

PLUi

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CHER A LA LOIRE (41)



Élaboration

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

060



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 09 décembre 2019,

Approuvant l'élaboration du PLUi du territoire du Cher à la Loire, au sein de la Communauté de communes Val de Cher Controis

Le Président,
Jean-Luc BRAULT



Région
Centre-Val de Loire

DAT

Références : JF/19.238

Om

27 MARS 2019

COURRIER REÇU LE

27 MARS 2019

C.C. Val-de-Cher-Controis

Fr J

Monsieur Jean-Luc BRAULT
Président de la Communauté de
Communes Val de Cher Controis
15 A rue des entrepreneurs
41700 CONTRES

Orléans, le 22 MARS 2019

Monsieur le Président,

Vous avez adressé au Conseil régional pour avis, en application des textes en vigueur, le dossier d'arrêt du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de votre territoire.

Je vous informe que la Région n'a pas d'observation particulière à apporter à votre projet.

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

Pour le Président du Conseil régional
Et par délégation,
la Directrice adjointe de l'aménagement
du territoire

Isabelle VALMAGGIA



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

COURRIER REÇU LE

1 6 AVR. 2019

C.C. Val-de-Cher-Controis



Délégation départementale de Loir-et-Cher

Service émetteur :
DD41 - Unité espace clos et environnement extérieur

Affaire suivie par : N. BARILLEAU
Courriel : ars-cvl-dd41-unite-sante-environnement@ars.sante.fr
Téléphone : 02.38.77.34.76
Télécopie : 02 54 74 29 20

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES

Service Urbanisme et Aménagement
17 QUAI DE L'ABBE GREGOIRE
41000 BLOIS

Chrono : 04042019160847_12625122

Date : 12 AVR. 2019

Objet : avis de l'État sur le projet du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire de l' ancienne communauté de communes de Cher à la Loire

Par courrier du 11 mars 2019, vous m'avez transmis pour avis le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire de l'ex Cher à La Loire – Communauté de communes Val de Cher –Controis.

Ce projet appelle de ma part les observations suivantes :

➤ Concernant l'eau destinée à la consommation humaine :

Il est noté que certaines opérations d'aménagement programmées (OAP), notamment pour Montrichard et Saint Georges sur Cher, sont dans les périmètres de protection des captages. Les interdictions et les prescriptions des arrêtés de DUP sont pris en compte excepté pour le site de Roches-Ouest à St Georges Sur Cher, situé sur le périmètre de protection de captage de la Prairie de Bray. Il convient de le préciser dans le document d'OAP correspondant.

La majorité des captages d'alimentation d'adduction publique dispose d'une quantité suffisante pour l'augmentation de la population sur le territoire. Toutefois, pour deux captages le volume pompé est proche ou supérieur au volume autorisé dans la DUP, il s'agit :

- forage « La Bonneterie » à Montrichard, volume autorisé de 230 000 m³/an, volume pompé en 2016 = 228 000 m³/an,
- forage « Les bruyères » à Vallières les Grandes, volume autorisé de 72 700 m³/an, volume pompé en 2016 = 73 000 m³/an.

Je rappelle qu'il est nécessaire avant tout projet d'urbanisme sur ces communes qu'une réflexion soit menée sur l'état des réseaux (rendement) ou un autre système d'alimentation (interconnexion, nouveau forage).

- Des zones d'habitations sont programmées à proximité de zones d'activités bruyantes. Afin de prévenir les impacts des nuisances sonores sur 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 ou à défaut les façades,
 - de mener une réflexion sur l'aménagement des accès aux zones d'activités sans nuire à la qualité de vie des zones d'habitats.

.../...

- Dans le cadre des projets d'aménagements du PLUI, complémentairement aux propositions alternatives à la voiture, une réflexion peut être menée sur la facilitation des accès aux établissements de soins ou médico-sociaux présents sur le territoire. De plus, le PLUI peut envisager la possibilité d'implanter les logements adaptés aux seniors à proximité des services de droit commun (écoles, ...) afin de favoriser la mixité sociale.
- Par ailleurs, pour renforcer le maintien des services (équipement, commerces,...) et une cohésion sociale dans les bourgs, il peut être envisagé de faciliter l'installation de services ambulants.

Sous réserve que ces observations soient prises en compte, j'émet un avis favorable au projet présenté.

Pour le Préfet de Loir-et-Cher
et par délégation,
Pour la directrice générale
de l'ARS Centre-Val de Loire,
Le délégué départemental
de Loir et Cher,



Eric VAN WASSENHOVE

Copie : Communauté de Commune Val de Cher - Controis



Centre Régional de la Propriété Forestière
ILE-DE-FRANCE - CENTRE-VAL DE LOIRE

Orléans, le 29 mai 2019

Monsieur le Vice-Président
De la CC du Val de Cher Controis
Territoire du Cher à la Loire
ZI des Barrelers
15A rue des Entrepreneurs
41 700 Contres

cc - x

Gm

04 JUIN 2019

N/Réf. : LP.XP.470

Objet : PLUi

COURRIER REÇU LE

- 4 JUIN 2019

C.C. Val-de-Cher-Controis

Monsieur le Vice-Président,

Vous avez transmis au CRPF par courrier du 18 mars 2019 les documents provisoires 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.

Nous avons aussi repéré l'instauration d'EBC sur des boisements, ce qui n'est pas forcément nécessaire. La réglementation concernant ce classement est à rappeler dans sa totalité dans le règlement.

Par ailleurs, le PADD prévoit page 15 objectif 7 de « Valoriser les ressources agricoles et forestières ».

Pour celles-ci, il veut « poursuivre une gestion durable des espaces forestiers, dans leur rôle économique, social et environnemental. »

Nous ne pouvons qu'approuver ces orientations qui pourraient se décliner par la suite en actions concrètes.

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.

Je vous prie de croire, Monsieur le Vice-Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur,

X. PESME

Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre-Val de Loire

NOTE SUR LA PRISE EN COMPTE DES ESPACES BOISÉS DANS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME (PLU) ET LES SCHEMAS DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) EN REGION CENTRE - VAL DE LOIRE

TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les articles de référence sont cités au fil du texte : code de l'urbanisme, code forestier, code rural, code de l'environnement et code de la route.

OBJECTIFS

Le but de la présente note est de :

1. Rappeler les modalités d'application du droit de l'urbanisme aux espaces forestiers et formations boisées,
2. Rassembler les recommandations et propositions du Centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre - Val de Loire quant à la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme en région Centre - Val de Loire.

REMARQUE PRÉALABLE

Différentes législations ont institué des régimes particuliers qui peuvent s'appliquer aux espaces forestiers (interdictions, autorisations administratives, déclarations préalables...): monuments historiques, sites classés, sites inscrits, aires de valorisation de l'architecture et du patrimoine, Natura 2000, forêts de protection, plans de prévention des risques naturels prévisibles, etc.

Les collectivités ont à tenir compte de ces législations particulières lorsqu'elles sont applicables aux secteurs forestiers mais cette note de portée générale ne pouvait faire état de l'ensemble de ces dispositions.

CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CRPF

L'art. R. 113-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « *Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale informe le Centre national de la propriété forestière (en pratique le Centre régional de la propriété forestière) des décisions prescrivant l'établissement du PLU ou du document d'urbanisme en tenant lieu, ainsi que des classements d'espaces boisés intervenus en application de l'article L. 113-1.* ».

L'art. L. 112-3 du code rural (repris par les art. R. 143-5 (SCOT) et R. 153-6 (PLU) du code de l'urbanisme) dispose que : « *les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols, ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières,...) lorsqu'ils prévoient une réduction des espaces (...) forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis (...) du Centre national de la propriété forestière (en pratique du Centre régional de la propriété forestière). Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.*

Ces avis sont rendus dans un délai de **trois mois*** à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable. »

- **L'information du CRPF est obligatoire dès la décision prescrivant l'établissement d'un document d'urbanisme ainsi que lors du classement d'espaces boisés.**
- **La consultation du CRPF est obligatoire lorsque le projet de SCOT ou de PLU prévoit une réduction des espaces forestiers.**

Recommandations : La surface classée en EBC devrait figurer au PLU ainsi que son évolution par rapport au précédent document. Les servitudes liées à ce classement doivent être précisées.

Remarque : L'article R. 132-5 du code de l'urbanisme prévoit que « les communes ou groupements compétents peuvent recueillir l'avis de tout organisme... compétent en matière d'aménagement du territoire... d'environnement (...) ». Le CRPF entre dans cette catégorie, notamment en application :

- ✓ de l'art. L. 132-2 du code de l'environnement : « (...) le CNPF (est) appelé dans le cadre des lois et règlements en vigueur à participer à l'action des pouvoirs publics en matière de protection de l'environnement ou de gestion de l'espace, lorsqu'il s'agit d'espace rural. »
- ✓ du dernier alinéa de l'art. L. 321-1 du code forestier : le CNPF « peut être consulté par les pouvoirs publics et émettre des propositions sur toutes les questions relatives à la filière forêt-bois, au développement durable des forêts et de leurs fonctions économiques, environnementales et sociales, et à leur contribution à l'aménagement rural. »

Recommandation : Le CRPF devrait être consulté lors de l'élaboration du PLU ou du SCOT, à l'initiative du maire ou du président de l'EP intercommunal, sur tous les aspects liés à la gestion des forêts privées, ceci même lorsque le document ne prévoit ni réduction des espaces forestiers ni classement d'espaces boisés.

CONTENU SOUHAITABLE DES PLU

L'urbanisation et les travaux d'infrastructure constituent le premier facteur de dégradation de l'espace forestier : morcellement, rapprochement des zones urbanisées qui peut compliquer l'activité sylvicole et conduire à une dégradation des zones forestières (qualité des boisements, des paysages et de la biodiversité).

Compte-tenu des rôles multiples de la forêt, les documents d'urbanisme doivent s'attacher à préserver les boisements qui constituent des éléments essentiels de la ressource en bois, du paysage et de la diversité biologique et qui ont également un rôle social important.

Pour cela, le code de l'urbanisme ouvre plusieurs possibilités :

- L'art. R. 151-17 indique que : « *Le règlement délimite... les zones naturelles et forestières.* » et l'art. R. 151-24 précise que « *Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, ... à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (...).* »
- L'art. L. 113-1 indique : « *Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer,....* L'article L. 113-2 précise : « *Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. ... il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement...* ».

Dans ce cadre, l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, **sauf dans les cas suivants** en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) :

- « *Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts* » ;

* art. L112-3 du code rural et de la pêche maritime

- « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art. L. 124-2 de ce code. » ;
- « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPF. »

Recommandations : Le code de l'urbanisme n'a pas vocation à **réglementer la gestion des espaces forestiers** (relevant du code forestier) ni des zones naturelles (relevant du code de l'environnement). Il le rappelle dans ses objectifs généraux à l'art. L. 101-3 « *La réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, (...)* », et de fait, par extension, en dehors de la gestion forestière.

1. **Les espaces boisés sont à classer en priorité en « zone naturelle et forestière »** (zone N). Sur ces zones la réglementation forestière s'applique et contribue à la protection des massifs boisés (cf. code forestier : art. L. 312-1 et suivants relatifs aux documents de gestion durable des forêts privées et art. L. 341-1 et suivants relatifs aux défrichements). Ce classement en **zone naturelle et forestière ne doit pas faire envisager la forêt du seul point de vue environnemental et paysager**. Il ne doit pas faire oublier le rôle économique de la forêt (production de bois d'œuvre, de bois d'industrie et de bois énergie).
2. **Le classement en EBC** doit être utilisé de façon circonstanciée : Il doit être précédé d'un diagnostic. Les enjeux doivent être identifiés et motivés dans le rapport de présentation du document d'urbanisme au regard notamment des réglementations déjà existantes. Ce classement peut s'appliquer aux arbres remarquables, alignements, parcs, haies, ripisylves, et à tout espace boisé que l'on veut protéger du défrichement.
Le classement en EBC de grandes surfaces soumises à des obligations de gestion par le code forestier ne peut se justifier que dans des cas exceptionnels, motivés par des préoccupations d'urbanisme ou d'aménagement de l'espace.

La rédaction du PLU (ou du PADD) ne doit pas induire en erreur les élus et les administrés en laissant accroire par exemple que :

- les travaux et/ou choix d'essences en EBC peuvent être interdits ou soumis à autorisation,
- toutes les coupes des forêts placées en EBC sont soumises à autorisation (Cf. ci-dessus)
- les coupes autorisées peuvent être assorties de conditions autres que celles figurant à l'arrêté préfectoral pris en application de l'art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

3. **Le classement d'éléments de paysage** au titre des articles L. 151-19 (*pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*) et L. 151-23 (*pour des motifs d'ordre écologique*) du code de l'urbanisme est à utiliser avec discernement. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4 de ce même code.

Ce classement peut convenir aux arbres isolés, alignements, haies ou petits bosquets.

4. **Les projets d'aménagements** prévus dans le document d'urbanisme doivent améliorer à terme les conditions de gestion et d'exploitation des bois : une attention particulière doit être portée aux conditions d'accès aux parcelles boisées pour permettre le défruitement, le stockage des bois et leur transport vers les entreprises de transformation. Cela peut se faire en application des art. L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme.

En aucun cas les projets d'aménagements et d'ouvrages ne doivent entraver la mise en valeur forestière (desserte notamment) ou aggraver les risques d'incendie, de sécurité des usagers ou des professionnels ou accroître le morcellement des unités de gestion.

Une attention particulière sera portée à la possibilité, pour les camions grumiers d'au plus 48 tonnes sur 5 essieux ou 57 tonnes sur 6 essieux, de rejoindre après chargement les itinéraires de transport de bois ronds autorisés par arrêtés préfectoraux. Ces itinéraires doivent être mentionnés dans le document d'urbanisme (art. R 433-9 et suivants du code de la route).

5. Les clôtures :

L'art. R. 421-2g du code de l'urbanisme dispose que : « *Sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme (...) sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé ou dans un site classé, les clôtures, en dehors des cas prévus à l'art. R. 421-12, ainsi que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière* ».

L'art. R. 421-12 précise : « *Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :*

- *dans le champ de visibilité d'un monument historique (...), dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- *dans un site inscrit ou dans un site classé (...);*
- *dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;*
- *ou si « le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent en matière de PLU a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ».*

Remarque : La clôture périmétrale de l'ensemble d'une propriété, infranchissable par la faune sauvage, ne peut être considérée comme habituellement nécessaire à l'activité forestière.

6. Le défrichement :

C'est une opération volontaire qui détruit l'état boisé d'un terrain et qui met fin à sa destination forestière (art. L. 341-1 du code forestier).

Ce n'est donc pas un mode d'occupation ni d'utilisation du sol. En conséquence, il n'a pas à être mentionné dans les articles 1 et 2 des règlements portant sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits ou soumis à conditions spéciales.

La coupe rase d'un peuplement forestier ne constitue pas un défrichement et ne modifie pas par elle-même la destination du sol qui reste forestière. De même, une coupe d'emprise visant à la création d'une voirie forestière, d'une place de dépôt ou de retournement nécessaire à l'exploitation des bois n'est pas considérée comme un défrichement.

En matière de défrichement, seul le classement en EBC produit un effet réglementaire puisqu'il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation prévue à l'art. L. 341-3 du code forestier.

Les défrichements projetés ou déclassement d'EBC préalables à défrichement pour équipement ou extension de zone urbanisée, implantation immobilière artisanale ou industrielle ne peuvent recevoir un avis favorable du CRPF sauf si le déclassement/défrichement est compensé par un boisement équivalent classé en EBC, ou justifié par un état boisé suffisamment important de la commune et de la zone urbanisée (par exemple taux de boisement >50 %).

7. La Trame verte et bleue (TVB) :

Dans l'élaboration de la Trame verte et bleue, les espaces boisés sont souvent identifiés comme des réservoirs de biodiversité pour les plus grands et comme corridors dans les autres cas. L'enjeu écologique de ces milieux implique rarement une menace forte sur ces espaces boisés déjà protégée par le code forestier. Ainsi, lors de l'analyse de la TVB dans les documents d'urbanisme, les outils de protection existants dans le code forestier doivent être pris en compte en préalable aux classements au titre du code de l'urbanisme (voir points 2 et 3 de la présence note). Les outils « espaces boisés classés » et « éléments de paysage » permettent donc de protéger les surfaces boisées qui ont été repérées d'intérêt dans la Trame et non prises en compte par la réglementation forestière, garantissant ainsi la pertinence de l'outil réglementaire.

Sources :

- Code de l'urbanisme, code rural, code forestier, code de l'environnement, code de la route.

[Signature]
07 JUIN 2019



Communauté de communes Val de
Cher Controis
Monsieur le Président Jean-Luc BRAULT
15 A rue des Entrepreneurs
41700 CONTRES

Dossier suivi par Service Urbanisme

02 47 30 81 04 (ligne directe)

urbanisme@cc-blere-valdecher.fr

N/Réf : JC/LH 2019 - 990

Objet :

Votre projet de PLU – consultation des PPA

Bléré,
Le 24 mai 2019

Monsieur le Président,

Vous avez adressé à la Communauté de communes BLERE VAL DE CHER pour avis, en tant que Personne Publique Associée, le dossier portant sur le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du territoire de l'ex Cher à la Loire

Votre dossier a été étudié lors de notre conseil communautaire du 23 mai 2019 qui a émis un avis favorable sans remarques.

Je vous prie de trouver ci-joint la délibération afférente.

Je reste, ainsi que mes services, à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes sincères salutations.

**La Présidente,
Jocelyne COCHIN**



PJ : Délibération du 23 mai 2019



COMMUNAUTE DE COMMUNES DE BLERE-VAL DE CHER (C.C.B.V.C.)

**EXTRAIT du registre des délibérations du
Conseil Communautaire
N° 2019-124**

En exercice : 40
Présents ou Représentés : 33
Pouvoirs : 4 Votants : 37 Absents : 3
Suffrages exprimés : 37
Ne Prend pas part au vote : 0
Date de la convocation : 17 mai 2019

Date de l'affichage : 17 mai 2019

L'An deux mil dix-neuf, les vingt-trois mai, à dix-huit heures, le Conseil Communautaire dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire au siège de la Communauté de Communes de Bléré Val de Cher, Salle du conseil, sous la Présidence de Madame Jocelyne COCHIN, Présidente.

Etaient présents :

Athée sur Cher : M. Jean-Jacques MARTIN - Mme Marie-Christine RICHER – M. Christian MARCHAND

Absente excusée : Mme Pierrette AVENET, pouvoir à M. Christian MARCHAND

Bléré : M. Jean-Claude OMONT - M. Bruno RAUZY - M. Jean-Jacques REUILLON – Mme Gisèle PAPIN – Mme Sylvie DUFRAISSE – M. LionelCHANTELOUP - Mme Nicole DALAUDIER - Mme Françoise CAPPELLE

Absent excusé : M. Jean Pierre BOUVIER, pouvoir à M. LionelCHANTELOUP

Céré la Ronde : M. Jacques DUVIVIER

Chenonceaux : Mme Maryse COUILLARD (départ 18h49 – retour 19h06)

Chisseaux : Mme Annie BECHON - M. Franck AUGIAS

Cigogné : M. Vincent LOUAULT

Civray de Touraine : Mme Claire OLLIVIER –

Absents excusés : Mme Fanny HERMANGE, pouvoir à Mme Claire OLLIVIER – M. Michaël PRETESEILLE

Courçay : Mme Béatrice BOYER - M. Jean-François BISTER

Dierre : M. Max BESNARD - M. Jacques JAMIN

Epeigné les Bois : M. Christian PERCEVAULT

Francueil : Mme Aurélie PASTOR - M. Jean-Louis CHERY

La Croix en Touraine : Mme Jocelyne COCHIN - Mme Jacqueline BOURGUIGNON

Absents excusés : M. Michel MULOT - M. Jean Pierre BOIVIN, pouvoir à Mme Jocelyne COCHIN

Luzillé : M. Jacky GAUVIN - Mme Anne MARQUENET-JOUZEAU

Saint Martin le Beau : M. Jean Yves AUDIGOU – M. Jean Michel UHART - M. Alain SCHNEL - Mme Angélique DELAHAYE

Absente excusée : Mme Corinne JALLAIS

Sublaines :

Absent excusé : M. Christian FOUASSIER, représenté par M. Jérôme JARRY, suppléant

Le quorum est atteint, le conseil communautaire peut débiter

Secrétaire de Séance : Mme Béatrice BOYER

OBJET DE LA DELIBERATION : Planification – PLUi du Val de Cher Controis, partie de l'ex communauté de communes Cher à la Loire – Avis du conseil communautaire

Monsieur Jean-Claude OMONT, Vice-président délégué présente le dossier.

La CC du Val de Cher controis a arrêté le projet de PLUi de l'ex Cher à la Loire le 25 février 2019.

La CCBVC, en tant que personne publique associée, a été consultée pour émettre un avis dans le délai imparti (trois mois).

Le territoire du Cher à la Loire a choisi, comme stratégie de développement décrite dans le PADD, de « dynamiser le territoire du Cher à la Loire en préservant ses atouts majeurs : qualité du paysage et des terroirs, qualité patrimoniale et cadre de vie de qualité ».

Cette stratégie se développe à travers deux axes :

- **Axe 1 : le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer :**

Objectifs de croissance + 0.75%

Stopper l'érosion démographique à Montrichard (ville centre) et confirmer le positionnement de St Georges sur Cher et Pontlevoy comme relais

Préserver les commerces de proximité

...

- Axe 2 : Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser :
Prise en compte et valorisation du paysage,
Créer une marque de territoire, développer l'offre touristique
Etre plus vertueux en matière de consommation foncière

...

A la lecture des documents, il est proposé d'émettre un avis favorable à ce PLUi.

Le conseil communautaire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code l'Urbanisme,

Vu le projet de PLUi de Val de Cher Controis, partie ex Cher à la Loire, arrêté par délibération du 25 février 2019,

Considérant que la communauté de communes dispose de 3 mois pour émettre un avis à compter de la réception du dossier,

Considérant qu'il n'y a pas de remarque à formuler sur le PLUi présenté,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés (2 Abstentions),

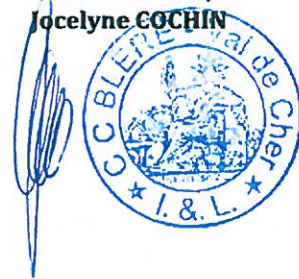
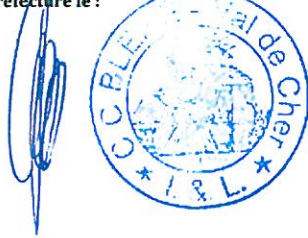
- **EMET un avis Favorable PLUi de la communauté de communes Val de Cher Controis, partie ex Cher à la Loire,**
- **AUTORISE Mme la présidente, ou tout vice-président à signer les pièces afférentes au dossier**

Fait et délibéré, les jours, mois et an susdit

Pour extrait certifié conforme,

**La Présidente,
Jocelyne COCHIN**

Certifié exécutoire par le Président, compte tenu
De la réception en préfecture le :
Publié ou notifié le :



Mme faire un retour SVP.

11 JUIN 2019

Gm

COURRIER REÇU LE

11 JUIN 2019

C.C. Val-de-Cher-Controis

Pôle Territoires-Environnement
V/REF.
N/REF: AB/JP/MT
Objet : Arrêt de projet - PLUi Cher à la Loire
Dossier suivi par Jordan POIMUL

Monsieur le Président de la Communauté de
Communes Val-de-Cher Controis

15A rue des Entrepreneurs
41700 CONTRES

Blois, le 3 juin 2019

Monsieur le Président,

Siège Social
CS 1808
11-13-15 rue Louis Joseph Philippe
41018 BLOIS
Tél. : 02.54.55.20.00
Fax : 02.54.55.20.01
Email : accueil@loir-et-cher.chambagri.fr

Antenne Beauce-Gâtine
6 rue de la Bascule
41290 OUCQUES
Tél. : 02.54.23.11.20
Fax : 02.54.23.11.21

Antenne Perche
38 place du Marché
41170 MONDOUBLEAU
Tél. : 02.54.73.65.66
Fax : 02.54.73.65.61

Antenne Légumes
Le Riou
41250 TOUR-EN-SOLOGNE
Tél. : 02.54.46.50.02
Fax : 02.54.46.50.05

Antenne Viticole et Oenologique
4 rue Gutenberg - Z.A.
41140 NOYERS/CHER
Tél. : 02.54.75.12.56
Fax : 02.54.75.44.82

**Laboratoire Départemental
Agronomique et Oenologique**
Adresse du siège social
Tél. : 02.54.55.20.40
Fax : 02.54.55.20.41

Nous donnons suite à votre demande d'avis reçue le 15 mars 2019 concernant le projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Val de Cher Controis – territoire de l'Ex Cher à la Loire.

Après examen du dossier, nous souhaitons vous faire part, au plan agricole, des observations suivantes :

Remarques générales

Nous notons avec satisfaction un effort de limitation des espaces à urbaniser sur l'ensemble du territoire, ainsi qu'une bonne prise en compte des enjeux agricoles.

Les remarques émises lors de la réunion aux personnes publiques associées du 1^{er} octobre 2018 ont été prises en compte en partie. Vous trouverez ci-après nos observations complémentaires.

Règlement écrit

Le règlement de la zone A et N (Nja) autorise les abris ouverts pour animaux. Afin de limiter la pression périurbaine et le mitage sur ces espaces, il conviendrait de prévoir une distance maximum d'implantation par rapport aux habitations pour les abris non liés à une activité agricole, en zone A voire en zone N.

Nous avons relevé une coquille dans le titre A7 (p66) : « La hauteur des constructions à usage d'habitations »).

Règlement graphique

Zones A/N

Afin de ne pas entraver des projets de mise en valeurs agricoles, certaines parcelles classées en N auraient vocation à être inscrites en A. Nous avons relevé en particulier :



Faverolles sur Cher

Les parcelles cadastrées AK n°20 et 21 au lieu-dit La Testuère situées en zone AOC entre la route de Loches et la rue de l'église.

Pontlevoy (plan Pontlevoy Est)

Les parcelles à l'ouest du Bois de Rezeau au lieu-dit La Bogoterie : parcelles cadastrées OG n°686 et 696.

Saint Julien de Chédon

Les parcelles en limite d'Angé au lieu-dit la Rabotière (cadastrées AD n°47/48/49)

La zone AOC entre les routes de l'Ormeau et de la Vallée aurait vocation à être classée en A (lieu-dit Villiers).

Zonage autour des sites d'exploitation

De même nous avons relevé des parcelles aux abords de sites d'exploitation, à classer en A :

Monthou-sur-Cher

L'élargissement à la parcelle cadastrée AY n° 16 permettrait l'évolution du site d'exploitation viticole de M. Olivier BELLANGER, situé au 96, route des caves au lieu-dit La Piffaudière.

Pontlevoy (plan Pontlevoy Est)

- Au lieu-dit Saint Gilles, les parcelles cadastrées OA n°1546 (site de l'ESAT)

- Sur le site de l'Alleu, les parcelles cadastrées ZE n°24, ZE 23 ZD 22, 55,56.

Saint Georges sur Cher

Valentin POIRIER vient de s'installer au 56, route de Monteriou. Pour permettre les projets de cette exploitation viticole (chai,...), il serait nécessaire de prévoir un classement en A autour de la maison d'habitation (1ha) ainsi que les parcelles en face, de l'autre côté de la route.

Changements de destination

Sur la commune de Pontlevoy (plan Pontlevoy Est), un bâtiment n'a pas été identifié sur le site de la GAEC de la Charmoise comme pouvant donner lieu à un changement de destination.

Au lieu-dit la Closerie, le bâtiment identifié ne semble pas être celui concerné par le projet de changement de destination (identifier le bâtiment au sud-ouest).

Zones à urbaniser

Saint Georges sur Cher (plan Saint Georges sur Cher – Nord)

Zone 2AU au lieu-dit Mon Idée, au sud du site du Champ de Foire (OAP SG-4)

Ce secteur, situé en zone AOC, constitue une urbanisation linéaire sur la partie sud de la rue Mon idée. A ce titre, la Chambre d'Agriculture avait émis une réserve quant à son urbanisation lors de la réunion du 1^{er} octobre 2018, et souhaite que ce secteur soit classé en A, en cohérence



avec les orientations du PADD visant à « *préserver les terres de qualité reconnues pour l'agriculture, notamment les aires d'appellation d'origine contrôlée* » (Objectif n°7 : Valoriser les ressources agricoles et forestières).

Il conviendrait de privilégier la densification dans d'autres secteurs ; par exemple en dents creuses au lieu-dit La Chesneraie plus à l'Est, qui semble disposer d'espaces disponibles.

STECAL

Faverolles sur Cher/ Saint Julien de Chédon

Sur la zone NI définie en limite des communes de Faverolles sur Cher et Julien de Chédon, une extension à l'ouest de la voie d'accès (partie du projet située sur la commune de Faverolles sur Cher) prévoirait l'implantation de stationnements. Afin d'éviter d'empiéter sur des prairies exploitées, cet espace serait à maintenir en A. Nous vous invitons à prévoir une autre localisation sur le site du projet pour accueillir les parkings.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Nous vous invitons à prévoir des franges ou des espaces de transition paysagère en limite d'espaces agricoles cultivés ou potentiellement agricoles (exemple **site du Prochal à Chissay en Touraine (OAP-CH2)**).

Voirie rurale et agricole / circulation des engins agricoles

Dans le cadre d'aménagements et d'urbanisation 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...

Nous attirons plus particulièrement votre attention sur deux zones situées à **Vallières les Grandes** : « **Site de la Sergenterie** » (**OAP-V-4**) et « **Site rue des Pommiers** » (**OAP-V-3**), pour lesquelles les orientations d'aménagement prévoient des accès ou des murs sur des routes empruntées par des engins agricoles (rue de la Sergenterie et rue des Pommiers). Un nombre de places de parking suffisants sur l'opération serait à prévoir afin d'éviter les stationnements sur l'emprise publique, susceptibles de gêner les circulations des engins agricoles.

Accompagnement des agriculteurs impactés

Le document d'urbanisme prévoit des zones à urbaniser sur des terrains exploités, en particulier l'extension de la zone d'activités de Bourré. Nous vous invitons à contacter le plus en amont possible les exploitants agricoles concernés (propriétaires ou fermiers) afin d'identifier les éventuelles difficultés générées et les accompagnements à prévoir (compensation foncière ou financière).



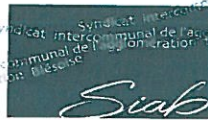
Sous condition de la prise en compte de ces observations, nous émettons un avis favorable à votre projet de Plan Local d'Urbanisme.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Arnaud Bessé'.

Arnaud BESSÉ



Affaire suivie par Mélanie FRIEDEL
Tel : 02.54.56.51.73
siab-mfriedel2@orange.fr

Handwritten notes:
F-7
P-1
P-2

Handwritten signature:
Q

18 JUN 2019

Communauté de communes Val-de-Cher-Controis
Monsieur Jean-Luc BRAULT
ZI des Barreliers
154 rue des entrepreneurs
41 700 CONTRES

Blois, le 7 juin 2019

Objet : Consultation du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise sur l'arrêt de projet de réalisation du PLUi de la Communauté de communes Val de Cher Controis sur l'anciennement dénommé territoire de Cher à la Loire

Monsieur le Président,

Vous m'avez adressé par courrier en date du 11 mars 2019, le dossier d'arrêt de projet du PLUi de la Communauté de communes Val de Cher Controis sur l'anciennement dénommé territoire de Cher à la Loire qui a été pris par délibération du Conseil communautaire le 25 février 2019.

Le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise, qui a approuvé son SCOT en 2016, émet un avis favorable au présent document et souligne l'effort important réalisé pour :

- modérer la consommation d'espace agricole,
- atténuer l'exposition aux risques et préserver le patrimoine et l'environnement,
- répondre aux besoins du territoire,
- apporter une cohérence d'ensemble au territoire et de la qualité aux projets.

Quelques points de vigilance sont à noter :

- le développement commercial et les extensions d'activités ;
- l'urbanisation linéaire, à maîtriser tout en prenant en compte les spécificités du territoire ;
- l'urbanisation en zone AOC ; le souhait étant de la limiter ou de la justifier, tout en ayant conscience des surfaces très importantes en AOC n'étant pas plantées en vignes, et de l'évolution historique sur nos territoires d'une production quantitative vers une culture plus restreinte en surfaces et plus qualitative ;
- le traitement de la vacance de logement, qu'il pourrait être intéressant d'accentuer ;
- l'urbanisation de quelques STECAL en zone inondable (qui ne concernent pas l'habitat) ;
- les lisières forestières et la biodiversité, dont la question pourrait être approfondie.

Des précisions au présent courrier sont jointes en annexe.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

François BORDE,
Président du SIAB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Borde', written over a horizontal line.

Concernant les logements locatifs aidés, à titre informatif, le SCoT du Blaisois demande, au-delà de la réponse aux obligations de la loi SRU sur le Coeur d'Agglomération, de prévoir une part minimum de logements sociaux pour les opérations d'habitat dans les opérations nouvelles à vocation d'habitat du cœur d'Agglomération et des pôles relais. La formulation au PADD « améliorer notamment l'offre déficitaire du pôle secondaire de Saint-Georges-sur-Cher » est dans une logique similaire de diversification de l'offre des pôles relais.

Le SIAB encourage la maîtrise des eaux pluviales par des techniques alternatives et une gestion au plus près du point de chute.

Il est fait mention de plusieurs risques dans le document, l'adaptation des constructions au risque argile pourrait être ajoutée.

Il est possible d'ajouter une carte dans le PADD inscrivant le territoire au sein des dynamiques extérieures et notamment les liens à Tours, Amboise, Blois (emplois, lycée et études supérieures...).

Axe 2

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.

La limitation de l'urbanisation linéaire pourrait être mentionnée, tout en prenant en compte les spécificités du territoire ; tout comme les questions de l'arrêt du mitage de l'espace (au-delà des espaces à proximité des sites d'exploitation agricole) et de la gestion des hameaux.

Il peut être intéressant de donner une place à l'arbre de haute tige et du végétal au sein du document, quand il est fait mention des nouveaux aménagements / nouvelles opérations, de la requalification des espaces publics, des entrées de villages et lisières urbaines...

Le SCoT du Blaisois prescrit une **protection des lisières des réservoirs boisés**, sur une distance pouvant aller de 50 à 100 mètres selon les communes. Le PADD pourrait reprendre cette règle (en lien également avec la prise en compte du risque de feu de forêt mentionnée dans la justification des choix).

Saluons l'effort conséquent de réduction de consommation d'espace par rapport aux tendances passées (passage de 111 ha à 46 ha). La consommation prévue est équivalente aux surfaces prévues en extension au SCoT pour différentes unités géographiques (environ 45 ha – uniquement pour la partie habitat – pour les unités géographiques de Chailles-Les-Montils, Cour-Cheverny, Cheverny ; Saint-Laurent-Nouan ; et Bracieux, Mont-Près-Chambord).

105 ha à vocation d'activités ont été commercialisés en 10 ans, mais seulement 25 artificialisés en extension (p. 163 du diagnostic). Est-il possible de préciser ces chiffres ?

En localisant 40 % de nouvelles constructions au sein des enveloppes urbaines, le projet s'inscrit bien dans un objectif de renouvellement urbain. Le principe de densification pourrait avantageusement être développé et précisé. Le potentiel au sein des 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 disponibles pour échanger sur la démarche BIMBY (Build in my backyard) si vous souhaitez la reproduire.

Un effort important a été fait sur la densité des opérations d'habitat (passant d'environ 7 lgt par ha en moyenne à 12 lgt/ha et 15 lgt/ha pour Montrichard). A titre informatif, le SCoT Blaisois préconise une densité minimale de 15 lgt/ha pour les communes-relais. Les opérations à proximité immédiate des gares peuvent également aussi accueillir une densité supérieure.

Justification des choix

p.21, concernant les logements aidés, 3 communes sont identifiées dans la justification des choix, une seule au PADD. La formulation du PADD : « améliorer notamment l'offre déficitaire du pôle secondaire de Saint-Georges-sur-Cher » semble suffisante au regard de la faible pression locative sur le territoire.

p.14 : « prendre en compte le risque de feux de forêt généré par les massifs boisés, notamment par la limitation de l'urbanisation en lisière (ou proximité immédiate) des massifs » : cet objectif n'apparaît pas au PADD.

p.78 : « aucune zone humide n'a été recensée sur les secteurs soumis à OAP » : pouvez-vous préciser la méthode de vérification des zones humides en zone AU ?

p.131 : 25,7 ha de zones AOC passent en zone U ou AU (0,81 % de la surface en AOC du territoire et 0,55 % de l'emprise de l'AOC). Environ 40 % des zones AU sont en zone AOC (20,2 ha sur 53,1), c'est une proportion assez conséquente. Néanmoins, une analyse au cas par cas a été menée pour vérifier que les sites étaient à la fois à enjeux d'urbanisation forte et faiblement intéressants pour la viticulture : les sites choisis ne sont pas plantés de vignes et difficilement exploitables en vigne selon la connaissance des élus (terres gélives, proximité de l'habitat rendant difficile les possibilités de traitement...).

Etant confrontés à cette question, nous avons bien conscience des **surfaces très importantes en AOC n'étant pas plantées en vignes**, et de l'évolution historique sur nos territoires d'une production quantitative vers une culture plus restreinte en surfaces et plus qualitative.

p.131 : pour les 79 fonds de jardins en zone AOC, afin de préserver un peu plus le caractère agricole, on pourrait réduire les surfaces autorisées par jardin pour chaque type de construction (30 m² pour les abris de jardin et 30 m² pour les abris ouverts pour animaux).

Zonage et OAP

Remarques sur le zonage

Le document traduit un travail important de modération de la consommation de l'espace : resserrement du zonage près des constructions existantes, rationalisation des zones à urbaniser, déclassement de hameaux, et déclassement de zones situées en PPR.

Remarque générale sur les OAP :

Chaque site soumis à orientation d'aménagement et de programmation laisse la possibilité de constructions de logements aidés, en accession ou à la location. Comme indiqué pour la justification des choix, on pourrait prioriser certains sites.

OAP	Remarques
OAP-BO-1 : site des granges rouges	<ul style="list-style-type: none"> • Site en lisière forestière d'un réservoir de biodiversité. Une autre localisation est-elle envisageable (au sud de la zone existante, l'ouest étant en aléa fort au PPRMT) ? Autrement, il serait intéressant de préciser les justifications, et de prévoir une zone tampon suffisante avec la forêt. • L'objectif « Traiter la frange paysagère avec l'espace agricole » pourrait être traduit en parti d'aménagement, avec des plantations végétales adaptées.
Montrichard, site d'activités du clos de la Bonneterie	Les activités pourraient être accompagnées de plantations adaptées (par exemple petits vergers...) pour ce site de 4 ha, situé en zone de captage.

Règlement

Les surfaces possibles en extension paraissent importantes en zone A (2 000 m²) et Ny (1 000 m²).

Les surfaces possibles en annexes aux habitations paraissent importantes en zone N (50 m²).

- Pour toutes les zones où les piscines sont permises, un recul de 3 mètres aux limites séparatives est intéressant à mettre en place.
- p.23 : plantation de végétaux pour l'intégration des conteneurs. Il est possible de préciser : végétaux arbustifs et/ou plantes grimpantes.
- p.27 & 33 : pour les bâtiments d'intérêt patrimonial, peut-être ajouter : dans le respect de l'aspect extérieur (couleurs)
- p.37 (et suivants) : UA9 (et suivants), il peut être profitable d'ajouter « une limitation de l'imperméabilisation du sol sera privilégiée ».
- p.75 « augmentation de 1 000 m² de l'emprise au sol des bâtiments existants » / p.77 « **Dans le secteur Ny**, l'emprise au sol maximale est limitée à 1 000 m² par unité foncière » : règles qu'il serait souhaitable d'harmoniser.

Quelques remarques de détail :

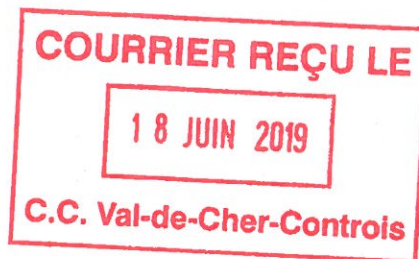
- Diagnostic
 - Les annexes I à V sont vides, et dans le sommaire comme dans le document, il n'y a pas d'annexe n°IV.
 - p. 66, sur le tableau des 5 dernières années, il manque un 7 (79 390 et non 9 390).
- EIE
 - p. 3, une phrase s'est glissée dans le sommaire.
 - p.51, phrase provisoire que l'on peut supprimer. « Nécessité de mettre les 3 cartes suivantes en format paysage A3 pour permettre la lisibilité ».
- Rapport de Présentation, justification des choix :
 - p.17 Les communes ne dispose (pluriel)
 - p.130 « de la rédaction des surfaces restantes » : de la réduction plutôt ?
 - p.133 : dans la 5ème partie du rapport, il aurait été intéressant de faire apparaître les zones A et N, afin de mieux identifier l'impact des zones de développement.
- PADD
 - p. 11, faute de frappe « forages » dans l'encadré, 1er paragraphe.
 - p.23, il serait préférable de préciser si les illustrations servent à illustrer les constats, ou formuler la légende de façon à ce qu'elle soit une orientation, par exemple :
 - « Préserver la trame verte et bleue au service de la biodiversité »
 - « Protéger strictement les réservoirs de biodiversité »
 - « Définir des protections permettant le maintien et le renforcement de la fonctionnalité des corridors écologiques »
 - « Préserver et améliorer la biodiversité au sein des espaces urbanisés ».
- Zonage
 - Une carte globale du zonage, pour une impression en A3, permettrait d'avoir une vue d'ensemble.
- OAP thématique
 - p. 7 : espace manquant : [...] **concentrique, favorise ainsi la proximité au sein de l'ensemble du bourg.** Dans le but
 - p.4 moyennes suffaces installées → surfaces
 - OAP sectorielles, p.9 : † à supprimer dans le tableau, ligne « mixité sociale »

Monthou-sur-Cher OAP MO 1, 2, 3	Est-il possible de clarifier la légende du « ? » accompagnant les liaisons douces ? La liaison est-elle optionnelle, soumise à conditions, ou est-ce sa localisation qui peut être questionnée ?
---------------------------------	--

- Règlement
 - p.22 : ajouter « minimum » aux nombres de places requis.

Le Président

Handwritten signature in black ink, possibly reading 'Jean-Luc Brault'.



Handwritten signature in blue ink, possibly reading 'C. Deguelle'.

18 JUIN 2019

Monsieur Jean-Luc BRAULT

Président

Communauté de communes Val-de-Cher-Controis

ZI des Barreliers

154 rue des entrepreneurs

41 700 CONTRES

Blois, le

13 JUIN 2019

Monsieur le Président,

Handwritten signature in blue ink, reading 'Cher Jean-Luc'.

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, vous m'avez adressé par courrier en date du 11 mars 2019, reçu le 15 mars 2019, le dossier d'arrêt de projet du PLUi de la Communauté de communes Val de Cher Controis sur l'anciennement dénommé territoire de Cher à la Loire qui a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 25 février 2019.

Agglopolys, qui élabore également un PLU intercommunal, émet un avis favorable au présent document et souligne l'effort important réalisé pour :

- modérer la consommation des espaces agricoles,
- atténuer l'exposition aux risques et préserver 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 les remarques ou plus précisément les questionnements formulés par la Communauté d'agglomération de Blois-Agglopolys. Nous sommes en effet confrontés à des interrogations similaires sur notre territoire, 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. Et nous connaissons la difficulté d'élaborer un document aussi complexe qu'un PLUi.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'expression de mes salutations distinguées.

Handwritten signature in blue ink, reading 'C. Deguelle'.

Christophe DEGRUELLE

Pièce jointe : annexe au présent courrier

Hôtel d'Agglomération
1 rue Honoré de Balzac
41000 BLOIS

Contact :

Mélanie FRIEDEL

Urbanisme prévisionnel PLUi

Tél. : 02-54-56-51-73

Mail : m.friedel@agglopolys.fr

Réf. : mf/Maarch_249006



ANNEXE au courrier d'avis sur l'arrêt de projet du PLUi de la Communauté de communes Val de Cher Controis sur l'anciennement dénommé territoire du Cher à la Loire

Remarques générales

La présence d'une OAP « équipement commercial et artisanal » est à souligner. Les possibilités laissées au développement commercial (17 ha dont 10,9 ha à St-Georges-sur-Cher) semblent importantes. N'y a-t-il pas un risque de fragiliser les commerces des centre-bourg ?

Concernant la question de la biodiversité, Agglopolys va travailler à son intégration au sein des OAP sectorielles et thématiques, du règlement (donner une place au végétal...) et du zonage, et encourage par ailleurs à une gestion alternative des eaux pluviales, au plus près du point de chute.

La définition des essences « invasives » ainsi que la liste des essences à éviter à la date de l'arrêt seraient intéressantes à préciser (ou un lien vers une liste actualisée). (Mentions dans le règlement article 9, dans l'EIE à propos du SAGE, dans la justification des choix). Idem pour la liste des essences locales à privilégier à la date de l'arrêt (ou un lien vers une liste actualisée).

Diagnostic

Il aurait été intéressant d'avoir une carte dans le diagnostic présentant les territoires et communes limitrophes.

La présence du castor sur le territoire a conduit Agglopolys à identifier une trame des boisements alluviaux. Ne serait-il pas intéressant d'identifier également cette trame pour votre PLUi ?

PADD

Axe 1

Vous avez fait le choix d'un scénario démographique ambitieux, avec 10 % d'habitants supplémentaires. A titre comparatif, le PLUi d'Agglopolys a pour objectif 6 750 habitants supplémentaires, soit une hausse d'environ 6,5 %.

La répartition 30 / 40 / 30 % du développement est relativement homogène. Ceci s'explique par le caractère contraint du développement sur la commune de Montrichard (PPRI et PPRMT...), et par la relative homogénéité dans la taille des communes.

La question de la vacance des logements est récurrente sur nos territoires. Agglopolys est également confronté à ce problème, et, comme votre collectivité, met en place des leviers et

des actions (Programme d'intérêt général - PIG, Opération programmée d'amélioration de l'habitat en renouvellement urbain - OPAH-RU...) afin de permettre une résorption de la vacance.

L'adaptation des constructions au risque argile pourrait avantageusement être mentionnée.

Il aurait été intéressant d'avoir une carte dans le PADD inscrivant le territoire au sein des dynamiques extérieures et notamment les liens à Tours, Amboise, Blois (emplois, lycée et études supérieures...).

Axe 2

Les grandes orientations vont dans le sens d'une préservation des paysages, des formes urbaines et du patrimoine.

Agglopolys intègre la limitation de l'urbanisation linéaire dans son projet de PLUi HD, tout en prenant en compte les spécificités du territoire ; nous étudions également les questions de l'arrêt du mitage de l'espace (au-delà des espaces à proximité des sites d'exploitation agricole) et de la gestion des hameaux.

Le PADD du PLUi HD d'Agglopolys prescrit une protection des lisières des réservoirs boisés, sur une distance pouvant aller de 50 à 100 mètres selon les communes. Ce type de règle pourrait être étudié pour le PADD (en lien également avec la prise en compte du risque de feu de forêt mentionnée dans la justification des choix).

Concernant la consommation d'espace, 105 ha à vocation d'activités ont été commercialisés en 10 ans, mais seulement 25 artificialisés en extension (p. 163 du diagnostic). Il serait intéressant de préciser ces chiffres. **On peut saluer l'effort conséquent de réduction de consommation d'espace par rapport aux tendances passées** (passage de 111 ha à 46 ha).

L'objectif de renouvellement urbain est bon, avec 40 % de nouvelles constructions au sein des enveloppes urbaines.

Un effort important a été fait sur la densité des opérations d'habitat (passant d'environ 7 lgt par ha en moyenne à 12 lgt/ha et 15 lgt/ha pour Montrichard).

Justification des choix

p.131 : 25,7 ha de zones AOC passent en zone U ou AU (0,81 % de la surface en AOC du territoire et 0,55 % de l'emprise de l'AOC). Environ 40 % des zones AU sont en zone AOC (20,2 ha sur 53,1), c'est une proportion assez conséquente. Bien que « Les sites choisis ne sont pas plantés de vignes et difficilement exploitables en vigne selon la connaissance des élus (terres gélives, proximité de l'habitat rendant difficile les possibilités de traitement...) », au niveau d'Agglopolys, le PADD prescrit de préserver les espaces agricoles en AOC de l'urbanisation.

Zonage

Un effort important de resserrement du zonage près des constructions existantes a été fait. L'effort est également conséquent concernant les hameaux, et aussi en terme de déclassement de zones situées en PPR.



**-République Française -Département d'Indre-et-Loire-
SYNDICAT MIXTE DES COMMUNAUTÉS DE L'AMBOISIE,
DU BLÉROIS ET DU CASTELRENAUDAIS**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL SYNDICAL**

**En exercice : 42
Présents : 6
Votants : 6**

L'an deux mil dix-neuf, le 19 juin 2019,
le Conseil Syndical des Communautés de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Communauté de communes du Val d'Amboisie, sous la présidence de M. Claude VERNE, Président.

Objet : Avis sur le projet arrêté du PLUi de la communauté de communes Val de Cher Controis – territoire de l'ex Cher à la Loire

Date de convocation du Conseil Syndical : **13 juin 2019**

Le quorum n'ayant pas été atteint lors du Conseil Syndical du 12 juin 2019, le conseil est de nouveau convoqué pour délibérer valablement sans condition de quorum (article l2121-17 du CGCT).

Présents : M. CASSY, M. OMONT, M. VERNE, Mme GOUJON (pouvoir de Mme GAUDELLIER), M. LENA (pouvoir de M. SIMON), M. SAUVAGES DE BRANTES (pouvoir de M. SALGÉ).

Formant la majorité des membres en exercice

Excusés : M. AUGIAS, Mme AVENET, M. CHOISIS, Mme GAUDELLIER, M. MERGOT, M. CONZETT.

Secrétaire de séance : Monsieur Jean-Claude OMONT

Délibération N° 2019.06/04

Monsieur le Président expose que le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Val de Cher Controis, sur le territoire du Cher à la Loire, arrêté le 25 février 2019, a été notifié le 19 mars au syndicat mixte du SCOT ABC en tant que personne publique associée pour émettre un avis sur ce projet dans un délai de 3 suivant la notification.

Après avoir entendu l'exposé et en avoir délibéré, les membres présents du conseil syndical décident à l'unanimité d'émettre un avis favorable sur le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la communauté de communes du Val de Cher Controis, sur le territoire du Cher à la Loire.

Pour extrait certifié conforme,
Le Président, Claude VERNE

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le : **28/06/19**

Reçu en Préfecture le :

Affichage le : **28/06/19**

SYNDICAT MIXTE DES COMMUNAUTÉS DE L'AMBOISIE
DU BLÉROIS ET DU CASTELRENAUDAIS



PRÉFET DE LOIR-ET-CHER



Direction Départementale des Territoires
Service Urbanisme et Aménagement
Affaire suivie par :
Margaux Fondriest et Stéphane Mahoudeau

Tel : 02.54.55.76.20 / 75.66
margaux.fondriest@loir-et-cher.gouv.fr
stephane.mahoudeau@loir-et-cher.gouv.fr



Le Préfet

à

Monsieur le Président de la communauté de
communes du Val de Cher - Controis
15 A Rue des Entrepreneurs
41700 Contres

Blois, le 19 JUN 2019

Objet : avis de l'État sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne communauté de communes du Cher à la Loire.

PJ : une annexe

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi de l'ancienne communauté de communes du Cher à la Loire, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour avis, le document arrêté par votre conseil communautaire.

Tout d'abord je constate que le projet de territoire s'appuie sur une volonté de stopper le rythme élevé d'artificialisation des sols au cours de ces dernières années, le phénomène d'urbanisation linéaire qui marque le paysage de la vallée du Cher et de limiter le mitage des zones rurales afin de préserver la qualité paysagère des sites et conforter la centralité des bourgs anciens.

Ce PLUi, situé en dehors d'un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé, est soumis au principe d'urbanisation limitée. Ainsi chaque nouvelle zone d'urbanisation est soumise à la dérogation du préfet. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est estimée à 62 ha environ, dont 46 ha en extension.

Le projet affiche une ambition forte de croissance démographique de 0,75 %/an et un développement de l'habitat venant conforter l'armature territoriale existante en renforçant le développement du pôle central Montrichard - Val de Cher et des deux pôles secondaires du territoire, Pontlevoy et Saint-Georges-sur-Cher. Les dispositions consistant à renforcer les centralités dans l'orientation d'aménagement 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 commerciale et en pérennisant l'offre de proximité. Le règlement écrit traduit de façon satisfaisante l'objectif de préservation du caractère architectural du bâti identitaire du Cher à la Loire, tout en permettant des évolutions harmonieuses.

.../...

COURRIER REÇU LE

Toutefois, je note certaines incohérences dans le rapport de présentation et des insuffisances dans la traduction réglementaire de certaines orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui sont, à ce stade, préjudiciables dans la justification du projet :

- le contour extérieur de l'enveloppe urbaine est à réajuster pour certaines communes en retirant de la zone U certaines parcelles de terrains non aménagées, en cohérence avec le PADD qui prévoit de réduire l'étalement urbain en confortant les bourgs à proximité des zones d'équipements et de services ;
- le respect des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace du PADD reste à justifier dans le rapport de présentation ;
- le projet présente une surproduction d'une centaine de logements par rapport à l'objectif de production de 800 logements neufs fixé dans le PADD et, par conséquent, un sur-dimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation à l'échelle intercommunale. Ainsi il convient d'ajuster les surfaces prévues en extension aux besoins et de phaser l'ouverture de ces zones avec un reclassement de certaines zones 1AU en 2AU, et ce d'autant que votre projet vise à stopper le rythme élevé d'artificialisation des sols de ces dernières années ;
- l'objectif de densité minimale pour les opérations d'aménagement d'ensemble au sein des zones 1AU proches des centres bourgs est faible. Dans une logique de gestion économe de l'espace et en cohérence avec la dynamique de revitalisation des centres bourgs portée par l'OPAH de l'EPCI, un effort de densification est à réaliser tout en diversifiant les formes urbaines et l'offre de logements afin de répondre à l'ensemble des besoins, notamment ceux des ménages vieillissants ;
- les corridors écologiques à enjeux et les réservoirs de biodiversité tels que définis dans le schéma du PADD sont à identifier dans le plan de zonage afin de les préserver et le règlement écrit est à compléter par des prescriptions adaptées à cet objectif de préservation (article L.151-23 du code de l'urbanisme) ;
- 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.

Par conséquent, j'émetts un avis favorable sous réserve de prendre en considération ces remarques en apportant une réponse et une traduction dans le projet de PLUi arrêté. Vous trouverez également le détail de mes observations en annexe du présent courrier.

Par ailleurs, comme évoqué dans mon avis précédent, la problématique des gens du voyage est particulièrement forte sur votre territoire et le schéma départemental des gens du voyage définira dans les prochaines semaines 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. Une mise en compatibilité de votre PLUi devra alors être réalisée au travers d'une déclaration de projet.

Le Préfet,

Yves ROUSSET

A- Le contexte général et les réponses apportées aux enjeux prioritaires de l'État

L'élaboration du PLUi a été prescrite le 9 février 2015. L'absence de SCoT soumet le document d'urbanisme au principe d'urbanisation limitée imposé par l'article L.142-4 du code de l'urbanisme. Le PLUi ne peut pas ouvrir de nouvelle zone à l'urbanisation, sauf dérogation accordée par le préfet sous certaines conditions, après avis simple de la CDPENAF. D'autre part, le projet est soumis à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE).

Dans sa note d'enjeux notifiée le 4 mai 2015, l'État avait identifié trois enjeux centraux auxquels le PADD devait répondre :

- l'armature territoriale de la communauté de communes et le rayonnement de Montrichard sur ce territoire ;
- la réduction des risques de vulnérabilité énergétique des ménages et l'adaptation de l'offre de logements aux évolutions sociétales ;
- la préservation de l'espace agricole et des paysages identitaires de la vallée du Cher et du plateau de Pontlevoy menacés par l'urbanisation linéaire.

Ce document d'urbanisme s'inscrit dans un contexte institutionnel et programmatique très évolutif avec le lancement de façon concomitante de plusieurs démarches sur le territoire de la communauté de communes du Val de Cher – Controis qui répondent de façon très complémentaire aux orientations et aux objectifs du PADD :

1- La constitution d'un plan d'action habitat et d'une convention d'OPAH en 2019 dont les objectifs recherchés par la collectivité sont de :

- réduire la vacance dans le parc privé ;
- améliorer les performances énergétiques ;
- améliorer l'offre sociale dans les pôles où la demande est forte ;
- produire un logement diversifié ;
- revitaliser les centres bourgs.

2- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) en cours qui vise en outre à réduire les émissions de gaz à effet de serre et adapter le territoire au changement climatique ;

3-La Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociales (MOUS) « sédentarisation des gens du voyage » initiée en 2018 pour prendre en compte les demandes particulières de la population des gens du voyage. Les projets de sédentarisation pourront faire l'objet d'une inscription au nouveau Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (2019-2025).

Par ailleurs, l'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la Région Centre - Val de Loire arrêté le 20 décembre 2018 et soumis actuellement à l'avis des personnes publiques associées et la consultation du public (enquête publique du 24 mai au 27 juin 2019) inscrit de nouvelles exigences en matière de consommation d'espace. A ce titre, il est important de rappeler l'objectif n°5 de ce schéma pour limiter l'artificialisation des sols et réduire l'étalement urbain dans un contexte de changement climatique avec un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers :

- **diviser par 2** la consommation foncière constatée entre 2006 et 2012, d'ici 2025 en passant de 900 ha / an à 450 ha / an à l'échelle régionale ;
- **34 %** de la production de logements en renouvellement urbain.

B- La prise en compte des enjeux prioritaires portés par l'Etat dans le PLUi

Le premier axe du projet de territoire vise à rééquilibrer le territoire dans son fonctionnement entre la ville centre Montrichard - Val de Cher, les deux communes relais de Saint-Georges-sur-Cher et Pontlevoy et les communes environnantes. Toutefois, la répartition par commune des objectifs de construction neuve dans le projet tend à renforcer la ville centre autant que Saint Georges sur Cher et conforte la commune de Faverolles sur Cher dans la même proportion que Pontlevoy. Un ajustement et une priorisation des zones à ouvrir à l'urbanisation future (1AU) restent à mener à son terme pour mieux caractériser les polarités de chaque commune et leur niveau de développement en termes de services et de commerces.

Concernant les mesures prises pour réduire la vulnérabilité énergétique des ménages, le règlement écrit et les OAP restent trop limitatifs dans la possibilité au recours des matériaux biosourcés et des toitures « panneaux solaires ». A ce titre, le PLUi doit faciliter les rénovations énergétiques des bâtis existants dans le cadre de l'OPAH pour améliorer la performance énergétique avec notamment le renforcement d'une possibilité de recourir à une isolation par l'extérieur avec des matériaux biosourcés. Par ailleurs, l'implantation bioclimatique devrait être intégrée pour améliorer la performance énergétique dès la conception de l'habitat.

La densité brute moyenne pour les constructions d'habitation estimée à 13 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 votre volonté de revitaliser les centres bourgs, des formes urbaines plus compactes (habitat intermédiaire, semi-collectif, maison individuelle groupée...), moins consommatrices en espace et en énergie, sont à privilégier.

Une diversité de formes urbaines permet 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 et d'anticiper les besoins liés au vieillissement de la population en disposant d'habitat adapté à proximité des équipements. Le PLUi gagnerait à mieux traiter cet enjeu.

D'une façon globale, l'étalement urbain semble contenu avec un taux d'artificialisation proche de la moyenne régionale, estimée autour de 5,4 %.

C- La traduction du PADD dans le règlement et les OAP et la cohérence d'ensemble

La grande majorité des orientations et des objectifs du PADD trouve une traduction effective dans le règlement écrit et graphique et les OAP. Toutefois, certaines orientations ne trouvent pas de traduction réglementaire concrète ou prescriptive dans le document :

- (Objectif 3) L'orientation du PADD en matière de logements pour mobiliser le potentiel existant et offrir des logements diversifiés ne trouve pas de traduction réglementaire affirmée. Le PLU pourrait identifier a minima deux secteurs dans lesquels un pourcentage de programmes de logements serait affecté à des catégories de logements locatifs et de taille définies en utilisant les articles L.151-14 et 15 du code de l'urbanisme ;
- (Objectif 4) L'intégration de la biodiversité dans les opérations d'aménagement est quasi inexistante tant au niveau du règlement écrit qu'au niveau des OAP des secteurs 1AU, notamment dans le programme des aménagements en indiquant une proportion de terrains éco-aménageables ;
- (Objectifs 5 et 6) La densité moyenne brute des opérations dans les futures zones à urbaniser (AU) reste celle d'un habitat diffus, de type pavillonnaire avec un chiffre pouvant être estimé autour de 13 logements à l'hectare (densité brute) alors que certains secteurs, proches des centres bourgs (Pontlevoy, Saint-Georges-sur-Cher et Montrichard Val de Cher (Bourré) et Monthou-sur-Cher) ont un caractère urbain plus affirmé ce qui justifierait la volonté d'avoir 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 orientations en matière d'implantation bioclimatique des constructions pourraient être mentionnées systématiquement dans les OAP ;
- (Objectif 8) l'objectif de créer et d'identifier une offre de stationnement dédiée au co-voiturage n'a pas été traduite réglementairement. De la même façon, la mise en place de voies dédiées aux circulations douces ne peut être effective qu'au travers une identification des axes concernés dans le règlement graphique dans une logique d'itinéraire sécurisé (article L151-38 du code de l'urbanisme).

D- Concernant le rapport de présentation

- Tomes 1 et 2 : Etat initial et diagnostic

→ Page 22 : évoquer le [Plan de gestion des risques d'inondation \(PGRI\)](#) Loire-Bretagne en rappelant qu'il interdit toute construction nouvelle dans les secteurs où le niveau d'eau est supérieure à 1 mètre (zone potentiellement dangereuse) sauf dans les secteurs déjà fortement urbanisés où le comblement des dents creuses peut être autorisé sous conditions. Dans ce cadre, il convient de définir un secteur "centre urbain dense" tel que défini dans le PGRI dans les secteurs concernés par plus d'un mètre d'eau (3 zones urbaines classées en UA et UI sont concernées sur les communes de Montrichard - Val de Cher, Faverolles sur Cher et Saint Julien de Chédon).

→ Pages 46-47 : les notions de déprise agricole et de surface agricole utile mériteraient d'être précisées ainsi que le rythme de consommation d'espace agricole sur ces dernières années afin de mieux appréhender la dynamique agricole sur le territoire avec une estimation des friches agricoles (non cultivées) depuis plusieurs années. La phrase « une part importante de la SAU du territoire est en gel » est trop imprécise.

→ Partie « morphologie urbaine » : il convient de préciser la notion d'enveloppe urbaine qui est différente de celle de tâche urbaine, d'apporter une vue d'ensemble de l'impact de l'urbanisation linéaire en chiffrant le continuum urbain et d'avoir une localisation des centralités de chaque commune pour mieux appréhender les questions de mobilité et de connexion des futures zones de développement urbain.

→ Page 114 : préciser les possibilités de mutualisation des capacités de stationnement conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme.

→ Pages 130-131 : En ce qui concerne les stations d'épuration, les données 2016-2017 fournies dans le diagnostic diffèrent de celles disponibles sur le portail de l'assainissement communal. Par ailleurs, le dossier ne dénombre pas les installations concernées par des systèmes d'assainissement autonome et les performances de ceux-ci. Il n'indique pas non plus la présence éventuelle de dysfonctionnements dans les réseaux de collecte publics ni les actions prioritaires à mener le cas échéant pour les conformer aux exigences de la loi sur l'eau. Il convient de compléter l'état initial de l'environnement en ce qui concerne l'état des systèmes d'assainissement autonome, les dysfonctionnements éventuels dans les réseaux de collecte publics et les actions prioritaires à mener pour y remédier.

- Tome 3 : Justification du projet

→ Page 20 : Le calcul du point mort est à ajuster. Il est basé sur l'hypothèse d'une augmentation des résidences secondaires. Or, les chiffres disponibles sur la période 2010-2015 ainsi que sur la période passée (1999-2012) montrent au contraire une diminution du nombre de résidences secondaires, diminuant les besoins de résidences principales pour le maintien de la population (720 au lieu de 800).

→ Page 23 : le tableau affichant les objectifs de logements par commune en densification et en extension fait état d'une surproduction d'une centaine de logements par rapport à l'objectif chiffré du PADD de 800 logements. En effet, les communes de Vallières les Grandes, Saint Julien de Chédon et dans une moindre mesure Monthou sur Cher ont un potentiel urbanisable qui dépasse les objectifs de logements. Les besoins en extension ont été réfléchis à l'échelon communal au regard de ce potentiel urbanisable. Il convient de mener cette réflexion à l'échelon intercommunal pour que ces besoins correspondent à ceux définis dans le PADD.

→ En outre, il convient de traduire les potentiels de construction d'habitation en surface mobilisable dans l'enveloppe urbaine en précisant le taux de rétention foncière appliquée pour les dents creuses et les cœurs d'îlots afin de justifier d'une modération de la consommation d'espace et du respect de l'objectif fixé au PADD (50 % de réduction de la consommation foncière dédiée à l'habitat). Cette partie est à relier aux éléments détaillés fournis dans le diagnostic territorial sur les potentiels constructibles potentiellement mobilisables dans l'enveloppe urbaine.

→ Page 28 : corriger le calcul de la modération de la consommation foncière qui compare une consommation d'espace effective sur la période passée (estimée à 143 ha), prenant en compte les espaces urbanisés au sein des tissus existants et les espaces en extension, à une consommation d'espace uniquement en extension (estimée à 46 ha) sur la période du PLUi. Il convient d'ajouter le potentiel urbanisable en renouvellement urbain sur la période du PLUi, ce qui conduit à une consommation foncière totale de l'ordre de 113 ha, soit 9 ha / an environ à comparer aux 12 ha / an estimés sur la période passée.

- ➔ Page 28 : détailler le bilan de la consommation foncière projetée par le projet de PLUi en distinguant l'habitat, les activités économiques et les équipements.
- ➔ Page 32 : préciser la notion de coupure d'urbanisation en s'appuyant sur la page 163 du diagnostic territorial.
- ➔ Page 34 : établir un seuil maximal pour la surface des STECAL Nja (223 STECAL représentant une surface moyenne de 573 m² pour 32 ha au total).
- ➔ Page 68 : faire un tableau de synthèse des OAP par commune en détaillant les surfaces et le nombre de logements visés par secteur, en précisant s'il s'agit de surfaces en densification ou en extension.
- ➔ Page 122 : reprendre les conclusions au regard de la remarque ci-dessus portant sur le calcul de la consommation foncière d'espace effective et des chiffres de la page 134 ;
- ➔ Page 134 : Les secteurs rayés en gris sur les cartes présentées sont également à soumettre à la demande de dérogation. Ils représentent au total 19,69 ha.
- ➔ Page 154 : compléter le tableau de suivi de l'élaboration du PLUi en ajoutant les surfaces des STECAL avec l'emprise au sol autorisée et modifier le rythme de consommation foncière annuelle en cohérence avec les remarques pré-citées et les objectifs chiffrés du PADD (50 % de réduction de la consommation foncière dédiée à l'habitat et 40 % de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine). Pour chaque indicateur, en plus de justifier son choix par rapport aux enjeux et de le décrire, il convient de préciser :
 - l'origine des données utilisées,
 - le mode de calcul,
 - la fréquence d'actualisation,
 - la valeur de référence.
- ➔ Justifier de la bonne prise en compte des dispositions du PGRi dans les zones potentiellement submergées par plus d'un mètre d'eau.

- Tome 4 : Évaluation environnementale

- ➔ Page 81 : élaborer un résumé non technique plus étoffé d'une dizaine de pages reprenant les éléments essentiels et les conclusions de l'évaluation environnementale pour l'ensemble des phases de cette évaluation. Ce résumé a un caractère obligatoire pour permettre au public (non expert) de comprendre comment les enjeux environnementaux ont été pris en compte. Il peut reprendre les conclusions de chacune des parties sous forme de cartes de synthèse, de tableaux ou encore d'illustrations. Il est conseillé de faire apparaître au minimum :
 - les orientations (axes) du projet d'aménagement,
 - une présentation de la synthèse de l'état initial de l'environnement et des principaux enjeux,
 - une présentation des incidences du projet sur l'environnement,
 - une justification des orientations du PADD,
 - une justification et une présentation des mesures pour éviter, réduire, compenser les impacts du projet sur l'environnement.
- ➔ Afin de prendre en compte les zones humides dans les documents d'urbanisme comme prescrit par le SDAGE, il est recommandé de réaliser une analyse terrain sur l'ensemble des zones de projet notamment les zones 1AU afin d'appliquer les principes Éviter - Réduire - Compenser (ERC). Or, les analyses par zone renvoient uniquement à des enveloppes de probabilité pour les zones humides et une caractérisation ultérieure en phase pré-opérationnelle.
- ➔ L'évaluation environnementale aurait pu quantifier de manière formelle l'augmentation attendue de la production d'eaux usées. Elle indique néanmoins que les stations d'épuration présentes sur le territoire disposent de capacités résiduelles suffisantes pour traiter les effluents supplémentaires liés au projet de développement intercommunal, à l'exception de Saint-Georges-sur-Cher dont la capacité ne permet pas d'assurer le raccordement de l'ensemble des habitants. L'achèvement des travaux de raccordement à la station de Chissay-en-Touraine à l'horizon de la fin d'année 2019 permettra de remédier à cette problématique.
- ➔ Il convient d'apporter la démonstration d'un phasage cohérent entre les opérations d'aménagement et les capacités de production d'eau potable.

E- Concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- OAP pour l'équipement commercial et artisanal

- Revoir l'articulation du règlement des zones AUI et UI qui n'autorisent en matière de commerces que les « commerces de gros ».
- Pour le site des Raimbaudières, veiller à intégrer dans le rapport de présentation du PLUi l'étude loi Barnier permettant de déroger aux règles de recul pour cette zone.
- Ajouter des orientations sur la qualité énergétique du bâti d'activités.
- Prévoir des itinéraires de déplacements doux en connexion avec les centres bourgs.
- Accompagner le développement des zones commerciales et d'activités existantes par une intégration paysagère plus développée en intégrant une réflexion sur la mutualisation des stationnements et une production d'énergies renouvelables.

- OAP sectorielles

- Afficher et affirmer un objectif de densité minimale plus ambitieux avec des opérations d'aménagement d'ensemble des zones AU, proches des centres bourgs 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...).
- 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 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.
- S'assurer d'une façon générale de la prise en compte de la covisibilité de coteau à coteau en faisant apparaître les points de vue à préserver et en veillant à une intégration paysagère qualitative des futures constructions dans son environnement proche et éloigné afin de limiter l'impact visuel.
- Renforcer les orientations écrites de l'OAP MVC 8 afin de mieux intégrer cette extension et de ne pas aggraver l'impact visuel de l'urbanisation récente au nord-est du donjon. Ainsi, les points suivants sont à préciser dans l'OAP :
 - les façades principales des constructions doivent être orientées au sud ;
 - la hauteur maximale des constructions est limitée à R+combles ;
 - les toits doivent être recouverts d'ardoise ;
 - la haie en limite sud doit être constituée d'essences locales à feuillage vert moyen.
- Agrandir les schémas d'aménagement trop petits et peu lisibles (exemple page 56).

F- Concernant le règlement écrit

- Rappeler dans le règlement écrit que des zones peuvent être concernées par ces risques par les PPR inondation, mouvements de terrain et technologiques et mentionner que, dans ce cas, c'est la réglementation la plus contraignante qui s'applique.
- Le règlement pourrait prévoir une largeur minimale inconstructible en bordure de cours d'eau.
- Page 8 : 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).
- Page 21 : fixer un minimum obligatoire pour les places de stationnement vélo pour les immeubles d'habitation et de bureaux conformément à l'article L. 151-30 du code de l'urbanisme.
- Page 29 : ajouter au niveau du règlement graphique dans les secteurs soumis au PGRI du Cher que les dispositions du PGRI s'appliquent également dans les zones potentiellement submergées par une hauteur d'eau supérieure à un mètre.
- Page 32 : préciser la règle qualitative « pour s'intégrer harmonieusement ».

- Page 62 : ajouter la zone 2AU de la commune de Saint-Georges-sur-Cher au niveau du lieu-dit, Champ de Foire.
- Page 66 : corriger l'emprise au sol maximale autorisée de 20 % de l'unité foncière en cohérence avec le plafond de 2 700 m² présenté en CDPENAF.
- Pages 64 et 71 : En zone A et N, le règlement autorise les abris ouverts pour animaux. La nomenclature des sous-destinations du code de l'urbanisme ne permet pas ce type de constructions pour un particulier, excepté dans le cas des annexes aux habitations existantes prévus au code de l'urbanisme.
- Page 72 : ajouter le STECAL Nt sur la commune de Vallières-les-Grandes et les secteurs Ny sur Chissay et Vallières-les-Grandes.
- Page 76 : Plusieurs STECAL NI (Monthou sur Cher, Faverolles sur Cher, Saint Julien de Chédon et Saint Georges sur Cher) et Ne (Montrichard Val de Cher, Faverolles sur Cher et Saint Georges sur Cher) sont compris dans les zones concernées par les dispositions du PGRi (hauteur d'eau susceptible d'atteindre plus d'1 mètre d'eau). Par conséquent, il convient de réduire l'emprise au sol maximale autorisée en zone Ne. Les projets de construction devront prévoir des bâtiments les plus effaçables possible en cas de crue et prendre en compte le risque d'embâcles. Le projet d'une aire de stationnement de camping-cars au sein d'un STECAL NI, en entrée de bourg de Saint Georges sur Cher, devra prévoir un accompagnement paysager, en particulier sur les limites nord et ouest de la zone NI afin de réduire son impact visuel.
- Page 77 : ajouter une règle de hauteur pour les constructions autorisées dans les STECAL Nja.

G- Concernant le zonage réglementaire

- Le contour extérieur de l'enveloppe urbaine est à réajuster pour certaines communes en retirant de la zone U certaines parcelles de terrains non aménagées en cohérence avec le PADD qui prévoit de réduire l'étalement urbain en confortant les bourgs à proximité des zones d'équipements et de services ;
- Stopper le phénomène d'urbanisation linéaire fortement présent sur le territoire en reclassant le secteur des « Sables » et « Chavigny » sur la commune de Faverolles sur Cher et du « Clos du Bon Coeur » sur la commune de Montrichard - Val de Cher en zone non constructible.
- Réajuster le dimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation aux besoins, notamment les zones 1AU et phaser l'ouverture de ces zones avec un reclassement de certaines zones 1AU en 2AU. Reclassement en zone A (terres classées en AOC) le site de Cigogne sur la commune de Faverolles sur Cher dont la situation à distance du centre-bourg et dans un secteur peu dense ne semble pas opportune.
- Identifier les corridors et les réservoirs écologiques au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme pour le maintien des continuités écologiques et garantir leur bonne fonctionnalité.
- 3 STECAL Nlc sur les communes de Faverolles sur Cher, Saint Georges sur Cher et Montrichard – Val de Cher sont concernés par les dispositions du PGRi. De tels projets ne peuvent être autorisés dans ces zones.
- Indiquer le numéro des OAP sur le plan du zonage réglementaire.
- Préciser entre parenthèse le nombre de chaque type de STECAL et dans la légende le nombre d'éléments concernés.
- Le classement en Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Nja des fonds de parcelles en frange agricole ou naturelle autorisant les abris de jardin entraîne le non-respect du caractère exceptionnel de cet outil inscrit à l'article L 151-13 du code de l'urbanisme (plus de 200 STECAL pour une surface globale de 32 ha). En outre, il convient de réduire la taille des STECAL Nja dont certains peuvent dépasser les 2 000 m² et d'appliquer un seuil maximal de surface autorisé, pouvant être la moyenne des surfaces estimée à 570 m². La délimitation de ces secteurs mériterait d'avoir une approche différenciée selon la commune et sa topographie.
- A noter pour les servitudes AC2 que le report sur fond cadastral n'est pas toujours correct. En effet, le fichier des sites inscrits et classés disponible sur l'atlas des patrimoines n'a pas encore été numérisé pour tous les sites à l'échelle de la parcelle cadastrale. Celui-ci sera prochainement mis à jour et disponible dans le géoportail de l'urbanisme. Il conviendra d'actualiser les SUP annexées au PLUi en conséquence.

PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

Direction Départementale des Territoires

Service Urbanisme et Aménagement

Affaire suivie par : Margaux FONDRIEST
Tél : 02 54 55 76 20
margaux.fondriest@loir-et-cher.gouv.fr



19 SEP. 2019

Le Préfet

à

M. le Président de la communauté de communes Val
de Cher-Controis
15A rue des entrepreneurs
41 700 CONTRES

Blois, le 13 SEP. 2019

COURRIER REÇU LE

19 SEP. 2019

C.C. Val-de-Cher-Controis

Objet : Demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée – Élaboration du PLUi ex-Cher à la Loire
P.J. : Avis de la CDPENAF du 28 mai 2019 et tableau synthétique des principaux secteurs concernés par le refus de dérogation au principe de l'urbanisation limitée.

Monsieur le Président,

En réponse à votre demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée pour le projet de PLUi de l'ex - communauté de communes Cher à la Loire, reçue le 18 mars dernier, je vous ai fait savoir, par courrier du 16 juillet, que je n'étais pas en mesure de vous accorder une dérogation globale, et qu'un complément de votre part s'avérait nécessaire.

Ce complément m'a été transmis par courrier du 6 septembre dernier.

À la lecture de ces documents, et conformément à votre proposition, je vous accorde une dérogation au principe d'urbanisation limitée pour l'ensemble des parcelles concernées par votre demande, à l'exception :

- des secteurs suivants qui pourront être reclassés en 2AU, eu égard au stock important déjà ouvert à l'urbanisation et leur rythme de commercialisation :

- 1- sur la commune de Bourré, le secteur de la zone d'activités de la Grange Rouge, au nord de la commune pour une surface de 20 101 m² ;
- 2- sur la commune de Faverolles-sur-Cher, le site de la Cigogne, au sud du centre commercial « Montparnasse » pour une surface de 21 981 m² ;
- 3- sur la commune de Montrichard, le secteur de la rue des Chardonnerets pour une surface de 9 746 m² ;
- 4- sur la commune de Saint-Georges-sur-Cher, au niveau de la parcelle cadastrale ZX77 de la zone d'activités des Raimbaudières pour une surface de 13 920 m² ;
- 5- sur la commune de Vallières-les-Grandes, le secteur au niveau des parcelles cadastrales ZM37, 40, 127 et 128, lieu-dit de la Sergenterie pour une surface de 13 416 m².

Ces secteurs pourront être classés 1AU ultérieurement, en fonction de la commercialisation des zones déjà ouvertes. Cela permettra de mettre en adéquation la volonté de limiter la consommation d'espace tout en répondant aux besoins de développement économique de votre territoire.

- des zones d'urbanisation linéaire, sur la commune de Montrichard, à l'extrémité de la rue de la Vallée du Chanvre et sur la commune de Chissay-en-Touraine, à l'extrémité de la rue Basse et au lieu dit Les Coudrais.

Par ailleurs, je prends acte de votre intention de :

- reclasser en 2AU les secteurs suivants afin de répondre à la problématique de surproduction de logements :
 - le secteur de développement sur le site de la Bocagerie à Monthou-sur-Cher ;
 - le secteur de Bordebure à Saint-Julien-de-Chédon ;
 - le secteur situé rue des Pommeries à Vallières-les-Grandes,
- redélimiter l'enveloppe urbaine sur les communes de Pontlevoy, Saint-Georges-sur-Cher et Chissay-en-Touraine afin de ne pas renforcer l'urbanisation linéaire.

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


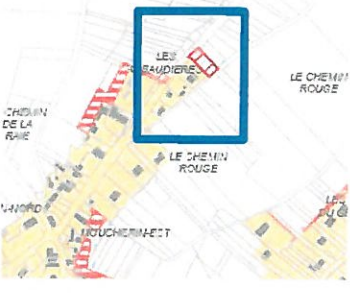
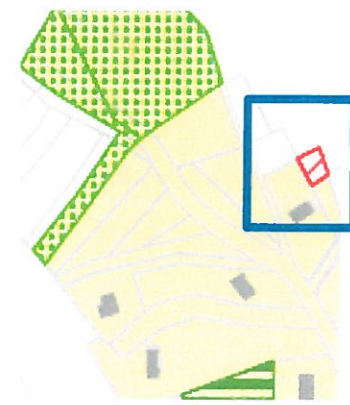
Le Préfet,



Yves ROUSSET

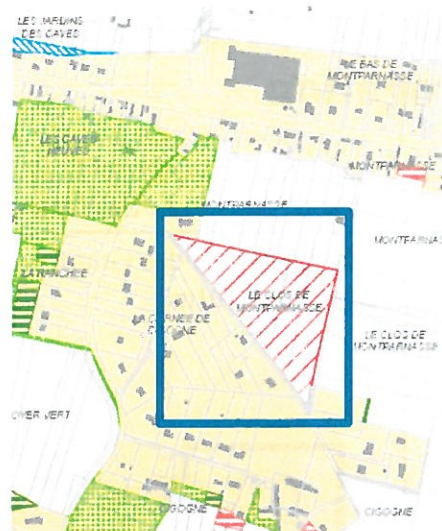
PLUi de l'ex Cher à la Loire

Tableau synthétique des principaux secteurs sans accord de dérogation

Commune	Intitulé/Situation / Surface
Bourré	Zone d'activités des Granges rouges, au nord de la commune / Surface : 20 101m ² 
Chissay-en-Touraine	Extrémité de la rue Basse au nord-est de la commune / Surface : 433 m ² 
Chissay-en-Touraine	Parcelle située à l'est de la commune, au lieu-dit Les Coudrais / Surface : 237 m ² 

Faverolles-sur-Cher

Site de la Cigogne, au sud du centre commercial
« Montparnasse » / Surface : 21 981m²



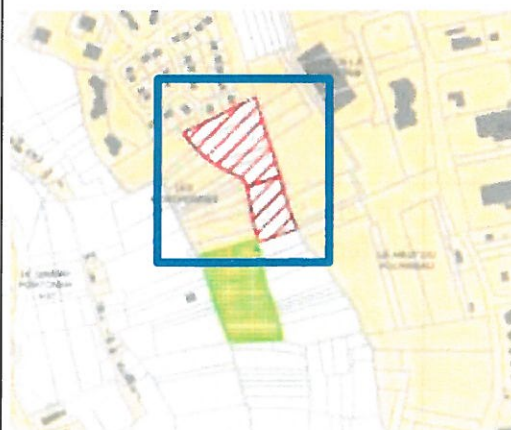
Montrichard

Extrémité de la rue de la Vallée du Chanvre / Surface : 3 150 m²



Montrichard

Rue des Chardonnerets / Surface : 9 746 m²



Saint-Georges-sur-Cher

La zone d'activités des Raimbaudières / Surface : 13 920 m²



Vallières-les-Grandes

Lieu-dit de la Sergenterie / Surface : 13 416 m²



Copie à acheteur à f. CHARGONNIER

Grm x LB



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ

15 JUL. 2019

COURRIER REÇU LE

15 JUL. 2019

C.C. Val-de-Cher-Controis

La Directrice

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf : JP/LB/FL

N/Réf : GF/ED/LG/152/19
Objet : Projet de PLU Val de Cher Controis

Monsieur le Président de la Communauté de
commune Val de Cher Controis
Services Techniques
15 A rue des Entrepreneurs
41700 CONTRES

Montreuil, le 8 juillet 2019

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 11 mars 2019, reçu le 4 juillet 2019, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le dossier arrêté de votre projet de PLU intercommunal.

Le territoire de l'ancienne Communauté de communes Cher à la Loire est inclus en totalité ou en partie dans les aires géographiques des AOC/AOP « Touraine », « Touraine Chenonceaux », « Crémant de Loire », « Rosé de Loire », « Sainte-Maure-de-Touraine » et « Selles-sur-Cher », ainsi que des IGP « Rillettes de Tours » et « Val de Loire ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

⇒ **Chissay en Touraine**

Au sud de la rue de la Touche, à l'est de la rue du Prochal, afin de préserver l'unité agricole et viticole, l'INAO demande que la parcelle n° 44, qui s'insère dans un vaste îlot classé en AOC « Touraine », soit zonée A. La parcelle en question longe la rue du Prochal, et son urbanisation créerait une zone de contact entre secteur agricole et urbanisation, ce qui n'est pas souhaitable.

⇒ **Faverolles sur Cher**

Au lieu-dit « Les Enfers », au sud de l'allée de la Bigotterie, un secteur d'environ 1,3 ha est proposé en 1AU, au nord d'un vaste îlot délimité en AOC « Touraine ». Dans un souci de préservation du potentiel de production de l'appellation, du paysage qui lui est lié et des conditions d'exploitation agricoles (prévention des nuisances réciproques et conflits d'usage), l'INAO demande son maintien en zone A.

⇒ **Montrichard Val de Cher**

Les secteurs proposés en 1AU au sud du centre de sapeurs-pompiers (à l'ouest de la rue des Bois et de part et d'autre de la rue des Chardonnerets) occupent plus de 8 ha de terrains délimités en AOC « Touraine ». Aujourd'hui non plantées, ces surfaces agricoles exploitées occupent un promontoire agricole présentant un grand impact paysager et un fort potentiel viticole. L'urbanisation des zones proposées ne condamne pas seulement la viticulture mais toute activité agricole à plus ou moins long terme sur le secteur. Cette proposition de zonage en 1AU / 1AUe / 1AUi n'est manifestement pas cohérente avec les orientations du PADD (objectif n°9) affirmant la nécessité de « préserver les terres

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY
TSA 30003
93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE
TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04
www.inao.gouv.fr

de qualités reconnues pour l'agriculture, notamment les aires d'appellations d'origine contrôlée ». L'INAO demande le maintien en zone A des 8 ha concernés.

⇒ **Saint Georges sur Cher**

A l'ouest de la commune, une très vaste zone 1AU (plus de 4,7 ha) est prévue aux lieux-dits « Le Merderon », « Mon Idée » et « Le Champ de Foire », sur des terrains délimités en AOC « Touraine ». L'INAO ne s'oppose pas à ce projet sur sa partie nord-est (« Le Merderon » et « Mon Idée »), très enrichée et difficilement exploitable par l'agriculture de par son enclavement dans l'urbanisation du bourg.

En revanche, l'Institut demande de renoncer au projet sur sa partie sud-ouest (« Le Champ de Foire »), facilement exploitable et en continuité avec un vaste secteur classé en AOC. De même, l'Institut demande de renoncer au projet de zone 2AU d'environ 9 000 m² immédiatement au sud. L'ensemble présente de plus un fort potentiel viticole, en situation de première côte, qui répond aux critères de délimitation en « Touraine Chenonceaux ».

A l'est de la commune, au lieu-dit les Raimbaudières, le secteur en 1AUic au nord du chemin de la Croix Bigot devra faire l'objet d'aménagements paysagers et limitant les éventuels conflits d'usage avec la zone viticole attenante au sud, largement plantée en vigne et retenue pour être délimitée en AOC « Touraine Chenonceaux ». Afin de ne pas accroître le risque de gel au nord du secteur viticole, en pied de coteau, ces aménagements devront cependant présenter une perméabilité permettant l'écoulement vers le val des masses d'air froid.

Sous réserve de la prise en compte des demandes exprimées ci-dessus, l'INAO ne s'opposera pas à ce projet

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'expression de ma haute considération.



Marie GUITTARD

Copie : DDT 41

INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL CEDEX - FRANCE

TEL : 01 73 30 38 00 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

www.inao.gouv.fr



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

Direction Départementale des Territoires

Service Urbanisme et Aménagement
Mission SCoT

Affaire suivie par : Florian Maro

Tél : 02 54 55 76 31

Florian.Maro@loir-et-cher.gouv.fr

18 JUL. 2019

Le Préfet

à

M. le Président de la communauté de communes Val
de Cher-Controis
15A rue des entrepreneurs
41 700 CONTRES

Blois, le 16 JUL. 2019

COURRIER REÇU LE

18 JUL. 2019

C.C. Val-de-Cher-Controis

Objet : Demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée – Élaboration du PLUi ex-Cher à la Loire
P.J. : Avis de la CDPENAF du 28 mai 2019

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 18 mars 2019, à la préfecture de Loir-et-Cher, vous sollicitez une dérogation au principe d'urbanisation limitée pour le projet de plan local de l'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'ancienne communauté de communes Cher à la Loire, aujourd'hui incluse dans le territoire de Val de Cher-Controis. En l'absence d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) applicable, il n'est en effet pas possible d'ouvrir à l'urbanisation des zones agricoles ou naturelles ou à urbaniser, comme le précise l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme.

Cet article expose qu'une dérogation au principe d'urbanisation limitée est possible, si « l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».

Ce même article précise également que la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) doit donner son avis sur le projet. Lors de la séance du 28 mai 2019, la commission a émis un avis favorable sur le projet de PLUi ex-Cher à la Loire. Cependant, des réserves avaient été émises par des membres, notamment sur l'ouverture à l'urbanisation de zones AOP Touraine. Les dérogations au principe d'urbanisation limitée avaient été acceptées par 2 avis favorables, les autres membres s'étant abstenus.

Le tome 3 du rapport de présentation intègre une synthèse des surfaces ouvertes à l'urbanisation, ainsi qu'une cartographie pour chaque commune du PLUi. Or, l'analyse des zones soumises à dérogation réalisée par mes services diffère de celles présentées dans le document que vous nous avez transmis. À titre d'exemple, ne sont pas soumises à demande de dérogation :

- les fonds de parcelle, sur lesquels des droits à construire sont ouverts dans une limite de 15 mètres, relèvent des STECAL ;
- une partie importante de la zone d'activité des Raimbaudières a déjà été ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une déclaration de projet en 2016, pour laquelle une dérogation vous avait été accordée le 22 novembre 2016 ;
- les parcelles classées en zone 2AU ne sont pas non plus soumises à dérogation. Elles le seront, lors de leur ouverture effective à l'urbanisation (passage en zone 1AU).

Dans mon avis daté du 19 juin 2019, je vous ai fait part de plusieurs réserves sur la traduction dans le zonage de l'objectif de modération de la consommation de l'espace prônée dans le PADD. J'ai en effet indiqué « un surdimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation à l'échelle intercommunale. Ainsi, il convient d'ajuster les surfaces prévues en extension aux besoins et de phaser l'ouverture de ces zones avec un reclassement de certaines zones 1AU en 2AU, et ce d'autant que votre projet vise à stopper le rythme élevé d'artificialisation des sols de ces dernières années ». Cet avis appelle également votre attention sur certains secteurs en urbanisation linéaire qu'il conviendrait de limiter.

À la lecture des documents que vous m'avez transmis, certains secteurs m'interpellent eu égard au stock important déjà ouvert à l'urbanisation et leur rythme de commercialisation. A titre d'illustration, concernant la zone d'activités du Clos des Raimbaudières à Saint-Georges-sur-Cher, il semblerait opportun de classer en 2AU les parcelles que vous souhaitez ouvrir à l'urbanisation dans le cadre du PLUi. Elles pourront être classées 1AU ultérieurement, en fonction de la commercialisation des zones déjà ouvertes. Cela permettrait de mettre en adéquation la volonté de limiter la consommation d'espace tout en répondant aux besoins de développement économiques de votre territoire.

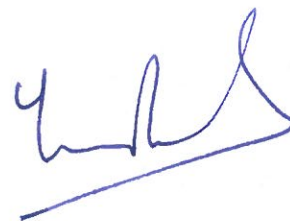
L'ouverture à l'urbanisation de certaines parcelles, comme à Chissay-en-Touraine, Bourré ou Saint-Georges-sur-Cher ne semble pas opportune, car elles sont situées à l'extrémité de zones bâties et renforcent ainsi l'urbanisation linéaire.

Compte tenu de ces différentes réserves, je ne suis pas en mesure de vous accorder une dérogation globale au principe d'urbanisation limitée, pour l'ensemble des parcelles induites par votre zonage. Une analyse au cas par cas ne serait par ailleurs possible que sur la base d'un tableau complet de chaque parcelle ou zone ouverte à l'urbanisation par le PLUi et soumise à dérogation, en justifiant chacune des demandes. Ainsi, mes services seront en capacité de les analyser, au regard des critères définis par l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme.

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

*Je reste bien sûr à votre disposition pour
rechercher avec vous des solutions dans
le cadre ainsi défini !*

Le Préfet,



Yves ROUSSET

470



SERVICE SÉCURITÉ GESTION ET ENTRETIEN

Blois, le 08 AOUT 2019

470

Hôtel du département
Place de la République
41020 Blois Cedex

*Bureaux ouverts au public
du lundi au vendredi
de 9 h à 12 h 00 et de 13 h 30 à 17 h 30*

SH/NB - Affaire suivie par Sandrine Hurel (77)
Tél : 02 54-58-54-99

Monsieur Jean-Luc BRAULT
Président
Communauté de communes
Val-de-Cher-Controis
15A rue des entrepreneurs
41700 CONTROIS-EN-SOLOGNE

Objet : PLUI communauté de communes du val-de-cher-Controis

Monsieur le Président,

Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal Val-de-Cher-Controis concernant les huit communes de l'ex-communauté de communes du Cher à la Loire a été étudié par mes services.

Ce dossier n'appelle pas de remarque particulière ; c'est pourquoi, j'émet un avis favorable.

Pour votre information, le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) en annexe au PLUi peuvent être fournis, celui-ci constituant un outil de sauvegarde des chemins et participant à la préservation du cadre de vie des habitants de la communauté.

Des données numériques de ce plan peuvent également vous être envoyées sur simple demande.

Les services du conseil départemental restent à votre disposition pour vous apporter tout renseignement qui vous serait utile.

Veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération très distinguées.

Le président du conseil départemental,

Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation
L'adjoint au DGA aménagement du territoire,


Christian VIROULAUD

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mil dix-neuf, le 11 avril à 20 heures, le Conseil Municipal de cette Commune, dûment convoqué le 4 avril 2019, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de son Maire.

Présents : AUBERT Lolita, BARBOUX Hervé, BOYFINI TENGAYE Never, CHANCELIER François, CHIDAINÉ Jocelyne, DÉCHAMPS Nathalie, DUBREUIL Jean-Paul, GERMAIN Pascal, GESMIER Francis, LACROIX Eric, LE FRÊNE Patrick, LORTHIOS Claudette, LUNAIS Elisabeth, METIVIER Fabien, THIBAUT Alain

Formant la majorité des membres en exercice.

Procurations : /

Absents excusés : /

Invité : BESSIN Philippe, Inspecteur Divisionnaire responsable de la trésorerie de Montrichard.

M METIVIER Fabien a été nommé secrétaire à l'unanimité.

Nombre de Membres en exercice :	15	Votes Pour :	15
Nombre de Membres présents :	15	Votes Contre :	0
Nombre de suffrages exprimés :	15	Abstention :	0

Délibération n° 2019/40

OBJET : ARRÊT DE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE L'EX-CHER A LA LOIRE

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.123-9, L.153-11, L.153-17 et R151-3 ;

VU la délibération du 09 février 2015 du conseil communautaire du Cher à la Loire, alors compétent, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et ayant fixé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

VU l'Arrêté préfectoral n°41-2016-12-19-004 du 19 décembre 2016 portant fusion des Communautés de communes Val de Cher Controis et Cher à la Loire en application de la Loi NOTRE ;

VU la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2017 approuvant les statuts communautaires applicables au 1er janvier 2018,

VU les documents que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible ;

VU le Porter à Connaissance de la Préfecture de Loir-et-Cher ;

VU le débat qui a eu lieu le 5 mai 2017 au sein du Conseil Communautaire sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

VU la délibération n°16O17-6 du 16 octobre 2017 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis validant la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme pour tendre vers un urbanisme de projet ;

VU la délibération n°25F19-6 du 25 février 2019 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis établissant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLUi ;

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les documents graphiques, le règlement écrit et les annexes ;

CONSIDERANT le bilan positif de la concertation qui a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;

CONSIDERANT que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est le résultat du travail collectif de l'ensemble des communes du périmètre de l'ex-Cher à la Loire.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal émet :

Un avis favorable au projet du Plan Local d'Urbanisme de l'ex-Cher à la Loire arrêté par la Communauté de Communes.

De transmettre cette délibération à la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

A Vallières-les-Grandes, le 11 avril 2019.

Le Maire, Patrick LE FRÈNE



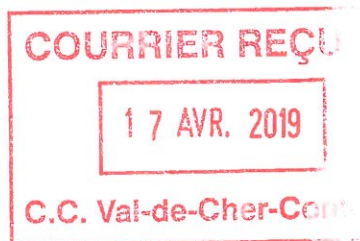
Transmis au Représentant de l'État le 30 AVR. 2019, publié le 30 AVR. 2019.
Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État

DEPARTEMENT
LOIR ET CHER

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Du 21 mars 2019

MAIRIE
CHISSAY EN TOURAINE
41051



Délibération n° 2019/05

L'an deux mil dix-neuf, le 21 mars, le Conseil Municipal de la commune s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Monsieur Philippe PLASSAIS, Maire.

DATE DE LA CONVOCATION : 13/03/2019

ETAIENT PRESENTS : M. PLASSAIS Philippe, M. PELLÉ Gilles, M. MARLE Michel, Mme DORNE Laurence, Mme VIDALLET Caroline, M. PLAUT-AUBRY Richard, Mme BESSARD Nicole, Mme SIMIER Catherine, M. CHARRIER Maxime, Mme BAK Stéphanie, M. LE PETIT Michel.

ETAIENT ABSENTS EXCUSÉS :

M. VERRIER Julien, M. MARTIN Pierre.

ETAIENT ABSENTS NON EXCUSÉS :

M. MIJEON Jean-Michel, M. COSNIER Régis.

POUVOIRS :

M. VERRIER Julien a donné pouvoir à M. PELLÉ Gilles.

La séance a été ouverte sous la présidence de M. PLASSAIS Philippe, Maire.

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales,
Secrétaire de séance : Mme SIMIER Catherine.

Arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme de l'ex-Cher à la Loire,

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que :

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.123-9, L.153-11, L. 153-17, et R151-3 ;

Vu la délibération du 09 février 2015 du conseil communautaire de Cher à la Loire, alors compétent, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et ayant fixé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

Vu l'arrêté préfectoral n° 41-2016-12-19-004 du 19 décembre 2016 portant fusion des Communautés de communes Val de Cher Controis et Cher à la Loire en application de la Loi NOTRe ;

Vu la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2017 approuvant les statuts communautaires applicables au 1^{er} janvier 2018,

Vu les documents que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible,

Vu le Porter à Connaissance de la Préfecture de Loir-et-Cher ;

Vu le débat qui a eu lieu le 05 mai 2017 au sein du Conseil Communautaire sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu la délibération n°16O17-6 du 16 octobre 2017 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis validant la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme pour tendre vers un urbanisme de projet ;

Vu la délibération n° 25F19-6 du 25 février 2019 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis établissant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLUi ;

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les documents graphiques, le règlement écrit et les annexes ;

Considérant le bilan positif de la concertation qui a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;

Considérant que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est le résultat du travail collectif de l'ensemble des communes du périmètre de l'ex-Cher à la Loire.

Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal d'émettre un avis favorable au projet du Plan Local d'Urbanisme de l'ex-Cher à la Loire arrêté par la Communauté de Communes et donner son accord afin que soit transmise la délibération à la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

Le conseil municipal après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents et représentés :

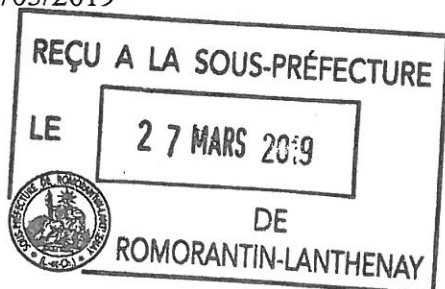
Pour: 12

Contre: 0

Abstention: 0

Emet un avis favorable au projet du PLU arrêté par la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

Acte rendu exécutoire après
Transmission en Préfecture de Blois
Le 26 /03/2019
Publié le 26/03/2019



Pour copie conforme
Le Maire,
M. PLASSAIS



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DÉLIBÉRATION N° 2019/18

L'An deux mil dix-neuf, le seize avril à dix-huit heures trente
Le Conseil Municipal de la Commune de Faverolles-sur-Cher
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie
sous la présidence de M. Bernard GIRAULT, Maire.

OBJET : COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VAL DE CHER CONTROIS : PROJET PLUi

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 15
Date de convocation du Conseil Municipal : 9 avril 2019

PRESENTS : Bernard GIRAULT, Jean-Michel VRILLON, Yvette MERCIER, Olivier RACAULT, Elisabeth AUGÉ, Jean-Claude COUTANT, Maryse MARCHAIS, Jean-Yves MARTINEAU, Lionel MORIN, Nathalie PERRET, Jean-Michel VALADE, Nathalie VIGNEAU, Brigitte VOLET

PROCURATIONS : Sylvie MARCONNET à Yvette MERCIER, Philippe BAN à Maryse MARCHAIS

Monsieur Lionel MORIN a été élu secrétaire de séance.

VOTE	POUR : 15	CONTRE : 0	ABSENTATION : 0
-------------	------------------	-------------------	------------------------

- **VU** le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.123-9, L.153-11, L.153-17 et R151-3 ;
- **VU** la délibération du 9 février 2015 du conseil communautaire du Cher à la Loire, alors compétent, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et ayant fixé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;
- **VU** l'Arrêté préfectoral n°41-2016-12-19-004 du 19 décembre 2016 portant fusion des Communautés de communes Val de Cher Controis et Cher à la Loire en application de la Loi NOTRe ;
- **VU** la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2017 approuvant les statuts communautaires applicables au 1^{er} janvier 2018 ;
- **VU** les documents que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible ;
- **VU** le Porter à Connaissance de la Préfecture de Loir-et-Cher ;
- **VU** le débat qui a eu lieu le 5 mai 2017 au sein du Conseil Communautaire sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- **VU** la délibération n°16O17-6 du 16 octobre 2017 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis validant la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme pour tendre vers un urbanisme de projet ;
- **VU** la délibération n°25F19-6 du 25 février 2019 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis établissant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLUi ;

- **VU** le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les documents graphiques, le règlement écrit et les annexes ;
- **CONSIDERANT** le bilan positif de la concertation qui a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;
- **CONSIDERANT** que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est le résultat du travail collectif de l'ensemble des communes du périmètre de l'ex-Cher à la Loire.

Après en avoir délibéré à l'unanimité des membres ou représentés, le Conseil municipal **DÉCIDE** :

- **D'EMETTRE UN AVIS FAVORABLE** au projet du Plan Local d'Urbanisme de l'ex-Cher à la Loire arrêté par la Communauté de Communes.
- **DE TRANSMETTRE** cette délibération à la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

Pour extrait certifié conforme
Faverolles-sur-Cher, le 30 avril 2019

Le Maire,



Bernard GIRAULT

Transmission au Représentant
de l'Etat le : 4 MAI 2019

Publication en mairie le : 04 MAI 2019

Séance du 3 avril 2019

Conseillers Municipaux

En exercice : 23

Présents : 20

Procuration : 1

Votants : 21

Date de convocation : 29 mars 2019

Date d'affichage : 29 mars 2019

L'an deux mil dix-neuf, le trois avril, à vingt heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jacques PAOLETTI.

Présents : THIELIN Yannick, MARTIN Sabine, CLICHY Bernard, DALUZEAU Véronique, SAUVAGEAU Christiane, DECAUDAIN Marie, CORTIER Gérard, VIDAL Marie France, ROBIN Jacqueline, SIMOES Nelson, GAUTHIER Philippe, MEUNIER Véronique, BAUDRAN Éric, BORIE Alain, GASSELIN Sophie, , PONTLEVOY Emmanuel, COMODE Romain, JOUANNEAU Jean François, BARILLET Laurence.

Absent(e) excusé(e) : BARBIER Vincent, ARETHUSE Charles (*procuration à GASSELIN Sophie*) GIRAUD-MONTAGNE Mirabelle.

Secrétaire de Séance : Yannick THIELIN

ARRET DE PROJET DU PLUI EX CHER A LA LOIRE

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.123-9, L.153-11, L.153-17 et R151-3 ;

VU la délibération du 09 février 2015 du conseil communautaire du Cher à la Loire, alors compétent, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et ayant fixé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

VU l'Arrêté préfectoral n°41-2016-12-19-004 du 19 décembre 2016 portant fusion des Communautés de communes Val de Cher Controis et Cher à la Loire en application de la Loi NOTRe ;

VU la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2017 approuvant les statuts communautaires applicables au 1^{er} janvier 2018,

VU les documents que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible ;

VU le Porter à Connaissance de la Préfecture de Loir-et-Cher ;

VU le débat qui a eu lieu le 5 mai 2017 au sein du Conseil Communautaire sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

VU la délibération n°16Q17-6 du 16 octobre 2017 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis validant la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme pour tendre vers un urbanisme de projet ;

VU la délibération n°25F19-6 du 25 février 2019 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis établissant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLUi ;

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les documents graphiques, le règlement écrit et les annexes ;

2018 SG SC 33

CONSIDERANT le bilan positif de la concertation qui a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;

CONSIDERANT que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est le résultat du travail collectif de l'ensemble des communes du périmètre de l'ex-Cher à la Loire.

Le Conseil municipal

Après en avoir délibéré

POUR 20 – ABSTENTION 0 – CONTRE 1

- **EMET un avis favorable** au projet du Plan Local d'Urbanisme de l'ex-Cher à la Loire arrêté par la Communauté de Communes.
- **TRANSMET** cette délibération à la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

Pour copie conforme
Au registre des délibérations



Le Maire,
PAQUETTI

REPUBLIQUE FRANCAISE

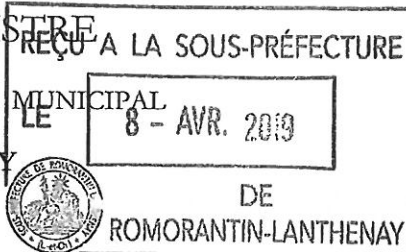
EXTRAIT DU REGISTRE REÇU A LA SOUS-PRÉFECTURE

DEPARTEMENT

DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

LOIR ET CHER

DE LA COMMUNE DE PONTLEVOY



Séance du 29 mars 2019

L'an deux mil dix-neuf et le **vingt-neuf mars** à 20 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean Louis BERTHAULT.

Date de la convocation : 25/03/2019

Présents : Mmes SOMMIER, BARBOUX, OLIVIER, COURATIN, GUILBAUD, GUEHL,

Mrs. ARMAND, GUESNARD, BIGOT, BOURDIN, GUILLO Antony, GUILLOT Daniel,

Absents excusés : Mme MARTINS pouvoir à Mme BARBOUX ; Mmes ; Mme NOUAILLE, pouvoir à Mme GHUEL ; M. LELOIR, M. TERRIER pouvoir à M. BERTHAULT ; M. LELOIR pouvoir à M. GUESNARD ; Mme CHARMOY ; M. MICAS

Mme BARBOUX a été nommée secrétaire de séance.

18 – Objet : PLUi – avis sur le projet arrêté par la Communauté de Communes

- VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.123-9, L.153-11, L.153-17 et R151-3 ;
- VU la délibération du 09 février 2015 du conseil communautaire du Cher à la Loire, alors compétent, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et ayant fixé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;
- VU l'Arrêté préfectoral n°41-2016-12-19-004 du 19 décembre 2016 portant fusion des Communautés de communes Val de Cher Controis et Cher à la Loire en application de la Loi NOTRe ;
- VU la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2017 approuvant les statuts communautaires applicables au 1^{er} janvier 2018,
- VU les documents que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible ;
- VU le Porter à Connaissance de la Préfecture de Loir-et-Cher ;
- VU le débat qui a eu lieu le 5 mai 2017 au sein du Conseil Communautaire sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- VU la délibération n°16O17-6 du 16 octobre 2017 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis validant la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme pour tendre vers un urbanisme de projet ;
- VU la délibération n°25F19-6 du 25 février 2019 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis établissant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLUi ;
- VU le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les documents graphiques, le règlement écrit et les annexes ;
- **CONSIDERANT** le bilan positif de la concertation qui a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;
- **CONSIDERANT** que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est le résultat du travail collectif de l'ensemble des communes du périmètre de l'ex-Cher à la Loire.

Le Conseil municipal émet à l'unanimité :

- **Un avis favorable** au projet du Plan Local d'Urbanisme de l'ex-Cher à la Loire arrêté par la Communauté de Communes.
- **Demande de transmettre** cette délibération à la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

Acte rendu exécutoire
après transmission en Préfecture
le
et publication ou notification
du

Pour copie conforme
Le Maire



Jean Louis BERTHAULT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL



L'an deux mil dix-neuf, le 5 mars à 18h30, le conseil municipal de la commune de Saint Julien de Chédon, dûment convoqué le 1^{er} mars 2019, s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence du maire, M. Bernard CHARRET.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 14.

Présents : B. CHARRET, A. DUVOUX, J. DESTOUCHES, C. VIOU, N. LAURENT, T. BROSSIER, M. LEPLARD, O. JUSZKIEWICZ, F. LANTIGNY.

Absents : V. HOURY, L. CUISINIER, A. LE PELTIER, F. RAYMOND, L. CHA.

Pouvoirs : 1 pouvoir, F. RAYMOND à T. BROSSIER.

Mme O. JUSZKIEWICZ a été élue secrétaire.

Délibération N° D20190305-011

Arrêt de projet du PLUi

VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.123-9, L.153-11, L.153-17 et R151-3 ;

VU la délibération du 09 février 2015 du conseil communautaire du Cher à la Loire, alors compétent, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et ayant fixé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;

VU l'Arrêté préfectoral n°41-2016-12-19-004 du 19 décembre 2016 portant fusion des Communautés de communes Val de Cher Controis et Cher à la Loire en application de la Loi NOTRe ;

VU la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2017 approuvant les statuts communautaires applicables au 1^{er} janvier 2018,

VU les documents que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible ;

VU le Porter à Connaissance de la Préfecture de Loir-et-Cher ;

VU le débat qui a eu lieu le 5 mai 2017 au sein du Conseil Communautaire sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

VU la délibération n°16O17-6 du 16 octobre 2017 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis validant la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme pour tendre vers un urbanisme de projet ;

VU la délibération n°25F19-6 du 25 février 2019 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis établissant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLUi ;

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les documents graphiques, le règlement écrit et les annexes ;

CONSIDERANT le bilan positif de la concertation qui a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;

CONSIDERANT que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est le résultat du travail collectif de l'ensemble des communes du périmètre de l'ex-Cher à la Loire.

Le Conseil municipal :

- **émet un avis favorable** au projet du Plan Local d'Urbanisme de l'ex-Cher à la Loire arrêté par la Communauté de Communes.
- **charge M. le Maire de transmettre** cette délibération à la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

Vote : 10 voix pour, 0 voix contre, 0 abstention.

Fait et délibéré en séance le 5 mars 2019.

Publié, certifié exécutoire et transmis en sous-préfecture le 7 mars 2019.

Pour extrait conforme.

Le Maire, Bernard CHARRET





Mairie de Montrichard Val de Cher
25 rue Nationale
41400 MONTRICHARD

Extrait du Registre des Délibérations

L'An deux mil dix-neuf, le 14 du mois de mars à 19 heures 30, le Conseil Municipal de la Ville de Montrichard Val de Cher, dûment convoqué le 07 mars 2019, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances en session ordinaire, sous la présidence de Damien HÉNAULT, Maire.

PRÉSENTS : M. LE MAIRE – M. BOISBOURDIN – Mme BOURREAU – M. BRISARD – M. CAILLET – Mme CANTIN – Mme CARRÉ – Mme COUCHARRIÈRE – M. COURTAULT – M. DUMONT-DAYOT – Mme ESNARD – Mme FIDRIC – M. FOUILLET – Mme FRANCE – M. GAUTHIER – M. GEFFARD – Mme GILLES – Mme JOSSELIN – M. LANGLAIS – M. MARTIN – Mme MONSALLIER – M. PILLAULT – Mme PLATTEAU – M. PROU – M. SIMIER – Mme SIMON

ABSENTS :

Mme AÏDI donne pouvoir à M. GAUTHIER
Mme BAUDRY donne pouvoir à Mme CARRÉ
M. CHARRET donne pouvoir à M. COURTAULT
M. GAGNEUX donne pouvoir à M. HÉNAULT
M. GUINCHARD donne pouvoir à M. LANGLAIS
M. KERMORVAN donne pouvoir à M. DUMONT-DAYOT
M. PASNON donne pouvoir à Mme ESNARD
M. RAYNAL donne pouvoir à Mme PLATTEAU
Mme NÉDEY
M. ROUGERON
Mme VASSEUR

M. CAILLET est désigné secrétaire de séance

Question n° 17

OBJET : PLUI EX COMMUNAUTE DU CHER A LA LOIRE – BILAN DE CONCERTATION

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.123-9, L.153-11, L.153-17 et R151-3 ;
Vu la délibération du 09 février 2015 du conseil communautaire du Cher à la Loire, alors compétent, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et ayant fixé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;
Vu l'Arrêté préfectoral n°41-2016-12-19-004 du 19 décembre 2016 portant fusion des Communautés de communes Val de Cher Controis et Cher à la Loire en application de la Loi NOTRE ;
Vu la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2017 approuvant les statuts communautaires applicables au 1^{er} janvier 2018,
Vu les documents que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible ;
Vu le Porter à Connaissance de la Préfecture de Loir-et-Cher ;

Vu le débat qui a eu lieu le 5 mai 2017 au sein du Conseil Communautaire sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
Vu la délibération n°16O17-6 du 16 octobre 2017 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis validant la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme pour tendre vers un urbanisme de projet ;
Vu la délibération n°25F19-6 du 25 février 2019 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis établissant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLUi ;
Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les documents graphiques, le règlement écrit et les annexes ;
Considérant le bilan positif de la concertation qui a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;
Considérant que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est le résultat du travail collectif de l'ensemble des communes du périmètre de l'ex-Cher à la Loire.

Le Conseil municipal après en avoir délibéré à l'unanimité,

ÉMET un avis favorable au projet du Plan Local d'Urbanisme de l'ex-Cher à la Loire arrêté par la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

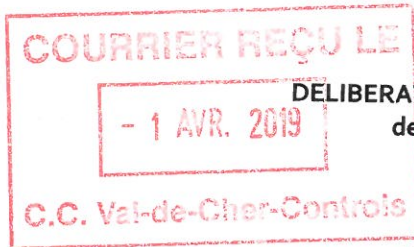
DECIDE de transmettre cette délibération à la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

Fait et délibéré à Montrichard val de Cher, les jour, mois et an susdits.

Ont signé au registre les membres présents.

Pour expédition conforme
Montrichard Val de Cher, le 14 mars 2019
Le Maire
Damien HÉNAULT





DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
de MONTHOU SUR CHER
N° 66/2019

Certifié exécutoire par le Maire,
le ~~Président~~
Compte-tenue de la réception
en Préfecture le 25.03.19
et de la publication le 28.03.19
Le Maire, ~~Président~~

Séance du 14 mars 2019

L'an deux mil dix-neuf, le quatorze du mois de mars à dix-neuf heures, le conseil municipal de cette commune s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la salle de la mairie, sous la présidence de Monsieur Jean-François MARINIER, Maire.

Etaient présents : Mme MARTEAU, MM CHANTELOUP, DESLOGES, Adjoint, Mmes BRETONNEAU, CHMIEL, EPRON, LACHÉ, VASLIN, MM BOUCHER, GENDT.

Formant la majorité des membres en exercice.

Etaient absents : Mme NATURELLE, MM JOLY, LABORDE

Procurations : Mme NATURELLE à M. CHANTELOUP

Convocation : 07.03.2019

Secrétaire de séance : M. CHANTELOUP

Approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal :



- VU le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.103-2 à L.103-6, L.123-9, L.153-11, L.153-17 et R151-3 ;
- VU la délibération du 09 février 2015 du conseil communautaire du Cher à la Loire, alors compétent, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et ayant fixé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation ;
- VU l'Arrêté préfectoral n°41-2016-12-19-004 du 19 décembre 2016 portant fusion des Communautés de communes Val de Cher Controis et Cher à la Loire en application de la Loi NOTRe ;
- VU la délibération du conseil communautaire du 26 juin 2017 approuvant les statuts communautaires applicables au 1^{er} janvier 2018,
- VU les documents que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doit prendre en compte ou avec lesquels il doit être compatible ;
- VU le Porter à Connaissance de la Préfecture de Loir-et-Cher ;
- VU le débat qui a eu lieu le 5 mai 2017 au sein du Conseil Communautaire sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

- **VU** la délibération n°16O17-6 du 16 octobre 2017 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis validant la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme pour tendre vers un urbanisme de projet ;
- **VU** la délibération n°25F19-6 du 25 février 2019 de la Communauté de Communes Val de Cher Controis établissant le bilan de la concertation et arrêtant le projet du PLUi ;
- **VU** le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les documents graphiques, le règlement écrit et les annexes ;
- **CONSIDERANT** le bilan positif de la concertation qui a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du projet ;
- **CONSIDERANT** que l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal est le résultat du travail collectif de l'ensemble des communes du périmètre de l'ex-Cher à la Loire.

Le conseil municipal procède au vote :

Pour : 8 Contre : 2 Abstention : 2

Le conseil municipal émet :

- **Un avis favorable** au projet du Plan Local d'Urbanisme de l'ex-Cher à la Loire arrêté par la Communauté de Communes.
- **De transmettre** cette délibération à la Communauté de Communes Val de Cher Controis.

Fait et délibéré à Monthou sur Cher,
Le 14 mars 2019
Le Maire,
Jean-François MARINIER



PLUi

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CHER A LA LOIRE (41)

Élaboration

PROCES VERBAL DE LA REUNION DE LA CDPENAF DU 28 MAI 2019

061



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 09 décembre 2019,

Approuvant l'élaboration du PLUi du territoire du
Cher à la Loire, au sein de la Communauté de
communes Val de Cher Controis

Le Président,
Jean-Luc BRAULT

PRÉFECTURE DE LOIR-ET-CHER

Direction Départementale des Territoires du Loir-et-Cher



**COMMISSION DÉPARTEMENTALE
DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS**

RÉUNION DU 28 MAI 2019

**AVIS SUR LE PROJET DE PLUI DE L'EX.
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES CHER À LA LOIRE**

VU les articles L. 151-11, L. 151-12, L. 151-13, L. 142-4 et L. 153-16 du code de l'urbanisme ;

VU la saisine de la communauté de communes, compétente en matière de planification, présentée lors de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du Loir-et-Cher du 28 mai 2019 ;

VU les éléments portés à la connaissance des membres de la commission concernant le projet de PLUi arrêté, notamment les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, le règlement des zones A et N concernant les changements de destination, la création d'annexes et l'extension des habitations principales, les demandes de dérogations au principe d'urbanisation limitée ;

La CDPENAF de Loir-et-Cher a émis les avis suivants, concernant :

- **Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.**

STECAL As

La CDPENAF émet un **avis favorable à l'unanimité sur le STECAL As.**

STECAL Av

La CDPENAF émet un **avis favorable à la majorité des voix exprimées sur le STECAL Av.**

STECAL Ay

La CDPENAF émet un **avis favorable à la majorité des voix exprimées sur le STECAL Ay.**

STECAL Ne

La CDPENAF émet un **avis défavorable à la majorité des voix exprimées sur l'ensemble des cinq STECAL Ne** au regard de l'emprise au sol de 500 m² cumulés autorisés par unité foncière.

STECAL Nenr

La CDPENAF émet un **avis favorable à la majorité des voix exprimées sur le STECAL Nenr.**

STECAL Nf

La CDPENAF émet un **avis favorable à la majorité des voix exprimées sur le STECAL Nf.**

STECAL Nj

La CDPENAF émet un **avis favorable à l'unanimité sur l'ensemble des trois STECAL Nj.**

STECAL Nja

La CDPENAF émet un **avis favorable à la majorité des voix exprimées sur l'ensemble des 198 STECAL Nja.**

Maître Thévenin-Oliveira quitte la séance à 11h50.

STECAL Ni

La CDPENAF émet un **avis favorable à l'unanimité sur l'ensemble des 7 STECAL Ni.**

STECAL Nlc

La CDPENAF émet un **avis favorable à la majorité des voix exprimées sur l'ensemble des quatre STECAL Nlc.**

STECAL Nm

La CDPENAF émet un **avis favorable à l'unanimité sur les deux STECAL Nm.**

STECAL Nre

La CDPENAF émet un **avis favorable à la majorité des voix exprimées sur le STECAL Nre.**

STECAL Nt

La CDPENAF émet un **avis favorable à l'unanimité des voix exprimées sur l'ensemble des cinq STECAL Nt. Non obstant les remarques formulées par l'UDAP sur le secteur de Faverolles-sur-Cher et le règlement écrit à compléter pour les secteurs de Vallières-les-Grandes et Faverolles-sur-Cher.**

STECAL Ny

La CDPENAF émet un **avis favorable à l'unanimité sur l'ensemble des 8 STECAL Ny. Non obstant la nécessité de compléter le règlement écrit pour les deux secteurs de Chissay-en-Touraine et Vallières-les-Grandes.**

- **Les dispositions du règlement des zones A et N.**

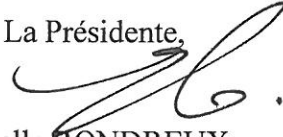
La CDPENAF a émis un avis favorable à l'unanimité, sauf au cas particulier de la réalisation d'abris pour animaux pour lesquels la CDPENAF a émis un avis défavorable à la majorité des voix exprimées.

- **Les dérogations au principe d'urbanisation limitée.**

La CDPENAF a émis un avis favorable à la majorité des voix exprimées, concernant l'ensemble des demandes de dérogation.

La CDPENAF a émis un avis **favorable** à l'unanimité sur le projet de PLUi de l'ex. communauté de communes Cher à la Loire, tel que présenté en séance.

La Présidente,



Estelle RONDREUX

PLUi

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CHER A LA LOIRE (41)

Élaboration

AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE CENTRE VAL
DE LOIRE SUR L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET REVISION DE PLUi
APRES SAISINE

062

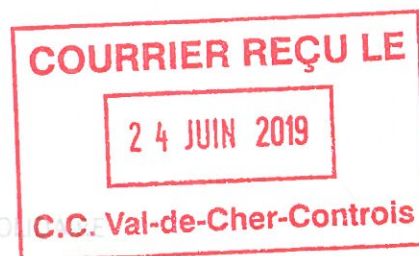


Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 09 décembre 2019,

Approuvant l'élaboration du PLUi du territoire du
Cher à la Loire, au sein de la Communauté de
communes Val de Cher Controis

Le Président,
Jean-Luc BRAULT


24 JUIN 2019



MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDARITÉ

Mission régionale d'autorité environnementale
Centre-Val de Loire

Orléans, le 18 juin 2019

Courriel : daae.seevac.dreal-centre@developpement-durable.gouv.fr

Monsieur le Président,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Val de Cher-Controis sur le territoire du Cher à la Loire.

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

Le Président de la mission régionale d'autorité
environnementale Centre-Val de Loire

Étienne LEFEBVRE

Monsieur Jacques PAOLETTI
Vice-Président en charge du PLUi ex CC du Cher à
la Loire
Communauté de communes Val de Cher Controis
15 A, rue des Entrepreneurs
41700 CONTRES



Mission régionale d'autorité environnementale
Centre-Val de Loire

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale Centre-Val de Loire
sur le plan local d'urbanisme intercommunal
(PLUi) de la Communauté de communes
Val de Cher-Controis sur le territoire du Cher à la
Loire (41)**

n° : 2019-2440

1. Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire a, par délibération du 26 avril 2019, donné délégation à son président Etienne Lefebvre en application de la décision du 19 janvier 2018 portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au CGEDD, pour statuer, après consultation des membres de la MRAe, sur la demande d'avis sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Val de Cher-Controis sur le territoire du Cher à la Loire (41).

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, le délégataire atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Centre-Val de Loire a été saisie par la Communauté de communes Val de Cher-Controis pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 18 mars 2018.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté par courriel du 21 mars 2019 l'agence régionale de santé (ARS) de Centre-Val de Loire, qui a transmis une contribution en date du 11 avril 2019.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

2. Présentation du contexte territorial et du projet de PLUi

Le territoire intercommunal du Cher à la Loire, non couvert par un schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé, est situé en limite sud-ouest du Loir-et-Cher. D'une superficie de 198 km², il regroupe 8 communes, dont 6 appartiennent à la vallée du Cher (Chissay-en-Touraine, Monthou-sur-Cher et Montrichard Val de Cher en rive droite, Faverolles-sur-Cher, Saint-Georges-sur-Cher et Saint-Julien-de-Chédon en rive gauche) et 2 sont situées sur le plateau entre Loire et Cher (Pontlevoy et Vallières-les-Grandes).

Ce territoire, dont le développement urbain s'effectue principalement le long de la vallée du Cher, s'organise autour d'un pôle principal, Montrichard Val de Cher, et de deux pôles relais, Pontlevoy au nord et Saint-Georges-sur-Cher au sud-ouest. Il accueille 13 165 habitants en 2015, soit 4 % de la population départementale. Il a connu une croissance démographique soutenue entre 1999 et 2012, plus nettement perceptible à l'ouest du territoire, en raison de l'influence du bassin de vie de l'agglomération tourangelle et plus localement d'Amboise. Cette évolution s'est inversée ces dernières années, avec une légère baisse de la population (-0,09 % entre 2012 et 2015), imputable principalement à l'érosion démographique de Montrichard-Val-de-Cher.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLUi envisage l'accueil d'environ 1 300 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, soit +0,75 % par an en moyenne. Dans cette perspective, il prévoit la création de 800 logements neufs, répartis de la manière suivante :

- 30 % sur le pôle principal Montrichard Val de Cher ;
- 40 % sur les pôles relais Saint-Georges sur Cher et Pontlevoy ;
- 30 % sur les communes périphériques.

En outre, le PADD vise à soutenir l'attractivité économique du territoire en développant les zones d'activités existantes (Le Clos des Raimbaudières à Saint-Georges-sur-Cher, Le Clos de la Bonneterie à Montrichard Val de Cher et Les Grandes Rouges à Bourré) et en favorisant l'accueil de nouvelles activités commerciales et artisanales au sein des bourgs.

Enfin, il affiche la volonté de préserver le patrimoine paysager et écologique et de développer un territoire résilient face aux risques et économe en énergie.

3. Principaux enjeux environnementaux du territoire

Le tableau joint en annexe liste l'ensemble des enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le projet et leur importance vis-à-vis de celui-ci et les hiérarchise. Il contient également des observations formulées par l'autorité environnementale. Seuls les enjeux forts à très forts font l'objet d'un développement dans la suite de l'avis.

Ils concernent :

- la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- la ressource en eau ;
- les risques naturels ;
- les énergies et le changement climatique.

4. Appréciation de l'analyse faite sur les enjeux environnementaux du territoire

4.1 La consommation d'espaces naturels et agricoles

Les surfaces consommées pendant la période 2002-2014 sont estimées dans le rapport de présentation à 143 hectares (11,9 ha/an), dont 117 hectares pour l'habitat, 25 hectares pour les activités économiques et 1 hectare pour les équipements. Ces chiffres ne concernent ni les infrastructures routières (75 hectares ont été artificialisés pour réalisation de l'autoroute A85 en 2007), ni les extractions de matériaux (tome 2, p. 162 et s.). L'analyse de la consommation

foncière réalisée via l'application MAJIC (Mise à Jour des Informations Cadastres) montre que l'augmentation des surfaces urbanisées s'est faite quasi-exclusivement aux dépens des terres agricoles.

Il est indiqué que les constructions neuves des 12 dernières années se sont implantées majoritairement en extension urbaine, 60 % des habitations et 86 % des bâtiments d'activités ayant été réalisés en dehors des enveloppes urbaines de 2002.

Le potentiel des surfaces restantes en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) est cartographié et quantifié pour chacune des communes couvertes par le PLUi. L'analyse du foncier disponible au sein des dents creuses a été réalisée à partir du cadastre, de photos aériennes et d'un travail de terrain (juillet et septembre 2015).

Le rapport de présentation signale un taux important de logements vacants en 2015, particulièrement pour les communes de Montrichard (17,9 % du parc de logements), de Monthou-sur-Cher (12 %), Pontlevoy (12 %) et Saint-Georges-sur-Cher (9,8 %)¹.

Le diagnostic fait état d'une diminution de la surface agricole utile (SAU) de 480 hectares entre 1988 et 2010 et d'une forte baisse du nombre d'exploitations (passant de 406 à 158 sur la même période). Toutefois, le rythme de consommation d'espace agricole sur ces dernières années aurait mérité d'être précisé afin de mieux appréhender la dynamique agricole sur le territoire. De manière pertinente, le dossier met l'accent sur les enjeux de préservation du terroir viticole des coteaux du Cher (zone AOC Touraine), convoité par l'urbanisation, et de l'élevage dans la Vallée du Cher (enjeux de gestion des crues et d'entretien des paysages).

4.2 La ressource en eau

La description de l'état de la ressource en eau pourrait être sensiblement améliorée dans le rapport de présentation, notamment en faisant référence au schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Cher Aval dont le périmètre concerne le territoire du PLUi. Il conviendrait notamment de préciser les sources d'information utilisées en ce qui concerne les captages d'alimentation en eau potable et l'assainissement.

Les masses d'eau superficielles présentes sur le territoire sont identifiées, leur état écologique et l'objectif d'atteinte du bon état précisés (tome 2 p. 18). Toutefois, les données biologiques et physico-chimiques portant sur l'année 2011 auraient mérité d'être actualisées avec l'état des eaux de 2013 réalisé par l'Agence de l'eau Loire-Bretagne en 2015.

Les masses d'eau souterraines sont évoquées de manière très générale (p. 24) sans que ne soient précisés leur état chimique et quantitatif ni les objectifs d'atteinte du bon état.

L'autorité environnementale recommande que le rapport de présentation soit complété par une analyse plus précise et actualisée des masses d'eau superficielles et souterraines du territoire sur les plans quantitatifs et qualitatifs, exploitant les données et prescriptions du SAGE Cher Aval et concluant sur les objectifs d'atteinte du bon état.

Le dossier signale à juste titre que le périmètre du PLUi est classé en zone de répartition des eaux pour la nappe du Cénomaniens, en zone sensible au phosphore et à l'azote et en zone vulnérable aux nitrates.

En ce qui concerne les stations d'épuration, les données 2016-2017 fournies dans le rapport de présentation (p. 130-131) diffèrent de celles disponibles sur le portail de l'assainissement communal. Par ailleurs, le dossier ne dénombre pas les installations concernées par des systèmes d'assainissement autonome et les performances de ceux-ci. Il n'indique pas non plus la présence éventuelle de dysfonctionnements dans les réseaux de collecte publics ni les actions prioritaires à mener le cas échéant pour les conformer aux exigences de la loi sur l'eau.

L'autorité environnementale recommande que l'état initial de l'environnement soit complété

1 Le taux de logements vacants est de 10,3 % en 2015 pour le département du Loir-et-Cher (Insee).

pour ce qui concerne l'état des systèmes d'assainissement autonome, les dysfonctionnements éventuels dans les réseaux de collecte publics et les actions prioritaires à mener pour y remédier.

Plus généralement, il aurait été opportun de faire des renvois dans le tome 2 aux cartographies sur les réseaux et zonages sur l'eau disponibles en annexes : les réseaux d'eau potable et d'eaux usées (annexes 052a et 052b), les planches de localisation des captages et périmètres de protection associés (annexe 052c) et les arrêtés préfectoraux de déclaration d'utilité publique des captages (annexe 053).

4.3 Les risques naturels

Le rapport de présentation identifie clairement les secteurs exposés aux risques d'inondation par débordement de cours d'eau et remontée de nappes dans le périmètre du PLUi. Il renvoie correctement au Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Cher (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 8 octobre 2000 qui concerne les communes de Monthou-sur-Cher, Bourré, Saint-Julien-de-Chédon, Montrichard, Faverolles-sur-Cher, Chissay-en-Touraine et Saint-Georges-sur-Cher.

Les autres risques naturels, notamment de nature géologique (effondrements de cavités, sensibilité aux retraits-gonflements des argiles, etc.) sont présentés d'une manière appropriée. Le dossier indique à juste titre que les communes de Monthou-sur-Cher et Montrichard Val de Cher sont couvertes par un plan de prévention des risques de mouvements de terrain approuvé le 22 juin 2016, en raison de trois types de phénomènes :

- les instabilités liées au coteau (escarpement rocheux) ;
- les instabilités liées à la présence de cavités (carières souterraines, cavités troglodytiques, galeries, etc.) ;
- les instabilités liées aux mouvements des sols meubles dans les pentes (glissement de terrain).

4.4 Les énergies et le changement climatique

La question de l'énergie et du changement climatique est traitée de manière sommaire, avec quelques informations dispersées dans l'état initial et le diagnostic territorial.

L'état initial fournit une estimation des émissions de gaz à effet de serre (GES) par habitant sur le territoire intercommunal (7,6 tonnes d'équivalent CO₂) mais les données Lig'air² utilisées sont dépassées (2008). De plus, on peut regretter l'absence de quantification des émissions de GES et des consommations énergétiques par principaux postes contributeurs (bâtiment dont secteur résidentiel, transport, industrie et agriculture).

Le diagnostic mentionne brièvement un parc de logements anciens et fortement consommateur d'énergie (tome 1, p. 29) mais n'évalue pas les besoins en matière de rénovation énergétique dans les parcs résidentiels privés et social. De même, il ne renseigne pas sur les performances énergétiques des bâtiments publics communaux et de l'éclairage public.

Le dossier indique les différentes sources d'énergie renouvelable mobilisables sur le territoire (tome 2, p. 99-101). Cependant, il se limite à des généralités et n'expertise pas précisément les potentialités du territoire, en particulier s'agissant de l'énergie solaire et de la biomasse. Il aurait été par exemple opportun de spécifier dans quelle mesure le territoire dispose d'opportunités foncières pour l'implantation de projets photovoltaïques (friches industrielles ou militaires, anciennes carrières, décharges réhabilitées, parkings, etc).

L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial sur les enjeux liés à la transition énergétique.

2 Lig'air : Association de surveillance de la qualité de l'air en région Centre-Val de Loire

5. Analyse de la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU

5.1 Justification des choix opérés pour éviter au maximum les incidences

La justification des choix (tome 3 – Justifications du projet) est fondée sur un diagnostic mettant en relief les atouts et faiblesses du territoire, ses principaux enjeux et sur des hypothèses de développement pour l'habitat et les activités au regard de la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Le scénario démographique retenu par la collectivité (+ 0,75 % par an) qui sous-tend les besoins fonciers en matière d'habitat aurait mérité d'être mieux justifié, en s'appuyant par exemple sur des projections de populations établies par l'INSEE. En effet, la population sur le territoire est stable depuis 2010 et même en légère baisse entre 2012 et 2015. Il est donc difficile de conclure au caractère réaliste du projet intercommunal proposé.

L'autorité environnementale recommande, au regard des tendances actuelles observées, que l'hypothèse démographique retenue par le PLUi soit mieux justifiée, en s'appuyant notamment sur des projections de population établies par l'INSEE.

L'évaluation environnementale expose, pour les enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial, les mesures prises pour limiter les incidences du projet de PLUi sur l'environnement. Le dossier ne présente cependant aucun scénario alternatif dans le choix de la localisation des surfaces à urbaniser et ne permet pas, de fait, d'apprécier la pertinence du scénario retenu en matière de limitation des incidences.

L'ensemble des plans et programmes de portée supérieure sont correctement cités dans l'évaluation environnementale. Néanmoins, la compatibilité ou la prise en compte de ces documents dans le PLUi est argumentée de manière plutôt hétérogène. L'articulation du PLUi avec les objectifs du PGRI n'est pas suffisamment démontrée (voir page 9 du présent avis).

De même, l'évaluation environnementale évoque le projet de Schéma régional des carrières (SRC) Centre-Val de Loire, mais aucune intégration spécifique de ce schéma n'est déclinée dans le PLUi. Le projet de SRC étant finalisé et son approbation prévue au 1^{er} janvier 2020, il serait pertinent de le prendre en compte dès à présent. Le territoire du PLUi est concerné par la zone de gisement des alluvions du Cher et, à la marge, par la zone de gisement des sables et argiles de Sologne. Lorsque cela est possible et opportun, le SRC demande aux documents d'urbanisme de privilégier un approvisionnement du territoire à l'échelle locale et de prévoir des accès à ces zones de gisements. Le projet de PLUi répond partiellement à cette demande en créant une zone « Nca » au niveau de la carrière existante de Faverolles-sur-Cher. Cet accès à la ressource (18 ha) reste néanmoins très limité, dans la mesure où le projet de territoire du Cher à la Loire ne prévoit pas l'exploitation de nouvelles carrières en dehors de celle de Faverolles-sur-Cher : ce point devra être réexaminé au regard de l'analyse des besoins du territoire en granulats générés par les choix d'aménagement à l'horizon 2030.

L'autorité environnementale recommande de préciser l'articulation entre le PLUi et le projet de schéma régional des carrières Centre-Val de Loire.

5.2 Prise en compte des enjeux principaux par le projet de PLU

5.2.1 La consommation d'espaces naturels et agricoles

Le PADD souscrit à l'enjeu de modération de la consommation d'espace pour le développement du territoire, avec deux objectifs complémentaires : réduire la consommation foncière dédiée à l'habitat de plus de 50 % par rapport à la période précédente et atteindre 40 % des nouvelles constructions au sein des enveloppes urbaines afin de densifier les bourgs.

Cependant, le rapport de présentation ne permet pas de s'assurer d'une bonne prise en compte de cet enjeu. En effet, le calcul de la modération de la consommation d'espace compare une consommation effective d'espace sur la période passée (estimée à 143 hectares), prenant en

compte les espaces urbanisés au sein des tissus existants et les espaces en extension, à une consommation d'espace uniquement en extension (estimée à 46 hectares) sur la période de référence du PLUi 2017-2030. Il convient d'ajouter le potentiel urbanisable en renouvellement urbain sur la période du PLUi, ce qui conduit à une consommation foncière totale de l'ordre de 113 ha, soit 9 ha / an environ à comparer aux 12 ha / an estimés sur la période passée. En outre, la démonstration aurait mérité de préciser l'évolution de la consommation d'espace par typologie d'utilisation du sol (habitat, activités économiques et équipements).

L'autorité environnementale recommande de préciser le calcul de la modération de la consommation d'espace, en distinguant pour chaque période les surfaces consommées au sein de l'enveloppe urbaine existante et celles en extension.

Pour atteindre ses objectifs de croissance démographique, la collectivité envisage la construction de 801 logements supplémentaires sur la période 2017-2030, dont 622 nécessaires à l'accueil des nouvelles populations et 179 nécessaires au maintien de la population déjà installée. Toutefois, ce calcul est établi sans déduction des nouveaux logements construits en 2017 et 2018. Il en résulte une surestimation des besoins en logement à l'horizon 2030 et par conséquent de la consommation foncière envisagée pour l'habitat.

La capacité de mobilisation des logements vacants par la collectivité est estimée à seulement une quarantaine sur la durée d'application du PLUi, ce qui apparaît peu ambitieux. En effet, la vacance dans le parc de logements privé est très élevée sur le territoire et comparable au nombre de logements neufs à créer dans le cadre du PLUi. Elle constitue une menace pour la qualité paysagère et le patrimoine.

La densité moyenne dans les futures zones à urbaniser (AU), fixée à 15 logements par hectare pour le pôle principal (Montrichard Val de Cher) et 12 logements par hectare pour les autres communes, reste celle d'un habitat diffus de type pavillonnaire sur des parcelles dont la taille moyenne est comprise entre 650 et 800 m². Aussi, pour les opérations proches des centres bourgs en zone AU, en cohérence avec la volonté affichée de revitaliser les centres bourgs, des formes urbaines plus compactes (habitat intermédiaire, semi-collectif, maisons individuelles groupées...), moins consommatrices en espace et en énergie, sont à privilégier. Une diversité de formes urbaines permet également, en variant les tailles de logement, de répondre à la pluralité des besoins et des parcours résidentiels. Cela permet notamment de créer une offre de petits logements et d'anticiper les besoins liés au vieillissement de la population en disposant d'habitat adapté à proximité des équipements. Le PLUi gagnerait à mieux traiter cet enjeu.

L'autorité environnementale recommande de rectifier l'estimation des besoins en logements pour la période 2017-2030 en intégrant les nouveaux logements construits en 2017 et 2018 et en prenant davantage en compte la résorption des logements vacants et l'enjeu de densification des logements.

Au vu des points développés ci-dessus, certaines zones AU à vocation d'habitat notamment sur des terres viticoles classées en AOC pourraient être ajustées voire supprimées, en cohérence avec l'objectif du PADD de préserver les terres agricoles de qualité. C'est le cas notamment de la zone 1AU à Faverolles sur Cher « Le site de Cigogne » dont la situation à distance du centre-bourg et dans un secteur peu dense (autour de 5 logements/ha) ne justifie pas son ouverture à l'urbanisation. De façon générale, le phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones avec un reclassement de certaines zones 1AU en 2AU³ n'est pas précisé.

L'autorité environnementale recommande d'ajuster et de mieux phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones destinées à l'habitat, pour limiter les incidences sur les terres agricoles, notamment en zone AOC.

5.2.2 La ressource en eau

3— zones 1AU : ouvertes à l'urbanisation, immédiatement constructibles.

— zones 2AU : urbanisables à moyen ou long terme (donc « fermées à l'urbanisation) et ne pouvant être ouvertes qu'après évolution du document d'urbanisme (modification ou révision).

Les enjeux liés à la préservation de la ressource en eau sont bien pris en compte dans le PADD qui prévoit dans :

— l'axe 1, objectif 4 de « poursuivre l'amélioration des réseaux d'assainissement dans les zones déjà desservies et faciliter le raccordement pour les zones non desservies et celles ouvertes à l'urbanisation » et de « préserver la ressource en eau potable et assurer un service de distribution de qualité » ;

— l'axe 2, objectif 4 de « protéger les milieux les plus intéressants du territoire [...] vallée et abord du Cher », « permettre la mise en place d'actions participant à la reconquête du bon état des milieux aquatiques du territoire, conformément aux objectifs du SDAGE Loire-Bretagne ».

Il est prévu pour l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) un raccordement au réseau collectif d'assainissement, à l'exception du site de la rue des Champs Blancs à Saint-Georges-sur-Cher. Pour ce dernier, il est requis que chaque projet mette en œuvre un système d'assainissement autonome adapté et répondant aux normes en vigueur.

L'évaluation environnementale aurait pu quantifier de manière formelle l'augmentation attendue des besoins en assainissement collectif. Elle indique uniquement que les stations d'épuration présentes sur le territoire disposent de capacités résiduelles suffisantes pour traiter les effluents supplémentaires liés au projet de développement intercommunal, à l'exception de Saint-Georges-sur-Cher dont la capacité ne permet pas d'assurer le raccordement de l'ensemble des habitants. L'achèvement des travaux de raccordement à la station de Chissay-en-Touraine à l'horizon de la fin d'année 2019 permettra de remédier à cette problématique.

La gestion des eaux pluviales est correctement intégrée et traduite dans le règlement et les OAP, conformément aux dispositions du SDAGE Loire-Bretagne et du SAGE Cher Aval.

Le règlement prévoit des dispositions générales pour préserver les cours d'eau ou fossés participant à la trame verte et bleue : « Aucune construction, installation ou plantation altérant le caractère humide des abords des cours d'eau et fossés identifiés n'est autorisée. Les aménagements devront concourir à la conservation du caractère humide des lieux ». Néanmoins, il peut être regretté qu'une largeur minimale inconstructible n'ait pas été définie en bordure de cours d'eau.

L'évaluation environnementale présente un calcul estimatif du volume d'eau potable à prélever pour satisfaire les besoins futurs (78 500 m³/an). Elle aurait gagné à rapporter plus précisément ces prélèvements supplémentaires aux ressources disponibles sur le territoire et la compatibilité avec les préconisations du SDAGE Loire-Bretagne et du SGA Cher Aval aurait pu être argumentée à ce titre. La majorité des captages d'eau potable du territoire dispose d'une capacité suffisante au regard de l'augmentation de la population. Toutefois, pour les captages « La Bonneterie » à Montrichard et « Les Bruyères » à Vallières les Grandes, les volumes pompés sont proches ou supérieurs aux volumes autorisés dans les arrêtés de déclaration d'utilité publique (DUP). Il en résulte par conséquent une possible inadéquation entre l'urbanisation projetée dans le PLUi et la capacité du réseau d'alimentation en eau potable.

L'autorité environnementale recommande d'apporter la démonstration d'un phasage cohérent entre les opérations d'aménagement et les capacités de production d'eau potable.

L'évaluation environnementale mentionne à juste titre que certains sites faisant l'objet d'OAP sont situés dans les périmètres de protection des captages d'eau potable. Cependant, les interdictions et les prescriptions de l'arrêté préfectoral de DUP du captage « la Prairie de Bray » ne sont pas prises en compte dans l'OAP du site « les Roches-Ouest » à Saint-Georges-sur-Cher. De plus, des incohérences entre les prescriptions présentées dans le tome 4 (p. 43) et celles rappelées dans l'OAP du site « Champ de Foire » à Saint-Georges-sur-Cher nuisent à leur bonne prise en compte. Il faut donc consulter les arrêtés préfectoraux de DUP des captages en annexe 053 pour savoir quelles sont les prescriptions qui s'appliquent concernant le périmètre de protection rapprochée du captage « la Prairie de Bray ».

L'autorité environnementale recommande de préciser les prescriptions relatives au

périmètre de protection rapprochée du captage « la Prairie de Bray » dans le document d'OAP pour les sites « les Roches-Ouest » et « Champ de Foire » à Saint-Georges-sur-Cher, en cohérence avec les arrêtés préfectoraux de DUP.

5.2.3 Les risques naturels

Les enjeux liés à la prévention des risques naturels sont pris en compte dans le PADD à travers l'objectif 9 visant à « développer un territoire résilient face aux risques ». L'évaluation environnementale identifie bien les sensibilités vis-à-vis des risques naturels pour chaque site faisant l'objet d'une OAP (p. 14-17), en distinguant quatre niveaux d'enjeu (nul, faible, modéré et fort). Par ailleurs, les secteurs soumis aux plans de prévention des risques naturels sont bien reportés sur le règlement graphique. La zone d'activités des Granges Rouges et le site des Bélitres à Montrichard Val de Cher sont concernés par le plan de prévention des risques mouvements de terrain et le « site de la route de Saint-Aignan » à Saint-Julien-de-Chédon est concerné par le plan de prévention des risques inondation du Val du Cher sur son extrémité nord-est.

Toutefois, le règlement écrit et l'OAP relative au site des Bélitres à Montrichard Val de Cher méritent d'être adaptés pour tenir compte de la problématique des risques naturels, en mentionnant notamment les dispositions réglementaires édictées par les PPR.

L'autorité environnementale recommande d'intégrer dans le règlement écrit et l'OAP du « site des Bélitres » à Montrichard Val de Cher les dispositions des plans de prévention des risques d'inondation et de mouvement de terrain.

Certains secteurs d'aménagement à vocation d'habitat, en particulier le « Site rue Eltville » à Montrichard ainsi que le « Site de rue du 8 mai 1945 » et le « Site des Anguilleuses Est et Ouest » à Pontlevoy sont concernés par une sensibilité « remontées de nappes ». Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de ces sites auraient mérité de préciser les mesures permettant de tenir compte du caractère inondable des lieux.

L'autorité environnementale recommande de renforcer la prise en compte du risque inondation par remontée de nappe dans les OAP concernées.

De plus, le dossier doit justifier de la bonne prise en compte des dispositions du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 qui s'imposent au PLUi, notamment en ce qui concerne l'inconstructibilité dans les zones susceptibles d'être submergées par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau (zones dangereuses). En effet, plusieurs zones urbaines (UA et UI) sur les communes de Montrichard Val de Cher, Faverolles sur Cher et Saint Julien de Chédon et plusieurs STECAL⁴ sur les communes de Montrichard Val de Cher, Faverolles sur Cher, Saint Georges sur Cher, Monthou sur Cher et Saint Julien de Chédon sont inondables par un niveau d'eau de plus de 1 mètre.

L'autorité environnementale recommande de vérifier la compatibilité du PLUi avec les dispositions du PGRI.

5.2.4 Les énergies et le changement climatique

Le PADD prévoit de développer « un territoire économe en énergie », en limitant les besoins en déplacement, en réduisant les consommations énergétiques des logements et bâtiments publics et en encourageant le recours aux énergies renouvelables.

Au travers du choix des sites de développement autour des bourgs mais aussi du maintien d'une offre de commerces et services de proximité, le PLUi contribue à limiter l'empreinte carbone liée aux déplacements, dans un territoire fortement tributaire de l'automobile. Toutefois, il serait souhaitable que les dispositions de stationnement vélos et automobiles concernant les

4 STECAL : secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.

commerces, services et zones d'activités soient davantage précisées dans les OAP et le règlement, afin d'inciter à l'usage des modes alternatifs. Il conviendrait également de fixer un minimum obligatoire pour les places de stationnement vélo pour les immeubles d'habitation conformément à l'article L151-30 du code de l'urbanisme.

L'autorité environnementale recommande de mieux encadrer les modes de stationnement lié aux commerces, services et zones d'activités dans les OAP et le règlement du PLUi, afin de favoriser le report modal.

Le projet de PLUi prévoit de développer des places de covoiturage et le linéaire de liaisons douces adaptées aux déplacements du quotidien (se rendre à l'école, au travail, chez les commerçants, etc.), mais leur localisation aurait mérité d'être clairement identifiée et traduite dans le règlement graphique.

Compte tenu des enjeux spécifiques du territoire liés à la rénovation du parc de logement, il est regrettable que les mesures prises pour réduire la vulnérabilité énergétique des ménages restent peu ambitieuses dans le PLUi. Le règlement écrit paraît trop limitatif dans la possibilité de recourir à des toitures « panneaux solaires » et à une isolation par l'extérieur.

Par ailleurs, le PLUi ne définit pas d'objectif concret en matière d'efficacité énergétique du patrimoine public intercommunal (bâtiments et éclairage public).

S'agissant des constructions neuves, la démarche bioclimatique est évoquée dans le règlement qui autorise « la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires...) ». Par ailleurs, les OAP incitent à l'implantation des constructions privilégiant l'optimisation des performances énergétiques. Cependant, il est à signaler que la collectivité ne s'est pas pleinement saisie des dispositions offertes par le code de l'urbanisme, notamment celles qui permettent de fixer des obligations en matière de performances énergétiques pour les constructions nouvelles, par exemple en ayant recours au label bâtiment basse consommation (BBC), au label bâtiment à énergie positive (BEPOS), ou encore en imposant des exigences en termes de production minimale d'énergies renouvelables (articles L151-21⁵ et R151-42). Des dispositions dans ce sens gagneraient à être introduites au travers des OAP, sans attendre le plan d'actions du futur plan climat air énergie territorial (PCAET) en cours d'élaboration.

Concernant le développement des sources locales de production d'énergies renouvelables, il peut être regretté que les réflexions menées n'aient pas conduit à préciser quantitativement les ambitions du territoire et à localiser des zones susceptibles d'accueillir prioritairement l'implantation de projets photovoltaïques, éoliens et de bioénergie (Justifications des choix, p 26). Un seul emplacement réservé en zone N est identifié en la matière dans le règlement, destiné à la mise en œuvre d'une installation photovoltaïque dans le cadre d'un projet en cours sur le site d'Aiguevives à Faverolles-sur-Cher.

La MRAe recommande de poursuivre la réflexion et de traduire de manière quantitative et opérationnelle dans le projet de PLUi les objectifs de maîtrise de l'énergie et de production énergétique à partir de sources renouvelables.

5.3 Mesures de suivi des effets du PLU sur l'environnement

L'évaluation environnementale propose une liste d'indicateurs destinés à rendre compte des effets de la mise en œuvre du PLUi (p. 78-80). Certains d'entre eux paraissent redondants ou

5 Article L151-21 : Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.

présentent peu d'intérêt pour suivre les incidences du PLUi (ex : les surfaces faisant l'objet d'un plan de prévention des risques naturels ou la production de déchets par habitant). De plus, les indicateurs de suivi sur 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.

Par ailleurs, ces indicateurs ne permettent pas de couvrir l'ensemble des ambitions et des thématiques portées par le PADD, notamment en ce qui concerne la préservation du paysage (abords du cher, coteaux viticoles, etc) ou la mobilité (déplacements en transports en commun, bornes électriques, émissions de gaz à effet de serre, etc.).

Enfin, il est nécessaire d'identifier pour tous les indicateurs les sources de données et la fréquence d'actualisation et de préciser, lorsque l'indicateur s'y prête, une valeur initiale, une valeur cible et un remède en cas d'écart.

L'autorité environnementale recommande de compléter les indicateurs de suivi du PLUi au regard des objectifs du PADD et de préciser l'état de référence, les objectifs visés et les mesures correctrices en cas d'écart pour donner du sens au dispositif mis en place.

6. Qualité de l'évaluation environnementale

Le rapport de présentation est divisé en quatre documents distincts : le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, la justification du projet et l'évaluation environnementale. Si l'organisation propre à chacun de ces documents témoigne d'un important travail d'appropriation des problématiques se posant au territoire, elle rend plus difficile pour le lecteur la perception des cheminements opérés de l'un à l'autre, en particulier les liens entre enjeux du territoire, justification des choix retenus et analyse des incidences du projet de PLUi sur l'environnement.

L'évaluation environnementale comprend un résumé non technique (tome 4 p. 59-68) composé d'un tableau thématique non hiérarchisé énumérant les éléments de contexte et les enjeux du territoire. Il est de fait peu éclairant pour le public, en ce sens qu'il ne permet pas d'appréhender les éléments essentiels du projet de PLUi, ses incidences sur l'environnement ainsi que les apports de l'évaluation environnementale. Il convient d'en faire un document plus pédagogique et communicant.

L'autorité environnementale recommande d'améliorer le résumé non technique pour qu'il permette au public une bonne appropriation du projet de PLUi et des incidences attendues de sa mise en œuvre.

7. Conclusion

L'évaluation environnementale du projet de PLUi sur le territoire du Cher à la Loire, bien qu'abordant toutes les thématiques environnementales, pourrait nettement être améliorée. En effet, la prise en compte des enjeux environnementaux n'apparaît pas toujours à la hauteur des objectifs du PADD, notamment en matière de maîtrise de la consommation d'espace et de transition énergétique.

Ainsi, le rythme de consommation foncière projetée mérite de reposer sur des hypothèses démographiques et une quantification des besoins en logement plus étayés. De plus, les dispositions du PLUi en faveur des énergies renouvelables et de la réduction des consommations d'énergie nécessitent d'être renforcées.

Par ailleurs, l'accueil de population projeté d'ici 2030 implique une vigilance accrue au regard des capacités de production d'eau potable. En matière de risques naturels, la compatibilité du PLUi avec les dispositions du PGRI doit être mieux évaluée.

L'autorité environnementale recommande principalement :

- de justifier davantage le scénario démographique retenu ;
- de revoir l'évaluation des besoins en logement, en prenant davantage en compte les exigences de résorption des logements vacants et de densification du bâti ;
- d'ajuster et mieux phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones destinées à l'habitat, afin de limiter la consommation d'espaces et les incidences sur les secteurs agricoles en AOC ;
- d'apporter la démonstration d'un phasage cohérent entre les opérations d'aménagement et les capacités de production d'eau potable ;
- de vérifier la compatibilité du PLUi avec les dispositions du PGRI ;
- de renforcer le volet énergétique du PLUi ;
- de faire du résumé non technique un document auto-portant.

L'autorité environnementale a formulé d'autres recommandations dans le corps de l'avis.

Annexe : Identification des enjeux environnementaux

Les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être impactés par le document d'urbanisme sont hiérarchisés ci-dessous par l'autorité environnementale :

	Enjeu * vis-à-vis du plan	Commentaire et/ou bilan
<p>Milieux d'intérêts communautaires</p> <p>Autres milieux naturels, dont zones humides</p> <p>Faune, flore</p> <p>Connectivité biologique (trame verte et bleue,...)</p>	+	L'état initial recense correctement les milieux naturels sur l'ensemble des communes et les illustre à bon escient. Les secteurs ouverts à l'urbanisation, pour 8 communes, ne concernent aucun zonage connu de biodiversité. Sur le site de la ZAC des Raimbaudières à Saint-Georges-sur-Cher, un enjeu fort est toutefois estimé pour l'Azuré du Serpolet, papillon protégé et classé vulnérable sur la liste rouge régionale. Afin d'assurer la conservation de cette espèce, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de cette zone prévoit à juste titre d'éviter une partie substantielle des secteurs d'observation de l'Azuré du Serpolet et de forte densité de sa plante-hôte (Origan).
<p>Eaux superficielles et souterraines : quantité et qualité</p> <p>Alimentation en eau potable (captages, volumes, réseaux...)</p> <p>Assainissement et gestion des eaux usées et pluviales</p>	+++	Cf. corps de l'avis
Énergies (utilisation des énergies renouvelables) et changement climatique (émissions de CO2)	++	Cf. corps de l'avis
Sols (pollutions)	+	Le dossier recense de manière détaillée les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) identifiés dans les bases de données BASIAS et BASOL. L'évaluation environnementale précise (p. 39) qu'aucune zone ouverte à l'urbanisation ne s'inscrit au droit d'un site pollué.
Air (pollutions)	+	Les principales sources de pollution atmosphérique sont identifiées (A85 et routes départementales, chauffage des bâtiments) et la qualité de l'air est jugée globalement bonne en 2017 par extrapolation des mesures de la station de référence de Blois.
Risques naturels (inondations, mouvements de terrains...)	++	Cf. corps de l'avis.
Risques technologiques	+	Les secteurs exposés à des risques technologiques (industries, transports de matières dangereuses, réseau de gaz et pipeline) sont bien identifiés. Le dossier indique la présence de 6 installations classées pour la protection de l'environnement sur le territoire, dont le site industriel Futuragri à Montrichard-Val de Cher et la Ligérienne de Granulats (carrière) à Faverolles-sur-Cher. Il mentionne également la présence de l'établissement de stockage souterrain de gaz Storengy classé « SEVESO Seuil Haut » à Céré-la-Ronde (commune limitrophe du territoire intercommunal du Cher à la Loire) et faisant l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Technologique (PPRT).

	Enjeu * vis-à-vis du plan	Commentaire et/ou bilan
Déchets (gestions à proximité, centres de traitement)	+	La gestion des déchets est abordée brièvement dans le rapport de présentation (p. 133-134) et l'annexe sanitaire.
Consommation des espaces naturels et agricoles, lien avec corridors biologiques	+++	Cf. corps de l'avis
Densification urbaine		
Patrimoine architectural, historique	+	Les bâtiments ou édifices remarquables d'intérêt patrimonial à préserver sont bien détaillés dans le rapport de présentation. La protection du patrimoine architectural est correctement argumentée dans l'évaluation environnementale et dans les autres pièces du PLUi. Toutefois, l'intégration du projet de parc photovoltaïque sur le site d'Aiguevives à Faverolles sur Cher qui abrite les vestiges d'une Abbaye du XII ^e , méritera d'être étudiée plus finement afin de le rendre imperceptible, en particulier depuis les chemins de randonnée pédestre qui traversent le site.
Paysages	+	Les OAP prévoient des principes généraux favorables à l'insertion paysagère des aménagements. Ces dispositions gagneraient cependant à être adaptées au regard des particularités paysagères de chaque site. En particulier, l'OAP du site de la rue du Donjon, située sur le plateau agricole qui surplombe la Vallée de Chanvre au-dessus du Donjon de Montrichard Val de Cher, nécessite d'être renforcée afin de rendre les futures constructions aussi discrètes que possible.
Odeurs	0	
Émissions lumineuses	+	La thématique des émissions lumineuses aurait pu être étudiée.
Déplacements	+	Les points noirs de la circulation sont identifiés (traversées du Cher notamment) mais les données de trafic utilisées sont dépassées (2011), les données les plus récentes actuellement disponibles datant de 2017. Une analyse des déplacements domicile-travail est effectuée à partir de données également assez anciennes (entre 2007 et 2012) et conclut à d'importants mouvements pendulaires vers les pôles de Blois et Amboise notamment. La répartition modale des déplacements n'est pas précisée. Les modes actifs sont étudiés pour la promenade, mais pas pour les usages du quotidien (trajets domicile travail...). Les incidences du PLUi sur le trafic routier auraient pu être évaluées.
Trafic routier		
Santé, sécurité et salubrité publique	+	Le dossier analyse succinctement les incidences du PLUi sur la santé humaine (bruit, pollution de l'air et de l'eau). Contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation (Tome 2), l'A85 est classée en catégorie 2 (et non 3), ce qui implique une zone tampon de 250 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée (et non 100 mètres). Les OAP auraient pu prévoir des espaces tampons non bâtis pour réduire les nuisances sonores dans les zones à vocation mixte associant habitat et activités économiques.
Bruit	+	Cf. enjeu santé.

***Hiérarchisation des enjeux**

+++ : très fort

++ : fort

+ : présent mais faible

0 : pas concerné

ANNEXES

SYNTHESE DES **M**ODIFICATIONS APORTEES AU DOSSIER SUITE AUX **A**VIS DES **P**ERSONNES **P**UBLIQUES **A**SSOCIEES ET **C**ONSULTEES ET AUX **C**ONCLUSIONS DE LA **C**OMMISSION D'ENQUETE **P**UBLIQUE

6.3



Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 09 décembre 2019,

Approuvant l'élaboration du PLUi du territoire du Cher à la Loire, au sein de la Communauté de communes Val de Cher Controis.

Le Président,

Jean-Luc BRAULT

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
<p>REGION CENTRE VAL DE LOIRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> Avis favorable sans observation particulière. 		<p>Aucune modification</p>
<p>ARS CENTRE VAL DE LOIRE</p>	<p>Avis favorable avec les réserves suivantes :</p> <p>Rapport de présentation :</p> <ul style="list-style-type: none"> Mentionner que le site des Roches Ouest, soumis à OAP s'inscrit dans un périmètre de protection de captage et rappeler les prescriptions des arrêtés de DUP. Pour deux captages d'adduction en eau potable du territoire les volumes pompés sont proches ou supérieurs aux volumes de prélèvement autorisés. Une réflexion devra être envisagée pour ouvrir à l'urbanisation les sites des deux communes concernées. Travailler sur les moyens à mettre en œuvre pour réduire les nuisances sonores liées aux activités bruyantes pour les zones d'habitations programmées à proximité. 	<p>→ Cette remarque est compatible avec le PADD et permettrait de faciliter la protection de la ressource en eau.</p> <p>→ Cette remarque est compatible avec le PADD et permettrait d'adapter les projets à la capacité des équipements.</p> <p>→ Cette remarque est compatible avec le PADD et permettrait de réduire l'impact des nuisances sonores.</p>	<p>Ces éléments de contexte ont été ajoutés aux Orientations d'Aménagement et de programmation de secteur (pièce 03-1).</p> <p>La commune de Vallières les Grandes a réalisé récemment une étude patrimoniale. Dans les circonstances de changement de compétences, la programmation de travaux n'a pas encore été réalisée. Les réflexions vont reprendre rapidement pour assurer la ressource pour les opérations d'aménagement à venir. Le Tome 2 du rapport de présentation a été complété en ce sens (01b).</p> <p>Les Orientations d'aménagement et de programmation concernées (pièce 03-1) par l'installation d'activités économiques ont été complétées afin de tenir compte des</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> • Dans le cadre des projets d'aménagement du PLUi, il peut être envisagé de réfléchir à la facilité d'accès aux établissements de soins, à la possibilité d'implanter les logements seniors à proximité des écoles et à la possibilité de faciliter l'installation de commerces et services ambulants. 	<p>→ Le choix des sites de projet a déjà fait l'objet de réflexions en ce sens. Cependant cette remarque est compatible avec le projet. La commission pourrait envisager une relecture des sites de projet au regard de ces objectifs.</p>	<p>éventuelles nuisances sonores dans le cadre des projets à venir.</p> <p>Le choix des sites à urbaniser a été fait par la commission, au regard de la proximité et de la facilité d'accès aux équipements, commerces et services et équipements de santé. Les communes de Saint-Julien de Chédon, Saint-Georges-sur-Cher et Pontlevoy ont d'ores et déjà des projets de construction de logements adaptés au vieillissement à proximité des services. Les plans de zonages ont été modifiés (04b et 04c) afin de permettre la mise en œuvre du projet Age et Vie sur la commune de Faverolles, suite à l'enquête publique. Le rapport de présentation (01c) a été complété en ce sens.</p>
<p>CONSEIL REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE CENTRE VAL DE LOIRE</p>	<p>Quelques remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rappel qu'il n'est pas nécessaire de classer les boisements en espaces boisés classés, et qu'il est nécessaire de rappeler l'ensemble de la réglementation liée à cette protection dans le règlement écrit • Transmission d'une note sur la prise en compte des espaces boisés classés dans les documents d'urbanisme. 	<p>→ Les espaces boisés classés ont été identifiés avec attention, cependant le classement pourrait être vérifié par la commission PLUi. Par ailleurs la réglementation liée à la protection en Espaces Boisés Classés figure déjà en page 26 du règlement écrit (pièce 04a).</p>	<p>Aucune modification</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
COMMUNAUTE DE COMMUNES BLERE-VAL DE CHER	<ul style="list-style-type: none"> • Avis favorable sans remarques. 		Aucune modification
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LOIR-ET-CHER	<p>Avis favorable avec les remarques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prévoir une distance maximale d'implantation des abris ouverts pour animaux dans la zone A et N par rapport aux habitations. • Corriger une erreur matérielle au sein du règlement écrit (faute de frappe en page 66) • Proposition de classement de zones naturelles en zones agricoles pour ne pas entraver des projets de mise en valeurs agricoles ou aux abords de sites d'exploitation sur des parcelles des communes de Faverolles-sur-Cher, Monthou-sur-Cher, Pontlevoy, Saint-Georges-sur-Cher et Saint-Julien-de-Chédon. 	<p>→ Cette remarque est compatible avec le PADD et permettrait de limiter l'impact de ces constructions sur l'activité agricole et le cadre de vie.</p> <p>→ Cette remarque est compatible avec le PADD et faciliterait la compréhension du règlement écrit.</p> <p>→ Cette remarque est compatible avec le PADD et pourrait être étudiée par la commission PLUi.</p>	<p>Le règlement écrit (pièce 04a) a été modifié pour retirer la possibilité de construire des abris pour animaux, en dehors de l'activité agricole et des annexes aux habitations, au sein des zones A et N. Le Tome 3 du rapport de présentation (pièce 01c) a été modifié en ce sens.</p> <p>Le règlement écrit (pièce 04a) a été modifié en ce sens.</p> <p>Les plans de zonage (pièces 04b et 04c) ont été modifiés en ce sens, le Tome 2 du rapport de présentation (01c) a été corrigé pour tenir compte de ces changements (synthèse des surfaces notamment).</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> • Proposition d'ajouter un bâtiment susceptible de changer de destination sur le site d'une exploitation agricole et de modifier un bâtiment mal localisé sur la commune de Pontlevoy. • Proposition de déclasser la zone 2AU sur le secteur de Mon Idée (Saint-Georges-sur-Cher) en zone agricole. • Proposition de retirer le STECAL situé sur la commune de Faverolles-sur-Cher en continuité de l'Étang de Saint-Julien-de-Chédon pour la création de stationnement et de prévoir ces stationnements autour de l'étang. 	<p>→ Cette remarque est compatible avec le PADD et permettrait de faciliter la mise en œuvre de projets par les exploitants agricoles et la valorisation du patrimoine bâti.</p> <p>→ Le site de Mon Idée fait l'objet d'une réflexion d'ensemble qui ne s'apparente pas à de l'urbanisation linéaire. Cette zone est fermée à l'urbanisation et ne pourra l'être qu'à la mise en œuvre des zones 1AU localisées sur la commune, malgré son positionnement stratégique au regard des équipements, commerces et services. La commission pourrait étudier cette demande, en tenant compte de l'ensemble de ces éléments.</p> <p>→ Cette proposition est compatible avec le PADD et pourrait être étudiée au regard de la possibilité et de l'opportunité environnementale de créer un espace de stationnement sur le site de l'étang.</p>	<p>Les plans de zonage (04b et 04c) ont été modifiés en ce sens (identification d'un bâtiment susceptible de changer de destination et modification d'un bâtiment identifié pour corriger l'erreur matérielle).</p> <p>La zone 2AU du secteur de Mon Idée est actuellement occupée par des espaces en friches ou des jardins. Les terres y sont très pauvres (sables sur calcaire) et sont gélives. Etant donné le positionnement stratégique du secteur au regard des équipements et services du centre-bourg, la collectivité souhaite indiquer sa volonté d'urbaniser ces logements à long terme. Aucune modification n'a été apportée.</p> <p>Les plans de zonage (04b et 04c) ont été modifiés pour redélimiter le STECAL autour de l'étang de Saint-Julien de Chédon. Le tome 3 du rapport de présentation a été modifié pour tenir compte de ces ajustements.</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> • Proposition de prévoir une transition entre l'espace agricole et le site du Prochal à Chissay-en-Touraine au sein de l'OAP concernée. • Veiller à la possibilité d'usage des voiries rurales par les engins agricoles, plus particulièrement au sein des OAP du Site de la Sergenterie et du Site Rue des Pommiers sur la commune de Vallières-les-Grandes. • Invitation à contacter les agriculteurs impactés par des zones à urbaniser pour anticiper les difficultés générées et les accompagnements à prévoir. 	<p>→ Cette proposition pourrait être étudiée et réduirait les éventuels conflits liés à la proximité des habitations et de l'activité agricole.</p> <p>→ Les circulations agricoles ont bien été identifiées, mais pourraient être d'avantage exprimés, notamment au sein des OAP concernées.</p> <p>→ Cette proposition pourrait être étudiée afin de faciliter la mise en œuvre du PLUi après approbation.</p>	<p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs concernés (03-1) ont été complétées afin d'imposer la mise en œuvre de plantations en frange d'urbanisation. Le tome 3 du rapport de présentation (01c) a été complété en ce sens.</p> <p>Les OAP de secteur (pièce 03-1) ont été modifiées en ce sens. Le tome 3 du rapport de présentation (pièce 01c) fait part de ces changements.</p> <p>Aucune modification dans le PLUi.</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
<p>SYNDICAT INTERCOMMUNAL DU SCoT DU BLESOIS</p>	<p>Avis favorable avec les points de vigilance suivants (des précisions figurent dans une annexe) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le développement commercial et des zones d'activités (l'offre en surfaces d'activité et notamment commerciale est importante et risquent de fragiliser l'équilibre commercial) • Encourager la maîtrise des eaux pluviales par des techniques alternatives • Ajouter une liste des espèces invasives et des espèces locales 	<p>→ Le développement commercial et des zones d'activités a fait l'objet de nombreux échanges qui ont notamment été transcrits au sein de l'OAP dédiée pour maintenir le dynamisme économique sur le territoire, tout en maintenant l'équilibre avec les centres-bourgs. Ces objectifs ont d'ailleurs été exprimés dans le PADD. La commission pourrait toutefois vérifier leur traduction au sein de l'OAP dédiée.</p> <p>→ Cette proposition pourrait être étudiée et pourrait faire l'objet d'amendements dans les OAP, en étant compatible avec les orientations du PADD.</p> <p>→ Cette proposition pourrait être étudiée au regard des listes existantes.</p>	<p>Aucune modification</p> <p>Les OAP de secteur (03-1) qui ne sont pas soumises au risque de cavité, ont été complétées pour ajouter un paragraphe sur la gestion alternative des eaux pluviales. Ajout dans les OAP. Le tome 3 (01c) du rapport de présentation a été complété en sens.</p> <p>Cette liste n'est pas officielle et évolue. Il a été décidé de ne pas annexer de liste au règlement écrit. Aucune modification.</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilité d'ajouter une carte dans le diagnostic et le PADD pour montrer les liens avec les territoires environnants • La maîtrise de l'urbanisation linéaire • Limiter ou justifier l'urbanisation sur des terres AOC : proposition de réduire les possibilités de construction au sein des fonds de jardin concernés (30 m² pour les abris de jardin et 30 m² pour les abris ouverts pour animaux). • Accentuer le traitement de la vacance (aller au-delà d'un objectif de logements) 	<p>→ Cette proposition pourrait être étudiée et faciliterait la lecture des enjeux du territoire au regard de sa localisation.</p> <p>→ Cet objectif a déjà fait l'objet d'une prise en compte sur de nombreux sites du territoire. La commission pourrait toutefois vérifier sa prise en compte de cette notion au sein de certaines zones urbaines notamment.</p> <p>→ Le PADD affiche l'objectif de préserver au maximum les zones protégées par des AOC. Les sites de projet ont fait l'objet d'études multicritères pour leur identification. Toutefois, la commission pourrait réétudier ces remarques pour limiter l'impact sur les AOC et les espaces agricoles.</p> <p>→ Le territoire vient de se doter d'outils pour favoriser les réhabilitations (notamment d'une OPAH). La commission pourrait étudier cette demande tout en</p>	<p>Le Tome 1 du rapport de présentation (01a) a été complété en ce sens.</p> <p>Quelques modifications de zonage ont été apportées (04b et 04c), en lien notamment avec l'avis défavorable pour la demande de dérogation au principe de l'urbanisation limitée du Préfet (Cf. avis dédié) et suite à l'avis de la Chambre d'agriculture. Le tome 3 du rapport de présentation (01c) a pris en compte ces modifications.</p> <p>Plusieurs modifications de zonage ont été apportées (04b et 04c), en lien notamment avec l'avis défavorable pour la demande de dérogation au principe de l'urbanisation limitée du Préfet (Cf. avis dédié) et suite à l'avis de la Chambre d'agriculture. Il a été décidé de ne pas apporter de modification supplémentaire.</p> <p>L'objectif de la collectivité porte d'une part sur l'arrêt de l'évolution de la vacance et d'autre part sur la réhabilitation de logements vacants. L'OPAH en cours sur</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> • Attention à l'urbanisation de certains STECAL en zone inondable • Approfondir la question du traitement des lisières forestières (exemple de bandes protégées sur des communes du SIAB sur une largeur de 50 voire 100 mètres). 	<p>cherchant à être réaliste au regard des moyens existants.</p> <p>→ La définition de certains STECAL pourrait être réétudiée au regard du risque inondation et de la prise en compte du PGRI (Cf. avis de l'Etat).</p> <p>→ Cette proposition pourrait être étudiée sur les sites concernés, tout en assurant la densité souhaitée.</p> <p>→ Cette mention pourrait être précisée, sans remettre en cause</p>	<p>le territoire cible prioritairement les travaux sur les logements indignes (Selles-sur-Cher, Saint-Aignan, Romorantin et Montrichard Val de Cher), ce qui ne créera pas d'outil facilitant. Aucune modification n'a donc été apportée.</p> <p>La délimitation des STECAL NI, NIc et Ne a été revue sur les plans de zonages (04c et 04d) de Saint-Georges-sur-Cher, Chissay-en-Touraine, Montrichard Val de Cher, Faverolles sur Cher et Saint-Julien de Chédon, réduisant les surfaces concernées. Le Tome 3 du rapport de présentation a été modifié en ce sens.</p> <p>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (03-1) du secteur des Granges Rouges a été complétée pour mentionner l'objectif de préserver la lisière.</p> <p>Par ailleurs, aucune modification n'a été apportée sur la délimitation du site, en dehors de son classement en 2AU (Cf. avis du Préfet) celui-ci ayant été choisi au regard de l'existence du risque de mouvement de terrain à ouest et de la localisation actuelle des entreprises existantes. La précision de l'aménagement du secteur pourra être apportées ultérieurement, dans le cadre de l'évolution du PLUi pour l'ouvrir à l'urbanisation.</p> <p>Le PADD (pièce 02) a été complété en ce sens.</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> • Le PADD ne mentionne pas le risque Feux de forêt • Préciser la méthode de vérification des zones humides en zone AU • Pour l'OAP de l'extension de la zone d'activités de Bourré : proposition de choisir un autre site, s'éloignant de la lisière forestière ou de prévoir une zone tampon suffisante avec la forêt • Pour l'OAP d'extension de la zone d'activités de Montrichard : proposition d'accompagner les 	<p>les orientations générales de celui-ci</p> <p>→ La méthode employée pourrait être précisée afin d'assurer une meilleure compréhension du projet et une meilleure prise en compte du principe ERC (Cf. Avis de l'Etat)</p> <p>→ Le site d'extension de la ZA de Bourré a été choisi au regard de la présence du risque mouvements de terrain et de l'impact paysager. La commission pourrait étudier les mesures qui pourraient être mises en œuvre au sein des OAP pour assurer la préservation d'une lisière forestière suffisante.</p> <p>→ Cette proposition pourrait être prise en compte et améliorerait l'intégration du bâti</p>	<p>→ L'analyse des zones humides des sites de projet a été réalisée au regard de la prélocalisation du SAGE et devra être complétée dans le cadre de la mise en œuvre des projets. Aucune mission n'était dédiée à des prospections de terrain sur le territoire.</p> <p>Aucune modification n'a été apportée sur la délimitation du site, en dehors de son classement en 2AU (Cf. avis du Préfet) celui-ci ayant été choisi au regard de l'existence du risque de mouvement de terrain à ouest et de la localisation actuelle des entreprises existantes. La précision de l'aménagement du secteur pourra être apportées ultérieurement, dans le cadre de l'évolution du PLUi pour l'ouvrir à l'urbanisation.</p> <p>L'OAP du site de la Bonneterie a été complétée (03-1) afin d'ajouter des éléments pour l'intégration du bâti et des espaces d'accompagnement.</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<p>constructions par des plantations adaptées</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proposition de réduire les surfaces constructibles en zones A et N, qui semblent importantes • Proposition d'ajuster quelques règles sur l'implantation du bâti, les plantations, la réhabilitation du bâti traditionnel, la limitation de l'imperméabilisation du sol et l'emprise au sol autorisée en zone Ny (deux règles différentes pour la même zone) • Quelques erreurs matérielles mentionnées, notamment l'absence des annexes dans le diagnostic, ou la correction de fautes de frappe. 	<p>→ La collectivité a cherché à réduire la consommation des espaces en zones A et N au sein de son projet. Toutefois, les possibilités de constructions neuves dépassent les objectifs affichés à l'échelle intercommunale : la commission pourrait étudier d'autres scénarios pour réduire la consommation en ce sens. (Cf. avis de l'Etat)</p> <p>→ Ces propositions pourraient être étudiées dans la mesure où elles pourraient permettre d'améliorer l'intégration des projets dans leur environnement.</p> <p>→ La correction des erreurs matérielles permettrait d'améliorer la compréhension globale du document.</p>	<p>Une modification des plans de zonage a été apportée (04b et 04c) suite à l'avis défavorable du Préfet pour la dérogation au principe d'urbanisation limitée de certains secteurs et suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture. Cf. avis dédié. Le Tome 3 du rapport de présentation a été complété en ce sens.</p> <p>Une modification du règlement écrit (04a) a été réalisée pour prendre en compte certaines remarques portant sur la limitation de l'imperméabilisation, l'intégration paysagère des conteneurs, la correction d'une erreur matérielle et les travaux portant sur le bâti patrimonial.</p> <p>Les erreurs matérielles ont été modifiées au sein du diagnostic – Tome 1 du rapport de présentation (pièce 01a), de l'état initial de l'environnement – Tome 2 du rapport de présentation (01b), du rapport de justification – Tome 3 du rapport de présentation (01c), du PADD (02),</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
			des OAP thématique et de secteurs (pièces 03-1 et 03-2) et du règlement écrit (04a).
AGGLOPOLYS	Les remarques d'Agglopolys reprennent les éléments du SCoT de l'agglomération blésoise. Cf. ci-avant	Cf. Ci-avant	Cf. ci-avant
SYNDICAT MIXTE DES COMMUNAUTES DE L'AMBOISIE, DU BLEROIS ET DU CASTELERENAUDAIS	Avis favorable sans observation		Aucune modification
PROCES-VERBAL DE LA CDPENAF DU 28 MAI 2019	<ul style="list-style-type: none"> • Avis favorable sur les STECAL As, Av, Ay, Nenr, Nf, Nj, Nja, Nl, lc, Nm, Nre ; • Avis favorable sur les STECAL Nt nonobstant les remarques formulées par l'UDAP 	→ Cette proposition pourrait être prise en compte et améliorerait la préservation de la qualité architecturale et paysagère des sites mentionnés.	Aucune remarque de l'UDAP n'a été reçue dans les avis. Aucune modification.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> • Avis favorable sur les STECAL Ny nonobstant la nécessité de compléter le règlement écrit pour les secteurs de Chissay-en-Touraine et de Vallières-les-Grandes • Avis favorable pour les dispositions du règlement au sein des zones A et N sauf cas particulier de la réalisation d'abris pour animaux pour lequel avis défavorable • Avis défavorable sur les STECAL Ne au regard de l'emprise au sol de 500 m² cumulés autorisés par unité foncière. • Avis favorable à la dérogation au principe d'urbanisation limitée • Avis favorable sur le projet de PLUi. 	<p>→ Cette proposition pourrait être prise en compte et améliorerait l'intégration du bâti</p> <p>→ Le règlement écrit pourrait être modifié tout en respectant les orientations générales du PADD. Cette prise en compte est d'ailleurs réglementaire (Cf. Avis de l'Etat)</p> <p>→ Cette proposition pourrait être étudiée au regard des projets envisagés en termes d'équipements publics et des possibilités laissées par le règlement du PPRI.</p>	<p>Le règlement écrit (04a) a été complété pour faire part des zones Ny manquantes à Chissay-en-Touraine et Vallières les Grandes. Le Tome 3 du rapport de présentation également (01c).</p> <p>Le règlement écrit (04a) a été modifié pour interdire la construction d'abris pour animaux en dehors de l'activité agricole et des annexes aux habitations existantes. Le Tome 3 du rapport de présentation a été complété en ce sens.</p> <p>Cf. avis sur les secteurs Ne, NI et NIc. L'emprise des STECAL a été modifiée. Cependant, aucune modification n'a été apportée au sein du règlement écrit (04a) concernant la surface autorisée, celle-ci devant permettre, par exemple la couverture des terrains de tennis existants sur Saint-Georges-sur-Cher.</p>
<p>AVIS DE L'ETAT SUR LE PROJET DE PLUI</p>	<p>Avis favorable sous réserve de prendre en considération les remarques suivantes :</p>	<p>²</p>	

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> • Réajuster le contour extérieur des enveloppes des zones urbaines pour les terrains non aménagés ; • Justifier les objectifs de modération de la consommation d'espace exprimés dans le PADD ; • Ajuster les surfaces prévues en extension urbaine à l'objectif de consommation de 800 logements neufs en reclassant certaines zones 1AU en zone 2AU ; 		<p>Une modification des plans de zonage a été apportée (04b et 04c) suite à l'avis défavorable du Préfet pour la dérogation au principe d'urbanisation limitée de certains secteurs et suite à l'avis de la Chambre d'agriculture. Cf. avis dédié. Le rapport de présentation – Tome 3 -01c) a été modifié afin de préciser les nouvelles surfaces.</p> <p>Le diagnostic foncier, réalisé par la SAFER, n'a pas fait de distinction entre la consommation d'espace au sein des espaces urbanisés ou en extension urbaine et a fait l'objet d'une évaluation mathématique. Dès lors, la comparaison est difficile dans le PLUi. Le rapport de présentation – (Tome 1 – 01a et Tome 3 -01c) a été modifié afin de préciser les éléments du diagnostic et la justification portant sur les objectifs de modération de la consommation d'espace. L'objectif a été nuancé dans le PADD (02) afin de prendre en compte cet état de fait.</p> <p>Une modification des plans de zonage a été apportée (04b et 04c) suite à l'avis défavorable du Préfet pour la dérogation au principe d'urbanisation limitée de certains secteurs, à l'avis de l'Etat à l'avis de la Chambre d'agriculture et à l'issue de l'enquête publique. Cf. avis dédié. Celle-ci a permis de revoir la répartition des zones 1AU et 2AU. Le Tome 3 du rapport de présentation fait part de ces changements (01c).</p> <p>La densité a fait l'objet de nombreux débats, les densités minimales brutes ont ainsi inscrites dans le PADD. Une</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer l'effort de densification pour les secteurs 1AU localisés à proximité des bourgs ; • Mettre en évidence les continuités écologiques dans les plans de zonage ; • Affiner les indicateurs pour la modération de la consommation d'espace ; • Veiller à prendre en compte la problématique des gens du voyage : la localisation de terrains adaptés et répartis sur le territoire pourra faire l'objet d'une déclaration de projet. 		<p>densité minimale n'empêche pas les élus de choisir des densités plus fortes dans le cadre de projets. Aucune modification.</p> <p>Les corridors écologiques ne sont pas identifiables à la parcelle, les zones agricoles et naturelles sont déjà des zones protégées permettant la préservation des réservoirs et des corridors. De plus, plusieurs secteurs font déjà l'objet de protection au titre de l'article L.151-23 ou L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour préserver des parcs, des abords de cours d'eau, des jardins... participant à la préservation des continuités écologiques.</p> <p>Les indicateurs ont été précisés au sein du Tome 3 du rapport de présentation (01c).</p> <p>Dans l'attente de l'approbation du schéma départemental, aucune modification.</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<p>L'avis détaillé annexé comporte les éléments suivants :</p> <p>A. Le contexte général et les réponses apportées aux enjeux prioritaires de l'Etat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rappel des démarches concomitantes à l'élaboration du PLUi du Cher à la Loire : PLUi du Val de Cher Controis, OPAH, PCAET, MOUS et SRADDET. <p>B. La prise en compte des enjeux prioritaires portés par l'Etat dans le PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Revoir la répartition de construction neuve des logements en lien avec l'objet de rééquilibrer le territoire du PADD en ajustant les zones prioritaires et les zones 2AU • Revoir le règlement pour faciliter le recours aux matériaux biosourcés et les toitures « panneaux solaires » et le bioclimatisme. 		<p>Le nombre de constructions neuves et la répartition des logements entre les communes ont été revus et ont été expliqués au sein du tome 3 du rapport de présentation (01c), de même que les modifications citées ci-après. Les plans de zonages (04b et 04c) ont été modifiés (Cf. avis du Préfet et avis de la Chambre d'Agriculture).</p> <p>Le règlement écrit (04a) a été complété pour favoriser la prise en compte du Code de l'Urbanisme en ce sens au sein des règles qui s'appliquent à toutes les zones. Le Tome 3 du rapport de présentation a été complété en ce sens (01c).</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> • Augmenter la densité des opérations proches des bourgs et développer les formes urbaines plus compactes ; • Développer l'offre en petits logements et disposer de l'habitat adapté au vieillissement à proximité des équipements ; C. La traduction du PADD dans le règlement et les OAP et la cohérence d'ensemble 		<p>La densité a fait l'objet de nombreux débats, les densités minimales brutes ont ainsi inscrites dans le PADD. Une densité minimale n'empêche pas les élus de choisir des densités plus fortes dans le cadre de projets. Aucune modification.</p> <p>Suite à une remarque issue de l'enquête publique, les plans de zonage ont été modifiés (04b et 04c) pour tenir compte du projet Age et Vie sur la commune de Faverolles. Le tome 3 du rapport de présentation a été modifié, notamment au regard de la délimitation des surfaces.</p> <p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 03-1) de sites localisés sur les communes de Montrichard, Pontlevoy et Saint-Georges-sur-Cher ont été complétées afin d'imposer un minimum de 10% de petits logements (T1, T2 et/ou T3). Le Tome 3 du rapport de présentation (01c) a été complété en ce sens.</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<p>Certaines orientations du PADD ne trouvent pas de traduction réglementaire ou prescriptive dans le document :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le PLUi pourrait identifier a minima deux secteurs dans lesquels un pourcentage de programmes de logements serait affecté à des catégories de logements locatifs et de taille définis • L'intégration de la biodiversité pourrait être développée, notamment en instaurant des surfaces éco-aménageables • Augmenter la densité au sein des OAP sur certains sites à proximité des centres-bourgs et systématiser les orientations en matière de bioclimatisme ; • Absence d'identification d'aire de covoiturage ou de mise en place de 		<p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 03-1) de sites localisés sur les communes de Montrichard, Pontlevoy et Saint-Georges-sur-Cher ont été complétées afin d'imposer un minimum de 10% de petits logements (T1, T2 et/ou T3). Le Tome 3 du rapport de présentation (01c) a été complété en ce sens.</p> <p>Le règlement écrit (04a) a été complété afin d'imposer, au sein des zones à urbaniser, une surface éco-aménageable au sein des zones 1AU. Le tome 3 du rapport de présentation (01c) a été complété en ce sens.</p> <p>La densité a fait l'objet de nombreux débats, les densités minimales brutes ont ainsi inscrites dans le PADD. Une densité minimale n'empêche pas les élus de choisir des densités plus fortes dans le cadre de projets. Aucune modification. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 03-1) ont été complétés pour systématiser les orientations en matière de bioclimatisme.</p> <p>Aucune modification. Plusieurs emplacements réservés sont instaurés pour la mise en œuvre de liaisons douces au sein des bourgs (Chissay en Touraine, Saint-Georges-sur-Cher, Monthou-sur-Cher, Pontlevoy, Vallières les</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<p>voies dédiées aux circulations douces</p> <p>D. Concernant le rapport de présentation</p> <p>Tomes 1 et 2 (EIE et diagnostic)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Evoquer le PGRI Loire-Bretagne en rappelant les règles liées • Préciser la notion de déprise agricole et de surface agricole utile ; • Préciser la notion d'enveloppes urbaines qui est différente de la notion de « tâche urbaine » 		<p>Grandes) ainsi que pour relier la commune de Pontlevoy à la commune de Thenay. D'autres aménagements sont en cours de réalisation, sur des emprises publiques suffisantes. Cette orientation pourra continuer à être traduite au gré de la mise en œuvre de projets</p> <p>Le tome 2 du rapport de présentation (01b) a été complété en ce sens.</p> <p>Sans donnée supplémentaire par rapport aux éléments inscrits au sein du diagnostic agricole, il n'a pas été réalisé d'ajouts sur ce thème.</p> <p>Le tome 1 du rapport de présentation (01a) a été complété en ce sens.</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> • Préciser les possibilités de mutualisation des capacités de stationnement • Compléter le diagnostic portant sur l'assainissement des eaux usées : état des réseaux, stations d'épuration et relevés des systèmes d'assainissement autonomes, puis actions prioritaires à mener <p>Tome 3 (justifications)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ajuster le calcul du point-mort qui est basé sur une augmentation du nombre de résidences secondaires alors que les dernières tendances montrent l'effet inverse • Mener la réflexion sur les besoins en extension à l'échelle intercommunale et non à l'échelle communale, pour ne pas engendrer de surproduction de logements 		<p>Le tome 1 du rapport de présentation (01a) a été complété en ce sens.</p> <p>Les données sur l'assainissement présentées sont celles du SATESE 41, plus fiables et plus précises que les données du portail de l'assainissement. Plusieurs ajouts ont été réalisés au sein du Tome 2 du rapport de présentation concernant l'assainissement (01b).</p> <p>→ Le tome 3 du rapport de présentation (01c) a été modifié pour tenir compte du nouveau calcul du point-mort. Les besoins en logements neufs sont ainsi réduits. Le PADD (02) a été nuancé afin de prendre en compte cette remarque.</p> <p>→ Les plans de zonage (04c et 04d) ont été modifiés, en reclassant un certain nombre de zones 1AU dans la version arrêt de projet, en zone 2AU dans la version approbation, pour tenir compte du refus de la dérogation au principe d'urbanisation limité et de l'avis des services de l'Etat. Ces modifications permettent de réduire le risque de surproduction de logements. Le Tome 3 du rapport de présentation a été mis à jour en ce sens (01c).</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> • Traduire les besoins en construction en surfaces mobilisables dans l'enveloppe urbaine afin de justifier d'une modération de la consommation d'espace (au regard des chiffres indiqués dans le diagnostic) • Corriger le calcul de la consommation d'espace pour utiliser des surfaces comparables entre la consommation en extension urbaine et la consommation totale • Détailler le bilan de la consommation foncière projetée en distinguant l'habitat, les activités économiques et les équipements • Préciser la notion de coupure d'urbanisation en s'appuyant sur les éléments du diagnostic 		<p>→ Le diagnostic foncier, réalisé par la SAFER, n'a pas fait de distinction entre la consommation d'espace au sein des espaces urbanisés ou en extension urbaine et a fait l'objet d'une évaluation mathématique. Dès lors, la comparaison est difficile dans le PLUi. Le rapport de présentation – (Tome 1 – 01a et Tome 3 -01c) a été modifié afin de préciser les éléments du diagnostic et la justification portant sur les objectifs de modération de la consommation d'espace. L'objectif a été nuancé dans le PADD (02) afin de prendre en compte cet état de fait</p> <p>→ Le Tome 3 du rapport de présentation (01c) a été détaillé pour distinguer le bilan de la consommation foncière projetée en habitat, activité et équipements. Ce bilan a également été réactualisé en fonction des évolutions des plans de zonage et les indicateurs de suivi ont été actualisés selon ces catégories.</p> <p>→ Le Tome 3 du rapport de présentation (01c) a été complété en ce sens.</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> • Etablir un seuil maximal pour la surface des STECAL Nja • Faire un tableau de synthèse des OAP par commune • Pour les surfaces soumises à dérogation au principe d'urbanisation limitée, intégrer les surfaces rayées en gris • Compléter le tableau de suivi du PLUi en y intégrant les STECAL, la répartition des objectifs de logements et l'incidence en matière de consommation foncière et préciser : l'origine des données, le mode de calcul, la fréquence d'actualisation et la valeur de référence 		<p>→ Les secteurs Nja ont fait l'objet de nombreux échanges entre élus et services de l'Etat. Du fait de l'impact mesuré sur la consommation d'espace et la plus-value créée au regard de l'activité agricole par la mise en œuvre d'espaces de transition, aucune modification n'a été apportée.</p> <p>→ Un tableau a été ajouté dans le préambule du document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 03-1).</p> <p>→ Le Tome 3 du rapport de présentation (01c) a été complété en ce sens.</p> <p>→ Le Tome 3 du rapport de présentation (01c) a été complété en ce sens.</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> • Justifier la bonne prise en compte des règles du PGRI dans les zones potentiellement submergées par plus d'1 mètres d'eau <p>Tome 4 (évaluation environnementale) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etoffer le résumé non technique en reprenant les éléments essentiels et les conclusions de l'évaluation environnementale. Celui-ci peut également reprendre les conclusions de chacune des parties • Préciser l'analyse des zones humides sur les zones de projet afin d'appliquer le principe ERC. Le SDAGE prescrit des analyses de terrain. • Calculer l'augmentation attendue de la production d'eaux usées • Apporter la démonstration d'un phasage cohérent entre les opérations d'aménagement et les 		<p>→ Le Tome 4 du rapport de présentation (01d) a été complété en ce sens.</p> <p>→ Le Tome 4 du rapport de présentation (01d) a été complété en ce sens.</p> <p>→ L'analyse des zones humides des sites de projet a été réalisée au regard de la prélocalisation du SAGE et devra être complétée dans le cadre de la mise en œuvre des projets. Aucune mission n'était dédiée à des prospections de terrain sur le territoire.</p> <p>→ Le Tome 4 du rapport de présentation (01d) a été complété en ce sens.</p> <p>→ Le Tome 3 du rapport de présentation (01c) a été complété en ce sens. La commune de Vallières devra réaliser des travaux avant de mettre en œuvre une opération d'aménagement.</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<p>capacités de production d'eau potable</p> <p>E. Les OAP</p> <p>OAP équipement commercial et artisanal ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Revoir</u> l'articulation du règlement des zones AU_i et U_i en matière de commerces • Intégrer l'étude Loi Barnier permettant de déroger aux règles d'implantation du bâti pour la ZA des Raimbaudières. • Ajouter des orientations sur la qualité énergétique du bâti d'activités • Prévoir des linéaires de déplacements doux en connexion avec les centres-bourgs. 		<p>→ Les plans de zonage (04b et 04c) ont été modifiés pour identifier la zone du Clos des Raimbaudières comme susceptible d'accueillir des commerces de détail de grande taille, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dédiée (03-2). Cette dernière a été complétée.</p> <p>→ L'étude Loi Barnier portant sur le secteur du Clos des Raimbaudières a été annexée au dossier de PLUi (pièce 066)</p> <p>→ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (03-1) du site du Clos de la Bonneterie ont été complétées en ce sens. Le Clos des Raimbaudières dispose déjà de règles propres à l'autorisation d'urbanisme accordée.</p> <p>→ Aucune modification. Plusieurs emplacements réservés sont instaurés pour la mise en œuvre de liaisons douces au sein des bourgs (Chissay en Touraine, Saint-</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner le développement des activités par une intégration paysagère plus développée, par une réflexion sur la mutualisation du stationnement et une production d'énergies renouvelables <p>OAP sectorielles :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Affirmer une densité plus forte pour les zones proches des bourgs avec une forme plus compacte • Promouvoir des principes d'éco-aménagement 		<p>Georges-sur-Cher, Monthou-sur-Cher, Pontlevoy, Vallières les Grandes) ainsi que pour relier la commune de Pontlevoy à la commune de Thenay. D'autres aménagements sont en cours de réalisation, sur des emprises publiques</p> <p>→ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (03-1) du site du Clos de la Bonneterie ont été complétées concernant le paysagement. Le Clos des Raimbaudières dispose déjà de règles propres à l'autorisation d'urbanisme accordée et a fait l'objet d'une étude d'opportunité pour la mise en œuvre d'énergies renouvelables. La commission n'a pas souhaité ajouter d'autres règles au sein du règlement écrit.</p> <p>→ La densité a fait l'objet de nombreux débats, les densités minimales brutes ont ainsi inscrites dans le PADD. Une densité minimale n'empêche pas les élus de choisir des densités plus fortes dans le cadre de projets. Aucune modification.</p> <p>→ Le règlement écrit (pièce 04a) a été complété pour imposer une part de surface végétalisée au sein des zones 1AU. Le Tome 3 du rapport de présentation (01c) a été complété pour expliquer ces changements.</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> • S'assurer de la bonne prise en compte des covisibilités de coteau à coteau en faisant apparaître les points de vue. • Préciser les orientations écrites de la MVC8 en matière d'orientation des façades principales, de hauteur maximale des constructions (R+combles), de matériaux de couverture et de composition de la haie en limite sud • Agrandir les schémas d'aménagement <p>F. Le règlement écrit</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rappeler dans le règlement écrit que certaines zones peuvent être concernées par les PPR inondations, mouvements de terrains et technologiques et mentionner que le cas échéant, la réglementation la plus contraignante s'applique. 		<p>Les principales OAP concernées par des covisibilités le mentionnent dans le contexte du site. Il n'a pas été réalisé de relevé précis des cônes de vues. Aucune modification.</p> <p>→ L'OAP MVC-8 (pièce 03-1) a été complétée en ce sens.</p> <p>→ Les OAP (pièce 03-1) ont été modifiées en ce sens.</p> <p>→ Le règlement écrit (04a) comporte au sein des règles qui s'appliquent à toutes les zones, la mention des 3 risques cités, et rappelle déjà qu'au sein des secteurs soumis à l'un des PPR identifié sur le plan de zonage, la règle la plus contraignante entre le règlement du PPR et le règlement du PLUi s'applique. Aucune modification.</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilité de prévoir une bordure inconstructible le long des cours d'eau • Ajouter la définition d'un pôle urbain dense permettant de déroger à certaines règles du PGRI • Fixer un minimum obligatoire pour les places de stationnement vélo pour les immeubles d'habitation et de bureaux • Ajouter que les dispositions du PGRI s'appliquent pour les zones potentiellement submergées par une hauteur d'eau supérieure à 1 m • Préciser la règle qualitative « pour s'intégrer harmonieusement » 		<p>→ Les plans de zonages (04b et 04c) identifient déjà quelques abords de cours d'eau inconstructibles (protection au titre de l'article L.151-23 du CU), et identifie la majorité des vallées en zone naturelle. Aucune modification.</p> <p>→ Le règlement écrit (04a) a été complété en ce sens.</p> <p>→ Le règlement écrit (04a) a été complété pour imposer un nombre minimal de places de stationnement vélo pour les immeubles d'habitation et de bureaux. Le Tome 3 du rapport de présentation (01c) a été complété en ce sens.</p> <p>→ Le règlement écrit (04a) a été complété en ce sens.</p> <p>→ La commission a longuement débattu sur les règles inscrites au sein du règlement écrit, en lien avec les services instructeurs, s'entendant sur cette rédaction qui permet souplesse et innovation. Aucune modification.</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> • Ajouter la mention de la zone 2AU de Saint-Georges sur Cher • Corriger l'emprise au sol maximale autorisée en page 66 en cohérence avec le plafond présenté en CDPENAF • En zone A et N, la nomenclature des sous-destinations du code de l'urbanisme ne permet pas de type de construction pour un particulier en dehors des annexes pour les habitations • Ajouter la mention du STECAL Nt sur la commune de Vallières-les-Grandes et Ny sur la commune de Chissay-en-Touraine • Réduire les emprises des STECAL NI et Ne, en accord avec les dispositions du PGRI 		<p>→ Le règlement écrit (04a) a été complété en ce sens, ainsi que le Tome 3 du rapport de présentation (01c).</p> <p>→ Le règlement écrit (04a) a été corrigé en ce sens.</p> <p>→ Le règlement écrit (04a) a été corrigé pour interdire la construction d'abris pour animaux, en dehors de l'activité agricole et en dehors des annexes localisées à proximité d'habitations existantes. Le Tome 3 du rapport de présentation (01c) a été complété en ce sens.</p> <p>→ Le règlement écrit (04a) a été complété pour les secteurs Nt et Ny de Vallières-les-Grandes et de Chissay. Le Tome 3 du rapport de présentation (01c) a été complété en ce sens.</p> <p>→ Les STECAL Ne, NI et Nlc ont été repris pour retirer les secteurs à risques avérés, en aléa fort ou très fort du PGRI. Les plans de zonages (04b et 04c), et le Tome 3 du rapport de présentation pour le bilan des surfaces ont été corrigés en ce sens.</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> • Ajouter une règle de hauteur pour les STECAL Nja G. Le zonage règlementaire • Réajuster le contour de certaines enveloppes urbaines (Cf. mention précédente) • Stopper le phénomène d'urbanisation linéaire en déclassant les secteurs des Sables et Chavigny à Faverolles-sur-Cher et du Clos du Bon Cœur sur la commune de Montrichard-Val de Cher • Réajuster le dimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation aux besoins, et reclasser le site de Cigogne en zone A sur la commune de Faverolles-sur-Cher • Identifier les corridors écologiques au titre de l'article L.151-23 du CU 		<p>→ Le règlement écrit (04a) a été complété pour ajouter une hauteur pour le secteur Nja. Le Tome 3 du rapport de présentation (01c) a été complété en ce sens.</p> <p>→ Cf. mentions précédentes.</p> <p>→ Les secteurs des Sables à Faverolles sur Cher et du Clos du Bon Cœur à Montrichard Val de Cher ont été déclassés. Par contre, il existe des autorisations d'urbanisme pour le secteur de Chavigny qui n'a pas été déclassé. Les plans de zonage (04b et 04c) et le Tome 3 du rapport de présentation (01c) ont été modifiés en ce sens.</p> <p>→ Cf. mentions précédentes.</p> <p>→ Cf. mentions précédentes.</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> • 3 STECAL Nic sont concernés par les dispositions du PGRI et ne peuvent pas être autorisés • Indiquer le numéro des OAP sur le zonage réglementaire • Préciser entre parenthèse le nombre de STECAL et dans la légende le nombre d'éléments concernés • Réduire les STECAL Nja et réduire leur taille avec une approche différenciée selon la commune et la topographie • Actualiser les SUP annexées au PLUi pour les servitudes AC2 une fois que celles-ci seront mises à jour. 		<p>→ Les STECAL Ne, Ni et Nic ont été repris pour retirer les secteurs à risques avérés, en aléa fort ou très fort du PPRi. Les plans de zonages (04b et 04c), et le Tome 3 du rapport de présentation pour le bilan des surfaces ont été corrigés en ce sens.</p> <p>→ Les plans de zonage (04b et 04c) ont été repris en ce sens.</p> <p>→ Les plans de zonage (04b et 04c) ont été complétés en ce sens.</p> <p>→ Les secteurs Nja ont fait l'objet de nombreux échanges entre élus et services de l'Etat. Du fait de l'impact mesuré sur la consommation d'espace et la plus-value créée au regard de l'activité agricole par la mise en œuvre d'espaces de transition, aucune modification n'a été apportée.</p> <p>→ Dans l'attente des plans modifiés, aucune modification sur le PLUi.</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
<p>AVIS DE LA MRAE CENTRE VAL DE LOIRE</p>	<p>La MRAe a annexé un tableau reprenant l'ensemble des enjeux environnementaux susceptibles d'être impactés par le projet, sont décrits ci-après les enjeux forts à très forts.</p> <p>Appréciation de l'analyse faite sur les enjeux environnementaux du territoire :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La consommation d'espaces naturels et agricoles <ul style="list-style-type: none"> - Préciser le rythme de consommation agricole pour mieux appréhender la dynamique agricole sur le territoire 2. La ressource en eau : <ul style="list-style-type: none"> - Compléter le rapport de présentation par une analyse plus précise et actualisée des masses d'eau superficielles et souterraines du territoire sur les plans qualitatifs et quantitatifs, exploitant les données et prescriptions du SAGE Cher Aval et concluant sur les objectifs d'atteinte du bon état - Préciser les sources d'information en ce qui concerne les captages d'alimentation en eau potable et l'assainissement. 	<p>→ Cette précision faciliterait la compréhension de l'évolution de l'activité agricole et pourrait être envisagée dans la mesure des connaissances disponibles.</p> <p>→ Ces précisions amélioreraient la connaissance du territoire et la compréhension des enjeux sur la ressource eau et pourraient être apportées.</p> <p>→ Ces précisions amélioreraient la connaissance du territoire et la compréhension des enjeux sur la ressource eau et pourraient être apportées.</p>	<p>→ Le diagnostic foncier, réalisé par la SAFER met en évidence la consommation d'espace agricoles sur la même période que la consommation générale d'espace. Aucune modification.</p> <p>→ L'Etat initial de l'environnement – Tome 2 du rapport de présentation (01b) a été complété en ce sens.</p> <p>→ L'Etat initial de l'environnement – Tome 2 du rapport de présentation (01b) a été complété en ce sens.</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> - Les données utilisées concernant les stations d'épuration différent des données disponibles sur le portail de l'assainissement communal. Mettre à jour ces éléments et compléter l'analyse par le détail des installations autonomes, l'état des réseaux et les actions prioritaires à mener pour les conformer aux exigences de la Loi sur l'eau. - Ajouter dans le tome 2 des renvois vers les cartes sur les réseaux et zonages de l'eau intégrés en annexes, et les arrêtés de DUP des captages <p>3. Les risques naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> - Absence de remarque particulière <p>4. Les énergies et le changement climatique</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compléter l'état initial sur les enjeux liés à la transition énergétique : actualiser les données Lig'Air, quantifier les émissions de GES par postes contributeurs, améliorer la prise en compte de la performance énergétique du bâti, améliorer la 	<p>→ Ces précisions amélioreraient la connaissance du territoire et la compréhension des enjeux sur la ressource eau et pourraient être apportées.</p> <p>→ Ces précisions faciliteraient la lecture des pièces du PLUi et la connaissance précise du territoire.</p> <p>→ Ces précisions amélioreraient la connaissance du territoire et la connaissance des enjeux en matière de transition énergétiques. Elles pourraient être apportées en</p>	<p>→ Les données utilisées dans l'Etat initial de l'environnement – Tome 2 du rapport de présentation (01b) sont les données du SATESE 41, plus précises que les données du portail de l'assainissement sur les mêmes périodes. Le document a été complété avec les informations disponibles.</p> <p>→ L'Etat initial de l'environnement – Tome 2 du rapport de présentation (01b) a été complété en ce sens.</p> <p>→ L'Etat initial de l'environnement – Tome 2 du rapport de présentation (01b) a été complété en ce sens.</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<p>description des potentialités réelles du territoire en matière de développement des ENR : énergie solaire et biomasse.</p> <p>5. Analyse en la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> - Améliorer la justification du scénario démographique en s'appuyant sur des projections de population de l'INSEE - Présenter les scénarios alternatifs qui ont été étudiés pour le choix des sites - Développer les justifications de l'articulation du PLUi avec les documents de portée supérieure et notamment le PGRI et le projet de schéma régional des carrières Centre-Val de Loire. - Mettre en cohérence les données portant sur la consommation d'espace passée et les objectifs de consommation d'espace du projet et dissocier la consommation par 	<p>fonction des connaissances et données disponibles.</p> <p>→ Cette précision pourrait être apportée et faciliterait la compréhension du projet retenu par les élus.</p> <p>→ Ces précisions faciliteraient la connaissance de la démarche itérative qui a conduit au choix traduit dans les orientations du PLUi.</p> <p>→ Ces précisions Permettraient d'améliorer la prise en compte des documents de portée supérieure.</p> <p>→ Ces propositions permettraient de faciliter la compréhension des objectifs de modération de la consommation</p>	<p>La justification du scénario démographique reprend les éléments validés lors des différentes commissions, à l'issue de nombreux échanges. Aucune modification</p> <p>Le Tome 3 du rapport de présentation (01c) présente déjà le parti d'aménagement et les choix réalisés. Aucune modification.</p> <p>Le Tome 4 du rapport de présentation (01d) a été complété en ce sens.</p> <p>→ Le diagnostic sur la consommation d'espace a été précisé, notamment au regard de la méthodologie employée, pour tenter de comparer les surfaces projetées (01a). L'analyse des objectifs des consommations ont été précisés au sein du Tome 3 du rapport de présentation</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<p>destination (habitat, activité économique et équipement)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vérifier le calcul de la construction de logements au regard des constructions réalisées en 2017 et 2018. - L'objectif de réhabilitation de logements vacants semble peu ambitieux - Augmenter la densité pour les sites localisés à proximité des centres-bourgs (en lien avec la création de petits logements et de logements adaptés aux personnes vieillissantes) - Du fait de ces éléments, revoir la répartition des zones AU, notamment pour les secteurs situés en AOC. Le phasage de l'ouverture à 	<p>et d'améliorer le suivi de la mise en œuvre du PLUi</p> <ul style="list-style-type: none"> → Cette vérification pourra être effectuée sans remettre en cause l'équilibre du projet. → La commission pourrait étudier la possibilité d'intervenir plus fortement sur le logement vacant au regard de l'avancement des études portant sur la mise en œuvre d'une OPAH sans toutefois remettre en cause l'équilibre du projet. → Cette proposition pourrait être étudiée au cas par cas en fonction des sites (Cf. avis de l'Etat). → Cette proposition pourrait être étudiée au cas par cas en 	<p>(01c) et une nuance a été apportée au sein du PADD (02) pour tenir compte de ces changements.</p> <ul style="list-style-type: none"> → Le rapport de présentation – Tome 3 (01c) a été corrigé pour le calcul du nombre de logements à prévoir (calcul du point mort). Le PADD (02) a été nuancé en ce sens. Toutefois, les calculs intègrent déjà les années 2017-2018. → L'objectif de la collectivité porte d'une part sur l'arrêt de l'évolution de la vacance et d'autre part sur la réhabilitation de logements vacants. L'OPAH en cours sur le territoire cible prioritairement les travaux sur les logements indignes (Selles-sur-Cher, Saint-Aignan, Romorantin et Montrichard Val de Cher), ce qui ne créera pas d'outil facilitant. Aucune modification n'a donc été apportée. → La densité a fait l'objet de nombreux débats, les densités minimales brutes ont ainsi inscrites dans le PADD. Une densité minimale n'empêche pas les élus de choisir des densités plus fortes dans le cadre de projets. Aucune modification. <p>Cf. avis de l'Etat et du Préfet.</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<p>l'urbanisation pourrait être revu avec un reclassement de certaines zones 1AU en 2AU.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans l'évaluation environnementale, quantifier l'augmentation attendue des besoins en assainissement collectif. - Intégrer une largeur minimale inconstructible en bordure des cours d'eau - Apporter la démonstration d'un phasage cohérent entre les opérations d'aménagement et les capacités de production d'eau potable (les captages La Bonneterie à Montrichard et les Bruyères à Vallières les Grandes arrivent à saturation). - Améliorer la prise en compte de l'arrêté de DUP du captage « Prairie 	<p>fonction des sites (Cf. avis de l'Etat)</p> <ul style="list-style-type: none"> → Cette précision pourrait être apportée et permettrait d'améliorer l'adéquation entre le projet et les capacités des équipements. → Cette proposition pourrait être étudiée au regard de la sensibilité environnementale des sites. → Cette précision pourrait être apportée et permettrait d'améliorer l'adéquation entre le projet et les capacités des équipements. → Cette précision pourrait être apportée et permettrait 	<p>Le Tome 4 du rapport de présentation (01d) a été complété en ce sens.</p> <ul style="list-style-type: none"> → Plusieurs abords de cours d'eau ont été protégés au titre de l'article L.151-23 et sont donc inconstructibles, au même titre que la majorité des vallées classées en zone N. Aucune modification supplémentaire. → Suite à l'avis des services et du Préfet, plusieurs sites ont été reclassés en zone 2AU, dont deux sites à Vallières les Grandes et un à Montrichard Val de Cher. Une étude patrimoniale a été réalisée à Vallières les Grandes qui va réaliser les travaux, préalablement à l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux sites. La capacité de production du SIAEP dont fait partie Montrichard permet aujourd'hui la mise en œuvre d'opérations d'aménagement supplémentaires. Aucune modification. → Les OAP des sites concernées (03-1) ont été complétées afin d'assurer la compatibilité avec les

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<p>de Bray » dans l'OAP du site « Les Roches Ouest » et mettre en cohérence les prescriptions de l'arrêté, l'OAP et le tome4 pour le site du Champ de Foire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Adapter le règlement écrit et l'OAP relative au site des Bélitres à Montrichard Val de Cher pour prendre en compte les dispositions du PPR inondation et mouvements de terrain. - Renforcer la prise en compte du risque inondation par remontée de nappe dans les OAP « Site rue Eltville » à Montrichard, « Site de rue du 08 mai 1945 » et « Site des Anguilleuses Est et Ouest » à Pontlevoy. - Vérifier et préciser la justification du projet avec le PGRI. - Mieux encadrer les modes de stationnement liés aux commerces, 	<p>d'améliorer la protection de la ressource en eau potable.</p> <ul style="list-style-type: none"> → Cette modification pourrait être apportée et permettrait d'améliorer la prise en compte des risques dans le projet. → Ces précisions pourraient être apportées et permettraient d'améliorer la prise en compte des risques dans les projets. → Ces précisions pourraient être apportées et permettraient d'améliorer la prise en compte des risques et des documents de portée supérieure. → Ces propositions pourraient être étudiées et permettraient de 	<p>dispositions de l'arrêté instaurant la protection des captages.</p> <ul style="list-style-type: none"> → Le sites des Bélitres n'est pas concerné par le PPR inondation et très légèrement par le PPR mouvement de terrain. L'OAP concernée a été complétée pour faire mention du risque (03-1). Le règlement écrit intègre déjà les éléments liés aux PPR dans les dispositions qui s'appliquent à l'ensemble des zones. → Les OAP concernées (03-1) ont été complétées en ce sens. → Le Tome 4 du rapport de présentation (01d) a été complété en ce sens. → Le règlement écrit (04a) a été complété afin de fixer un nombre minimal de place de stationnement pour les immeubles de logements et les activités de bureau. La

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<p>services et zones d'activités dans les OAP et le règlement du PLUi.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Localiser dans le règlement les espaces dédiés au covoiturage et à la création de liaisons douces. - Ouvrir les possibilités pour mettre en place des énergies renouvelables et isoler le bâti par l'extérieur au sein du règlement écrit qui est trop limitatif. - Pour faciliter l'isolation des bâtiments neufs, la collectivité pourrait ajouter des obligations en matière de 	<p>favoriser le changement des mobilités.</p> <p>→ L'aménagement d'une aire de covoiturage ou de liaisons douces ne nécessitent pas forcément la mise en œuvre d'outils réglementaires. Toutefois, cette proposition pourrait être étudiée au cas par cas.</p> <p>→ La loi rend de fait possible l'utilisation de matériaux biosourcés. Toutefois la mention dans le règlement écrit de cette possibilité favoriserait la bonne compréhension par les porteurs de projet.</p> <p>→ La commission pourrait étudier cette proposition au regard des sites et des surcoûts</p>	<p>commission n'a pas souhaité être plus stricte pour les autres activités.</p> <p>→ Aucune modification. Plusieurs emplacements réservés sont instaurés pour la mise en œuvre de liaisons douces au sein des bourgs (Chissay en Touraine, Saint-Georges-sur-Cher, Monthou-sur-Cher, Pontlevoy, Vallières les Grandes) ainsi que pour relier la commune de Pontlevoy à la commune de Thenay. D'autres aménagements sont en cours de réalisation, sur des emprises publiques suffisantes. Cette orientation pourra continuer à être traduite au gré de la mise en œuvre de projets</p> <p>→ Le règlement écrit (04a) a été complété pour favoriser la prise en compte du Code de l'Urbanisme en ce sens au sein des règles qui s'appliquent à toutes les zones. Le Tome 3 du rapport de présentation a été complété en ce sens (01c).</p> <p>→ La réglementation thermique a pour objet de fixer les règles en matière de qualité et de performance d'isolation.</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<p>performance énergétique ou de recours aux énergies renouvelables au sein du règlement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre la réflexion en matière d'installations de dispositifs ayant recours aux énergies renouvelables et définir des objectifs de maîtrise de l'énergie - Préciser les indicateurs de suivi en matière de modération de la consommation de l'espace, de préservation du paysage et de changement de mobilité et ajouter les sources de données, la fréquence d'utilisation et la valeur de référence. - Améliorer le résumé non technique. 	<p>engendrés dans le cadre de la construction.</p> <p>→ La commission pourrait étudier cette proposition au regard des connaissances et des surcoûts engendrés dans le cadre des projets.</p> <p>→ Cette proposition pourrait être prise en compte et faciliterait le suivi des objectifs du PLUi.</p> <p>→ Cette proposition pourrait être prise en compte et faciliterait la compréhension du projet et de son impact sur l'environnement par l'ensemble des habitants.</p>	<p>Elle est amenée à évoluer d'ici 2020. La commission n'a pas souhaité inscrire de règle supplémentaire au sein du PLUi. Aucune modification.</p> <p>→ Les projets connus au sein des zones A et N font l'objet de STECAL dédiés, et le règlement écrit fixe les conditions d'implantations de ces dispositifs. Il n'est pas souhaité l'ajout de règles ou de mesures supplémentaires.</p> <p>→ Les indicateurs de suivi ont été précisés au sein du Tome 3 du rapport de présentation pour les éléments urbains et au sein du Tome 4 du rapport de présentation pour les autres éléments (pièces 01c et 01d).</p> <p>→ Le Tome 4 du rapport de présentation (01d) a été complété en ce sens</p>
INAO	<p>Avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur Chissay-en-Touraine : déclasser la parcelle n°44 située à l'est de la rue du Prochal en zone A 	<p>→ Cette remarque pourrait être étudiée au regard des objectifs intercommunaux de construction de logements neufs et des</p>	<p>→ Aucune remarque n'a été formulée en ce sens lors de la réunion avec les personnes publiques associées préalable à l'arrêt de projet. De plus, la parcelle concernée par la demande a fait l'objet de travaux de la part de la</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> • Sur Faverolles-sur-Cher : déclasser la parcelle au lieu-dit « Les Enfers » en zone A • Sur Montrichard Val de Cher : déclasser les zones 1AU, 1AU_i et 1AU_e localisés au sud du centre de sapeurs-pompiers, en zone A • A Saint-Georges-sur-Cher : déclasser le secteur « Champ de Foire » et la zone 2AU localisée au sud de « Mon Idée » en zone A. Et prévoir des aménagements paysagers compatibles avec le risque de gel au nord du chemin de la Croix Bigot (extension du site des Raimbaudières). 	<p>objectifs de modération de la consommation.</p> <p>→ Cette remarque pourrait étudiée au regard des objectifs de construction de logements neufs et des objectifs de modération de la consommation.</p> <p>→ Cette remarque pourrait étudiée au regard des objectifs de construction de logements neufs et des objectifs de modération de la consommation.</p> <p>→ Cette remarque pourrait étudiée au regard des objectifs de construction de logements neufs et des objectifs de modération de la consommation.</p>	<p>collectivité pour assurer son raccordement à l'assainissement collectif. Aucune modification n'a donc été apportée.</p> <p>→ Aucune remarque n'a été formulée en ce sens lors de la réunion avec les personnes publiques associées préalable à l'arrêt de projet. Le site des Enfers a été priorisé pour accueillir un projet de logements dans les 10 ans à venir du fait de son positionnement stratégique à proximité des équipements (salle des fêtes, école...). Aucune modification n'a donc été apportée.</p> <p>→ Aucune remarque n'a été formulée en ce sens lors de la réunion avec les personnes publiques associées préalable à l'arrêt de projet. Ces trois secteurs sont stratégiques pour le développement du territoire et sont mentionnés dans le PADD. Aucune modification n'a donc été apportée.</p> <p>→ Suite à la réunion d'échanges avec les personnes publiques associées préalable à l'arrêt de projet, le secteur situé au sud de la rue Mon Idée a été classé en zone 2AU (au lieu de 1AU). Le secteur du Champ de Foire est le site stratégique de développement pour la commune, localisé à proximité immédiate des équipements et services. Les terres concernées sont signalées comme gélives. Aucune modification n'a été apportée.</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
<p>AVIS DU PREFET SUR LA DEMANDE DE DEROGATION AU PRINCIPE D'URBANISATION LIMITEE COMPLETE PAR LE COURRIER COMPLEMENTAIRE DU PREFET DU 13 SEPTEMBRE 2019</p>	<p>Au regard des remarques ci-après-, la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée ne peut être donnée de manière globale, et devra faire l'objet d'une analyse au cas par cas sur la base d'un tableau recensant l'ensemble des zones concernées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les fonds de parcelle sur lesquels des droits à construire sont ouverts dans une limite de 15 mètres sont des STECAL - La dérogation au principe d'urbanisation limitée a déjà été accordée pour une grande partie de la zone d'activités des Raimbaudières - Les zones 2AU ne sont pas soumises à la demande de dérogation 	<ul style="list-style-type: none"> → Cette proposition pourrait être étudiée au cas par cas pour réduire l'impact du projet sur les zones A et N tout en laissant des possibilités équitables d'évolution des habitations au sein des zones urbaines. → La correction du rapport de présentation en ce sens permettra d'améliorer la compréhension du projet et de la règle de dérogation au principe d'urbanisation limitée pour tous les habitants. → La correction du rapport de présentation en ce sens permettra d'améliorer la compréhension du projet et de la règle de dérogation au principe 	<ul style="list-style-type: none"> → Le rapport de présentation (01c) a été modifié pour redéfinir les zones soumises à la demande de dérogation du Préfet en supprimant les secteurs Nja, les zones 2AU et la partie de la zone des Raimbaudières ayant déjà fait l'objet d'une autorisation. <p>CF. paragraphe précédent et suivants</p> <p>Cf. paragraphe suivant</p>

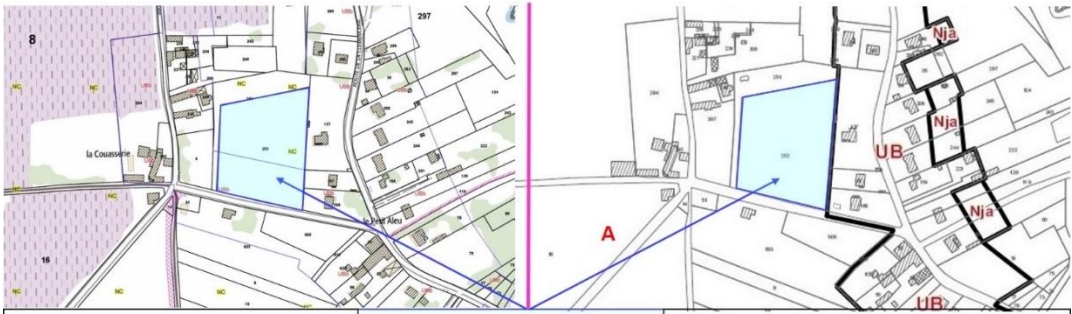
Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<ul style="list-style-type: none"> - Surdimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation à l'échelle intercommunale : ajuster les surfaces prévues en extension aux besoins et phaser l'ouverture à l'urbanisation de ces zones en modifiant le zonage 1AU en 2AU ; - L'ouverture à l'urbanisation de certaines parcelles à Chissay-en-Touraine, Bourré, ou Saint-Georges sur Cher ne semblent pas opportunes car elles s'apparentent à de l'urbanisation linéaire. - Dans son courrier complémentaire du 13/09/2019, le Préfet accorde une dérogation au principe de constructibilité limitée pour l'ensemble des parcelles concernées à l'exception d'un certain nombre d'entre elles. De fait, l'accord intervenu entre le Préfet et la 	<p>d'urbanisation limitée pour tous les habitants.</p> <p>→ La prise en compte de cette remarque pourrait être étudiée par la commission pour assurer la prise en compte des objectifs de construction à l'échelle communautaire et améliorer les objectifs en matière de</p>	<p>→ Suite au courrier complémentaire du Préfet, les plans de zonages (04b et 04c) ont été repris et le Tome 3 du part de présentation également selon les modalités suivantes :</p>

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	<p>communauté de communes Val de Cher Controis conduit à modifier le projet initial suivant deux axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le transfert de 8 secteurs de 1 AU (urbanisation immédiate) en 2 AU (urbanisation à long terme), ces secteurs concernant pour 7 d'entre eux des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ; - Sur 4 secteurs identifiés, une nouvelle délimitation de la zone UB pour la contenir au strict périmètre des zones déjà bâties. A signaler en outre, qu'un 5ème secteur, situé sur la commune de Pontlevoy, avait déjà été reversé à la zone A au moment de l'arrêt du projet 	<p>modération de la consommation d'espace et notamment :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La re-délimitation des enveloppes urbaines UB à Chissay-en-Touraine, Montrichard Val de Cher, Pontlevoy, 2. Le déclassement de zones 1AU en 2AU sur les communes de Faverolles-sur-Cher, Monthou-sur-Cher, Montrichard Val de Cher (Bourré et Montrichard), Saint-Georges-sur-Cher, Saint-Julien de Chédon et Vallières-les-Grandes. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. La re-délimitation des enveloppes urbaines UB à Chissay-en-Touraine, Montrichard Val de Cher, Pontlevoy, 2. Le déclassement de zones 1AU en 2AU sur les communes de Faverolles-sur-Cher (Cigogne), Monthou-sur-Cher (La Bocagerie), Montrichard Val de Cher (Bourré : la ZA des Granges Rouges et Montrichard : une partie du site des Montponnes), Saint-Georges-sur-Cher (une partie de la ZA du Clos des Raimbaudières), Saint-Julien de Chédon (site de Bordebure) et Vallières-les-Grandes (site de la rue des Pommeries et site de la Sergenterie).
<p>CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LOIR-ET-CHER</p>	<p>Avis favorable sans réserve. Pour information, le PDIPR en annexe au PLUi peut être fourni.</p>	<p>→ Le PDIPR pourrait être ajouté en annexe afin de faciliter la connaissance du public.</p>	<p>→ Une nouvelle annexe a été créée (pièce 065) avec un extrait du PDIPR</p>

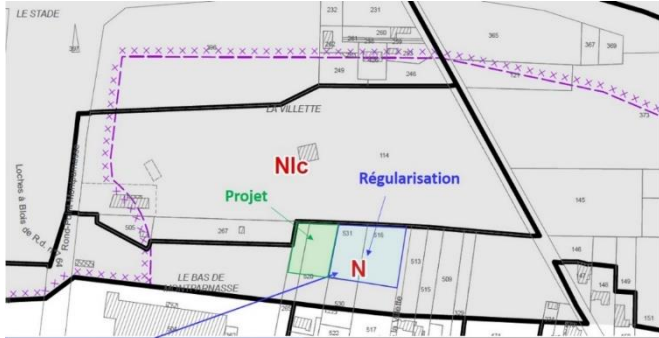

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
COMMUNE DE VALLIERES-LES-GRANDES	Avis favorable sans observation		
COMMUNE DE CHISSAY-EN-TOURAIN	Avis favorable sans observation		
COMMUNE DE FAVEROLLES-SUR-CHER	Avis favorable sans observation		
COMMUNE DE SAINT-GEORGES-SUR-CHER	Avis favorable sans observation		


Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
COMMUNE DE PONTLEVOY	Avis favorable sans observation		
COMMUNE DE SAINT-JULIEN-DE-CHEDON	Avis favorable sans observation		
COMMUNE DE MONTRICHARD-VAL-DE-CHER	Avis favorable sans observation		
COMMUNE DE MONTHOU-SUR-CHER	Avis favorable sans observation		

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

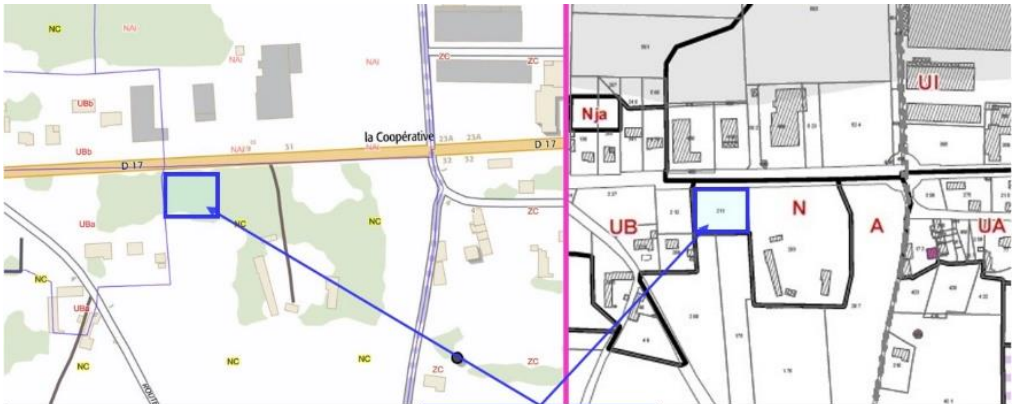
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
<p>M5 – RE Contres et Lettre L5 R2 - RE Chissay-en-Touraine et L2 et L4 - RE Faveroles-sur-Cher</p> <p>Demande de reclassement de la parcelle 252 à Faveroles-sur-Cher en zone UB</p>	<p>La parcelle faisant l'objet de la demande est située dans une rupture d'urbanisation entre une zone UB et des habitations isolées en contexte agricole, et est classée en AOC, le classement de ce secteur en zone UB serait considéré comme de la consommation d'espace rapprochant l'urbanisation d'un site d'exploitation agricole. En cohérence avec le PADD, le zonage en A est donc justifié.</p>	<p>Partie de la zone A, il n'est pas envisageable de détacher de cette dernière la parcelle 252 pour la classer en zone U sans perturber la physionomie de l'ensemble du secteur.</p> <p>Au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande</p>	<p>Aucune modification</p>						
 <p>La carte illustre la situation de la parcelle 252 (en bleu clair) qui se trouve dans une zone classée 'A'. Elle est bordée par des zones 'UB' (Urbanisation de Biens) et 'Nja' (Nouveaux Jardins Agricoles). Des flèches bleues relient la parcelle 252 aux légendes ci-dessous.</p> <table border="1" data-bbox="524 1220 1592 1310"> <tr> <td data-bbox="524 1220 880 1262">POS actuel: zone UBb et NC</td> <td data-bbox="880 1220 1184 1262">Parcelle 252</td> <td data-bbox="1184 1220 1592 1262">Projet PLUi : A</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="524 1262 1592 1310">Demande: classement parcelle 252 en zone UB Faveroles-sur-Cher</td> </tr> </table>				POS actuel: zone UBb et NC	Parcelle 252	Projet PLUi : A	Demande: classement parcelle 252 en zone UB Faveroles-sur-Cher		
POS actuel: zone UBb et NC	Parcelle 252	Projet PLUi : A							
Demande: classement parcelle 252 en zone UB Faveroles-sur-Cher									

Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
M8 - RE Contres – proposition de réaliser une OAP thématique sur la trame verte et bleue	Le projet de PLUi ne propose pas d'OAP thématique sur la trame verte et bleue, néanmoins d'autres outils réglementaires ont été mobilisés : Le règlement graphique a délimité en zone Naturelle de nombreux corridors écologiques et réservoirs de biodiversité constitués de boisements, de cours d'eau etc, les préservant de toute urbanisation future. Le règlement graphique prévoit également des secteurs Nja sur l'ensemble des lisières urbaines existantes, permettant une transition paysagère qualitative entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels. Le règlement écrit, lui réglemente les clôtures. Les OAP sectorielles prévoient également la préservation d'arbres et de boisements sur les secteurs de projet. Enfin des éléments de prescription ont été utilisés afin préserver des éléments ponctuels constituant le patrimoine naturel du territoire	<p>La Communauté de Communes a inscrit la préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue comme un des enjeux visant à élaborer un projet de développement durable et harmonieux. Le deuxième axe d'action du PADD « Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser » montre bien la volonté de la Communauté de Communes d'intégrer pleinement cette thématique dans son projet.</p> <p>Les propositions de monsieur Arnold bien que louables n'entrent pas dans le champ de l'enquête publique. Il appartiendra aux différents acteurs de la mise en œuvre du Plan d'intégrer concrètement des mesures visant à répondre aux objectifs fixés lors de son élaboration.</p>	Aucune modification
R1 - RE Chissay-en-Touraine et L1 : demande de régularisation d'une occupation du sol du camping de Faverolles sur Cher et demande de changement de zonage pour anticiper une évolution du camping	Le camping étant existant et bénéficiant d'un STECAL, en cohérence avec le PADD, un élargissement du périmètre du STECAL sur les terrains, dont ils sont propriétaires (identifiés en bleus sur le PV), est envisageable. Pour la partie projet de la demande (identifiés en vert sur le PV), il est nécessaire que les porteurs de projet soient plus avancés dans leur démarche, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi pourra alors être envisageable. A noter que le PPRi du Cher s'applique quel que soit le zonage	Les parcelles 516 et 531 font partie d'un terrain de camping attenant sans être exploitées faute de régularisation. L'utilisation des parcelles 265 et 520 est envisagée dans le cadre d'un projet d'extension à terme du terrain de camping. Le terrain de camping participant au développement touristique du territoire, la commission d'enquête n'émet pas d'objection à la demande de reclassement en zone N1c des parcelles concernées.	Modifications des plans de zonage (04b et 04c) pour prendre en compte l'occupation existante. Par contre, l'agrandissement du STECAL et donc la modification du zonage pour un éventuel projet d'extension du camping pourrait être autorisée par une évolution ultérieure du PLUi sur la base d'un projet réel faisant l'objet d'une autorisation de la CDPENAF.

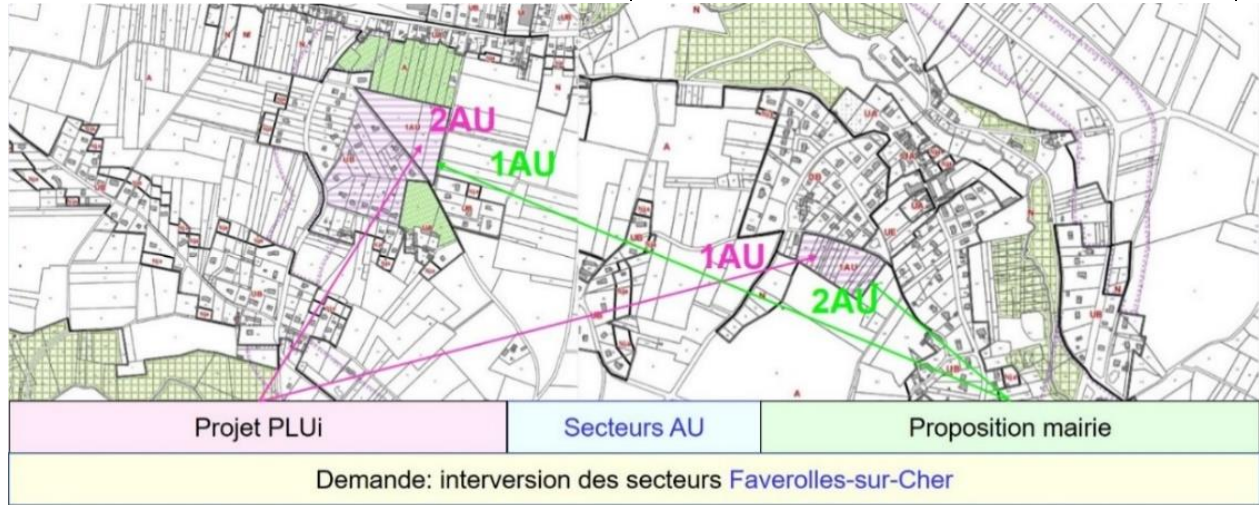
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
	 <p>Parcelles 265-520-531-516 Projet PLUI : N</p> <p>Demande: changement réglementation zone Nic</p>		
<p>R3 - RE Chissay-en-Touraine et L3 Demande de reclassement de la parcelle 505 à Faverolles sur Cher en zone UB</p>	<p>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, actuellement cultivée la parcelle est également classée en AOC. En cohérence avec le PADD, le zonage en A est donc justifié</p>	<p>La zone A à laquelle appartient la parcelle 505 est bien configurée et n'appelle pas de remarques particulières. L'observation s'appuyant uniquement sur une intention de vente, au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande</p>	<p>Aucune modification</p>
	 <p>POS actuel: zone UBb et NC Parcelle 505 Projet PLUI : A</p> <p>Demande: classement parcelle 505 en zone UB Faverolles-sur-Cher</p>		

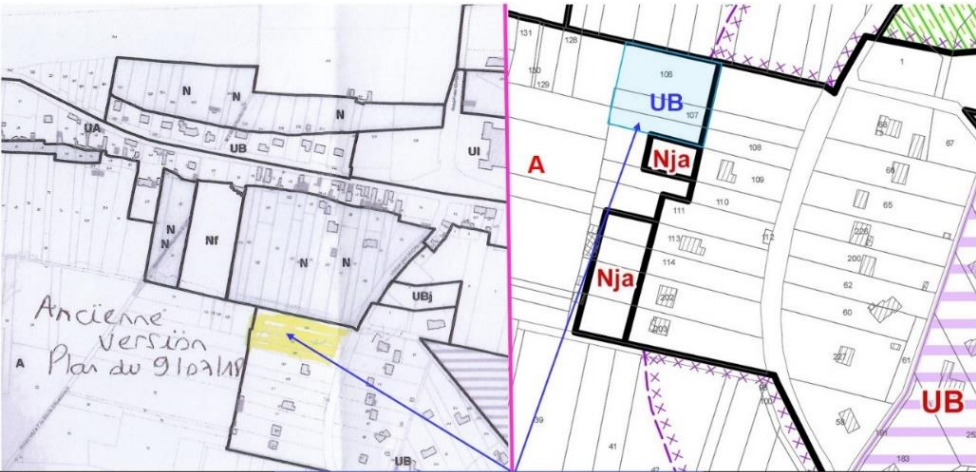
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
<p>R1 - RE Faverolles-sur-Cher Demande de reclassement de la parcelle 529 à Faverolles sur Cher en zone urbaine.</p>	<p>Le lieu-dit « les Maugères » ne dispose pas d'un nombre d'habitations assez important pour répondre aux critères de la zone Urbaine. Il s'agit donc d'un écart isolé en zone agricole. De plus, le secteur est classé en AOC, en cohérence avec le PADD, le zonage A est justifié pour ce lieu-dit.</p>	<p>La commission d'enquête, en l'approuvant, prend acte de la position de la communauté de communes</p>	<p>Aucune modification</p>						
 <table border="1" data-bbox="421 1134 1816 1257"> <tr> <td data-bbox="421 1134 904 1193">POS actuel: zone UBb</td> <td data-bbox="904 1134 1323 1193">Parcelle 529</td> <td data-bbox="1323 1134 1816 1193">Projet PLUi : A</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="421 1193 1816 1257">Demande: classement parcelle 529 en zone U Faverolles-sur-Cher</td> </tr> </table>				POS actuel: zone UBb	Parcelle 529	Projet PLUi : A	Demande: classement parcelle 529 en zone U Faverolles-sur-Cher		
POS actuel: zone UBb	Parcelle 529	Projet PLUi : A							
Demande: classement parcelle 529 en zone U Faverolles-sur-Cher									

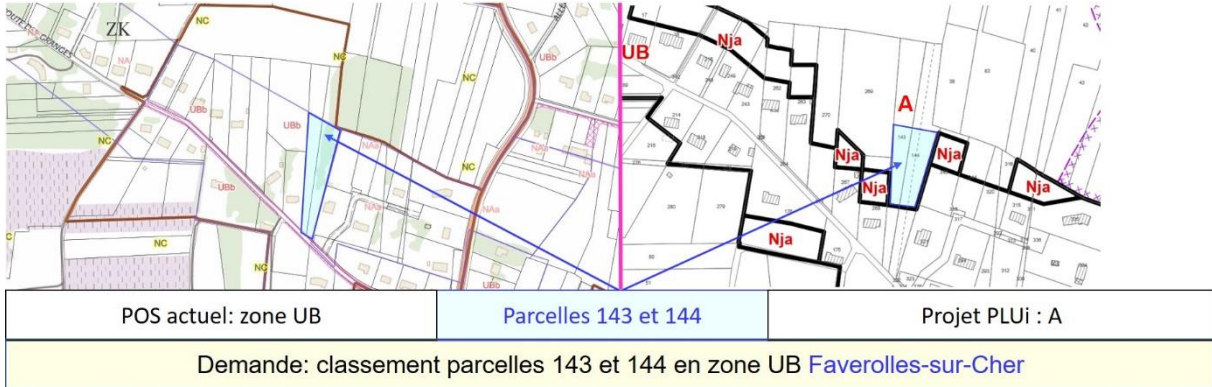
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
<p>R4 - RE Faverolles-sur-Cher Demande de reclassement de la parcelle 211 à Faverolles sur Cher en zone urbaine</p>	<p>La parcelle faisant l'objet de la demande se localise dans une rupture d'urbanisation au sein d'un espace arboré. Le zonage en Naturel est justifié. Par ailleurs, le secteur n'étant pas ouvert actuellement à l'urbanisation dans le POS, une dérogation au principe d'urbanisation limité auprès du Préfet serait nécessaire et n'a pas été sollicitée.</p>	<p>La commission d'enquête, en l'approuvant, prend acte de la position de la communauté de communes</p>	<p>Aucune modification</p>




POS actuel: zone NC	Parcelle 211	Projet PLUi : N
Demande: classement parcelle 211 en zone UB Faverolles-sur-Cher		

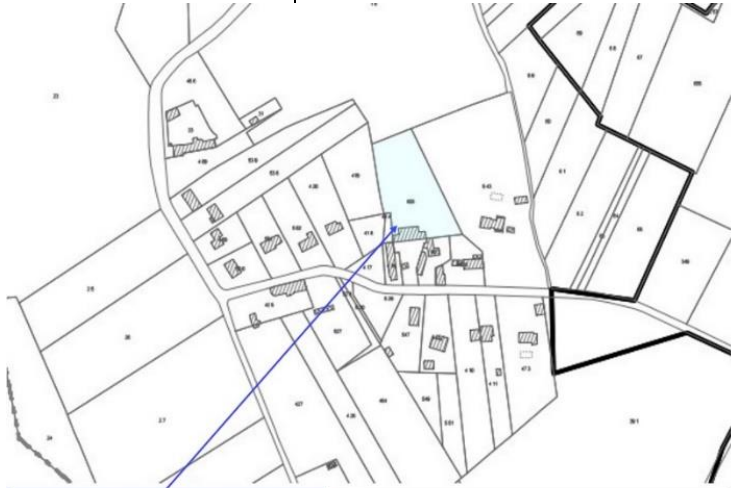
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
<p>R5 - RE Faverolles-sur-Cher et L3 Demande d'inversion du classement des zones 1AU et 2AU à Faverolles-sur-Cher pour les secteurs de Cigogné et des Enfers.</p>	<p>Le territoire n'étant pas couvert par un SCoT, en l'absence de dérogation du Préfet, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Cigogné entacherait le document d'illégalité. Néanmoins la proposition du maire, allant dans le même sens que les observations de l'INAO, pourrait être étudiée dans le cadre d'une évolution du document d'urbanisme future.</p>	<p>Concernant la demande d'interversion de secteurs AU, la commission prend acte de la position de la Communauté de Communes de ne pas fermer la porte à la proposition du maire. Cette interversion pourrait se faire en diminuant la superficie du site de Cigogné de manière à ramener ses caractéristiques à celles du site de la Bigotterie, soit 1,27ha pour un objectif de 18 logements minimum, au lieu de 2,20ha pour un objectif de 26 logements minimum</p>	<p>Le site de Cigogné a fait l'objet d'un refus de la part du Préfet pour la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée. Aucune modification n'a donc été apportée.</p>
 <p style="text-align: center;">Demande: interversion des secteurs Faverolles-sur-Cher</p>			

Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
<p>Demande de reclassement en zone urbaines des parcelles 106, 107 et 108 dans le secteur de « la Ranchée » à Faveroles-sur-Cher pour la mise en œuvre d'un projet Age et Vie</p>	<p>Le projet « Age et Vie » porté par la municipalité de Faveroles-sur-Cher étant compatible avec le PADD, une évolution du zonage pourra être apportée sur les parcelles 106, 107 et 108.</p>	<p>Concernant la demande de reclassement des parcelles 106, 107 et 108, la commission prend également acte de la suite favorable qui pourrait être donnée afin que la mairie puisse réaliser le Foyer de Logements qu'elle envisage de créer.</p>	<p>Le projet évoqué est compatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et va dans le sens des avis de l'Etat et de l'ARS. Modification des plans de zonages (04b et 04c) pour identifier les parcelles concernées par la demande en zone UB et modification du Tome 3 du rapport de présentation pour faire part des modifications.</p>						
 <table border="1" data-bbox="591 1220 1563 1316"> <tr> <td>POS actuel: zone UB</td> <td>Parcelles 106-107-108</td> <td>Projet PLUi : A</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Demande: classement parcelles 106-107-108 en zone U Faveroles-sur-Cher</td> </tr> </table>				POS actuel: zone UB	Parcelles 106-107-108	Projet PLUi : A	Demande: classement parcelles 106-107-108 en zone U Faveroles-sur-Cher		
POS actuel: zone UB	Parcelles 106-107-108	Projet PLUi : A							
Demande: classement parcelles 106-107-108 en zone U Faveroles-sur-Cher									

Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
<p>R1 - RE Montrichard Val de Cher Demande de reclassement des parcelles 143, 144 et 269 à Faveroles sur Cher, un permis de construire ayant été accordé.</p>	<p>/</p>	<p>Les intervenants possèdent un Permis de Construire accordé le 17 juin 2019. La classification du terrain en zone A interdit toute construction. Cependant, la présence d'un Permis de Construire dans un secteur déjà occupé par de nombreux logements rendent cette demande recevable sans préjudice notable à l'économie générale du PLUi. La commission d'enquête donne donc un avis favorable au classement d'une partie des parcelles en zone U</p>	<p>Le PC a été accordé sur des secteurs constructibles au sein du POS alors en vigueur de Faveroles sur Cher, et sont localisées en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine, dans un secteur desservi par l'ensemble des réseaux. La construction de cette parcelle n'entraînera pas de préjudice supplémentaire à l'activité agricole. Modification des plans de zonage (04b et 04c) pour classer les parcelles concernées en zone UB, dans la continuité du secteur Nja de la parcelle contiguë, et modification du Tome 3 du rapport de présentation pour faire part des modifications.</p>
 <p>POS actuel: zone UB Parcelles 143 et 144 Projet PLUi : A</p> <p>Demande: classement parcelles 143 et 144 en zone UB Faveroles-sur-Cher</p>			

Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
<p>R1 - RE Saint-Georges-sur-Cher et L1 Demande de reclassement des parcelles 645-643-295 à Faverolles-sur-Cher, en zone urbaine</p>	<p>La parcelle 18 se situe dans une rupture d'urbanisation de la Commune de Faverolles-sur-Cher, ouverte sur un espace agricole classé en AOC. 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. Ainsi, en cohérence avec le PADD, le classement en Agricole de la parcelle est justifié.</p>	<p>A l'appui de leur demande les requérants apportent un certain nombre d'éléments qui attestent d'une part qu'au moment de la succession les parcelles en cause ont fait l'objet de prélèvements fiscaux se rapportant à un « terrain à bâtir » et d'autre part qu'un certain nombre de frais ont déjà été engagés dans une logique de vente de terrains (frais de géomètre notamment). Dans ces conditions, les parcelles pouvant facilement s'ancrer sur une zone UB proche et au regard des critères retenus par la commission d'enquête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de donner une suite favorable à cette demande. Toutefois pour maintenir l'accès à la zone agricole située par-delà les terrains en cause il serait pertinent de maintenir le lot n°4 du partage parcellaire en zone A</p>	<p>La demande est incompatible avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, localisée en extension urbaine d'un hameau et sur des AOC. Aucune modification.</p>						
 <table border="1" data-bbox="517 1236 1592 1326"> <tr> <td data-bbox="517 1236 913 1276">POS actuel: zone UB</td> <td data-bbox="913 1236 1182 1276">Parcelles 643-645-295</td> <td data-bbox="1182 1236 1592 1276">Projet PLUi : A</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="517 1276 1592 1326">Demande: classement parcelles en zone UB Faverolles-sur-Cher</td> </tr> </table>				POS actuel: zone UB	Parcelles 643-645-295	Projet PLUi : A	Demande: classement parcelles en zone UB Faverolles-sur-Cher		
POS actuel: zone UB	Parcelles 643-645-295	Projet PLUi : A							
Demande: classement parcelles en zone UB Faverolles-sur-Cher									

Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
<p>R2 - RE Saint-Julien-de-Chédon Demande de reclassement des parcelles 606 à Faverolles-sur-Cher, en zone urbaine</p>	<p>Le lieu-dit « les Maugères » ne dispose pas d'un nombre d'habitations assez important pour répondre aux critères de la zone Urbaine. Il s'agit donc d'un écart isolé en zone agricole. De plus, le secteur est classé en AOC, en cohérence avec le PADD, le zonage A est justifié pour ce lieu-dit.</p>	<p>La commission d'enquête estime que la limite de 50m² pour la construction d'annexes aux habitations fixée dans le règlement de la zone A est suffisante et ne donne donc pas un avis favorable à la demande</p>	<p>Aucune modification</p>



Parcelles 606	Projet PLUi : A
Demande: changement réglementation zone A	

Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
R3 - RE Saint-Julien-de-Chédon Demande portant sur la réglementation des clôtures pour assurer les continuités de la trame verte et bleue	/	La commission d'enquête pense que de la même façon qu'il a été pris en compte dans le dossier soumis à enquête la barrière que représentait l'autoroute A85 pour faciliter la libre circulation des diverses espèces animales avec la création en conséquence de passages souterrains ou aériens, il serait utile et donc souhaitable de façon à améliorer cette libre circulation des animaux que des règles soient définies au niveau des hauteurs de clôtures et (ou) passages afin de respecter ainsi la biodiversité, tout en préservant les activités humaines	Le règlement écrit du PLUi ne peut pas réglementer les clôtures liées à des activités agricoles ou sylvicoles. D'autres réglementations s'appliquent dans ce domaine. Aucune modification à apporter.

Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
<p>R5 - RE Vallières-les-Grandes Demande de reclassement des parcelles occupées par une carrière à Saint-Georges-sur-Cher en secteurs Npv ou Nem pour permettre l'installation de panneaux photovoltaïques</p>	<p>La société exploitant la carrière comptant demander un renouvellement de son autorisation et conformément au Schéma Régional des Carrières, il est nécessaire de maintenir un zonage permettant l'exploitation de la carrière.</p>	<p>La zone Nca actuelle correspond au périmètre de la carrière autorisée qui s'étend sur les 2 communes de Faveroles-sur-Cher et de Saint-Georges-sur-Cher. La demande se justifie par un projet d'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol quand la carrière aura cessé son exploitation. Cependant, comme l'indique la communauté de communes, l'intention de la société exploitante de renouveler son autorisation rend non recevable la demande de l'intervenant.</p>	<p>Tant que l'activité de la carrière est en cours d'exploitation, les installations photovoltaïques ne peuvent pas être autorisées. Ce type de projet pourrait faire l'objet, à l'issue de l'exploitation de la carrière, d'une évolution du PLUi. Aucune modification.</p>

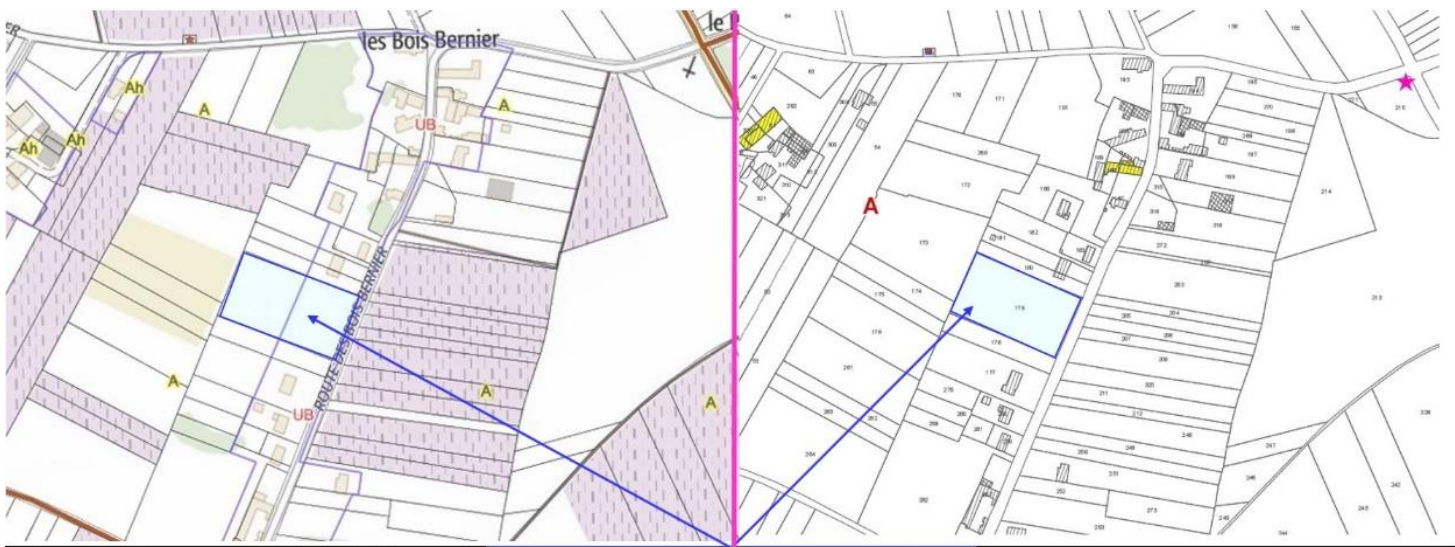


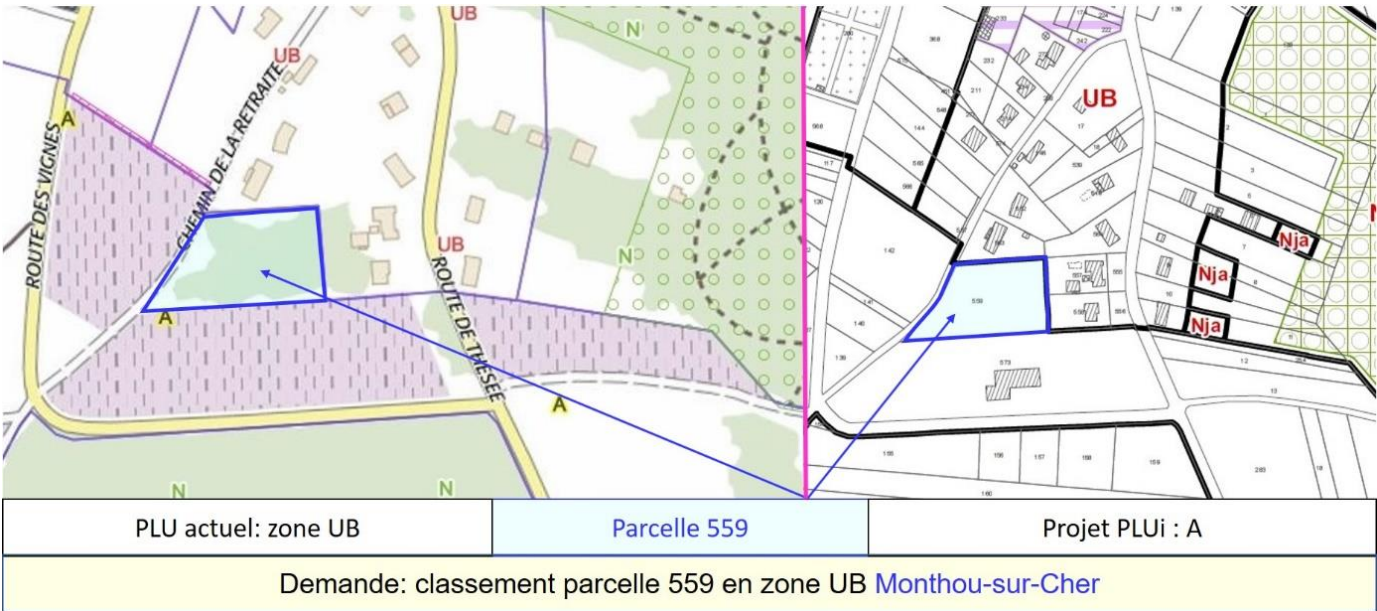
Parcelles 88, 89, 83, 84, 64, 81, 85, 90, 80, 65, 67, 79, 86, 87, 58, 63, 82, 62, 66, 3, 76, 78 Faveroles-sur-Cher
96, 101, 102, 95, 97, 94, 100, 98, 99, 103, 93, 1396, 1395 Saint-Georges-sur-Cher

Projet PLUi : Nca	Demande: classement secteur en Npv ou Nem
-------------------	---

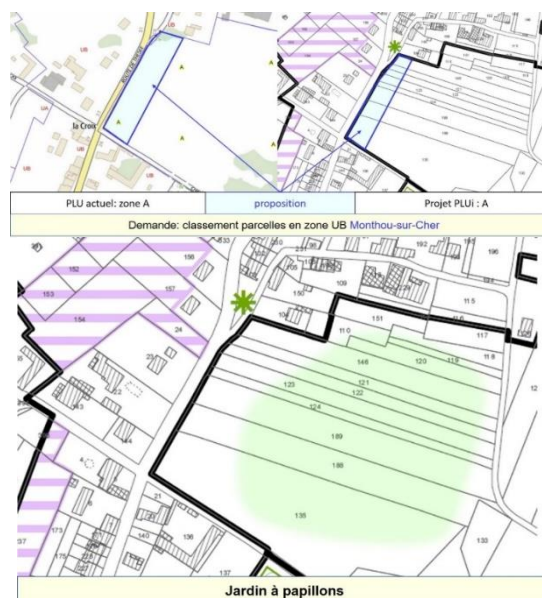
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
<p>M4 - RE Contres et L4. Demande de retirer la mention d'OAP et l'obligation de construire des logements locatifs aidés sur les parcelles 445-446-448-449 à Monthou-sur-Cher</p>	<p>Les parcelles concernées par la demande appartiennent à un secteur non bâti enclavé et sont donc soumises à une Orientation d'Aménagement et de Programmation tel que définie dans le code de l'urbanisme. Les conditions de pente entre ce secteur et les équipements du bourg dont il est proche, justifie qu'il soit ciblé pour de la création de logement social.</p>	<p>L'appartenance des parcelles à un secteur d'une zone UB faisant l'objet d'une OAP les rend solidaires de l'ensemble du site concerné par l'OAP. Il ne peut donc être envisagé un détachement du site de ces parcelles sans compromettre l'Orientation envisagée. En ce qui concerne la définition précise du contenu de l'OAP, elle n'entre pas dans le cadre de l'enquête et n'a donc pas à recevoir un avis de la commission d'enquête. La commission d'enquête ne peut pas donner un avis favorable à cette demande</p>	<p>La parcelle identifiée pour la création de logements locatifs aidés est la seule parcelle compatible avec la topographie et la proximité aux équipements du centre-bourg sur le territoire de Monthou-sur-Cher. Aucune modification.</p>

Parcelles 445-446-448-449	Projet PLUi : UB (OAP MO-2)
Demande: classement parcelles en zone UB Monthou-sur-Cher	

Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
<p>R2 - RE Monthou-sur-Cher Demande de reclassement de la Parcelle 179 à Monthou-sur-Cher en zone urbaine</p>	<p>La parcelle faisant l'objet de la demande se localise en extension d'un écart isolé en contexte agricole, elle ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine définies à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme. La parcelle est classée en AOC, ce qui justifie son classement en zone agricole.</p>	<p>Au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande.</p>	<p>Aucune modification.</p>						
 <table border="1" data-bbox="510 1157 1960 1284"> <tr> <td data-bbox="510 1157 992 1220">PLU actuel: zone UB</td> <td data-bbox="992 1157 1485 1220">Parcelle 179</td> <td data-bbox="1485 1157 1960 1220">Projet PLUi : zone A</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="510 1220 1960 1284">Demande: classement parcelle 179 en zone UB Monthou-sur-Cher</td> </tr> </table>				PLU actuel: zone UB	Parcelle 179	Projet PLUi : zone A	Demande: classement parcelle 179 en zone UB Monthou-sur-Cher		
PLU actuel: zone UB	Parcelle 179	Projet PLUi : zone A							
Demande: classement parcelle 179 en zone UB Monthou-sur-Cher									

Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
<p>R3 - RE Monthou-sur-Cher Demande de reclassement de la parcelle 559 à Monthou-sur-Cher en zone UB</p>	<p>La 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. Le classement en zone AOC jouxtant plusieurs parcelles en vigne justifie son classement en zone agricole.</p>	<p>Au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande</p>	<p>Aucune modification</p>						
 <table border="1" data-bbox="443 1145 1816 1257"> <tr> <td data-bbox="443 1145 936 1201">PLU actuel: zone UB</td> <td data-bbox="936 1145 1308 1201">Parcelle 559</td> <td data-bbox="1308 1145 1816 1201">Projet PLUi : A</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="443 1201 1816 1257">Demande: classement parcelle 559 en zone UB Monthou-sur-Cher</td> </tr> </table>				PLU actuel: zone UB	Parcelle 559	Projet PLUi : A	Demande: classement parcelle 559 en zone UB Monthou-sur-Cher		
PLU actuel: zone UB	Parcelle 559	Projet PLUi : A							
Demande: classement parcelle 559 en zone UB Monthou-sur-Cher									

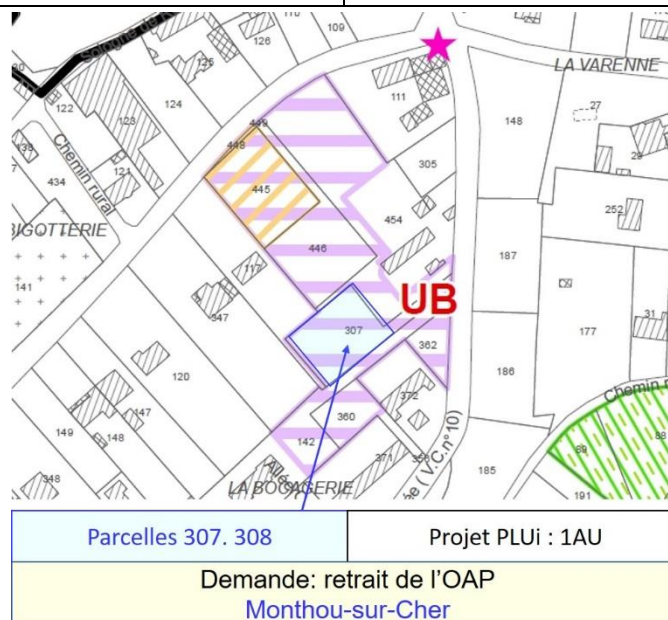
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
R4 - RE Monthon-sur-Cher et L3 Demande de reclassement de parcelles à la Villa Ariane en zone UB et de création de jardin « le papillon et l'enfant »	L'évaluation environnementale a permis l'identification de la présence d'une espèce protégée sur ce secteur : l'Azuré du serpolet	La commission d'enquête considère que, présentant conjointement une zone constructible et une surface protégée vouée à la sauvegarde de papillons, le projet n'est pas recevable. Tout d'abord la présence d'une espèce protégée implique la préservation de son habitat et donc l'absence de constructions nouvelles. Ensuite, présenté au cours de l'enquête comme une intention et non comme un programme complet, le projet de création d'un espace dédié aux papillons ne peut être pris en compte.	Aucune modification.



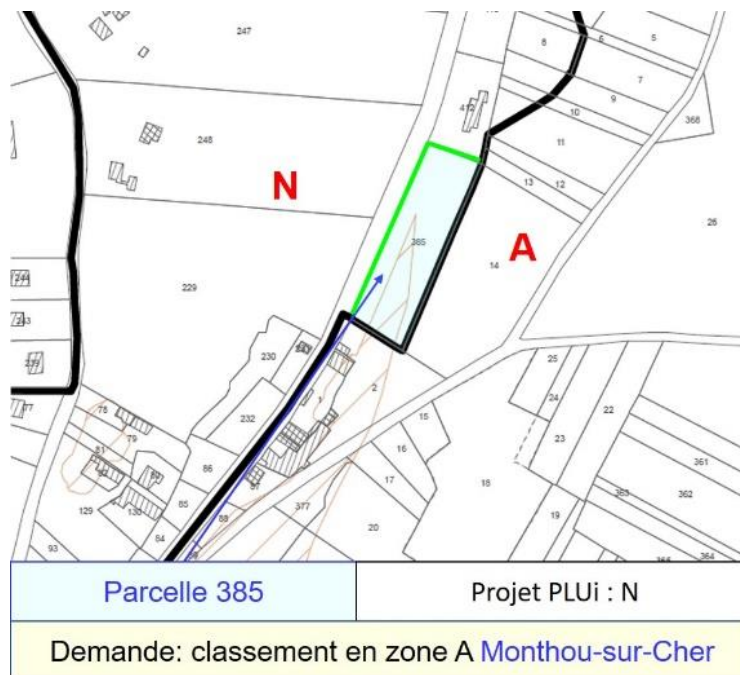
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
<p>R5 - RE Monthou-sur-Cher et L4 Demande de classement en zone Nt des parcelles AS 89, 90, 91 et 92 à Monthou-sur-Cher</p>	<p>En l'absence d'un projet, il n'est pas possible de créer un STECAL, défini par le code de l'urbanisme comme exceptionnel. Sur la base d'un projet ayant un caractère d'intérêt général, une évolution du document d'urbanisme pourrait être engagée.</p>	<p>L'intervenant n'ayant pas proposé sur ces parcelles un projet touristique ou une activité nécessitant son classement en zone Nt dans le cadre du PLUi, la commission d'enquête considère sa demande comme non recevable. Comme indiqué par la communauté de communes, une évolution pourra être envisagée dès présentation d'un projet concret</p>	<p>Aucune modification.</p>

PLU actuel: zone Nt	Parcelles 89-90-91-92	Projet PLUi : zone N
Demande: classement parcelles en zone Nt Monthou-sur-Cher		

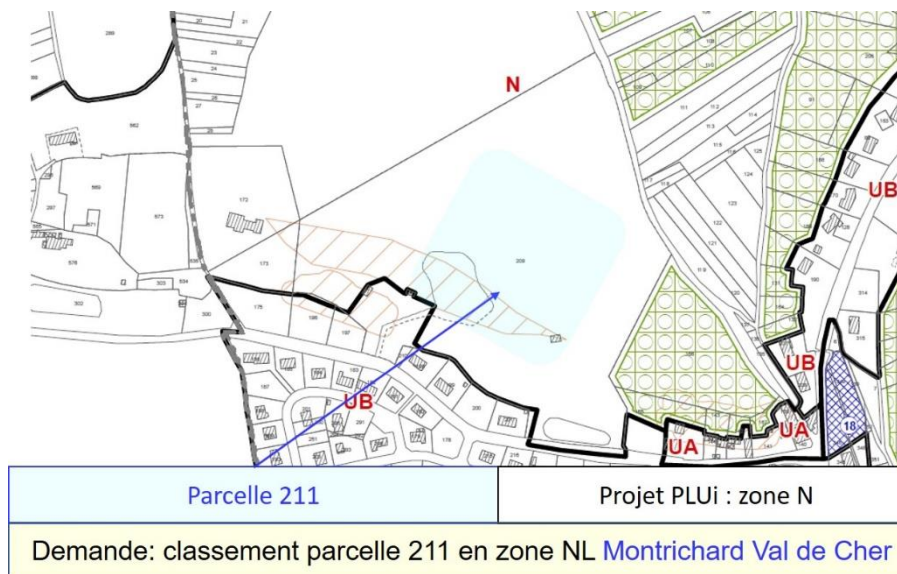
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
R6 - RE Monthou-sur-Cher Demande de retrait de l'OAP pour les parcelles AW 307 et 308 à Monthou-sur-Cher pour préserver les boisements.	Le projet d'OAP prévoit la préservation de boisement.	La commission d'enquête considère que l'OAP ne peut pas être remise en cause d'une part et que d'autre part les craintes de l'intervenant sont infondées puisque le projet d'OAP préserve les boisements.	Aucune modification.

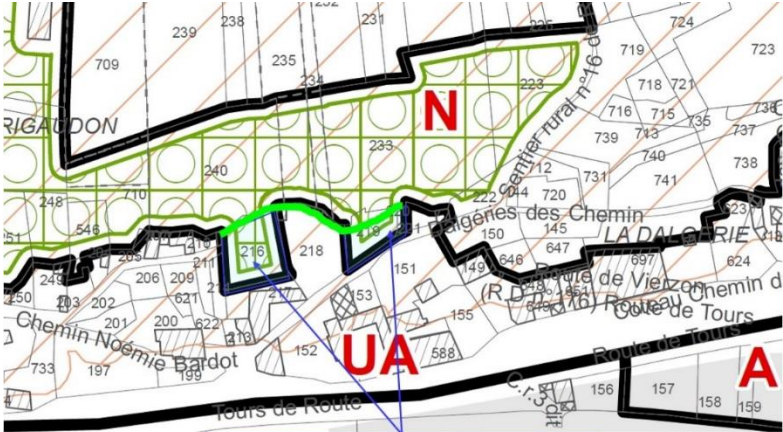


Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
R7 - RE Monthou-sur-Cher Demande de classement en zone A de la parcelle 385 à Monthou-sur-Cher	La parcelle est située dans un vallon secondaire participant à la trame verte et bleue, et participe, par son boisement à la fonctionnalité des corridors écologiques du territoire. De plus la parcelle est soumise au Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain. Le classement en zone N est donc justifié.	L'aménageur a considéré que cette parcelle faisait partie d'une entité ayant un intérêt esthétique ou écologique (Trame verte ou trame bleue) et que son classement est justifié en zone N et non en zone A. En conséquence la commission d'enquête considère la demande de modification de la parcelle non recevable.	Aucune modification

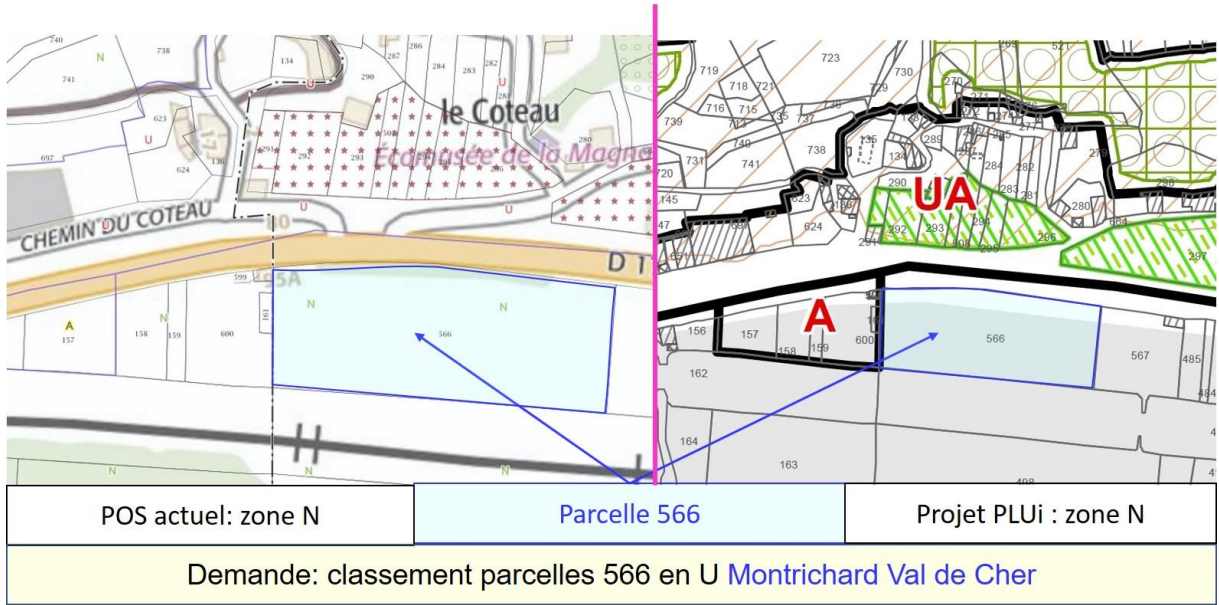


Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
<p>R2 - RE Montrichard Val de Cher et L2 Demande de classement en zone NI de la parcelle AC 211 à Montrichard-Val-de-Cher</p>	<p>En l'absence d'un projet plus avancé, il n'est pas possible de créer un STECAL, défini par le code de l'urbanisme comme exceptionnel. Sur la base d'un projet ayant un caractère d'intérêt général, une évolution du document d'urbanisme pourra être engagé</p>	<p>La demande des intervenants correspond à une intention d'installation d'un centre de loisirs et de bien-être sur la parcelle. Participant à l'amélioration du cadre de vie offert à la population et à l'accroissement de l'attraction touristique du territoire, cette installation ne peut se faire que si, comme demandé, tout ou partie de la parcelle 211 est reclassé en zone NI destinée aux espaces de loisirs à vocation naturelle. La commission d'enquête ne voit pas d'objection à une telle requête dès que les conditions suggérées par la communauté de communes.</p>	<p>Dans l'attente de la présentation d'un projet avancé, aucune modification.</p>

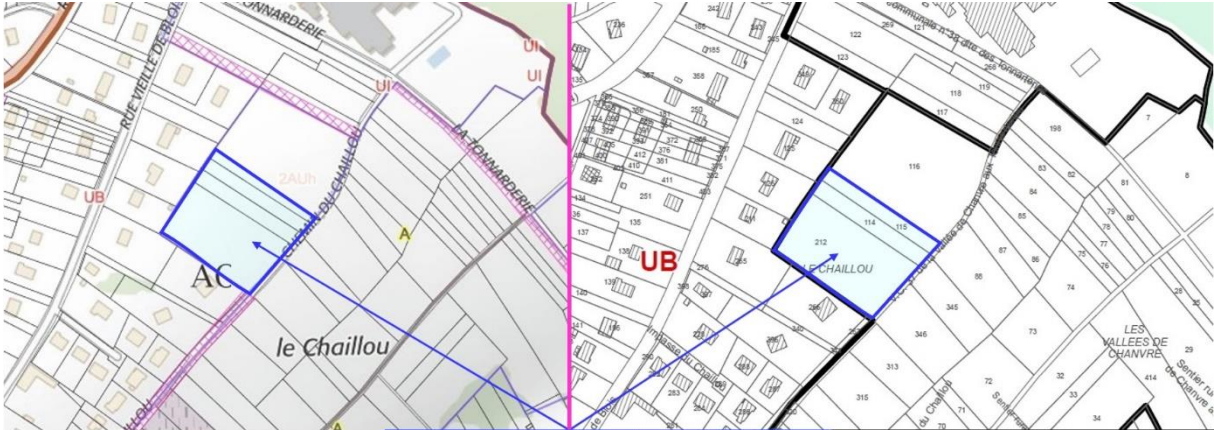


Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
<p>R3 - RE Montrichard Val de Cher et L3 Demande de classement en zone U des parcelles G 219, 220, 216 et 566 à Montrichard-Val-de-Cher (Bourré)</p>	<p>Les parcelles G219, 220, 216 sont à flanc de coteau est des habitations présentes en contre-bas, il n'est pas souhaitable d'y permettre des constructions. Le zonage N est justifié. Le périmètre de l'espace boisé classé pourrait, lui, se limiter à la ligne de crête, sans risque pour les habitations déjà présentes.</p>	<p>Après visite, la configuration des lieux comme l'indique la communauté de communes interdit raisonnablement toute construction supplémentaire à flanc de coteau dans ce secteur, justifiant ainsi le classement en zone N. Afin d'obtenir une meilleure lecture du terrain, il serait souhaitable comme indiqué sur le plan suivant et comme souligné par la communauté de communes que la limite sud de la zone N suive la ligne de changement de pente, plus conforme à la topologie des lieux.</p>	<p>La topographie, la situation des parcelles en étage sur le coteau et l'absence d'accès ne permettent pas à ces parcelles d'être classées en zone U. Par contre, la ligne boisée, classée en EBC a été modifiée afin de correspondre aux espaces plantés, sur la ligne de crête. Les plans de zonage (04b et 04c) ont ainsi été modifiés et le Tome 3 du rapport de présentation a été mis à jour.</p>
 <p>Parcelles 219-220-216</p> <p>Possibilité classement parcelles 219-220-216 en zone U Montrichard Val de Cher</p>			


<p>La parcelle 566 est située dans la vallée du Cher et participe au maintien de la trame verte et bleue de la vallée. De plus étant soumise au PPRi et présentant un caractère partiellement boisé, le zonage N est justifié.</p>	<p>Le reclassement en zone U de la parcelle 566, objet d'un deuxième volet de la demande des intervenantes, est difficilement défendable du fait de la configuration des lieux et du zonage environnant. En conséquence la commission d'enquête comme la communauté de communes n'émet pas d'avis favorable à cette demande</p>	<p>Aucune modification</p>
--	---	----------------------------

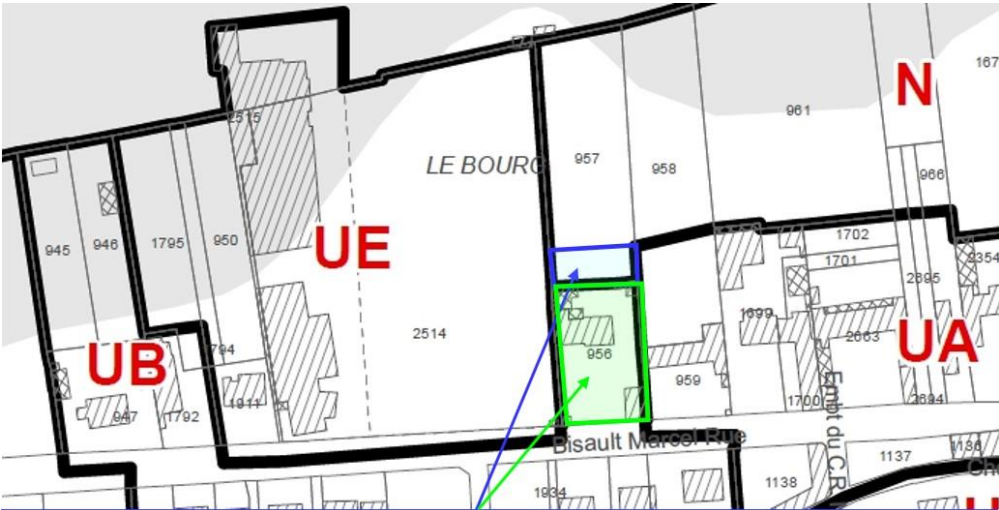


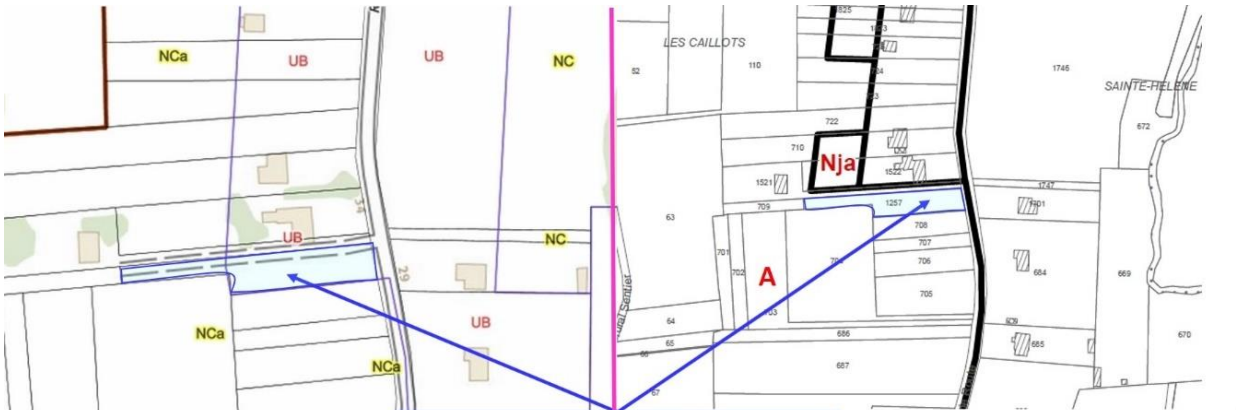
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
<p>R4 - RE Montrichard Val de Cher Remarques d'ordre général sur la vie et le développement du territoire</p>	<p>/</p>	<p>L'observation, qui montre une volonté louable de participer à la vie de la cité, n'entre pas dans le cadre de l'enquête. Il lui a donc été suggéré de se rapprocher de la mairie pour lui faire part de ses idées</p>	<p>Aucune modification</p>
<p>R5 - RE Montrichard Val de Cher Remarque portant sur la disparition d'n emplacement réservé</p>	<p>/</p>	<p>La disparition dans le projet de PLUi d'un emplacement réservé inscrit dans le PLU actuellement en vigueur correspond à un choix de la commune. La commission d'enquête ne conteste pas ce choix</p>	<p>Aucune modification</p>
<p>PLU actuel Projet PLUi</p> <p>Suppression emplacements réservés Montrichard Val de Cher</p>			

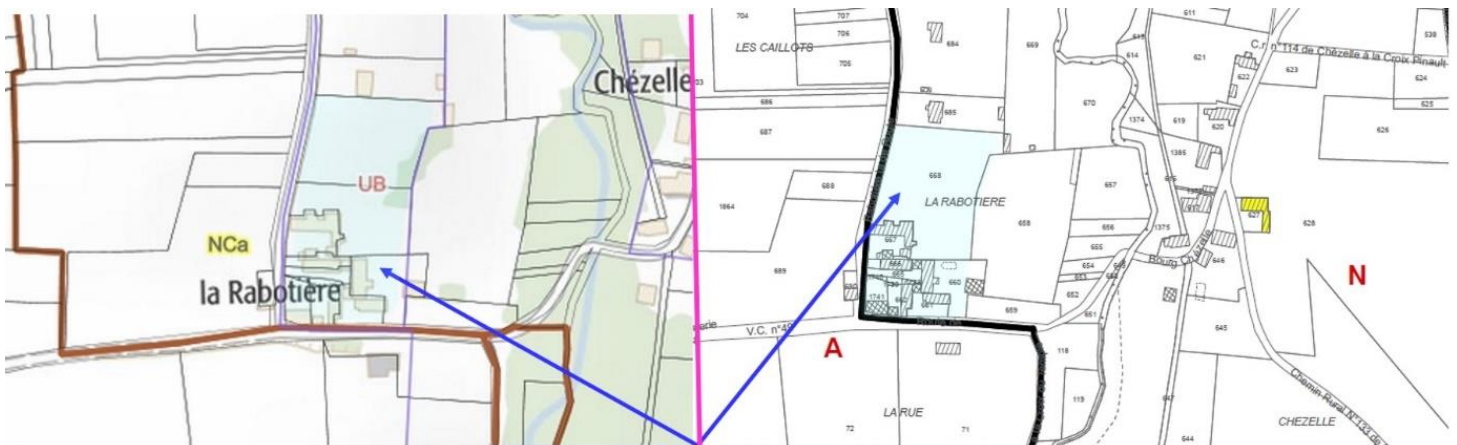
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
<p>R4 - RE Saint-Georges-sur-Cher et L2 Demande de reclassement des parcelles 212-214-215 à Montrichard en zone constructible</p>	<p>La 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. Les parcelles sont cultivées et classée en AOC ce qui justifie son classement en zone agricole</p>	<p>Au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande.</p>	<p>Aucune modification</p>						
 <table border="1" data-bbox="584 1050 1794 1161"> <tr> <td data-bbox="584 1050 965 1106">POS actuel: zone 2AUh</td> <td data-bbox="965 1050 1413 1106">Parcelles 212-214-215</td> <td data-bbox="1413 1050 1794 1106">Projet PLUi : zone N</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="584 1106 1794 1161">Demande: classement parcelles 212-214-215 en zone constructible Montrichard Val de Cher</td> </tr> </table>				POS actuel: zone 2AUh	Parcelles 212-214-215	Projet PLUi : zone N	Demande: classement parcelles 212-214-215 en zone constructible Montrichard Val de Cher		
POS actuel: zone 2AUh	Parcelles 212-214-215	Projet PLUi : zone N							
Demande: classement parcelles 212-214-215 en zone constructible Montrichard Val de Cher									


Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
<p>R4 - RE Vallières-les-Grandes Contestation de l'emplacement prévu pour un emplacement réservé pour la réalisation d'un écoquartier à Montrichard Val de Cher</p>	<p>/</p>	<p>La parcelle concernée par la demande est en effet riveraine de l'OAP MVC 3 du " Site Rue Eltville ". Elle conteste l'emplacement choisi pour cet écoquartier et suggère de le déplacer à l'emplacement de l'ancien hôpital en centre-ville. La commission d'enquête laisse juge le porteur de projet d'étudier ou non plus avant cette suggestion sur la base de l'argumentation fournie par les demandeurs. Cela dit, dans l'hypothèse où l'OAP serait maintenue à cet endroit, la commission d'enquête insiste sur le fait qu'une concertation la plus approfondie possible avec les riverains concernés est à privilégier</p>	<p>Le site évoqué fait l'objet d'études en vue de la réalisation de ce projet, approuvé par la collectivité, permettant de densifier un espace tout en préservant le cadre environnemental et paysager. La concertation devra être mise en œuvre par le porteur de projet, dans le cadre du projet opérationnel. Aucune modification à apporter dans le PLUi.</p>

Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
<p>R1 - RE Pontlevoy Demande de reclassement des parcelles Parcelles 1150 et 1152 Pontlevoy en zone UB</p>	<p>Le quartier du Pavé constitue un tissu bâti diffus en espace agricole. La présence d'un site d'exploitation agricole, la présence de terres agricoles cultivées dont certaines sont classées en AOC justifie le classement en zone A.</p>	<p>Dans son argumentation le demandeur fait état de l'obtention d'un certificat d'urbanisme positif pour la construction d'une maison individuelle. A supposer que ce certificat d'urbanisme soit toujours valide à la date d'arrêt du projet de PLUi il resterait malgré tout difficile de pouvoir « accrocher » les parcelles en cause à une zone U (UA) immédiatement attenante.</p> <p>Dans ces conditions, au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande</p>	<p>Aucune modification.</p>						
 <table border="1" data-bbox="622 1197 1702 1300" style="margin: 0 auto;"> <tr> <td style="padding: 5px;">PLU actuel: zone UBa</td> <td style="padding: 5px; color: blue;">Parcelles 1150-1152</td> <td style="padding: 5px;">Projet PLUi : A</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="padding: 5px; background-color: #ffffcc;">Demande: classement parcelles 1150-1152 en zone UB Pontlevoy</td> </tr> </table>				PLU actuel: zone UBa	Parcelles 1150-1152	Projet PLUi : A	Demande: classement parcelles 1150-1152 en zone UB Pontlevoy		
PLU actuel: zone UBa	Parcelles 1150-1152	Projet PLUi : A							
Demande: classement parcelles 1150-1152 en zone UB Pontlevoy									

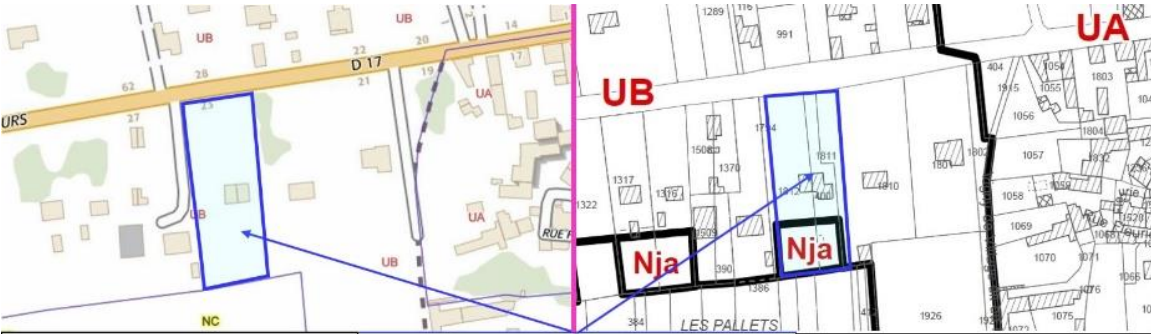
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
<p>M3 - RE Contres Demande de reclassement du fond de la parcelle 957 à Saint-Georges-sur-Cher en zone UB</p>	<p>Le zonage du secteur respecte la méthodologie de délimitation de la zone urbaine : Les parcelles B945 et B946 sont enclavées entre deux zones urbaines à vocation équipement et sont déjà bâties, ce qui justifie le zonage en UB, en effet elles pourraient être qualifiées de « dents creuses ». A l'inverse, la parcelle B957 est en limite de la zone naturelle et son classement en zone UB serait considéré comme de la consommation d'espace</p>	<p>Afin de donner satisfaction en partie au demandeur sans modifier outre mesure le projet, il suffirait d'aligner la limite nord de la parcelle 956 sur celle de la parcelle 959 voisine, permettant ainsi d'augmenter sa superficie en zone UA</p>	<p>Pour ne pas créer d'exception à la méthodologie employée dans le PLUi, et donc de privilégiés au regard des choix réalisés, il n'est pas possible de répondre favorablement à cette demande. Aucune modification.</p>
 <p data-bbox="1099 1187 1361 1219">Parcelles 956-957</p> <p data-bbox="801 1246 1666 1326">Possibilité classement partie parcelle 957 en zone UB Saint-Georges-sur-Cher</p>			

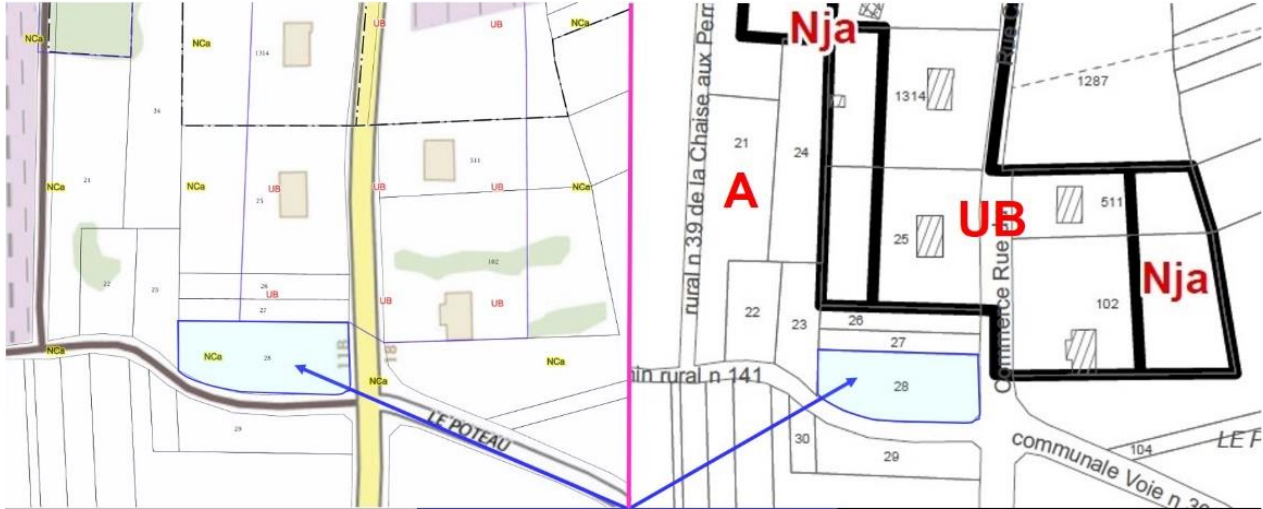
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
<p>R3 - RE Faverolles-sur-Cher Demande de reclassement de la parcelle 1257 à Saint-Georges sur Cher</p>	<p>La parcelle faisant l'objet de l'observation est mal localisée dans le PV des observations :</p> <p>La 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 secteurs d'extension retenus. Le secteur est classé en AOC, ce qui justifie son classement en zone A.</p>	<p>L'intervenant a joint à ses observations un certificat d'urbanisme délivré par le maire de la commune en date du 30 août 2019 pour la construction d'une maison individuelle sur cette parcelle. La procédure de mise à l'enquête publique du PLUi a entraîné un sursis à statuer sur sa demande.</p> <p>Même si cette demande répond aux critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est toutefois proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande en raison du dépôt tardif du CU en mairie.</p>	<p>Aucune modification.</p>						
 <table border="1" data-bbox="539 1193 1765 1300"> <tr> <td data-bbox="539 1193 920 1246">POS actuel: zone UB</td> <td data-bbox="927 1193 1368 1246">Parcelle 1257</td> <td data-bbox="1375 1193 1765 1246">Projet PLUi : zone A</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="539 1251 1765 1300">Demande: classement parcelle 1257 en zone UB Saint-Georges-sur-Cher</td> </tr> </table>				POS actuel: zone UB	Parcelle 1257	Projet PLUi : zone A	Demande: classement parcelle 1257 en zone UB Saint-Georges-sur-Cher		
POS actuel: zone UB	Parcelle 1257	Projet PLUi : zone A							
Demande: classement parcelle 1257 en zone UB Saint-Georges-sur-Cher									

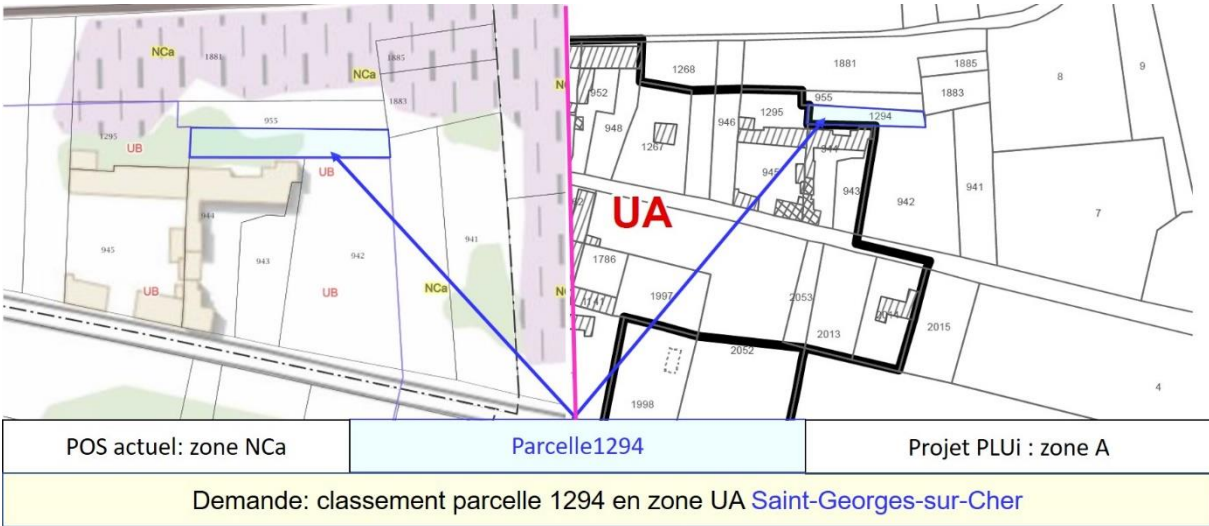
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
<p>L5 - RE Montrichard Val de Cher Demande de reclassement des Hameaux « la Rabotière » et « les Tailles » à Saint-Georges-sur-Cher en zone agricole (et non naturelle)</p>	<p>Le hameau « la Rabotière » étant constitué majoritairement de bâtiments agricoles, la zone bâtie du hameau pourrait être classée en A.</p>	<p>Afin de redonner au hameau de la Rabotière son caractère agricole originel, la commission d'enquête n'a pas d'objection à reclasser le hameau en zone A comme le demande l'intervenant.</p> <p>Ce reclassement n'ayant aucune incidence sur l'urbanisation, il est inutile de prévoir un échange avec une zone N</p>	<p>Cette demande est compatible avec les orientations du PADD et reste une zone préservée.</p> <p>Les plans de zonage (04b et 04c) ont été modifiés pour classer ces secteurs en zone agricole et le Tome 3 du rapport de présentation (01c) a été modifié pour tenir compte de ces changements.</p>						
 <table border="1" data-bbox="521 1091 1962 1219"> <tr> <td data-bbox="521 1091 987 1155">POS actuel: zone UB</td> <td data-bbox="994 1091 1536 1155">Hameau La Rabotière</td> <td data-bbox="1543 1091 1962 1155">Projet PLUi : zone UB</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="521 1160 1962 1219">Demande: classement Hameau de la Rabotière en zone A Saint-Georges-sur-Cher</td> </tr> </table>				POS actuel: zone UB	Hameau La Rabotière	Projet PLUi : zone UB	Demande: classement Hameau de la Rabotière en zone A Saint-Georges-sur-Cher		
POS actuel: zone UB	Hameau La Rabotière	Projet PLUi : zone UB							
Demande: classement Hameau de la Rabotière en zone A Saint-Georges-sur-Cher									

Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
<p>R2 - RE Saint-Georges-sur-Cher Demande de reclassement de la parcelle 40 à Saint-Georges-sur-Cher en zone agricole (et non naturelle)</p>	<p>/</p>	<p>La demande porte sur le transfert de la parcelle 40 classée en zone N en zone A. Les requérants souhaitent en effet que les parcelles n° 38 et 40, qui sont contiguës, soient toutes les deux classées en zone A. Dans la mesure où la parcelle n°40 n'est a priori concernée par aucune contrainte spécifique au titre de l'environnement (paysage, trame verte et bleue, corridor écologique, etc.), la commission d'enquête estime que rien ne s'oppose à son classement en zone agricole A. Elle est donc d'avis de donner une suite favorable à cette demande</p>	<p>Cette demande est compatible avec les orientations du PADD et reste une zone préservée. Les plans de zonage (04b et 04c) ont été modifiés pour classer ces secteurs en zone agricole et le Tome 3 du rapport de présentation (01c) a été modifié pour tenir compte de ces changements.</p>						
 <table border="1" data-bbox="577 1204 2049 1342"> <tr> <td data-bbox="577 1204 1048 1273">POS actuel: zone NC</td> <td data-bbox="1048 1204 1496 1273">Parcelle 40</td> <td data-bbox="1496 1204 2049 1273">Projet PLUi : zone N</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="577 1273 2049 1342">Demande: classement parcelle 40 en zone A Saint-Georges-sur-Cher</td> </tr> </table>				POS actuel: zone NC	Parcelle 40	Projet PLUi : zone N	Demande: classement parcelle 40 en zone A Saint-Georges-sur-Cher		
POS actuel: zone NC	Parcelle 40	Projet PLUi : zone N							
Demande: classement parcelle 40 en zone A Saint-Georges-sur-Cher									

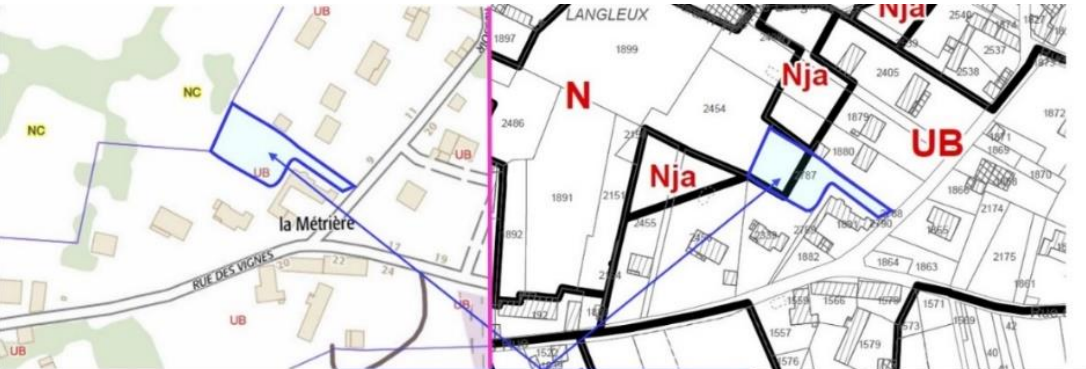
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
R3 - RE Saint-Georges-sur-Cher Souhait de la réalisation rapide des travaux de raccordement à l'assainissement collectif dans la rue des Champs Blancs	/	Le secteur concerné est en effet prévu comme étant " à desservir par l'assainissement collectif " dans un délai de " moyen au long terme ". La commission d'enquête en prend acte et invite le maître d'ouvrage à étudier la possibilité d'une réalisation aussi rapide que possible des travaux au regard des différentes contraintes qu'il a à prendre en compte (programmation financière notamment).	Demande qui ne concerne pas directement le PLUi. Aucune modification.

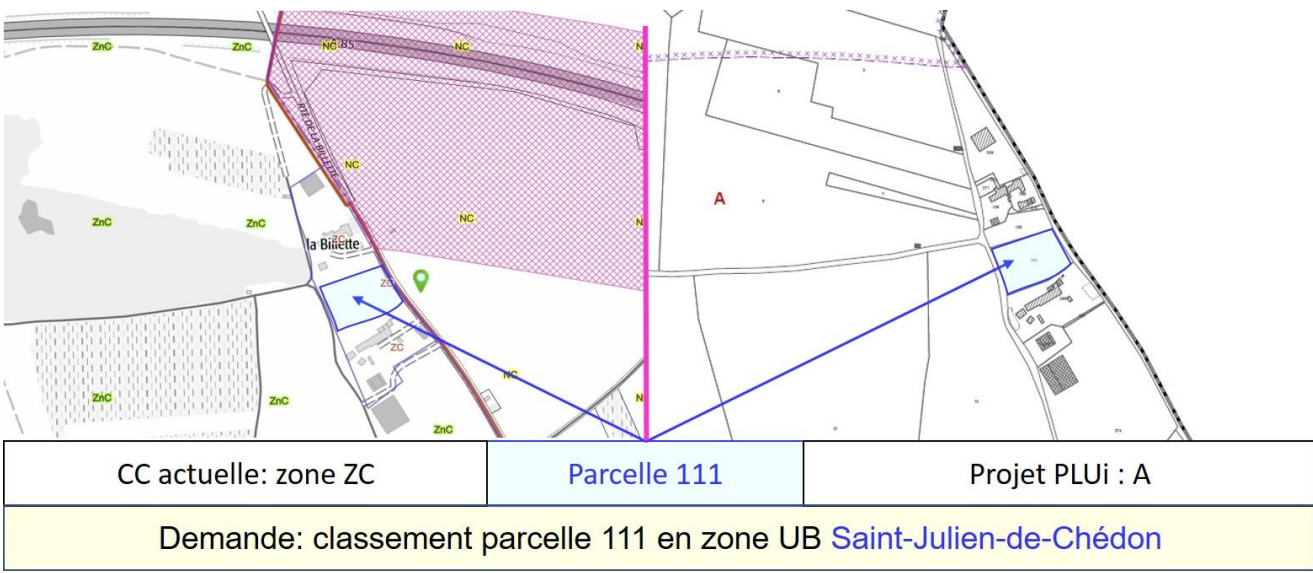
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
<p>R5 - RE Saint-Georges-sur-Cher Demande de reclassement des parcelles 1811, 1812 et 400 à Saint-Georges-sur-Cher en zone UB (et non en Nja pour le fond des parcelles)</p>	<p>Le zonage respecte la méthodologie appliquée pour la délimitation des secteurs Nja</p>	<p>La zone Nja constitue un " STECAL " correspondant aux jardins localisés en transition entre les zones urbaines et les espaces agricoles ou naturels. La réglementation y autorise des abris de jardin ou des abris ouverts pour animaux limités à 30 m² d'emprise au sol. Le projet de construction d'un hangar ouvert d'environ 50 m² pour y abriter des véhicules ne peut donc être autorisé sur cette seule partie Nja. Cela étant, la commission d'enquête prend acte de la réponse de la Communauté de Communes, en précisant que le projet de Mme X pourrait trouver une suite favorable par son implantation (totalement ou partiellement) dans la partie du terrain classée UB</p>	<p>Pour ne pas créer d'exception à la méthodologie employée dans le PLUi, et donc de privilégiés au regard des choix réalisés, il n'est pas possible de répondre favorablement à cette demande. Aucune modification.</p>						
<div style="text-align: center;">  </div> <table border="1" style="width: 100%; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 33%;">POS actuel: zone UB</td> <td style="width: 33%; text-align: center;">Parcelles 1811-1812-400</td> <td style="width: 33%;">Projet PLUi : Nja en partie</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Demande: classement parcelles 1811-1812-400 en zone UB Saint-Georges-sur-Cher</td> </tr> </table>				POS actuel: zone UB	Parcelles 1811-1812-400	Projet PLUi : Nja en partie	Demande: classement parcelles 1811-1812-400 en zone UB Saint-Georges-sur-Cher		
POS actuel: zone UB	Parcelles 1811-1812-400	Projet PLUi : Nja en partie							
Demande: classement parcelles 1811-1812-400 en zone UB Saint-Georges-sur-Cher									

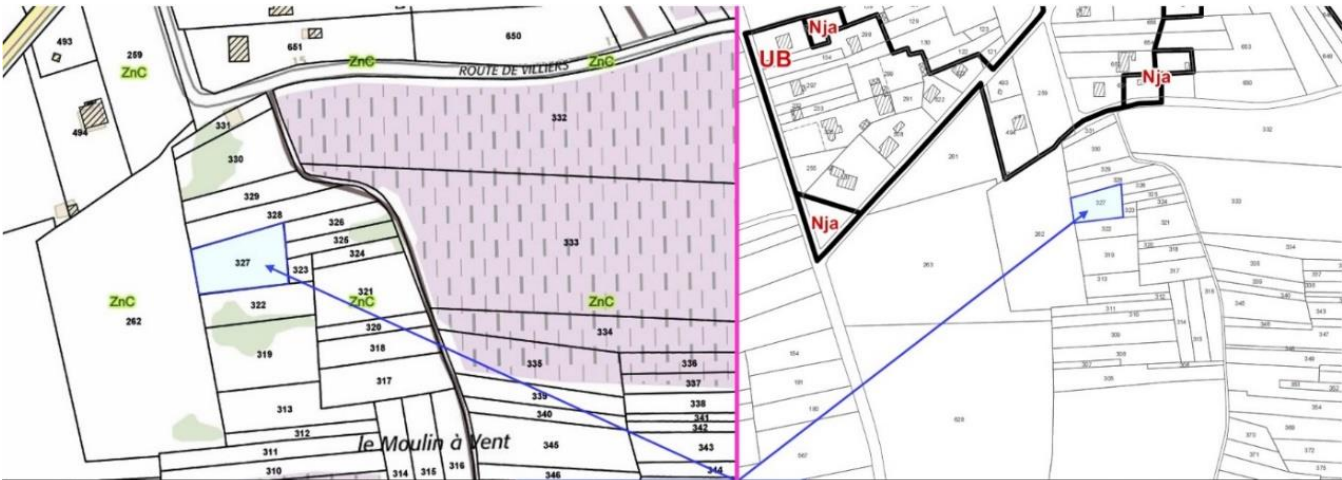
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
R7 - RE Saint-Georges-sur-Cher Demande de reclassement de la parcelle Parcelle 28 à Saint-Georges-sur-Cher en zone UB (et non en A)		Cette demande ne répond à aucun des critères définis par la commission d'enquête (paragraphe 5.1.2 – Urbanisation) et de surcroît n'est pas rattachable à une zone UB immédiatement proche. Il ne peut donc pas lui être réservée une suite favorable	Aucune modification						
 <table border="1" data-bbox="600 1053 1859 1165"> <tr> <td data-bbox="600 1053 1012 1109">POS actuel: zone NCa</td> <td data-bbox="1012 1053 1435 1109">Parcelle 28</td> <td data-bbox="1435 1053 1859 1109">Projet PLUi : zone A</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="600 1109 1859 1165">Demande: classement parcelle 28 en zone UB Saint-Georges-sur-Cher</td> </tr> </table>				POS actuel: zone NCa	Parcelle 28	Projet PLUi : zone A	Demande: classement parcelle 28 en zone UB Saint-Georges-sur-Cher		
POS actuel: zone NCa	Parcelle 28	Projet PLUi : zone A							
Demande: classement parcelle 28 en zone UB Saint-Georges-sur-Cher									

Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
<p>R8 - RE Saint-Georges-sur-Cher Demande de reclassement en zone UA des parcelles D 944, 1294 et 943 à Saint-Georges-sur-Cher, contigües à une habitation</p>	<p>/</p>	<p>Cette demande est justifiée par le fait que le classement en A de cette parcelle n'autorise pas l'extension de la construction existante sur la parcelle 944. Le règlement écrit applicable à la zone A autorise l'extension des constructions existantes dans la limite de 50 % de l'emprise au sol actuelle, mais dans un souci de cohérence au regard de ce qui est prévu sur la parcelle voisine, la commission d'enquête est d'avis de donner une suite favorable à cette demande sous réserve que la partie reclassée en UA se limite au droit de la partie construite.</p>	<p>Après examen de la localisation de la demande, il s'avère que les parcelles concernées n'étaient pas constructibles dans le POS actuel. Elles sont donc soumises à une demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée auprès du Préfet, qui n'a pas été faite suite à l'arrêt de projet. Il n'est aujourd'hui pas possible de répondre favorablement à cette demande, qui ne bénéficie pas de l'autorisation du Préfet</p>
 <p>POS actuel: zone NCa Parcelle 1294 Projet PLUi : zone A</p> <p>Demande: classement parcelle 1294 en zone UA Saint-Georges-sur-Cher</p>			

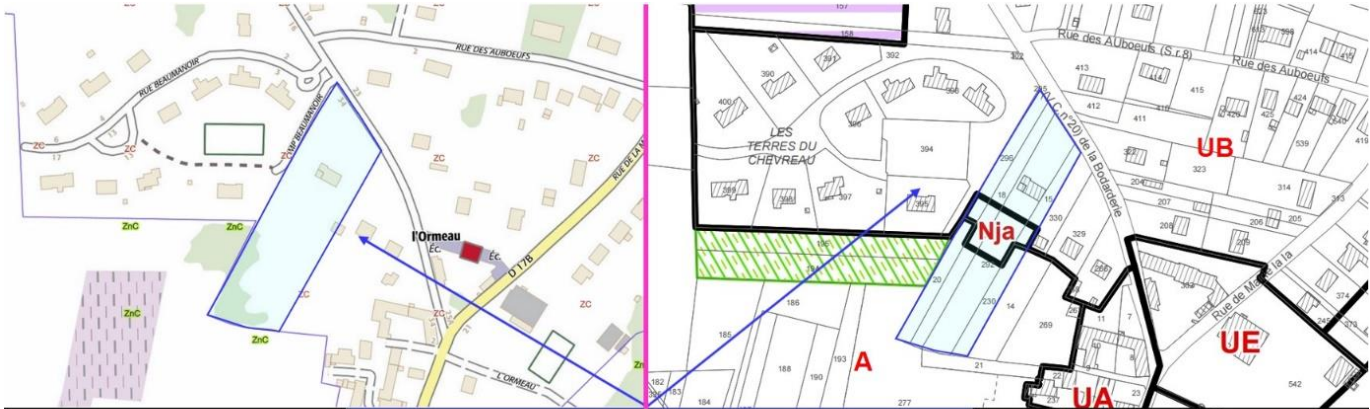
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
<p>R9 - RE Saint-Georges-sur-Cher Demande de reclassement des parcelles C 25-59, 23-24, 248, 23-26, 21-16, 23-28, 251, 23-30, 23-32 et 23-33 à Saint-Georges-sur-Cher pour l'agrandissement d'une entreprise installée.</p>	<p>Sur la base d'éléments complémentaires, la demande pourrait être acceptée car compatible avec le PADD qui prévoit le développement économique via le tissu artisanal.</p>	<p>La commission prend acte et approuve la position de la communauté de communes. Ainsi, les parcelles 23-24 et 248 pourraient faire l'objet d'un classement adapté pour permettre l'extension de cet atelier de menuiserie.</p>	<p>Après examen de la localisation de la demande, il s'avère que les parcelles concernées n'étaient pas constructibles dans le POS actuel. Elles sont donc soumises à une demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée auprès du Préfet, qui n'a pas été faite suite à l'arrêt de projet. Il n'est aujourd'hui pas possible de répondre favorablement à cette demande, qui ne bénéficie pas de l'autorisation du Préfet</p>
<p>Parcelles 248-2324 Projet PLUi : zone A</p> <p>Demande: classement parcelle 1294 en zone U Saint-Georges-sur-Cher</p>			


Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
<p>L4 - RE Saint-Georges-sur-Cher Demande de reclassement de la parcelle 2787 à Saint-Georges-sur-Cher en zone UB</p>		<p>Avec un certificat d'urbanisme favorable pour construire une habitation datant de 2013 cette demande n'entre pas dans les critères définis par la commission d'enquête. Par ailleurs, la limite définie entre la zone UB et la zone N peut certes paraître arbitraire mais elle vise à contenir le bâti dans sa limite actuelle. D'autre part, la partie du terrain qui reste en zone UB (environ 500 m²) reste suffisante pour accueillir une construction d'habitation. Enfin, les intervenants font état d'un projet à échéance de 5 à 6 ans.</p> <p>Dans ces conditions, la commission propose de ne pas donner de suite favorable à cette demande, la situation pouvant être reconsidérée lors des prochaines évolutions du PLUi</p>	<p>Cette demande est localisée en extension de l'enveloppe actuellement urbanisée et représenterait une extension urbaine. Aucune modification.</p>						
 <table border="1" data-bbox="645 1257 1727 1369"> <tr> <td>POS actuel: zone UB</td> <td>Parcelle 2787</td> <td>Projet PLUi : N en partie</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Demande: classement parcelles 2787 en zone UB Saint-Georges-sur-Cher</td> </tr> </table>				POS actuel: zone UB	Parcelle 2787	Projet PLUi : N en partie	Demande: classement parcelles 2787 en zone UB Saint-Georges-sur-Cher		
POS actuel: zone UB	Parcelle 2787	Projet PLUi : N en partie							
Demande: classement parcelles 2787 en zone UB Saint-Georges-sur-Cher									

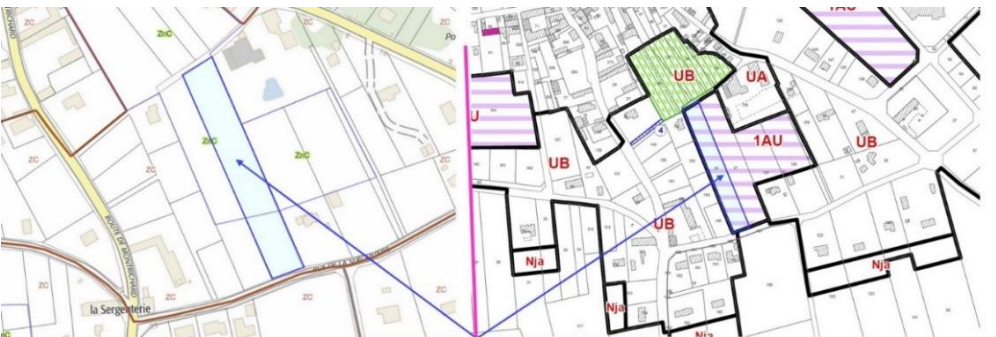
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
<p>M2 - RE Contres et L2 Demande de reclassement de la parcelle 111 en zone UB (et non A) à St Julien de Chédon</p>	<p>La parcelle faisant l'objet de la demande est mal localisée dans le PV des observations, elle se situe au lieu-dit « La Billette » :</p> <p>La parcelle AK111 se situe à proximité d'habitations et d'exploitations agricoles 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.</p>	<p>Au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande.</p>	<p>Aucune modification.</p>
 <p>CC actuelle: zone ZC Parcelle 111 Projet PLUi : A</p> <p>Demande: classement parcelle 111 en zone UB Saint-Julien-de-Chédon</p>			

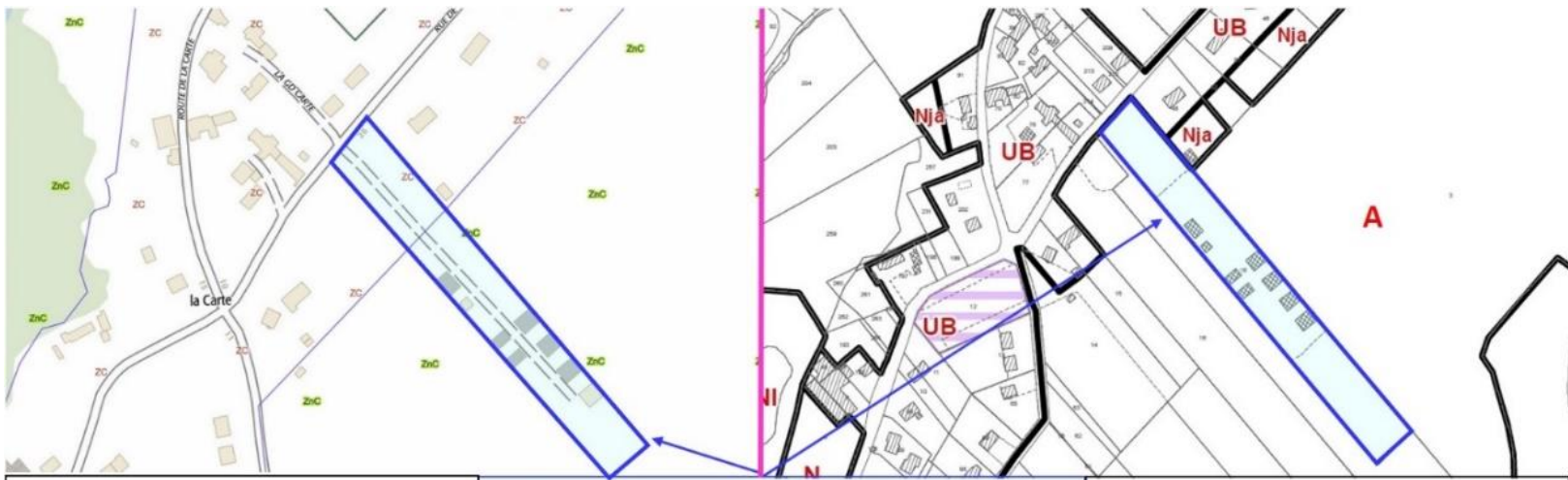
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation								
<p>R2 - RE Faverolles-sur-Cher Demande de reclassement de la parcelle 327 en zone UB (et non A) à St Julien de Chédon</p>	<p>Le terrain ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine définies à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme. La parcelle est classée en AOC, ce qui justifie son classement en zone agricole.</p>	<p>Au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande.</p>	<p>Aucune modification</p>								
 <table border="1" data-bbox="611 1005 1948 1117"> <tr> <td>POS actuel: zone</td> <td>ZnC</td> <td>Parcelle 327</td> <td>Projet PLUi : A</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Demande: classement parcelle 327 en zone UB Saint-Julien-de-Chédon</td> </tr> </table>				POS actuel: zone	ZnC	Parcelle 327	Projet PLUi : A	Demande: classement parcelle 327 en zone UB Saint-Julien-de-Chédon			
POS actuel: zone	ZnC	Parcelle 327	Projet PLUi : A								
Demande: classement parcelle 327 en zone UB Saint-Julien-de-Chédon											

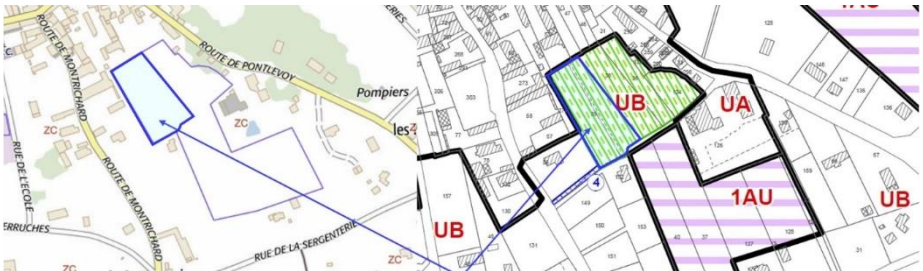
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
<p>M7 - RE Contres et L6 Demande du respect d'inconstructibilité au sein de la marge de recul de l'autoroute A85 pour les parcelles ZC 48 et 49 à Saint-Julien-de-Chédon</p>	<p>La marge de recul est une servitude qui s'applique à toute autorisation d'urbanisme</p>	<p>Comme remarqué par l'intervenant, la bande 100 m de part et d'autre de l'axe central de l'A85 est réglementairement inconstructible, ce qui ne semble pas être le cas sur les parcelles 48 et 49. Cela étant, il n'appartient pas à la commission d'enquête de donner son avis sur la présence ou non de construction sur cette bande.</p> <p>Il donc été suggéré à l'intervenant de prendre d'autres voies que l'enquête publique pour faire respecter cette interdiction</p>	<p>Aucune modification, hors PLUi.</p>
<p>Parcelles 48-49 marge de recul inconstructible A85</p> <p>Demande: respect inconstructibilité marge de recul</p>			


Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
<p>R1 - RE Saint-Julien-de-Chédon et L1 Demande de reclassement des parcelles 15, 230, 292, 18, 20, 296 à Saint-Julien-de-Chédon en zone UB (et non en Nja)</p>	<p>Demande ayant fait l'objet d'un retour dans le bilan de la concertation</p>	<p>Un certificat d'urbanisme du 17 septembre 2018 a certes été délivré par la mairie de Saint-Julien-de-Chédon, mais sans faire explicitement référence aux parcelles concernées. Ce document est soumis à sursis à statuer du fait de la procédure PLUi en cours. L'acceptation de la demande de Mme et Mr X de mettre en totalité l'ensemble de leurs parcelles (nord et sud) en zone UB remettrait en cause l'équilibre entre zones urbaines et zones agricoles au détriment de ces dernières. La commission prend acte en la soutenant de la position de la communauté de communes de ne pas donner suite favorable à la demande</p>	<p>Aucune modification</p>						
 <table border="1" data-bbox="459 1228 1825 1348"> <tr> <td data-bbox="459 1228 801 1289">CC actuelle: zone ZC</td> <td data-bbox="801 1228 1429 1289">Parcelles 15-230-292-18-20-296</td> <td data-bbox="1429 1228 1825 1289">Projet PLUi : A - Nja</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="459 1289 1825 1348">Demande: classement parcelles en zone UB Saint-Julien-de-Chédon</td> </tr> </table>				CC actuelle: zone ZC	Parcelles 15-230-292-18-20-296	Projet PLUi : A - Nja	Demande: classement parcelles en zone UB Saint-Julien-de-Chédon		
CC actuelle: zone ZC	Parcelles 15-230-292-18-20-296	Projet PLUi : A - Nja							
Demande: classement parcelles en zone UB Saint-Julien-de-Chédon									

Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
<p>M1 - RE Contres et L1 et R5 - RE Saint-Georges-sur-Cher</p> <p>Demande de reclassement de la parcelle AP195 à Vallières-les-Grandes en zone U.</p>	<p>La parcelle AP195 se situe dans une rupture d'urbanisation de la Commune de Vallières-les-Grandes, ouverte sur la Vallée de la Masse. Afin de préserver le paysage et la perméabilité des espaces urbains aux continuités écologiques, 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 Naturelle de la parcelle est justifié.</p>	<p>Le demandeur possède un Certificat d'Urbanisme accordé le 15 octobre 2018.</p> <p>La classification du terrain en zone N interdit toute construction. Cependant, au regard des critères mis en avant par la commission d'enquête, la présence du CU et la mitoyenneté du terrain avec une zone UB rendent cette demande recevable sans préjudice notable à l'économie générale du PLU. De surcroît, la faible superficie de la parcelle (100 m²) ne remet pas en cause la cohésion de la rupture d'urbanisation souhaitée par la Communauté de Communes à cet endroit</p>	<p>La parcelle concernée par la demande est localisée en zone U au sein de la carte communale et n'est donc pas soumise à la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée auprès du Préfet.</p> <p>La parcelle concernée est de taille très réduite, sa constructibilité n'aura pas d'incidence notable sur la trame verte et bleue.</p> <p>Les plans de zonage (04b et 04c) à modifier pour reclasser cette parcelle en zone constructible UB. Le Tome 3 du rapport de présentation devra être mis à jour en ce sens.</p>						
 <table border="1" data-bbox="586 1260 1787 1361"> <tr> <td data-bbox="586 1260 963 1308">CC actuelle : zone ZnC</td> <td data-bbox="963 1260 1377 1308">Parcelle 195</td> <td data-bbox="1377 1260 1787 1308">Projet PLUi : zone N</td> </tr> <tr> <td colspan="3" data-bbox="586 1308 1787 1361">Demande: classement parcelle 195 en zone UB Vallières-les-Grandes</td> </tr> </table>				CC actuelle : zone ZnC	Parcelle 195	Projet PLUi : zone N	Demande: classement parcelle 195 en zone UB Vallières-les-Grandes		
CC actuelle : zone ZnC	Parcelle 195	Projet PLUi : zone N							
Demande: classement parcelle 195 en zone UB Vallières-les-Grandes									

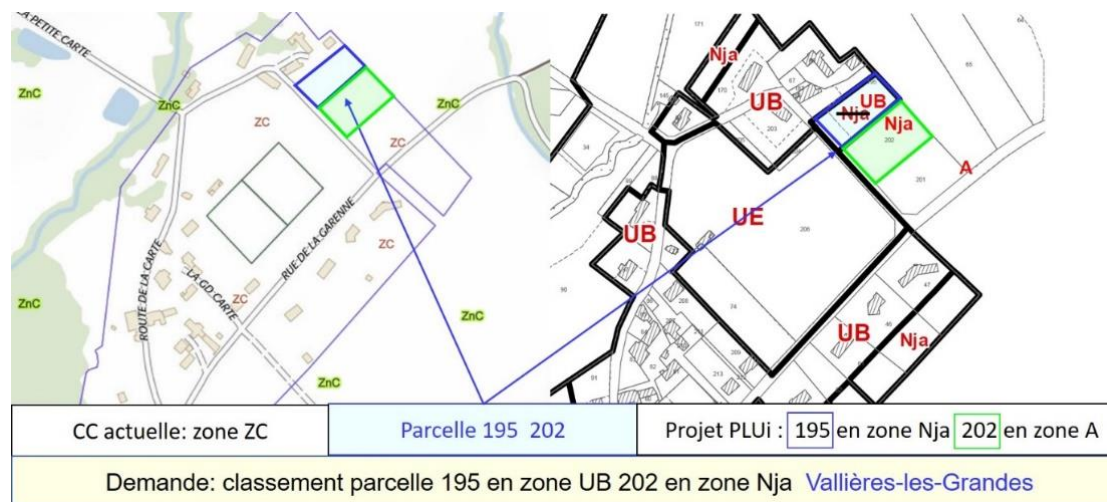
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
<p>M9 - RE Contres Demande de reclassement de la parcelle ZM 40 à Vallières les Grandes en zone UB</p>	<p>Le territoire n'étant pas couvert par un SCoT, en l'absence de dérogation du Préfet, l'ouverture à l'urbanisation du secteur citée entacherait le document d'illégalité. Le secteur UB concerné par un élément de prescription « préservation parc et jardin » participe à la perméabilité de la trame verte et bleue dans le tissu urbain, et au maintien de la vue vers le bourg pour le secteur 1AU identifié.</p>	<p>La parcelle n°40 est concernée par l'OAP V4 dite de la Sergenterie. Initialement classées en 1AU les parcelles en cause ont été reclassées en 2AU suite aux échanges intervenus avec le Préfet. Dans ces conditions la commission d'enquête partage l'analyse de la communauté de communes et est d'avis de maintenir la parcelle 40 en 2AU.</p>	<p>Après examen de la localisation de la demande, il s'avère que la parcelle concernée n'était pas constructible dans la carte communale actuelle. Elle est donc soumise à une demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée auprès du Préfet, qui n'a pas été faite suite à l'arrêt de projet. Il n'est aujourd'hui pas possible de répondre favorablement à cette demande, qui ne bénéficie pas de l'autorisation du Préfet. De plus, elle est localisée au sein d'un espace protégé pour préserver la vue restante vers le bourg. Aucune modification.</p>						
 <table border="1" data-bbox="584 1260 1576 1353"> <tr> <td>CC actuelle: zone ZC</td> <td>Parcelle 40</td> <td>Projet PLUi : zone UB espace protégé</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Demande: classement parcelle 40 en zone UB Vallières-les-Grandes</td> </tr> </table>				CC actuelle: zone ZC	Parcelle 40	Projet PLUi : zone UB espace protégé	Demande: classement parcelle 40 en zone UB Vallières-les-Grandes		
CC actuelle: zone ZC	Parcelle 40	Projet PLUi : zone UB espace protégé							
Demande: classement parcelle 40 en zone UB Vallières-les-Grandes									


Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
<p>L3 - RE Contres Demande de reclassement de la parcelle 18 à Vallières les Grandes en zone UB</p>	<p>La parcelle 18 se situe dans une rupture d'urbanisation de la Commune de Vallières-les-Grandes, ouverte sur un espace agricole. Afin de préserver le paysage, déjà impacté par l'urbanisation linéaire récente, les coupures d'urbanisation ont été préservées de toute urbanisation nouvelle. Ainsi, en cohérence avec le PADD, le classement en Agricole de la parcelle est justifié</p>	<p>Trouvant regrettable d'avoir fait payer au propriétaire une taxe d'aménagement de 10% pour la parcelle 18, au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de donner une suite favorable à cette demande en incluant une partie dans la zone UB avec comme limite le prolongement de la limite sud de la parcelle 48 mitoyenne.</p>	<p>La demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD et constituerait une extension urbaine sur une commune qui dispose déjà de nombreuses possibilités de constructions en densification et qui souffre de difficultés d'alimentation en eau potable. Aucune modification.</p>
 <p>La carte illustre la situation de la parcelle 18 (en bleu) au sein d'une rupture d'urbanisation. À gauche, la zone actuelle est désignée par 'CC actuelle: zone ZC et ZnC'. À droite, le 'Projet PLUi' prévoit la zone 'A'. La parcelle 18 est actuellement classée en 'zone UB' (Urbanisation de Brève Durée) et est limitée au sud par la parcelle 48 mitoyenne. La demande consiste à classer la parcelle 18 en zone UB de Vallières-les-Grandes.</p>			
<p style="text-align: center;">Demande: classement parcelle 18 en zone UB Vallières-les-Grandes</p>			


Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
<p>R1 - RE Vallières-les-Grandes avec L1</p> <p>Demande de maintien de la parcelle 27 en zone constructible UB et demande de suppression de la protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (parcs, bois et jardins) pour la parcelle 39</p>	<p>Pour la parcelle ZM39, déjà traité dans le registre de Contres => cf. M9 page 87</p>	<p>Parcelle 39</p> <p>Le demandeur trouve que ce classement est " discriminatoire ".</p> <p>Pour sa part, la commission d'enquête considère que le classement de cette parcelle au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme constitue une interprétation pour le moins très étendue ou très lâche par rapport à l'esprit même de cet article.</p> <p>Après analyse, et afin de se préserver de toute urbanisation hâtive de ce secteur risquant d'aller à l'encontre des préservations souhaitées et justifiées, la commission d'enquête suggère d'inclure la parcelle n° 39 en zone 2AU. Dans un souci de cohérence, les autres parcelles du secteur concernées par la même protection au titre de l'article 151-19 pourraient également être classées en 2AU.</p> <p>Ainsi l'ensemble des parcelles non encore bâties de ce quartier très proche du centre bourg pourrait faire l'objet d'une réflexion globale de plus long terme tout en permettant de lever toute ambiguïté sur l'aspect discriminatoire évoqué par le requérant</p>	<p>Après examen de la localisation de la demande, il s'avère que la parcelle concernée n'était pas constructible dans la carte communale actuelle. Elle est donc soumise à une demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée auprès du Préfet, qui n'a pas été faite suite à l'arrêt de projet.</p> <p>Il n'est aujourd'hui pas possible de répondre favorablement à cette demande, qui ne bénéficie pas de l'autorisation du Préfet.</p> <p>De plus, elle est localisée au sein d'un espace protégé pour préserver la vue restante vers le bourg.</p> <p>Aucune modification.</p>						
 <table border="1" data-bbox="660 1220 1579 1308"> <tr> <td>CC actuelle: zone ZC</td> <td>Parcelle 39</td> <td>Projet PLUi : zone UB espace protégé</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Demande: classement parcelle 39 en zone UB Vallières-les-Grandes</td> </tr> </table>				CC actuelle: zone ZC	Parcelle 39	Projet PLUi : zone UB espace protégé	Demande: classement parcelle 39 en zone UB Vallières-les-Grandes		
CC actuelle: zone ZC	Parcelle 39	Projet PLUi : zone UB espace protégé							
Demande: classement parcelle 39 en zone UB Vallières-les-Grandes									

<p>La parcelle ZW 27, se trouve au sein d'une rupture d'urbanisation. Les ruptures d'urbanisation sont à préserver</p>	<p>Parcelle 27 Dans l'argumentation qu'il développe, Monsieur Bordier fait état du paiement, en 2008, d'une somme de 1 865,22 € correspondant au versement de la " participation pour voirie et réseaux " (PVR). Comme il est indiqué dans la " convention de versement préalable " cette participation a notamment pour but de contribuer à financer les travaux à réaliser (par la collectivité) afin de permettre l'implantation de constructions sur les terrains nouvellement desservis. En l'occurrence, au droit de la parcelle de Monsieur Bordier, les travaux d'amenée des réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphone, ont bien été réalisés Aussi, par extension des critères retenus par la commission d'enquête, la participation financière demandée au riverain étant ici avérée, et même si la démarche date d'une dizaine d'années, il est proposé de donner une suite favorable à cette demande, la partie à affecter en " constructible " devant se limiter au droit de la même zone UB de la parcelle voisine (N° 145).</p>	<p>La demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD et constituerait une extension urbaine sur une commune qui dispose déjà de nombreuses possibilités de constructions en densification et qui souffre de difficultés d'alimentation en eau potable. Aucune modification.</p>						
<div style="text-align: center;">  <table border="1" style="margin: auto; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">CC actuelle: zone ZC</td> <td style="padding: 2px; background-color: #e0f0ff;">Parcelle 27</td> <td style="padding: 2px;">Projet PLUi : zone N</td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="padding: 2px; background-color: #ffffcc;">Demande: classement parcelles 27 en zone UB Vallières-les-Grandes</td> </tr> </table> </div>			CC actuelle: zone ZC	Parcelle 27	Projet PLUi : zone N	Demande: classement parcelles 27 en zone UB Vallières-les-Grandes		
CC actuelle: zone ZC	Parcelle 27	Projet PLUi : zone N						
Demande: classement parcelles 27 en zone UB Vallières-les-Grandes								

Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
<p>R2 - RE Vallières-les-Grandes et L2 Demande de reclassement des parcelles 195 et 202 à Vallières-les-Grandes en zone UB et non en Nja</p>	<p>Le zonage respecte la méthode appliquée à la délimitation des zones sur l'ensemble du territoire</p>	<p>Suivant la configuration des lieux il apparaît clairement que la parcelle 202, qui constitue la " partie jardin " de la propriété de Madame Careil, ne répond pas aux critères d'une zone agricole. Son reclassement en secteur Nja apparaît donc comme tout à fait fondé. La parcelle 195 est quant à elle partiellement bâtie dans sa partie nord-ouest le reste constituant également une " partie jardin ". En fonction des critères qu'elle s'est dotée et considérant que la partie classée en UB couvre de façon satisfaisante les constructions existantes, la commission d'enquête est d'avis de ne pas étendre davantage cette zone UB. Au final, la commission suggère donc de maintenir le zonage tel qu'il est proposé entre UB et Nja et d'étendre le secteur Nja à la parcelle 202.</p>	<p>Pour ne pas créer d'exception à la méthodologie employée dans le PLUi, et donc de privilégiés au regard des choix réalisés, il n'est pas possible de répondre favorablement à cette demande. Aucune modification.</p>



Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
<p>R3 - RE Vallières-les-Grandes et L3 Demande de reclassement des parcelles 85 et 87 à Vallières-les-Grandes en zone UB (et non en A)</p>	<p>Les parcelles faisant l'objet de la demande se localisent en extension du hameau « Bout » qui constitue un écart en contexte agricole</p>	<p>Suivant les éléments fournis à l'appui de sa demande, Monsieur Benoist, pour ces parcelles, dispose d'un certificat d'urbanisme positif délivré le 22 mai 2018 pour la " construction d'une maison mono-familiale inférieure à 150 m² avec garage accolé ".</p> <p>Même si a priori cette demande pourrait entrer dans les critères définis par la commission d'enquête il n'est en revanche pas possible de rattacher ces parcelles à une zone constructible qui les jouxterait.</p> <p>En effet le hameau de " Bout " défini comme constructible à la carte communale est entièrement versé à la zone agricole au projet de PLUi.</p> <p>Dans ces conditions il ne peut être envisagé de donner une suite favorable à cette demande.</p> <p>Cela étant, la commission d'enquête réitère une remarque déjà formulée par ailleurs qui consiste à dire que le classement en zone A d'un hameau constitué pour l'essentiel de constructions sans lien avec une activité agricole, n'était pas pertinent au regard de la définition même de la zone A.</p>	<p>La demande n'est pas compatible avec le scénario défini par la collectivité au sein de son PADD.</p> <p>Aucune modification.</p>
<div style="text-align: center;">  <p>CC actuelle: zone ZC-ZnC Parcelles 85-87 Projet PLUi : zone A</p> <p>Demande: classement parcelles 85-87 en zone UB Vallières-les-Grandes</p> </div>			

Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
<p>L5 - RE Vallières-les-Grandes Demande de reclassement de la parcelle ZL 34 à Vallières les Grandes en zone UB (et non en N).</p>	<p>La 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. Le bâtiment ne répond pas aux caractéristiques nécessaires pour être éligible au changement de destination.</p>	<p>Déjà classé en zone non constructible dans la carte communale actuelle, la parcelle 34, loin des zones urbanisées, ne peut être rattachée à ces dernières sans créer un déséquilibre zonal difficilement explicable. La commission d'enquête suggère donc que la parcelle soit maintenue en zone N comme prévu.</p>	<p>Après examen de la localisation de la demande, il s'avère que la parcelle concernée n'était pas constructible dans la carte communale actuelle. Elle est donc soumise à une demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée auprès du Préfet, qui n'a pas été faite suite à l'arrêt de projet. Il n'est aujourd'hui pas possible de répondre favorablement à cette demande, qui ne bénéficie pas de l'autorisation du Préfet. De plus, la demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD et constituerait une extension urbaine sur une commune qui dispose déjà de nombreuses possibilités de constructions en densification et qui souffre de difficultés d'alimentation en eau potable. Aucune modification.</p>
 <p>CC actuelle: zone ZnC Parcelle 34 Projet PLUi : zone N</p> <p>Demande: classement parcelles 34 en zone UB Vallières-les-Grandes</p>			

Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
<p>M6 - RE Contres Reclassement zonage. Protection biodiversité et trame verte et bleue</p>	<p>Le territoire n'étant pas couvert par un SCoT, en l'absence de dérogation du Préfet, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs cités entacherait le document d'illégalité. Concernant la biodiversité, le projet de PLUi a délimité dans le règlement graphique les zones N afin de préserver les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité. Concernant le changement climatique, le règlement écrit permet la réalisation d'écoconstructions, et constructions bioclimatiques. De plus en limitant la consommation d'espace, la PLUi participe au maintien de la séquestration du Carbone dans les sols</p>	<p>Concernant le reclassement à Vallières-les-Grandes d'une zone 1AU en 2AU, il s'agit d'une injonction du Préfet qui n'a pas à être contestée, sous peine de voir le projet de PLUi refusé.</p> <p>La conservation de la biodiversité fait partie de l'enjeu de préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue traduit pour l'atteindre dans les objectifs 5 «préserver la qualité du cadre de vie en protégeant et valorisant le patrimoine naturel et bâti, vecteur d'identité locale axé sur la Vallée du Cher, ses coteaux et le plateau agricole de Pontlevoy, le donjon de Montrichard », et 9 «identifier la Trame Verte et Bleue, notamment autour de la Vallée du Cher et de ses vallons adjacents ».</p> <p>La lutte contre le réchauffement climatique qui dépasse largement le cadre du PLUi est cependant indirectement présente avec par exemple la présence dans le dossier de mesures destinées à limiter l'extension urbaine et à améliorer la mobilité.</p> <p>La définition pour les zones d'épandage des limites à définir près des habitations n'entre pas dans le cadre de l'enquête publique.</p>	<p>Aucune modification.</p>

Conclusions motivées de la commission d'enquête

1. Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de l'ex-Cher à la Loire a été élaboré conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, du Code de l'Urbanisme, et qu'il tient compte des dispositions législatives et réglementaires actuellement en vigueur
2. L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions et sans incidents, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 22 août 2019 signé conjointement par le vice-président de la Communauté de Communes Val de Cher Controis, le président du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération de Montrichard et le maire de Saint-Georges-sur-Cher.
3. la publicité, suffisante et très satisfaisante, faite dans deux journaux et par voie d'affichage comme demandé par l'arrêté prescrivant l'enquête, a été renforcée par une information complémentaire effectuée sur les sites internet de la Communauté de Communes Val de Cher Controis et des communes la composant..
4. Le dossier soumis à enquête, complet, bien documenté et argumenté, permet aux lecteurs de se faire une idée très précise du projet et de comprendre les actions à mener pour atteindre les enjeux et objectifs permettant de dynamiser le territoire du Cher à la Loire en préservant ses atouts majeurs, la qualité du paysage et des terroirs, et la qualité patrimoniale et un cadre de vie de qualité
5. Le projet soumis à enquête répond bien aux objectifs définis de développement du territoire. Le PADD, suffisamment détaillé, présente clairement le projet d'aménagement et les axes d'action destinés à un aménagement conforme aux enjeux et objectifs définis dans le projet, « Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer » et « Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser ». Ainsi l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ont correctement été prises en compte dans le projet
6. S'appuyant depuis 2016 sur une coopération effective avec tous ses partenaires, la Communauté de Communes présente un projet consensuel n'ayant entraîné aucun avis défavorable et qui ne soulève pas de réserves bloquantes.

Quelques imperfections ou manquements rappelés dans le rapport ont été pris en compte par la Communauté de Communes afin d'améliorer et compléter la rédaction finale de son projet. Globalement toutes les réponses apportées par l'autorité compétente, dans son « mémoire en réponse » au « procès-verbal des observations écrites et orales recueillies pendant l'enquête », ainsi qu'à ses questions pendant l'enquête publique, sont fondées et satisfaisantes

Une intervention de la Préfecture sur les objectifs d'urbanisation envisagés par la Communauté de Communes a obligé cette dernière à amender son projet avant présentation à l'enquête.

Considérant les zones ouvertes à l'urbanisation à l'échelle intercommunale surdimensionnées, Le Préfet, en se basant sur l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), a demandé de réduire de manière significative les espaces nouveaux à ouvrir à l'urbanisation.

Ainsi, la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée initialement prévue a été accordée à l'exception d'un certain nombre d'entre elles, ramenant en conséquence les prévisions de logements de 900 à 800 pour les dix ans à venir.

De fait, l'accord intervenu entre le Préfet et la communauté de communes Val de Cher Controis conduit à modifier le projet initial suivant deux axes :

- transfert de 8 secteurs de 1 AU (urbanisation immédiate) en 2 AU (urbanisation à long terme), ces secteurs concernant pour 7 d'entre eux des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;

- nouvelle délimitation de la zone UB pour la contenir au strict périmètre des zones déjà bâties sur 4 secteurs identifiés.

7. La consultation démocratique du dossier a été effective au sein du territoire et la liberté d'expression a été respectée. Chacun a pu s'exprimer librement par l'une des voies proposées, en l'absence ou en présence des commissaires enquêteurs.

8. Malgré une publicité conséquente et suffisante au regard de toutes les personnes rencontrées au cours de l'enquête, la participation du public a été relativement faible puisque seulement une soixantaine de personnes s'est manifestée avec ou sans observations sur le projet. A titre de comparaison, elle a été du même ordre que celle constatée lors de l'enquête publique sur le PLU de la commune de Montrichard effectuée en 2014.

Cette faiblesse de la participation constatée ne semble donc pas être le fruit d'un désintérêt et s'explique par deux facteurs :

- la proximité de trois élaborations en 2014 de PLU pour les communes de Bourré, Chissay-en-Touraine et, comme indiqué ci-dessus Montrichard, qui a drainé à l'époque l'essentiel des interrogations et inquiétudes non reprises aujourd'hui ;

- l'importance du travail en amont entre les élus et la population.

Le consensus obtenu a permis d'obtenir un projet accepté par la grande majorité des habitants.

Les observations effectuées qui ne remettent pas en cause le projet sont pour la presque totalité faites par des personnes inquiètes du devenir de leurs parcelles, soit par comparaison avec la situation actuelle, soit par souci du maintien ou de l'augmentation de leur valeur.

9. L'obligation fixée à la Communauté de Communes de réduire de manière importante ses intentions d'urbanisation explique la rigueur affichée dans la réponse apportée aux demandes de changement de classement de parcelles effectuées par les intervenants.

Cependant, dans la mesure où l'économie générale du plan d'urbanisation est maintenue et lorsque l'équilibre des zones est respecté, il paraît souhaitable de prendre en compte favorablement les requêtes portant sur des parcelles ayant fait l'objet avant le début de l'enquête de prélèvements fiscaux se rapportant à un « terrain à bâtir » ou d'autres frais déjà engagés dans une logique de vente de terrains

En conséquence, la commission d'enquête émet un avis favorable sans aucune réserve au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ex-Cher à la Loire.

Elle recommande cependant, afin d'améliorer son utilisation :

Recommandations :	Proposition de modification :
- de citer dans le document final du PLUi le Schéma Régional des Carrières (SRC) comme demandé par la MRAe	L'état initial de l'environnement (pièce 01b) a été complété en ce sens.
- d'incorporer le PPRT du stockage souterrain de Céré-La-Ronde (37) classé « SEVESO seuil haut » imposant des contraintes particulières pour les communes concernées Saint-Julien-de-Chedon et Faverolles-sur-Cher	Le PPRT du site STORENGY est déjà intégré en annexe du PLUi et la limite de l'emprise du PPRT figure déjà sur les plans de zonage. Aucune modification,
- de revoir certaines cartes afin de les rendre plus lisibles, comme les cartes des trames vertes et bleues et celle du PPRI du Cher	L'état initial de l'environnement (pièce 01b) a été modifié pour rendre plus lisibles les cartes créées par le bureau d'études. Cependant, les cartes du PPRI sont réalisées par l'Etat.

- de développer le potentiel des énergies renouvelables	L'état initial de l'environnement (pièce 01b) a été complété en ce sens.
- de développer des pratiques agricoles alternatives respectueuses de l'environnement.	Le PLUi ne réglemente pas les pratiques culturales. Aucune modification apportée.
- de tenir compte, en fonction du développement urbain, de l'approvisionnement en eau potable et au traitement des eaux usées	L'état initial de l'environnement (01b) et le tome 3 du rapport de présentation (01c) ont été complétés en ce sens.
- tout en préservant l'esprit du projet et en respectant les exigences de l'Etat, de tenir compte des réalités du terrain en reclassant certains lieux dits, dès lors qu'ils remplissent toutes les conditions d'une appartenance à une zone urbanisée	Cette demande n'est pas compatible avec les orientations du PADD, ni les orientations de l'Etat. Aucune modification ne peut être apportée.
- de corriger deux erreurs matérielles constatées sur les plans, le « Clos Guillon » à Saint-Georges-sur-Cher (plan 04b SG3), et la parcelle contiguë à la parcelle 27 visée par la requête R1 à Vallières-les-Grandes (plan 04b V1).	

PLUi

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CHER A LA LOIRE (41)

Élaboration

RAPPORT ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE PUBLIQUE

064



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 09 décembre 2019,

Approuvant l'élaboration du PLUi du territoire du
Cher à la Loire, au sein de la Communauté de
communes Val de Cher Controis

Le Président,
Jean-Luc BRAULT

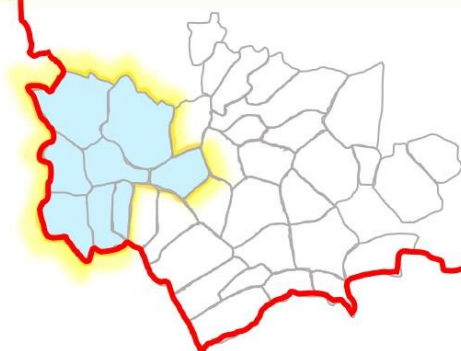


SIAM



VAL DE CHER
CONTROIS
Territoire de progrès

Enquête publique
relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme
intercommunal de l'ex-Cher à la Loire, de zonage
d'assainissement de la commune de Saint-Georges-sur-Cher
et de zonage d'assainissement du périmètre du Syndicat
Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération de
Montrichard (S.I.A.A.M.) présenté par la Communauté de
Communes Val de Cher Controis



Référence : - Arrêté du 22 août 2019 référencé ST n° 4/2019 signé conjointement par Monsieur Bernard Girault, Président du Syndicat Intercommunal d'assainissement de l'Agglomération de Montrichard, Monsieur Jacques Paoletti, Vice-Président de la Communauté de Communes Val de Cher Controis et Maire de Saint-Georges-sur-Cher.

Période d'enquête : du lundi 16 septembre 2019 au vendredi 18 octobre 2019 inclus.

Siège : **Communauté de Communes Val de Cher Controis**
15A rue des Entrepreneurs 41400 Le Controis en Sologne

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

SOMMAIRE

1 - PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1 - Préambule

1.2 - Cadre juridique et réglementaire

2 - PROJETS PRESENTES

2.1 - PLUi

2.1.1 - Présentation du territoire

2.1.2 - Physionomie du territoire

2.1.3 - Justification du projet

2.1.4 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

2.1.5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2.1.6 - Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs

2.2 - Zonage Assainissement de Saint-Georges-sur-Cher

2.2.1 - Préambule

2.2.2 - Cadre général dans lequel s'inscrit le projet

2.2.3 - Présentation du projet

3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 - Procédure administrative

3.2 - Maître d'ouvrage

3.3 - Bureaux d'Etudes et Organismes associés

3.4 - Commission d'Enquête

3.4.1 - Fonctionnement de la Commission d'Enquête

3.4.2 - Rôle du Président

3.5 - Durée et périmètre de l'enquête publique

3.6 - Siège de l'enquête publique

3.7 - Documents mis à la disposition du public

3.8 - Composition des dossiers présentés à l'enquête publique

3.8.1 - Plan Local d'Urbanisme intercommunal

3.8.2 - Zonage d'Assainissement

3.9 - Consultation et informations préalables à l'élaboration du projet de PLUi

3.9.1 - Concertation des élus

3.9.2 - Concertation des acteurs du territoire

3.9.3 - Concertation de la population

3.10 - Consultation administrative des PPA

3.11 - Bilan de la concertation

3.12 - Complément d'étude demandé par le Préfet.

3.12.1 - Dérogation au principe d'urbanisation limitée

3.12.2 - Historique de la démarche

3.12.3 - Détails des évolutions imposées par le Préfet

3.13 - Consultation des dossiers et registres d'enquête

3.14 - Permanences de la commission d'enquête.

3.15 - Publicité de l'enquête

3.15.1 - Publicité dans la presse

3.15.2 - Affichage dans les communes

3.16 - Clôture de l'enquête

3.17 - Récupération des registres, des courriers et des dossiers

3.18 - Modalités de recueil des observations formulées au cours de l'enquête publique

3.19 - Participation du public

3.20 - Procès-verbal des observations effectuées

3.21 - Mémoire en réponse du demandeur

3.22 - Déroulement de la procédure réglementaire

3.23 - Remise du rapport et des conclusions de l'enquête unique

4 - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

4.1 - Partenaires institutionnels

4.1.1 - Etat des avis donnés

4.1.2 - Avis du Préfet de Loir-et-Cher

4.1.3 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Centre-Val de Loire

4.1.4 - Avis des Personnes Publiques Associées

4.2 - Public

4.2.1 - Relation comptable des observations reçues

4.2.2 - Observations reçues

4.2.3 - Analyse des observations formulées par le public

5 - REMARQUES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

5.1 - PLUi

5.1.1 - dossier

5.1.2 - Urbanisation

5.2 - Assainissement Saint-Georges-sur-Cher

6 - CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

7 - PIECES JOINTES

1 - PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1 – Préambule

Les communes de Bourré et de Montrichard ont fusionné en janvier 2016 pour devenir Montrichard Val de Cher.

Après une présentation de la population concernée par l'enquête et de l'état des documents d'urbanisme qui citent les deux communes Bourré et Montrichard, le rapport ne fera plus référence qu'à la commune de Montrichard Val de Cher.

En l'absence du plan de zonage dans le dossier soumis à enquête, le zonage d'assainissement du périmètre du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération de Montrichard (S.I.A.A.M.) projeté pour Montrichard Val de Cher a été retiré de l'enquête sur décision concertée entre la Commission d'enquête et la Communauté de Communes.

1.2 – Cadre juridique et réglementaire

La présente enquête publique unique, portant sur le projet de PLUi de l'ex Cher à la Loire et sur les schémas directeurs d'assainissement des eaux usées de la commune de SAINT-GEORGES-SUR-CHER et du SIAM de MONTRICHARD est régie par les principaux textes qui suivent.

PLUi

le code de l'environnement et notamment ses articles:

- L.123-1 à L.123-19
- R.123-1 à R.123-27

relatifs à la participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement .

le code de l'urbanisme et notamment ses articles

- L.151-1 à L153-60
- R.151-1 à R.153-22

relatifs au contenu, aux effets, à la procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme.

Zonage d'assainissement

le code général des collectivités territoriales et notamment les articles:

- L.2224-8 et suivants relatifs aux compétences des communes en matière d'assainissement des eaux usées;
- D.2224-5-1 relatif au descriptif détaillé des ouvrages d'assainissement ;
- R.2224-6 et suivants se rapportant notamment à l'enquête publique.

le code de l'environnement et notamment les articles:

- L.123-1 à L.123-3 relatifs à l'évaluation environnementale, au champ d'application et à l'objet de l'enquête publique ;
- R.123-1 et suivants traitant de la procédure et du déroulement de l'enquête publique.

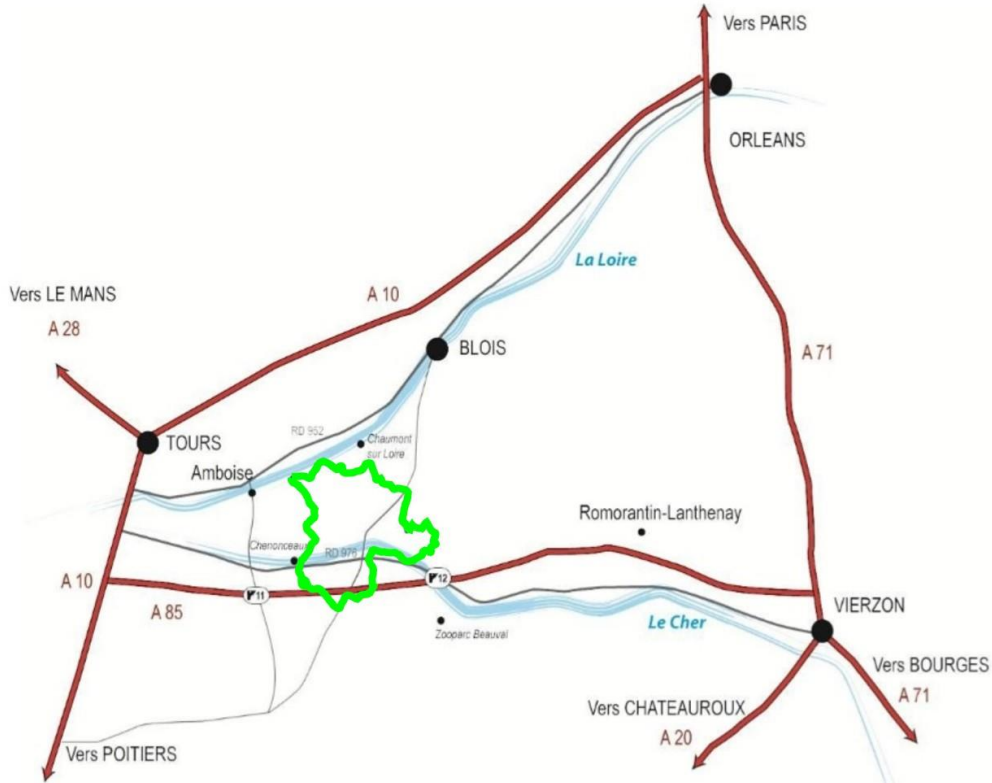
le code de l'urbanisme et notamment l'article:

- R.151-53 qui précise les éléments devant figurer en annexe du PLU.

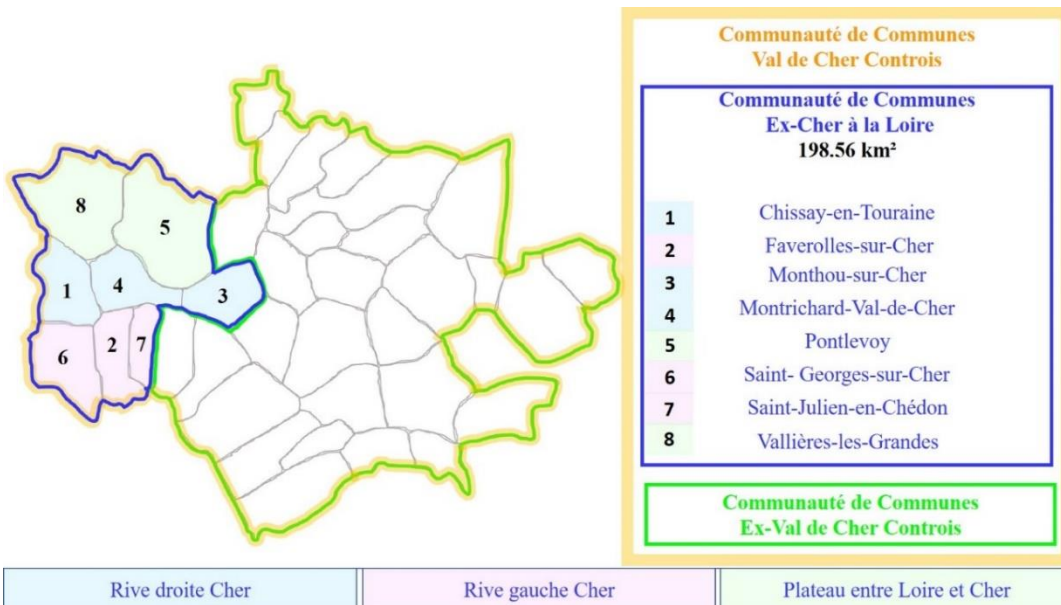
1 – PROJETS PRESENTES

2.1 - PLUi

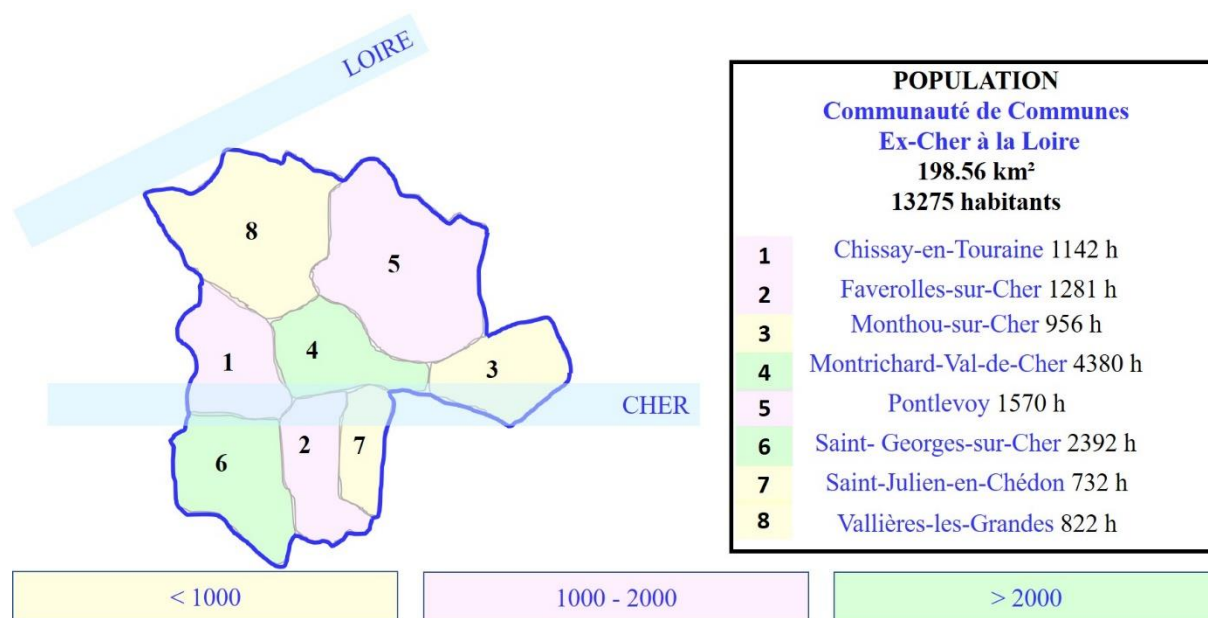
2.1.1 – Présentation du territoire



Créée le 21 décembre 2000, la Communauté de communes du Cher à la Loire regroupe 8 des 12 communes du canton de Montrichard, avec 6 communes appartenant à la vallée du Cher, et 2 communes situées sur le plateau entre Loire et Cher.



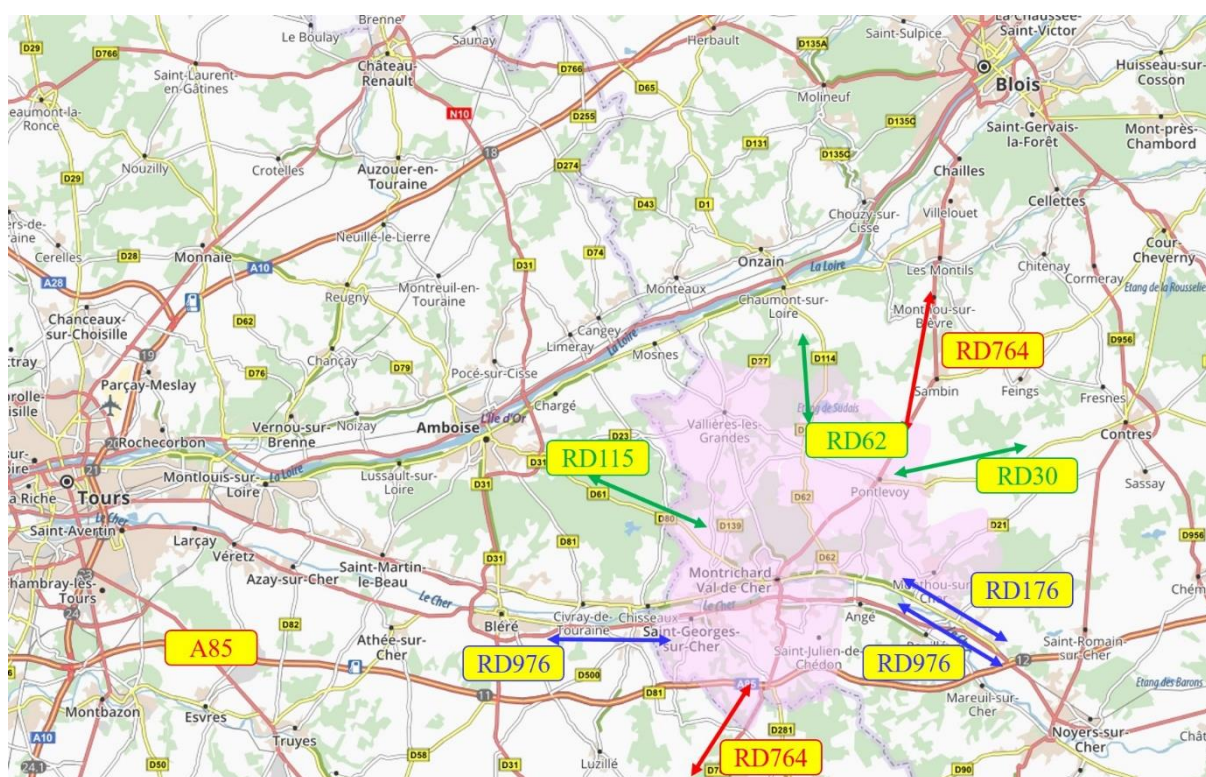
Ce territoire, dont le développement urbain s'effectue principalement le long de la vallée du Cher, s'organise autour d'un pôle principal, Montrichard, et de deux pôles relais, Pontlevoy au nord et Saint-Georges-sur-Cher au sud-ouest. Il accueille une population de 13275 habitants. Ce territoire connaît un dynamisme démographique plus soutenu ces dernières années, en raison essentiellement de l'influence croissante d'Amboise et Tours, dont la pression foncière intensifie la fonction résidentielle ; ce phénomène est plus nettement perceptible à l'ouest du territoire.



communes	Superficie	Population 2009	Densité
Bourré 40 route de Tours 41400 Bourré	4.84	750	154.6
Chissay-en-Touraine 20 rue Etienne Denis 41400 Chissay-en-Touraine	18.17	1142	62.85
Faverolles-sur-Cher 19 rue de la mairie 41400 Faverolles-sur-Cher	15.51	1281	82.59
Monthou-sur-Cher 2 rue de la Mairie 41400 Monthou-sur-Cher	20.16	956	47.42
Montrichard 25 rue Nationale BP77 41406 Montrichard cedex	14.36	3630	238.79
Pontlevoy 2 rue du colonel Filloux 41400 Pontlevoy	51.12	1570	30.71
Saint-Georges-sur-Cher 15 rue de Verdun 41400 Saint-Georges-sur-Cher	23.78	2392	100.59
Saint-Julien-de-Chédon 1 place de la mairie	9.87	732	74.16

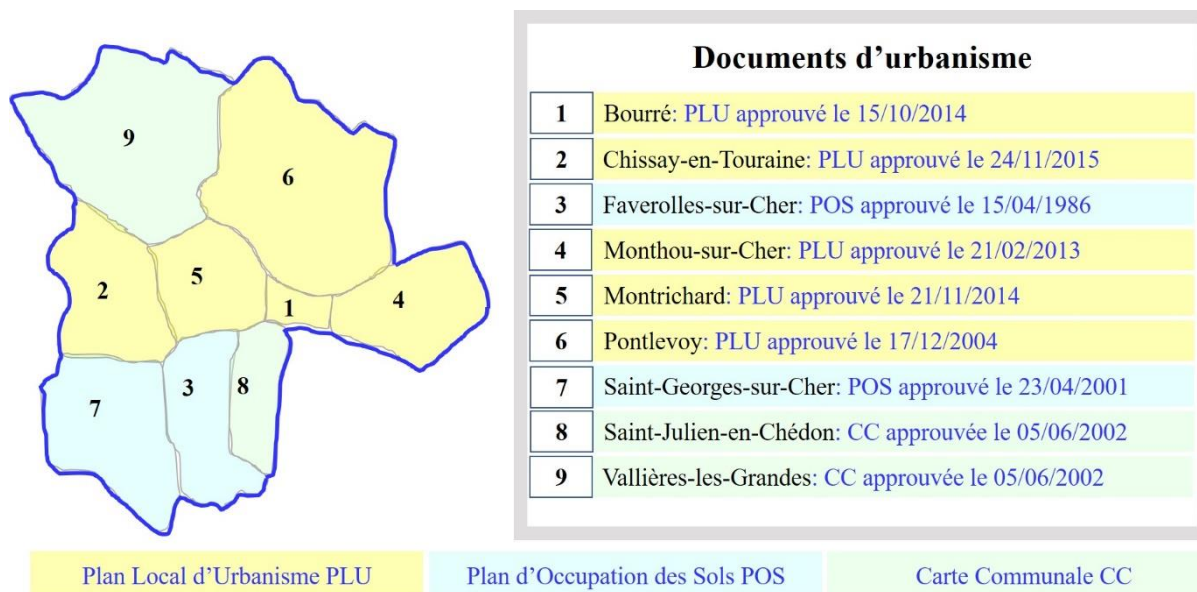
41400 Saint-Julien-de-Chédon			
Vallières-les-Grandes 2 place de l'Eglise 41400 Vallières-les-Grandes	40.75	822	20.17

Bien que traversé par l'autoroute A85 sur sa frange sud, le territoire ne bénéficie pas d'échangeurs autoroutiers. Il est néanmoins desservi par un réseau de routes départementales qui le relie aux bassins de vie environnants : RD 976 (et 176) en direction de Tours et Vierzon, RD 764 en direction de Blois et Loches, RD 62 en direction de Blois via Chaumont-sur-Loire, RD 115 en direction d'Amboise et RD 30 en direction de Contres. Toutefois, le Cher représente un obstacle aux relations nord-sud, les rares ponts qui le franchissent n'étant pas adaptés au trafic poids lourd. Ces ouvrages d'art handicapent notamment la desserte des zones d'activités de Montrichard Val de Cher à partir de l'autoroute A85.



Précédemment à l'élaboration d'un PLUi, le territoire avait déjà engagé des réflexions partagées entre plusieurs communes lors de l'élaboration de PLU. Ainsi, à partir d'un diagnostic commun, les communes de Bourré, Chissay-en-Touraine et Montrichard d'une part, Faverolles-sur-Cher et Saint-Georges-sur-Cher d'autre part, ont lancé l'élaboration d'un projet de territoire partagé avant de réaliser chacune leur propre document d'urbanisme. Cette démarche a été menée à son terme pour Bourré, Montrichard et Chissay-en-Touraine, mais elle a avorté pour Faverolles-sur-Cher et Saint-Georges-sur-Cher, qui conserveront leur POS jusqu'à l'approbation du PLUi (si celle-ci intervient avant le 31 décembre 2019). Les communes de Monthou-sur-Cher et Pontlevoy disposent de PLU non grenellisés, avec obligation d'intégrer les dispositions de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, alors que Saint-Julien-de-Chédon et Vallières-les-Grandes sont en cartes communales. Quatre communes ont donc l'obligation de réviser rapidement leur POS ou PLU et alors que les deux communes en carte communale sont confrontées aux limites de ce document d'urbanisme (absence de règles spécifiques permettant d'adapter les constructions selon les

circonstances locales et le projet urbain, absence d'outils permettant la mise en place de protections particulières ...).



Face à ce constat la Communauté de Communes du Cher à la Loire a donc décidé de prendre la compétence « urbanisme » et d'engager aussitôt que possible l'élaboration d'un PLUi pour bénéficier des aides financières particulières de l'Etat. La décision d'élaborer un PLUi est l'expression d'une volonté d'organiser et de mettre en valeur le territoire sur des principes d'équilibre, d'équité et de développement harmonieux

2.1.2 – Physionomie du territoire

Le territoire du Cher à la Loire, localisé à l'interface des bassins de vie de Tours, Amboise et Blois, se situe à l'extrémité ouest du département du Loir-et-Cher et de la communauté de communes Val de Cher Controis, et constitue un pôle local.

Le territoire, composé des communes de, Chissay-en-Touraine, Faverolles-sur-Cher, Monthou-sur-Cher, Montrichard, Pontlevoy, Saint-Georges-sur-Cher, Saint-Julien-de-Chédon, et Vallières-les-Grandes, et d'une commune déléguée, Bourré, se fédère autour du patrimoine paysager, naturel et architectural lié à la Vallée du Cher, d'une activité agricole et viticole dynamique, de quelques entreprises de pointe et d'un tissu artisanal diversifié de qualité. En conservant le périmètre d'élaboration du PLUi du Cher à la Loire, suite à l'intégration du territoire au sein de la Communauté de communes Val de Cher Controis, les élus ont exprimé l'ambition de préserver ces composantes identitaires fortes. Par ailleurs, le reste du territoire communautaire sera couvert par un second PLUi.

Elément paysager fédérateur et élément constitutif de la richesse écologique du territoire, à l'origine de la qualité du cadre de vie et d'une attractivité touristique, le Cher constitue également une barrière physique liée à la difficulté de sa traversée (pour les flux automobiles et routiers, mais également pour les circulations douces) posant la question sur la répartition des espaces économiques, et engendre des zones de risques d'inondation.

Le territoire se structure aujourd'hui autour d'un pôle principal d'activités, de commerces et de services (Montrichard-Val-de-Cher) et de deux pôles relais (Pontlevoy et Saint-Georges-sur-Cher). Si la commune de Saint-Georges sur Cher gagne des habitants et présente une attractivité, notamment pour les jeunes ménages, les communes de Montrichard Val de Cher et Pontlevoy souffrent d'une perte de population associée à un vieillissement, fragilisant la structure territoriale et posant la question du

maintien des équipements et de la réduction des déplacements. L'attractivité des communes diffère de manière générale sur le territoire, qui mise aujourd'hui sur la poursuite du développement d'une offre de services, sur le maintien du nombre d'emplois et sur la création d'une offre en logements diversifiés pour retrouver son dynamisme démographique.

2.1.3 - Justification du projet

En conséquence du transfert de compétence sur l'élaboration des documents d'urbanisme voté le 1^{er} décembre 2014, le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Cher à la Loire a prescrit l'élaboration du PLU intercommunal le 9 février 2015.

2.1.3.1 – Objectifs du développement durable fixés par l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme

Les orientations du PLUi de la communauté de communes Val de Cher Controis sur le territoire du Cher à la Loire doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, à savoir le triptyque équilibre, diversité et préservation.

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1° L'équilibre entre :
 - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

2.1.3.2 – Enjeux des principales lois cadres en matière de PLU

Les orientations du PLUi de la communauté de communes Val de Cher Controis sur le territoire du Cher à la Loire doivent tenir compte des importantes évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000, qui révolutionnent la pratique de la planification urbaine :

□ La loi SRU du 13 décembre 2000 demande aux PLU d'assurer : l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, la diversité des fonctions urbaines et la

mixité sociale, le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.

□ La loi SRU a été complétée et ses orientations principales confirmées par les lois Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 et la loi d'Engagement National pour le Logement, dite ENL, du 13 juillet 2006.

□ Les lois Grenelle I et II du 03 août 2009 et du 10 juillet 2010 fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé. Elles imposent au PLU intercommunal d'intégrer le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le cas échéant le Plan de Déplacements Urbains (PDU).

□ La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014, réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace et de la biodiversité. Elle rend optionnelle l'intégration des PLH et PDU dans le PLUi. Elle enrichit le contenu du PLUi d'un nouveau document, le Programme d'Orientation et d'Actions (POA), lorsque le document d'urbanisme tient lieu de PLH ou de PDU. La loi ALUR encadre également la constructibilité des zones agricoles, naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.

□ La loi du 06 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi « Macron », et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte viennent enrichir la boîte à outils du PLU pour encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement, et pour permettre la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.

2.1.3.3 - Enjeux généraux fixés par la Communauté de Communes

A travers l'élaboration de son PLUi, les élus ont pour ambition d'élaborer un projet de développement intercommunal donnant un nouvel essor au territoire tout en préservant sa valeur première : un territoire au croisement de plusieurs polarités proposant un cadre de vie apaisé et de qualité.

Les enjeux du PLUi ont pour objet :

- d'assurer l'adaptation des équipements et des services aux besoins d'aujourd'hui et de demain ;
- de proposer une offre en matière d'accueil économique considérant l'accessibilité du territoire ;
- de maîtriser l'installation des commerces pour ne pas fragiliser les commerces de proximité ;
- de proposer une offre en logements diversifiée selon un développement équilibré, en fonction des atouts/contraintes de chaque commune et tenant compte des potentiels et moyens des communes pour réhabiliter le logement ;
- de maîtriser les formes d'urbanisation, et la consommation d'espaces qui y est liée ;
- de permettre la mise en valeur et la réhabilitation du patrimoine local ;
- de préserver les éléments constitutifs de la trame verte et bleue.

2.1.3.4 - Objectifs permettant de réaliser les enjeux

Pour répondre aux enjeux du territoire et consolider l'exercice des compétences de développement économique et d'aménagement de l'espace, les objectifs suivants ont été énoncés :

- **objectif 1** : aménager le territoire de façon harmonieuse en veillant à une utilisation économe et efficace des espaces ;

- **objectif 2** : renforcer l'attractivité économique du territoire, en valorisant la desserte par l'A85, en confortant les actions menées et en permettant la pérennisation du tissu industriel local ;

- **objectif 3** : assurer un développement urbain maîtrisé et durable du territoire, dont le fonctionnement s'articule, d'une part, autour du pôle de Montrichard et, d'autre part, à l'interface des bassins de vie de Blois, Amboise et Tours ;

- **objectif 4** : favoriser un développement territorial équilibré entre emplois, habitats, commerces et services ;

- **objectif 5** : préserver la qualité du cadre de vie en protégeant et valorisant le patrimoine naturel et bâti, vecteur d'identité locale axé sur la Vallée du Cher, ses coteaux et le plateau agricole de Pontlevoy, le donjon de Montrichard ;

- **objectif 6** : assurer le confortement, la consolidation, la diversification et le développement touristique ;

- **objectif 7** : engager une réflexion sur une répartition équilibrée des équipements structurants sur l'ensemble du territoire, dans une logique de solidarité communautaire déjà engagée sur les compétences suivantes : économie, sport, aménagement ;

- **objectif 8** : prendre en compte les enjeux liés au développement durable ;

- **objectif 9** : identifier la Trame Verte et Bleue, notamment autour de la Vallée du Cher et de ses vallons adjacents.

2.1.4 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) énonce les principales orientations des communes en matière d'aménagement.

Guide stratégique et politique, le PADD est aussi la clé de voûte du PLU, principal document d'urbanisme qui régleme l'usage du sol urbain.

L'Article L151-5 du code l'urbanisme stipule que le projet d'aménagement et de développement durables définit :

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

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

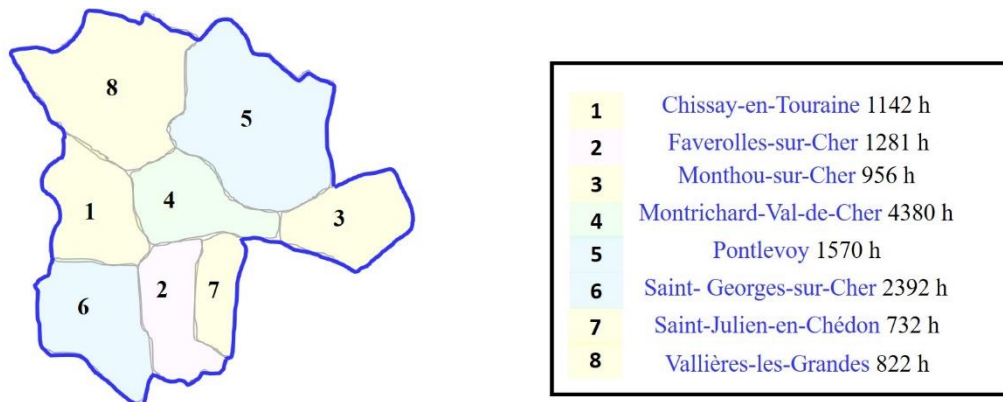
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

Conformément à la législation et aux enjeux et objectifs qui visent à **dynamiser le territoire du Cher à la Loire en préservant ses atouts majeurs, la qualité du paysage et des terroirs, et la qualité patrimoniale et cadre de vie de qualité**, le Plan d'Aménagement et de

Développement Durable défini par la Communauté de Communes comprend deux axes d'action déclinés en objectifs :

➤ **Premier axe d'action : Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer**



Renforcement ville centre

Confortement pôles relais

Maintien développement population

Evolution maîtrisée

Objectif 1 : Retrouver le dynamisme démographique et viser un rythme de croissance annuelle de +0,75%.

Objectif 2 : Stopper l'érosion démographique de la ville centre et confirmer le positionnement de Saint-Georges sur Cher et Pontlevoy comme communes relais.

Objectif 3 : Avoir une politique volontariste en matière de logements pour mobilier le potentiel existant et offrir des logements diversifiés.

Objectif 4 : Adapter le niveau d'équipements aux besoins des résidents d'aujourd'hui et de demain.

Objectif 5 : Valoriser les spécificités de chacune des communes pour développer l'attractivité économique du territoire.

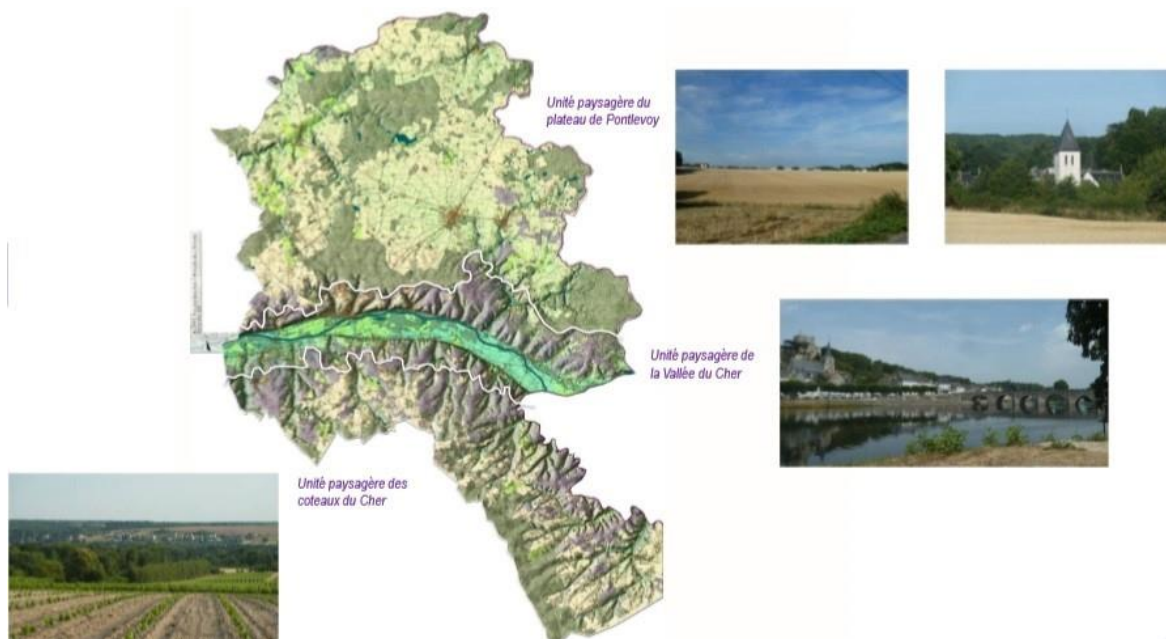
Objectif 6 : Préserver les services de proximité en travaillant sur l'équilibre commercial et la santé.

Objectif 7 : Valoriser les ressources agricoles et forestières.

Objectif 8 : Améliorer la mobilité.

Objectif 9 : Développer un territoire résilient face aux risques.

➤ **Deuxième axe d'action : Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser**



Objectif 1 : Prendre en compte et valoriser la qualité paysagère du territoire dans ses différentes composantes.

Objectif 2 : Créer une Marque de territoire au service de sa reconnaissance et de son attractivité et développer l'offre touristique.

Objectif 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et culturel.

Objectif 4 : Prendre en compte l'environnement et la biodiversité dans un souci de conciliation avec les activités humaines.

Objectif 5 : Être plus vertueux en matière de consommation foncière.

Objectif 6 : Améliorer les performances énergétiques.

2.1.5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies par l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme qui stipule que « *dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. »

Ainsi les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, groupe de communes, territoire intercommunal...).

Pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, elles servent de cadre au projet urbain souhaité par les élus, les aménagements prévus sur ces secteurs devant être compatibles avec les orientations ainsi définies. Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Conformément à la législation et dans le respect des prescriptions du PADD défini, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi du territoire du Cher à la Loire intéressent principalement des sites à aménager :

- en densification dans chacune des communes ;
- en extension urbaine à vocation principale d'habitat et de services ;
- en extension à vocation principale d'activités.

2.1.5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs

45 Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs ont été définies.

COMMUNES	SITES	OAP init	OAP fin
BOURRE	GRANGES ROUGES	BO-1	2AU
BOURRE	VALLEES	BO-2	
CHISSAY-EN-TOURAIN	PROCHAL	CH-1	
CHISSAY-EN-TOURAIN	PROCHAL	CH-2	
CHISSAY-EN-TOURAIN	PROCHAL	CH-3	
CHISSAY-EN-TOURAIN	CHAMP DES OISEAUX	CH-4	
CHISSAY-EN-TOURAIN	VILLAGE DE BEAUNE	CH-5	
FAVEROLLES SUR CHER	CIGOGNE	FA-1	2AU
FAVEROLLES SUR CHER	BIGOTTERIE	FA-2	
FAVEROLLES SUR CHER	DENSIFICATION SUR LA RUE DE CIGOGNE	FA-3	
MONTHOU SUR CHER	LA CROIX	MO-1	

MONTHOU SUR CHER	LA ROUTE DU CHATEAU	MO-2	
MONTHOU SUR CHER	LA BOCAGERIE	MO-3	2AU
MONTHOU SUR CHER	CHEMIN DE LA VARENNE	MO-4	
MONTRICHARD VAL DE CHER	CLOS DE LA BONNETERIE	MVC-1	
MONTRICHARD VAL DE CHER	LA SERPE	MVC-2	
MONTRICHARD VAL DE CHER	RUE ELTVILLE	MVC-3	
MONTRICHARD VAL DE CHER	RUE ELTVILLE	MVC-4	2AU
MONTRICHARD VAL DE CHER	MONTPONNES	MVC-5	
MONTRICHARD VAL DE CHER	EPINETTES	MVC-6	
MONTRICHARD VAL DE CHER	BELITRES	MVC-7	
MONTRICHARD VAL DE CHER	RUE DU DONJON	MVC-8	
MONTRICHARD VAL DE CHER	COTEAU ROUET	MVC-9	
MONTRICHARD VAL DE CHER	HOPITAL	MVC-10	
MONTRICHARD VAL DE CHER	RUE DES RELIGIEUSES	MVC-11	
PONTLEVOY	RUE AUGUSTE POULAIN	PO-1	
PONTLEVOY	CHEVRIERE	PO-2	
PONTLEVOY	PLAINE SAINT GILLES	PO-3	
PONTLEVOY	RUE DU 8 MAI 1945	PO-4	
PONTLEVOY	RUE DES ALOUETTES	PO-5	
PONTLEVOY	ANGUILLEUSES EST	PO-6	
PONTLEVOY	ANGUILLEUSES OUEST	PO-7	
SAINT-GEORGES SUR CHER	RUE DE LA BERSILLIERE	SG-1	
SAINT-GEORGES SUR CHER	RUE DES CHAMPS BLANCS	SG-2	
SAINT-GEORGES SUR CHER	RUE DES CHAMPS BLANCS ET DE LA ROUTE DU MESNIL	SG-3	
SAINT-GEORGES SUR CHER	CHAMP DE FOIRE	SG-4	
SAINT-GEORGES SUR CHER	LES ROCHES OUEST	SG-5	
SAINT-GEORGES SUR CHER	RAIMBAUDIERES	SG-6	
SAINT-JULIEN DE CHEDON	ROUTE DE SAINT-AIGNANT	SJ-1	
SAINT-JULIEN DE CHEDON	LA BODARDERIE	SJ-2	
SAINT-JULIEN DE CHEDON	BORDEBURE	SJ-3	2AU
VALLIERES LES GRANDES	ROUTE DE LA GUENAUDIERE	V-1	
VALLIERES LES GRANDES	RUE DE LA GARENNE	V-2	
VALLIERES LES GRANDES	RUE DES POMMERIES	V-3	2AU
VALLIERES LES GRANDES	LA SERGENTERIE	V-4	2AU

En outre une Orientation d'Aménagement et de Programmation précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

2.2 – Zonage Assainissement de Saint-Georges-sur-Cher

2.2.1 - Préambule

Par délibération de son conseil communautaire en date du 25 février 2019 la communauté de communes Val de Cher Controis a arrêté un projet de PLUi sur le territoire de l'ex Cher à la Loire auquel la commune de Saint-Georges-sur-Cher est intégrée.

Or, comme le prévoit le code de l'urbanisme, le PLUi doit comprendre, notamment, dans ses annexes, à titre informatif, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement. Ces schémas doivent être actualisés et mis en cohérence avec les nouvelles dispositions décidées par la collectivité en matière d'urbanisme.

De surcroît, la réglementation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Cher Aval, impose, à l'occasion de la réalisation d'un PLUi, la présence d'un zonage d'assainissement récent. Celui de la commune de Saint-Georges-sur-Cher datant de l'année 2000 il a

donc été nécessaire de le réactualiser.

Après études, c'est par délibération en date du 26 juin 2019 que le conseil municipal de Saint-Georges-sur-Chera adopté un projet de nouveau zonage d'assainissement des eaux usées et a décidé de le soumettre à enquête publique.

C'est ce projet qui est soumis à l'avis du public dans le cadre de la présente enquête.

2.2.2 - Cadre général dans lequel s'inscrit le projet

Suivant les dispositions du code général des collectivités territoriales (CGCT) les communes (ou leurs établissements publics de coopération) doivent se doter d'un schéma directeur d'assainissement.

Celui-ci délimite, notamment, des " zones d'assainissement collectif " et des " zones relevant de l'assainissement non collectif "

Ce schéma directeur d'assainissement doit fixer les orientations fondamentales des aménagements, à moyen et à long terme, en vue d'améliorer la qualité, la fiabilité et la capacité du système d'assainissement de la collectivité.

Il est formé de l'ensemble des plans et textes qui décrivent, sur la base des zonages d'assainissement, l'organisation physique des équipements d'assainissement d'une collectivité (réseaux et stations).

Le projet de zonage d'assainissement collectif et non collectif des eaux usées de la commune de Saint-Georges-sur-Cher, répond à cette attente réglementaire.

2.2.3 - Présentation du projet

2.2.3.1 - Situation actuelle

Concernant l'assainissement collectif, le réseau des eaux usées de Saint-Georges-sur-Cher est composé de :

- 15,5 km de collecteurs gravitaires d'eaux usées ;
- 1,5 km de collecteurs unitaires ;
- 11 postes de relèvement ;
- 5,4 km de canalisations en refoulement.

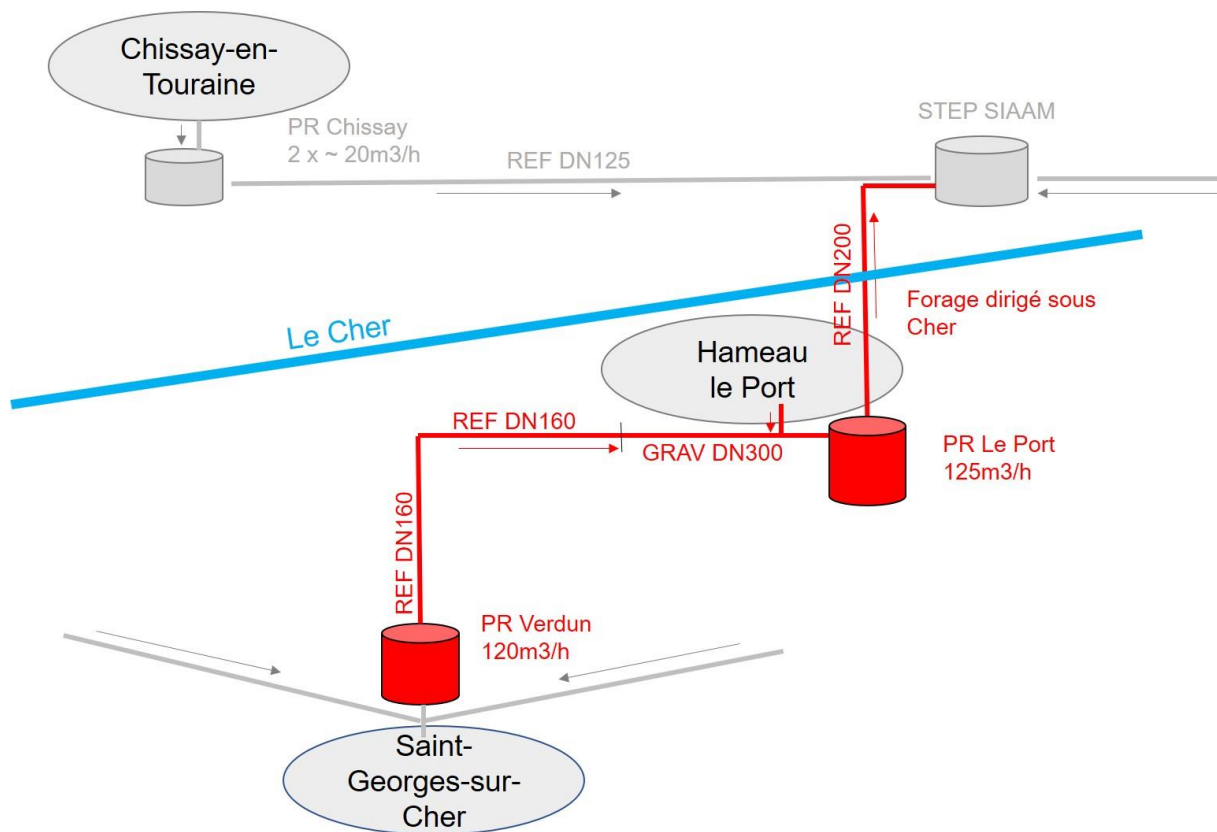
Les effluents du bourg de Saint-Georges-sur-Cher convergent en totalité vers le poste de refoulement de " Verdun. "

La station d'épuration communale située au lieu-dit " Les Sablières du Port ", mise en service en 1996 et d'une capacité nominale de 1500 EH (équivalent/habitants), dépasse déjà ponctuellement la charge hydraulique nominale en période de " nappe haute " et ne permet pas non plus le raccordement de l'ensemble de la population à terme (+ 770 EH à court et moyen terme et + 1250 EH à long terme).

Concernant l'assainissement non collectif, 572 installations ont été recensées sur le territoire la commune de Saint-Georges-sur-Cher au 31 décembre 2018.

C'est la communauté de communes Val de Cher Controis qui exerce la compétence relative à la gestion de l'assainissement non collectif dans le cadre du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et qui, de fait, est donc chargée du contrôle de ces installations.

2.2.3.2 - Projet pour la commune



Dans son projet, la commune de Saint-Georges-sur-Cher a décidé d'abandonner la station communale actuelle et de raccorder l'ensemble du réseau des eaux usées sur la station d'épuration du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération de Montrichard (SIAAM) située sur la commune de Chissay-en-Touraine.

Les travaux qui consistent à recalibrer les systèmes de relèvement et de refoulement actuels et à réaliser un forage dirigé sous le Cher sont actuellement en cours.

La station d'épuration de Chissay-en-Touraine, mise en service en 2007, offre quant à elle une capacité de 22 500 EH. Elle fonctionne aujourd'hui à hauteur d'environ 40 % de ses capacités nominales (organique et hydraulique).

Elle est donc tout à fait en mesure d'absorber les effluents actuels de la commune de Saint-Georges-sur-Cher mais également ceux générés par l'apport de populations nouvelles et le développement des activités existantes.

Ainsi, à long terme, avec les raccordements futurs prévus sur la commune de Saint-Georges-sur-Cher tels qu'ils résultent des dispositions du projet de PLUi, la station d'épuration du SIAAM de Chissay-en-Touraine atteindrait 57 % de sa capacité nominale hydraulique et 54 % de sa capacité nominale organique.

Cela étant, les principes caractérisant le projet de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Saint-Georges-sur-Cher sont déclinés dans le cadre ci-après (extrait de la page 52 du " rapport de phase 2 – Zonage définitif ").

Principes retenus pour assurer la cohérence du Zonage d'Assainissement avec le PLUi :

- Hors quelques exceptions, **zones urbanisées dans la zone agglomérée UA, UB, UI, UE (hors secteur du cimetière) : assainissement collectif ;**
- **Zones à urbaniser** à plus ou moins long terme **1AU, 1AUic, 2AU, 2AUi** : assainissement collectif ;
- Secteurs « **Raimbaudières, Corneboeuf, Parçay** » et « **rue Maurice Curie** » : **assainissement collectif** (raccordement de ces zones déjà urbanisées prévu à court/moyen terme) ;
- Secteurs « **route de Cère, rue des Champs Blancs, rue le Moulin de Lissard, route de Mesnil (nord), route de Mesnil (sud)/Vallée de Pitou/route de Cère (sud)** » : **assainissement collectif** (raccordement de ces zones déjà urbanisées prévu à moyen/long terme, **sous réserve** de la réalisation des projets d'extension « Raimbaudières, Corneboeuf, Parçay » et « rue Maurice Curie », et de possibilités financières suffisantes)

Aucune contrainte technique n'imposant un assainissement collectif, assainissement non collectif préconisé pour les autres secteurs

De manière plus opérationnelle, le projet a été scindé en deux parties :

- une 1^{ère} phase de court ou moyen terme ;
- une 2^{ème} phase de moyen et long terme.

2.2.3.2.1 - Projet de développement à court ou moyen terme

Deux extensions sont ainsi prévues :

- sur le secteur des Raimbaudières, Corneboeuf et Parçays
Il s'agit de hameaux déjà urbanisés, situés à l'est de la commune, dont le raccordement au réseau d'assainissement collectif est prévu en priorité.
Y sont prévus 85 nouveaux branchements pour 1 825 m de canalisations gravitaires représentant un coût de 505 000 € HT.
- sur la rue Maurice Curie, au sud-est du centre bourg.
Y sont prévus 13 nouveaux branchements pour 260 m de canalisations gravitaires représentant un coût de 83 200 € HT.

2.2.3.2.2 - Projet de développement à moyen et long terme

Le développement du réseau d'assainissement collectif sur les secteurs en cause est conditionné par la réalisation des projets d'extension prévus à court terme (cf § ci-avant). Seraient ainsi concernées:

- la Route de Cère;
- la Rue des Champs Blancs;
- la Rue Le Moulin de Lissard;
- la Route de Mesnil (Nord);
- la Route de Mesnil (Sud)/Vallée de Pitrou/Route de Cère (Sud).

Sur l'ensemble de ces secteurs y seraient prévus 221 nouveaux branchements pour 3 850 m de canalisations représentant un coût de 1 365 400 € HT.

Pour finir, l'ensemble de ces dispositions est résumé dans la planche " cartographie définitive du zonage d'assainissement des eaux usées " constituant l'annexe 2 du document soumis à l'enquête publique (cf § 3.7.2 du présent rapport).

3 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 - Procédure administrative

Délibération du Conseil Syndical du 25 février 2019 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'issu de la concertation.

Délibération du Conseil Municipal de la commune de Saint-Georges-sur-Cher du 26 juin 2019 adoptant le zonage d'assainissement et de le soumettre à enquête publique.

Décision n°19000115/45 du 12 juillet 2019 de madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans désignant la Commission d'Enquête comme suit :

- Président : Monsieur Jean-Paul Godard,
- Membres : Monsieur Claude Alliot, monsieur Jean-Pierre Viroulaud.

Arrêté ST n° 4/2019 du 22 août 2019 signé conjointement par Monsieur Bernard Girault, Président du Syndicat Intercommunal d'assainissement de l'Agglomération de Montrichard, Monsieur Jacques Paoletti, Vice-Président de la Communauté de Communes Val de Cher Controis et Maire de Saint-Georges-sur-Cher.

3.2 - Maître d'ouvrage

Communauté de Communes Val de Cher Controis
15A rue des Entrepreneurs 41700 Contres

3.3 – Bureaux d'Etudes et Organismes associés

- URBAN'ism
9 rue du Picard 37140 Bourgueil
- THEMA Environnement
1 mail de la Papoterie 37170 Chambray-les-Tours
- Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher
CS1808, 11-13-15 rue Louis Joseph Philippe 41018 Blois
- SAFER Centre
CS23321, 44 bis avenue de Chateaudun 41033 Blois Cedex

3.4 - Commission d'Enquête

3.4.1 - Fonctionnement de la Commission d'Enquête

La Commission d'enquête a fonctionné sur un mode collégial.

Les réunions de la Commission d'enquête se sont tenues au siège de la Communauté de Communes.

Des réunions de travail se sont tenues en d'autres lieux pour des raisons de proximité ou de commodité et dans la mesure où les besoins de l'enquête le justifiaient.

3.4.2 - Rôle du Président

Celui-ci a souhaité être essentiellement l'organisateur et l'animateur de l'enquête, laissant à l'exécution de la mission un caractère commun.

Il a aussi été l'expression de la Commission d'enquête et son interprète à l'extérieur.

3.5 - Durée et périmètre de l'enquête publique

Durée fixée à 33 jours consécutifs du lundi 16 septembre 2019 au vendredi 18 octobre 2019 inclus.

Territoire des 8 communes regroupées au sein de la Communauté de Communes Val de Cher Controis, Chissay-en-Touraine, Faverolles-sur-Cher, Monthou-sur-Cher, Montrichard Val de Cher, Pontlevoy, Saint-Georges-sur-Cher, Saint-Julien-de-Chédon, et Vallières-les-Grandes,

3.6 - Siège de l'enquête publique

Le siège de l'enquête est situé à l'adresse de la Communauté de Communes Val de Cher Controis, 15A rue des Entrepreneurs 41700 Contres.

3.7 - Documents mis à la disposition du public

Les documents suivants ont été mis à la disposition du public :

- 1 - Délibérations ayant conduit à la demande
- 2 - Arrêté intercommunal d'enquête
- 3 - Dossier PLUi
- 4 - Dossier zonage d'assainissement de la commune de Saint-Georges-sur-Cher
- 5 - Dossier d'assainissement du périmètre du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération de Montrichard (incomplet)
- 6 - Avis PPA et MRAE
- 7 - Bilan concertation
- 8 - Lettre de la Préfecture de Loir-et-Cher datée du 13 septembre 2019 référencée margaux.fondriest@loir-et-cher.gouv.fr

3.8 - Composition des dossiers présentés à l'enquête publique

3.8.1 – Plan Local d'Urbanisme intercommunal

➤ Rapport de présentation

❖ 01a Tome 1 diagnostic territorial

- Historique : documents d'urbanisme actuels et en cours d'élaboration
- Préambule
- Présentation générale
- Partie 1 : Diagnostic urbain et socio-économique
 - La population
 - Le logement
 - L'économie locale
 - Les équipements et les services
 - La morphologie urbaine

❖ **01b Tome 2 état initial de l'environnement**

- **Partie 2 : Etat initial de l'environnement**
 - Le milieu physique
 - Les milieux naturels
 - Le patrimoine culturel ou historique
 - Les énergies renouvelables du territoire
 - Les risques et nuisances
 - Déchets, eau et assainissement

❖ **01c Tome 3 justifications du projet**

- **Première partie : Explication des choix retenus pour établir le PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement et exposition des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables**
 - Les enjeux de la révision du PLU
 - Préambule
 - La détermination des besoins
 - Le parti d'aménagement retenu au regard des objectifs de protection et des contraintes de développement
 - Les choix effectués en matière de zonage
- **Deuxième partie : les motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols apportées par le règlement**
 - Les spécificités réglementaires
 - Les protections au titre des espaces boisés classés et de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme
 - La protection de la diversité commerciale en application de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme
 - Le changement de destination en zone naturelle et agricole
 - Les emplacements réservés
- **Troisième partie : la compatibilité du projet avec les objectifs de moindre consommation foncière et les documents supra communaux**
 - Les objectifs de moindre consommation foncière
 - Les documents avec lesquels le PLUi doit être compatible
- **Quatrième partie : la justification des éléments révisés**
- **Cinquième partie : les sites soumis à la dérogation du Préfet**
- **Sixième partie : indicateurs pour l'évaluation de l'application du PLUi**

❖ **01d Tome 4 évaluation environnementale**

- **Contexte de l'évaluation environnementale**
- **Articulation du PLUi avec les autres plans et programmes**
- **Analyse des secteurs d'ouverture à l'urbanisation ou faisant l'objet d'OAP**
- **Analyse des incidences sur les composantes environnementales**
- **Mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement mises en œuvre dans le cadre du PLUi**
- **Indicateurs de suivi environnementaux**
- **Analyse des méthodes utilisées et des difficultés rencontrées pour évaluer les effets du PLUi sur l'environnement**
- **Résumé non technique**

➤ **Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

- **Axe 1 : le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer**
 - Objectif 1 : Retrouver le dynamisme démographique et viser un rythme de croissance annuelle de +0,75%
 - Objectif 2 : Stopper l'érosion démographique de la ville centre et confirmer le positionnement de Saint-Georges-sur-Cher et Pontlevoy comme communes relais
 - Objectif 3 : Avoir une politique volontariste en matière de logements pour mobiliser le potentiel existant et offrir des logements diversifiés
 - Objectif 4 : Adapter le niveau d'équipements aux besoins des résidents d'aujourd'hui et de demain
 - Objectif 5 : Valoriser les spécificités de chacune des communes pour développer l'attractivité économique du territoire
 - Objectif 6 : Préserver les services de proximité en travaillant sur l'équilibre commercial et la santé
 - Objectif 7 : Valoriser les ressources agricoles et forestières
 - Objectif 8 : Améliorer la mobilité
 - Objectif 9 : Développer un territoire résilient face aux risques

- **Axe 2 : le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser**
 - Objectif 1 : Prendre en compte et valoriser la qualité paysagère du territoire dans ses différentes composantes
 - Objectif 2 : Créer une Marque de territoire au service de sa reconnaissance et de son attractivité et développer l'offre touristique
 - Objectif 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et culturel
 - Objectif 4 : Prendre en compte l'environnement et la biodiversité dans un souci de conciliation avec les activités humaines
 - Objectif 5 : Être plus vertueux en matière de consommation foncière
 - Objectif 6 : Améliorer les performances énergétiques

➤ **Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs (OAP)**

- Préambule
- Quelques rappels pour construire les OAP
- La légende commune des cartes Diagnostic
- La légende commune des cartes Principes AOP
- 44 sites répartis entre les communes du territoire

➤ **Orientations d'Aménagement et de Programmation**
Orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal

- Introduction
- Assurer l'animation et l'intensité commerciale du centre-ville de Montrichard Val de Cher
- Conforter l'offre commerciale et services de proximité des communes relais
- Pérenniser l'offre de proximité des autres sites existants
- Accompagner le développement des zones commerciales existantes

- Valoriser les spécificités de chacune des communes pour développer l'attractivité économique

➤ **Règlement – Pièce écrite**

- Définitions
- Introduction générale au règlement
- Titre 1 : les dispositions communes applicables à toutes les zones
- Titre 2 : les dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre 3 : les dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre 4 : les dispositions applicables aux zones agricoles
- Titre 5 : les dispositions applicables aux zones naturelles

➤ **Règlement graphique**

➤ **Annexes**

3.8.2 – Zonage d'Assainissement

Le dossier élaboré par la commune de Saint-Georges-sur-Cher et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête était constitué d'un " Rapport de Phase 2 – Zonage définitif " constitué d'un rapport écrit et d'une cartographie définitive du zonage d'assainissement explicitant graphiquement le projet.

Ce dossier, préparé par le Bureau d'études Eau et Environnement SARL DUPUET Frank Associés 56, rue de Suède 37100 Tours, comprend :

Rapport écrit

Ce document est scindé en 5 chapitres tels que décrits ci-après.

1) Préambule

2) Principes

- Objectifs du zonage d'assainissement
- Définitions
- Principes réglementaires

3) Données générales

- Situation géographique
- Milieu physique
- Faune, flore et patrimoine
- Urbanisme

4) État actuel de l'assainissement sur la commune

- Présentation de l'assainissement collectif existant
- Présentation de l'assainissement non collectif

5) Solutions envisagées pour en matière d'assainissement

- Généralités
- Secteurs prévus en assainissement collectif à court/moyen terme
- Secteurs prévus en assainissement collectif à moyen/long terme
- Secteurs demeurant en assainissement non collectif
- Zonage d'assainissement définitif

Ce document est complété de 2 annexes

- La délibération du conseil municipal approuvant le zonage d'assainissement ;
- La cartographie définitive du zonage d'assainissement.

Cartographie définitive du zonage d'assainissement

Sur ce plan figurent, clairement identifiés par une légende adaptée :

- la zone desservie par l'assainissement collectif;
- la zone à desservir par l'assainissement collectif;
- la zone d'assainissement non collectif;
- la zone d'urbanisation PLUi;
- le réseau hydrographique;

A noter que sur ce plan, dans la zone agricole (zone A) et dans la zone naturelle (zone N) où la construction de nouveaux logements n'est pas autorisée, le périmètre du zonage assainissement collectif englobe de manière très stricte les seules constructions existantes en prenant bien soin d'éviter tous les interstices ou "dents creuses" libres de toute construction.

Si, suite à l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi, de nouvelles possibilités de construction, même réduites, venaient à être offertes dans les zones concernées, le périmètre du zonage d'assainissement collectif devrait pouvoir évoluer en conséquence.

3.9 - Consultation et informations préalables à l'élaboration du projet de PLUi

3.9.1- Concertation des élus

- En septembre 2015 Un premier forum des élus a été organisé en vue de présenter la démarche et le calendrier prévisionnel pour l'élaboration du PLUi sur le territoire du Cher à la Loire.
- Un diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'Agriculture au travers de :
 - La réalisation d'une enquête individuelle auprès des exploitants agricoles,
 - De trois ateliers de travail organisés avec les représentants agricoles en septembre 2015 sur les communes de Faverolles sur Cher, Bourré (commune déléguée de Montrichard Val de Cher) et Pontlevoy avec une séance de synthèse en présence des agriculteurs et des membres du comité de pilotage en novembre 2015.
- Un diagnostic de la consommation foncière et des potentiels de densification et des potentiels de densification a été réalisé par la SAFER.
- Un second forum des élus a eu lieu le 23 novembre 2015, au cours duquel le diagnostic territorial et les enjeux ont été abordés et hiérarchisés.
- Le 18 avril 2016 un bureau des maires a eu lieu afin d'établir un premier scénario de développement. De nombreux ateliers auxquels les acteurs du territoire ont été conviés pour exprimer leur vision et leur point de vue, ont permis d'établir les orientations stratégiques pour nourrir le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Par ailleurs, à la suite de la fusion des deux communautés de communes, un nouveau bureau des maires a permis de mettre à jour le scénario de développement en janvier 2017. Les orientations générales de ce PADD ont fait l'objet d'un débat en conseil communautaire le 2 mai 2017.
- Le phasage des plans de zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été étudié par chaque commission « urbanisme communal » à plusieurs reprises. Le règlement écrit a été écrit par le Comité de Pilotage. Il a eu la charge de suivre l'élaboration du PLUi avec validation du bureau des maires de l'ex-Cher à la Loire.

3.9.2 - Concertation des acteurs du territoire

Pour le Projet d'Aménagement Durable (PADD), 3 ateliers ont été organisés en 2016 avec la participation de nombreux partenaires et acteurs locaux concernés sur les thématiques « Economie », « Trame verte et bleue » et « Sociale ».

Une action privilégiée a été réalisée vers les agriculteurs par l'envoi d'une enquête individuelle et l'organisation de trois ateliers de travail finalisés par une réunion d'échange sur le diagnostic agricole et les principaux enjeux en novembre 2015.

3.9.3 - Concertation de la population

Conformément à la délibération du 09 avril 2015, la population a été concertée tout au long de cette procédure, soit de 2015 à 2018 par :

- Un registre de concertation mis à disposition dans chaque mairie, ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes.
- Trois séries de réunions publiques réparties selon les différents secteurs du territoire organisées lors des trois grandes étapes d'élaboration du PLUi :

- Présentation du diagnostic les 11 janvier 2016 à Pontlevoy, 12 janvier 2016 à Saint-Georges-sur-Cher, et 14 janvier 2019 à Faverolles-sur-Cher ;
- Présentation du PADD les 27 février 2017 à Saint-Georges-sur-Cher, 28 février 2017 à Montrichard Val de Cher, et 3 mars 2017 à Pontlevoy ;
- Présentation de la traduction règlementaire du PLUi les 16 octobre 2018 à Saint-Georges-sur-Cher, 17 octobre 2019 à Montrichard Val de Cher et 18 octobre 2019 à Pontlevoy.

- Plusieurs publications sur l'état d'avancement du PLUi dans la presse, avec 6 parutions dans La Nouvelle République du Loire et Cher, dans les bulletins municipaux avec 32 articles dédiés, et bulletins communautaires et sur le site internet de la Communauté de Commune Val de Cher Controis
- Une exposition itinérante publique permettant la vulgarisation du projet à l'ensemble de la population a été réalisée pour diffusion dans les différentes communes de la CCVL.

3.10 - Consultation administrative des PPA

La consultation administrative a été instruite dans les conditions définies aux articles L.121-4 et L.122-8 du Code de l'Urbanisme. Les organismes consultés ont été invités à fournir leur avis sur les dispositions d'ensemble du projet dans un délai de trois mois, l'avis étant réputé favorable faute de réponse dans ce délai.

Le tableau présenté dans le 4.1.1 - Etat des avis donnés ci-dessous indique les dates d'envoi du projet pour avis aux Personnes Publiques Associées ainsi que celles de leur réponse comprenant un avis.

3.11- Bilan de la concertation

La concertation sous ses différentes formes rappelée ci-dessus a permis à la Communauté de Communes Val de Cher Controis de prendre en compte l'ensemble des observations des services et des PPA consultés afin d'améliorer le dossier, notamment sur les contraintes environnementales, et aux

habitants de comprendre et mieux connaître les outils de gestion, l'aménagement du territoire ainsi que les orientations décidées par le Conseil Communautaire.

Ainsi les remarques et demandes inscrites par courriers, par courriels dans les registres mis à disposition du public dans les mairies et au siège de la Communauté de Communes, ont toutes été étudiées de manière à faire correspondre au mieux dans le respect de la loi l'intérêt public et les intérêts particulier.

3.12 - Complément d'étude demandé par le Préfet.

Comme indiqué ci-dessus dans sa lettre datée du 13 septembre 2019, soit 6 jours avant le début de l'enquête, le Préfet a refusé à la Communauté de Communes de lui accorder une dérogation globale au principe d'urbanisation limitée et lui a demandé de revoir le zonage de son territoire afin de tenir compte de ses exigences.

La chronologie des échanges entre la Préfecture et la Communauté de Communes et le détail des mesures prises sont rappelées ci-dessous.

3.12.1 - Dérogation au principe d'urbanisation limitée

(En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale - SCoT)

Le territoire des huit communes concernées par le projet de PLUi n'étant pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), il y a lieu, en vertu des articles L 142-4 et L 142-5 du code de l'urbanisme, pour les secteurs nouveaux à ouvrir à l'urbanisation, de solliciter le Préfet pour l'obtention d'une " dérogation au principe d'urbanisation limitée ". Le Préfet se prononce sur cette demande au vu de l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

3.12.2 - Historique de la démarche

Le projet de PLUi du territoire de l'Ex Cher à la Loire a été arrêté par délibération du 25 février 2019.

Dans le cadre de la consultation obligatoire des personnes publiques associées, le dossier a été déposé auprès des services de l'État (à la Direction Départementale des Territoires) le 14 mars 2019, le Préfet l'ayant reçu le 18 mars 2019. Le dépôt du dossier était accompagné de la demande d'avis sur le projet de PLUi proprement dit, mais également sur la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée.

L'avis du Préfet sur le projet de PLUi a été rendu par courrier du 19 juin 2019. Il en ressort un avis favorable sous réserve de la prise en considération d'un certain nombre de remarques annexées au courrier.

D'autre part, par courrier en date du 16 juillet 2019 le Préfet informe la collectivité que compte tenu du " surdimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation à l'échelle intercommunale ", il n'est pas en mesure d'accorder une dérogation globale au principe d'urbanisation limitée. Il l'invite à produire une analyse " au cas par cas " en justifiant chacune des demandes.

En réponse, après deux rencontres en préfecture (1^{er} et 2 août 2019) et une réunion entre élus du territoire concerné (29 août 2019), la communauté de communes, par envoi au Préfet en date du 6 septembre 2019, formule de nouvelles propositions tendant à réduire de manière significative les espaces nouveaux à ouvrir à l'urbanisation.

Enfin, par courrier en date du 13 septembre 2019 le Préfet accorde une dérogation au principe de constructibilité limitée pour l'ensemble des parcelles concernées à l'exception d'un certain nombre d'entre elles.

De fait, l'accord intervenu entre le Préfet et la communauté de communes Val de Cher Controis conduit à modifier le projet initial suivant deux axes :

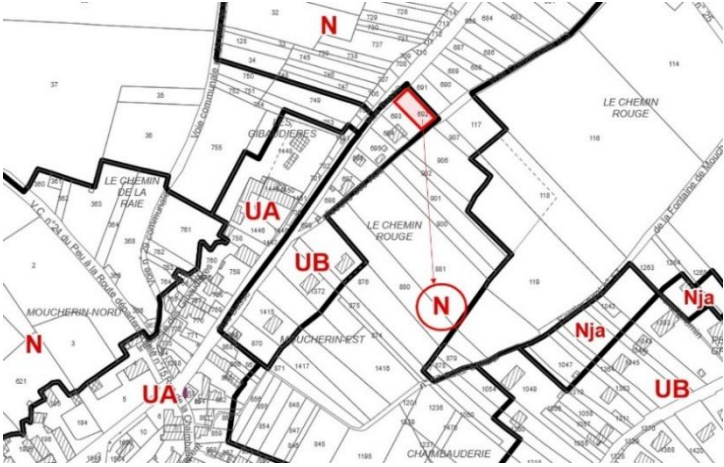
- Le transfert de 8 secteurs de 1 AU (urbanisation immédiate) en 2 AU (urbanisation à long terme), ces secteurs concernant pour 7 d'entre eux des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Sur 4 secteurs identifiés, une nouvelle délimitation de la zone UB pour la contenir au strict périmètre des zones déjà bâties. A signaler en outre, qu'un 5^{ème} secteur, situé sur la commune de Pontlevoy, avait déjà été reversé à la zone A au moment de l'arrêt du projet.

Ces évolutions du document ont été jointes au dossier présenté au public avant le début de l'enquête.

Autant que nécessaire, les membres de la commission d'enquête présents lors des permanences ont apporté toutes les précisions aux requérants qui étaient susceptibles d'être concernés.

3.12.3 – Détails des évolutions imposées par le Préfet


Ces évolutions sont explicitées ci-après, commune par commune, dans les planches extraites du règlement graphique du projet de PLUi.


SECTEUR	CHISSAY-EN-TOURAIN
<p>Rue Basse —</p> <p>Limitation Zone UB</p> <p>UB → N</p> <p><i>Planche règlement graphique 04b CHI</i></p>	 <p>Détails de la carte : La carte illustre le plan de zonage d'urbanisme de Chissay-en-Touraine. Les zones sont délimitées par des lignes noires et étiquetées : UA (Urbanisation à court terme) en rouge, UB (Urbanisation à long terme) en noir, N (Nécessaire) en rouge, et Nja (Nécessaire à justifier) en noir. Des points de repère sont indiqués par des lettres 'N' dans des cercles rouges. Des noms de lieux sont mentionnés : LE CHEMIN DE LA TRAIE, LE CHEMIN ROUGE, MOUCHERIN-NORD, MOUCHERIN-EST, CHAMBAUDERIE, LE CHEMIN DE LA TRAIE, LE CHEMIN ROUGE, LE CHEMIN DE LA TRAIE, LE CHEMIN ROUGE, LE CHEMIN DE LA TRAIE, LE CHEMIN ROUGE, LE CHEMIN DE LA TRAIE, LE CHEMIN ROUGE.</p>

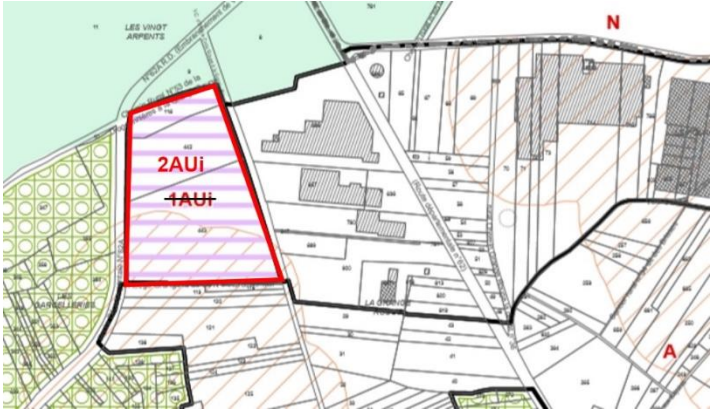
SECTEUR	CHISSAY-EN-TOURAIN
<p>Lieu-dit Les Coudrais —</p> <p>Limitation Zone UB</p> <p>UB → A</p> <p><i>Planche règlement graphique 04c CH2</i></p>	

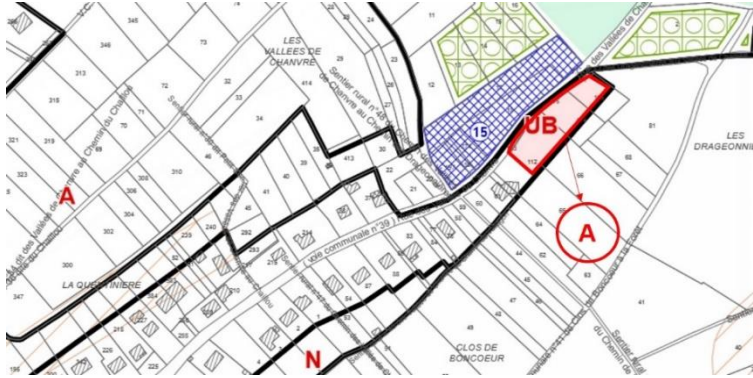
SECTEUR	CHISSAY-EN-TOURAIN
<p>Lieu-dit Les Coudrais —</p> <p>Limitation Zone UB</p> <p>UB → N</p> <p><i>Planche règlement graphique 04c CH2</i></p>	

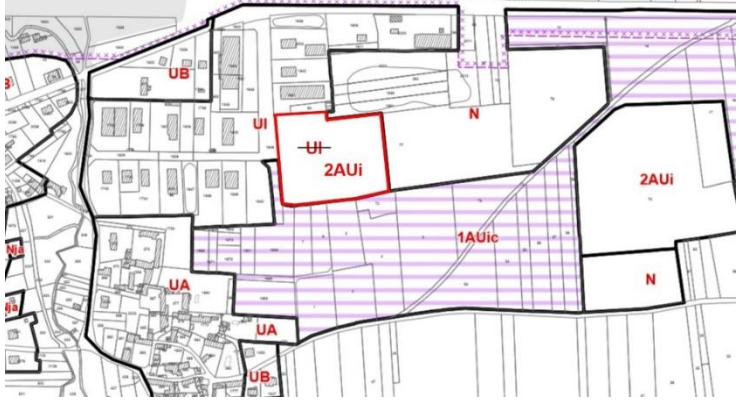
SECTEUR	FAVEROLLES-SUR-CHER
<p>Site de la Cigogne —</p> <p>1AU → 2AU (21 981 m²)</p> <p>OAP FA-1</p> <p><i>Planche règlement graphique 04b FA1</i></p>	

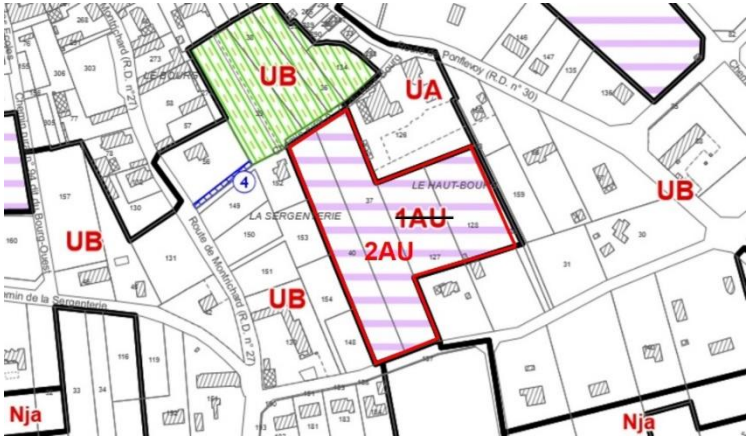
SECTEUR	MONTHOU-SUR-CHER
<p style="text-align: center;">Site de La Bocagerie</p> <p style="text-align: center;">--</p> <p style="text-align: center;">UB → 2AU (8 618 m²)</p> <p style="text-align: center;">--</p> <p style="text-align: center;">OAP MO-3</p> <p style="text-align: center;"><i>Planche règlement graphique 04b MO1</i></p>	

SECTEUR	MONTRICHARD VAL DE CHER
<p style="text-align: center;">MONTRICHARD</p> <p style="text-align: center;">Secteur de la Rue des Chardonnerets</p> <p style="text-align: center;">--</p> <p style="text-align: center;">1AU → 2AU (9 746 m²)</p> <p style="text-align: center;">--</p> <p style="text-align: center;">OAP MVC-5</p> <p style="text-align: center;"><i>Planche règlement graphique 04c MVC4</i></p>	

SECTEUR	MONTRICHARD VAL DE CHER
<p style="text-align: center;">BOURRÉ</p> <p style="text-align: center;">Zone d'activités de la Grange Rouge</p> <p style="text-align: center;">--</p> <p style="text-align: center;">1AU_i → 2AU_i (20 101 m²)</p> <p style="text-align: center;">--</p> <p style="text-align: center;">OAP BO-1</p> <p style="text-align: center;"><i>Planche règlement graphique 04b MVC1</i></p>	

SECTEUR	MONTRICHARD VAL DE CHER
<p data-bbox="284 226 512 253">MONTRICHARD</p> <p data-bbox="284 322 512 383">Rue de la Vallée du Chanvre</p> <p data-bbox="341 421 454 481">Limitation Zone UB</p> <p data-bbox="341 517 454 544">UB → A</p> <p data-bbox="233 618 584 678"><i>Planche règlement graphique 04b MVC3</i></p>	

SECTEUR	SAINT-GEORGES-SUR-CHER
<p data-bbox="277 828 518 927">Zone d'activités des Raimbaudières (Parcelle ZX 77)</p> <p data-bbox="325 958 470 1019">UI → 2AUi (13 920 m²)</p> <p data-bbox="233 1160 584 1220"><i>Planche règlement graphique 04c SG4</i></p>	

SECTEUR	VALLIERES-LES-GRANDES
<p data-bbox="304 1431 491 1491">Lieu-dit La Sergenterie</p> <p data-bbox="320 1523 475 1583">1AU → 2AU (13 416 m²)</p> <p data-bbox="341 1619 454 1646">OAP V-4</p> <p data-bbox="233 1727 584 1787"><i>Planche règlement graphique 04b V1</i></p>	

SECTEUR	VALLIERES-LES-GRANDES
<p>Secteur Rue des Pommeries</p> <p>--</p> <p>1AU → 2AU (14 200 m²)</p> <p>--</p> <p>OAP V-3</p> <p><i>Planche règlement graphique 04b V1</i></p>	

SECTEUR	SAINT-JULIEN-DE-CHEDON
<p>Site de Bordebure</p> <p>--</p> <p>1AU → 2AU (6 700 m²)</p> <p>--</p> <p>OAP SJ-3</p> <p><i>Planche règlement graphique 04c SJ2</i></p>	

3.13 - Consultation des dossiers et registres d'enquête

Les dossiers d'enquête ont pu être consultés pendant toute la durée de l'enquête publique aux adresses suivantes :

COMMUNES	OUVERTURE MAIRIES
<p>CC Val de Cher Controis 15A rue des Entrepreneurs 41400 Le Controis en Sologne www.val2c.fr</p>	<p>Lundi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00</p>
<p>Chissay-en-Touraine 20 rue Etienne Denis 02 54 32 74 18 41400 Chissay-en-Touraine www.chissay-en-touraine.fr</p>	<p>Mardi au jeudi de 09h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 Lundi de 09h00 à 12h30 et de 13h00 à 17h00 Vendredi de 09h00 à 12h30 et de 13h00 à 17h00</p>
<p>Faverolles-sur-Cher 19 rue de la mairie</p>	<p>Lundi et mardi de 09h00 à 17h30 Jeudi et vendredi de 09h00 à 17h30 Samedi de 09h00 à 12h00</p>

02 54 32 25 62 41400 Faverolles-sur-Cher www.faverollessurcher.fr	
Monthou-sur-Cher 2 rue de la Mairie 02 54 71 51 52 41400 Monthou-sur-Cher www.monthousurcher.fr	Mercredi et vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
Montrichard Val de Cher 25 rue Nationale 02 54 32 05 87 41400 Montrichard Val de Cher www.montrichardvaldecher.fr	Lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
Pontlevoy 2 rue du colonel Filloux 02 54 71 60 71 41400 Pontlevoy www.mairie-pontlevoy.fr	Lundi Mercredi et Jeudi de 08h45 à 12h00 Mardi de 08h45 à 12h00 et de 16h00 à 18h00 Vendredi de 08h45 à 12h00 et de 13h30 à 16h00 Samedi de 09h00 à 12h00
Saint-Georges-sur-Cher 15 rue de Verdun 02 54 32 30 19 41400 Saint-Georges-sur-Cher www.saintgeorgessurcher.net	Lundi Mercredi et Vendredi de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 Mardi et Jeudi de 08h30 à 12h30 Samedi de 09h00 à 12h00 (fermé pendant les vacances scolaires)
Saint-Julien de Chédon 1 place de la mairie 02 54 32 45 01 41400 Saint-Julien de Chédon www.chedonais.fr	Lundi Mardi Jeudi et Vendredi de 15h00 à 17h30
Vallières-les-Grandes 2 place de l'Eglise 41400 Vallières-les-Grandes www.valliereslesgrandes.fr	Lundi au vendredi de 08h00 à 13h00

Dans ces lieux, un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par un des membres de la commission, a été mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête.

Par ailleurs, les dossiers, sous forme numérique, ont pu être consultés et téléchargés jusqu'à la fin de l'enquête sur le site internet de la Communauté de Communes Val de Cher Controis www.val2c.fr.

A sa demande, toute personne a pu, à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, auprès de la Communauté de Communes.

3.14 - Permanences de la commission d'enquête.

Conformément à l'article 6 de l'arrêté d'enquête, les commissaires enquêteurs se sont tenus à la disposition du public aux jours et horaires suivants :

Lieux	Dates et horaires des permanences des membres de la Commission d'enquête	Nombre de commissaires
Communauté de Communes Val de Cher Controis 15A rue des entrepreneurs 41700 Le Controis en Sologne	Mardi 17/9/2019 de 14h00 à 17h00	3 commissaires
Mairie de Montrichard Val de Cher 25 rue nationale 41400 Montrichard Val de Cher	Vendredi 20/9/2019 de 09h00 à 12h00 Vendredi 18/10/2019 de 14h30 à 17h30	2 commissaires 3 commissaires
Mairie de Chissay-en-Touraine 20 rue Etienne Denis 41400 Chissay-en-Touraine	Jeudi 17/10/2019 de 09h30 à 12h30	3 commissaires
Mairie de Faverolles-sur-Cher 19 rue de la Mairie 41400 Faverolles-sur-Cher	Samedi 28/9/2019 de 09h00 à 12h00	2 commissaires
Mairie de Monthou-sur-Cher 2 rue de la mairie 41400 Monthou-sur-Cher	Mercredi 25/9/2019 de 14h30 à 17h30	2 commissaires
Mairie de Pontlevoy 2 rue du Colonel Filloux 41400 Pontlevoy	Samedi 5/10/2019 de 09h00 à 12h00	2 commissaires
Mairie de Saint-Georges-sur-Cher 15 rue de Verdun 41400 Saint-Georges-sur-Cher	Samedi 21/9/2019 de 09h00 à 12h00	2 commissaires
Mairie de Saint-Julien de Chédon 1 place de la mairie 41400 Saint-Julien de Chédon	Vendredi 11/10/2019 de 14h30 à 17h30	2 commissaires
Mairie de Vallières-les-Grandes 2 place de l'église 41400 Vallières-les-Grandes	Mardi 1/10/2019 de 10h00 à 13h00	2 commissaires

3.15 - Publicité de l'enquête

3.15.1 - Publicité dans la presse

Un avis au public reproduisant les principales dispositions de l'arrêté d'ouverture d'enquête, a été inséré dans deux journaux dans les conditions suivantes :

- La nouvelle République du 30 août 2019
- La Renaissance du Loir-et-Cher du 30 août 2019
- La nouvelle République du 20 septembre 2019
- La Renaissance du Loir-et-Cher du 20 septembre 2019

3.15.2 - Affichage dans les communes

Conformément à l'article 3 de l'Arrêté d'Enquête, l'avis au public a été publié sur les panneaux d'affichage de la Communauté de Communes Val de Cher Controis, du Syndicat intercommunal d'assainissement de l'Agglomération de Montrichard et des 8 communes concernées.

L'accomplissement de cette mesure de publicité qui incombe aux maires des communes du périmètre est certifié par eux.

La publicité de l'enquête a été complétée sur les sites internet des communes, dont l'adresse est donnée dans le paragraphe « 3.13 – Consultation des dossiers et registres d'enquête », et par d'autres moyens lorsque les circonstances le permettaient (bulletin municipal, flash info, panneaux pocket ou d'information lumineux).

3.16 - Clôture de l'enquête

La clôture de l'enquête a eu lieu le vendredi 18 octobre 2019 à 17h29.

3.17 - Récupération des registres, des courriers et des dossiers

L'enquête publique s'est terminée comme prévue le vendredi 18 octobre 2019 à 17h29mn

Après regroupement par la communauté de Communes, les registres d'enquête, les dossiers d'enquête et les courriers reçus ont été remis le 18 octobre 2019 à la commission d'enquête, conformément aux stipulations de l'article R.123-22 du Code de l'environnement.

Conformément à l'article 7 de l'Arrêté d'Enquête, les registres d'enquête ont été clos par les commissaires enquêteurs à l'issue de cette réception.

3.18 - Modalités de recueil des observations formulées au cours de l'enquête publique

Le public a pu faire part de ses observations :

- sur les registres d'enquête prévus à cet effet ;
- par courrier adressé au président de la commission au siège de la Communauté de Communes Val de Cher Controis, 15A rue des Entrepreneurs, 41700 Contres ;
- par courrier électronique à l'adresse mail dédiée enquetepublique@val2c.fr ouverte le lundi 16 septembre 2019 à 9h00 et close le vendredi 18 octobre 2019 à 17h29 ;
- oralement auprès des commissaires enquêteurs lors des permanences.

3.19 - Participation du public

Sans être très importante, la participation du public a cependant été conséquente et continue tout au long des permanences des commissaires enquêteurs.

La relative faiblesse de la participation qui ne semble pas être le fruit d'un désintérêt s'explique par l'importance du travail de concertation effectué en amont pour la préparation du projet et par la présence dans quatre communes de PLU récents proches du projet présenté.

La grande majorité des observations effectuées provient de personnes soucieuses du devenir de leurs parcelles, constructibles pour la plupart dans les documents d'urbanisme actuels et inconstructibles dans le projet.

Une seule observation, en faveur du projet, a été enregistrée au cours de l'enquête concernant l'assainissement de Saint-Georges-sur-Cher.

3.20 - Procès-verbal des observations effectuées

Conformément à l'article 7 de l'arrêté d'enquête, le président de la commission, dans la huitaine de la clôture de l'enquête, a communiqué à la Communauté de Communes dans un procès-verbal les observations écrites formulées au cours de l'enquête, en lui demandant de produire un mémoire en réponse dans un délai de 15 jours.

Cette communication a eu lieu au siège de la Communauté de Communes Val de Cher Controis le 23 octobre 2019.

En raison de la présence d'une seule observation favorable concernant le zonage d'assainissement de la commune de Saint-Georges-sur-Cher, il n'a pas été établi de procès-verbal pour cette partie de l'enquête publique unique.

3.21 - Mémoire en réponse du demandeur

Le mémoire en réponse de la Communauté de Communes a été reçu par le président de la commission le 7 novembre 2019 sous forme électronique.

Le procès-verbal des observations effectuées et le mémoire en réponse sont associés au présent rapport comme pièces jointes.

3.22 - Déroulement de la procédure réglementaire

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions. Chaque maire a eu à cœur de faciliter le travail des commissaires enquêteurs lors de leurs permanences et en les rencontrant à ces occasions. Malgré parfois quelques tensions perceptibles dues à l'importance pour certains des conséquences de l'adoption du projet, aucun incident n'a été à déplorer et les intervenants ont toujours fait preuve d'une grande courtoisie envers les commissaires enquêteurs.

La disponibilité et l'efficacité de l'équipe de la communauté de communes chargée du dossier, dont en particulier madame Fanny Lebarbier, porteuse du projet de PLUi, sont tout particulièrement à souligner.

3.23 - Remise du rapport et des conclusions de l'enquête unique

Conformément à l'article 8 de l'arrêté d'enquête, le rapport et les conclusions et avis concernant l'enquête publique sont prévus être remis aux porteurs de projets le 18 novembre 2019.

L'ensemble des dossiers, des registres et des courriers recueillis au cours de l'enquête leur seront remis à la même date.

4 - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

4.1 - Partenaires institutionnels

4.1.1 - Etat des avis donnés

Menée avant que le projet ne soit mis à l'enquête, la consultation administrative a donné lieu aux résultats suivants (cf également 3.10 - Consultation administrative des PPA)

Avis favorable		
Réputé favorable		
Avis favorable avec réserves		
Avis favorable avec observations ou recommandations		
Sans observations		
Pas de réponse		
Avis défavorable		
Organismes	Envoi	Réception
Mission régionale de l'Autorité Environnementale DREAL Centre Val de Loire SEEVA	18/3/2019	18/6/2019
CDPENAF	14/3/2019	28/5/2019
ARS DD41 Agence Régionale de Santé Blois	20/3/2019	16/4/2019
Préfecture Loir et Cher	29/3/2019	
Direction Départementale de Territoires de Loir et Cher	14/3/2019	19/6/2019

Sous-Préfecture Romorantin-Lanthenay	29/3/2019	
SIAB Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise	20/3/2019	7/6/2019
Chambre de l'Agriculture	29/3/2019	3/6/2019
ONF Office National des Forêts		
SDIS Service Départemental d'Incendie et de Secours de Loir et Cher		
INAO Institut National de l'Origine et de la Qualité Direction Territoire Loir et Cher		8/7/2019
UDAP Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Loir et Cher	20/3/2019	
CRPF Centre Régional de la Propriété Forestière Ile de France Val de Loire	20/3/2019	4/6/2019
Communauté d'Agglomération de Blois		13/6/2019
Communauté de Communes du Grand Chambord	15/3/2019	
Communauté de Communes du Romantinais et du Monestois		
Communauté de Communes Chabris-Pays de Bazelle	1/4/2019	
Communauté de Communes Ecueillé-Valençay	22/3/2019	
Communauté de Communes Loches Sud Touraine	15/3/2019	
Communauté de Communes Bléré Val de Cher	22/3/2019	24/5/2019
Syndicat Mixte du SCoT de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais	19/3/2019	19/6/2019
Chambre de l'Artisanat et des Métiers de Loir et Cher		
Conseil Régional Centre-Val de Loire	27/3/2019	27/3/2019
Conseil Départemental de Loir et cher	15/3/2019	
Syndicat Mixte du Pays de Valençay en Berry		
Chambre de Commerce et de l'Industrie de Loir et Cher	15/3/2019	
Préfet : demande de dérogation	14/3/2019	16/6/2019
Communes membres du PLUi		
Chissay-en-Touraine		
Faverolles-sur-Cher		
Monthou-sur-Cher		
Montrichard Val de Cher		
Pontlevoy		
Saint-Georges-sur-Cher		
Saint-Julien-de-Chédon		
Vallières-les-Grandes		

4.1.2 - Avis du Préfet de Loir-et-Cher

Comme indiqué dans le paragraphe « 3.12 - Complément d'étude demandé par le Préfet » l'avis du Préfet sur le projet de PLUi a été rendu par courrier du 19 juin avec un avis favorable sous réserve de la prise en considération d'un certain nombre de remarques annexées au courrier.

Cet avis a été complété par un courrier daté du 16 juillet 2019 informant la collectivité de son refus d'accorder une dérogation globale au principe d'urbanisation limitée en raison du " surdimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation à l'échelle intercommunale ".

A la suite d'échanges entre la Communauté de Communes et la Préfecture, cette dernière par courrier en date du 13 septembre 2019 a accordé une dérogation au principe de constructibilité limitée pour l'ensemble des parcelles concernées à l'exception d'un certain nombre d'entre elles listées dans le paragraphe cité supra.

4.1.3 – Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Centre-Val de Loire

Pour rappel l'avis de l'autorité environnementale porte : « ...sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent »

L'avis n'est ni favorable, ni défavorable au projet et ne porte pas sur son opportunité.

Tout en considérant que toutes les thématiques environnementales sont bien abordées, la MRAe recommande dans ses conclusions :

- de justifier davantage le scénario démographique retenu ;
- de revoir l'évaluation des besoins en logements, en prenant davantage en compte les exigences de résorption des logements vacants et de densification du bâti ;
- d'ajuster et de mieux phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones destinées à l'habitat, afin de limiter la consommation d'espaces et les incidences sur les secteurs agricoles et AOC ;
- d'apporter la démonstration d'un phasage cohérent entre les opérations d'aménagement et les capacités de production d'eau potable ;
- de vérifier la compatibilité du PLUi avec les dispositions du PRGI ;
- de renforcer le volet énergétique du PLUi ;
- de faire un résumé non technique un document autoportant.

4.1.4 - Avis des Personnes Publiques Associées

Sur les 35 Personnes Publiques Associées et personnes publiques consultées sur le dossier d'arrêt du PLUi, 22 ont donné un avis favorable, 6 avec quelques réserves, et 4 avec des observations. Aucun avis défavorable n'a été formulé et aucun des avis répertoriés ci-dessus ne remet en cause le projet de PLUi présenté à l'enquête.

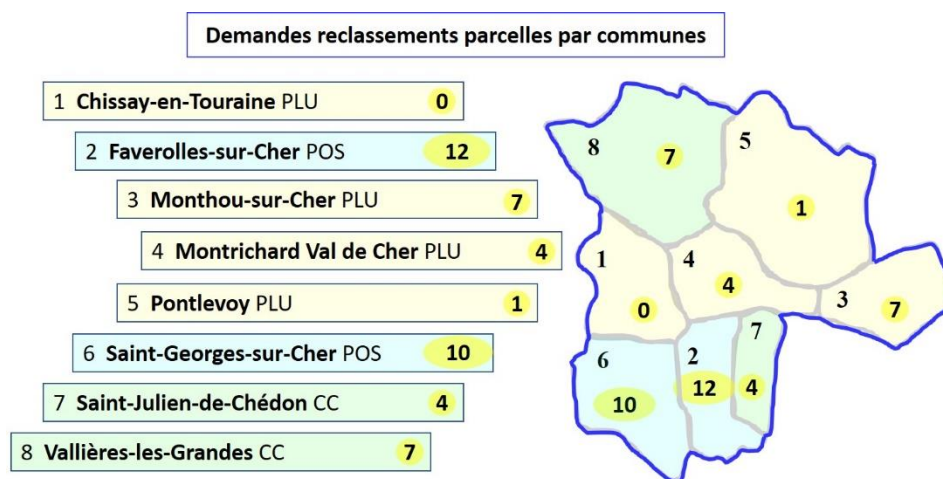
La commission d'enquête prend acte des avis formulés par les PPA et les personnes publiques consultées et de la volonté de la Communauté de Communes de les étudier avec attention.

4.2 - Public

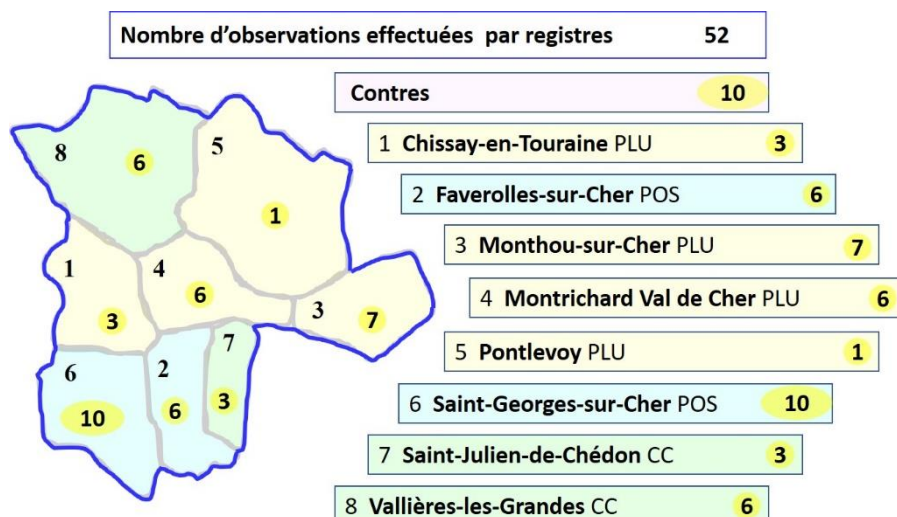
4.2.1 - Relation comptable des observations reçues

En application de l'article 5 de l'arrêté d'enquête, les courriers adressés au siège de l'enquête à l'attention du président de la commission d'enquête, et les remarques effectuées par internet, quelle que soit la commune d'origine, ont été joints au registre d'enquête de la Communauté de Commune Val de Cher Controis.

Répartition des observations par communes



Répartition des observations sur les registres



Lieu de dépôt des Registres d'enquête	Dépositions			Total	Visites durant permanences
	Registre D'Enquête	Lettres	Internet		
CCVal de Cher Controis	0	7	9	10	
Chissay-en-Touraine	3	3	0	3	
Faverolles-sur-Cher	5	4	0	6	
Monthou-sur-Cher	7	4	0	7	
Montrichard Val de Cher	5	5	0	6	
Pontlevoy	1	1	0	1	
Saint-Georges-sur-Cher	9	4	0	10	
Saint-Julien-de-Chédon	3	1	0	3	1
Vallières-les-Grandes	5	5	0	6	
TOTAL	38	34	9	52	

4.2.2 - Observations reçues

Légende : les observations relevées ont été signalées par une lettre suivie du numéro d'ordre :

- L1 : Lettre suivie du n° d'ordre dans le registre de la commune suivi du type d'observation (L) lettre, (R) registre, (M) Mail.

Pour rappel le courrier électronique est annexé uniquement au RE de la Communauté de Communes à Contres.

Registre de Contres :

- 10 observations :

Registre d'enquête : 0

Courrier Electronique : 9

Lettres annexées au registre d'enquête : 7

M1 - message en date du 20 septembre 2019 : Madame Anne Teixeira de Carvalho, demeurant 4 rue Gabriel Fauré 41100 Vendôme. **Parcelle AP195 à Vallières-les-Grandes**. **Voir Lettre L1 jointe à M1**

M2 - message en date du 21 septembre 2019 : Monsieur Jean-Michel Sevré, demeurant 12 route de la Billette 41400 Saint-Julien-de-Chédon. **Parcelle 111 à Saint-Julien-de-Chédon** **Voir Lettre L2 jointe à M2**

M3 - message en date du 29 septembre 2019 : Monsieur et madame Julien et Cécile Boulogne. **Parcelle 957 à Saint-Georges-sur-Cher**

M4 - message en date du 29 septembre 2019 : Monsieur Mathieu Testud, demeurant 27 place Beaulieu - 16100 Cognac. **Parcelles 445-446-448-449 à Monthou-sur-Cher**
Voir Lettre L4 jointe à M4

M5 – message en date du 14 octobre 2019 : Madame Marie-Claude Blondeau demeurant 8 route de la Haute Clémencerie 41400 Faverolles-sur-Cher. **Parcelle 252 à Faverolles-sur-Cher**
Voir Lettre L5 jointe à M5

M6 - message en date du 14 octobre 2019 : Monsieur François Chancelier, demeurant 1 Les Prés 41400 Vallières-les-Grandes. **Observations multiples**

M7 - message en date du 18 octobre 2019 : Monsieur Pascal Maupouet, demeurant la Maison Rouge 41400 Saint-Julien-de-Chédon. **Parcelles ZC 48 et 49 à Saint-Julien-de-Chédon**
Voir Lettre L6 jointe à M7

M8 - message en date du 18 octobre 2019 : Monsieur Olivier Arnold, demeurant 41400 Faverolles-sur-Cher. **Trame verte et bleue**

M9 - message en date du 18 octobre 2019 : Monsieur Claude Bordier, demeurant 12 rue de la Fontaine 37500 Marçais. **Parcelle ZM 40 à Vallières-les-Grandes**
Voir Lettre L7 jointe à M9

Lettres et pièces jointes

L1 - Lettre du 21 septembre 2019 jointe à **M1**

L2 - Lettre du 21 septembre 2019 jointe à **M2**

L3 - Lettre en date du 6 octobre 2019 : Monsieur Jean-Claude Gaudin, demeurant 12 rue de la Gare 41400 Vallières-les-Grandes. **Parcelle 18 à Vallières-les-Grandes**

L4 - Lettre du 2 octobre 2019 jointe à **M4**

L5 - Lettre du 14 octobre 2019 jointe à **M5**

L6 - Lettre du 18 octobre 2019 jointe à **M7**

L7 - Lettre du 18 octobre 2019 jointe à **M9**

Registre de Chissay-en-Touraine :

3 observations :

Registre d'enquête : 3

Courrier Electronique : 0

Lettres annexées au registre d'enquête : 3

R1 – 17 octobre 2019 page 4 : Madame Alexandra Paysant demeurant 1 rond-point de Montparnasse 41400 Faverolles-sur-Cher . [Parcelles 265 516 520 531 à Faverolles-sur-Cher](#)

Voir Lettre L1 jointe à R1

R2 – 17 octobre 2019 page 4 : Annonce de lettre de Madame et monsieur Marie-Claude et Serge Blondeau demeurant 8 route de la Haute Clémencerie 41400 Faverolles-sur-Cher. [Parcelle 252 à Faverolles-sur-Cher](#)

Voir Lettre L2 jointe à R2

R3 – 17 octobre 2019 page 4 : Annonce de lettre de Monsieur Jean-Paul Douard demeurant 11 rue des Bruyères 41350 Vineuil. [Parcelle 505 à Faverolles-sur-Cher](#)

Voir Lettre L3 jointe à R3

Lettres et Pièces jointes

L1 : Lettre du 11 octobre 2019 jointe à **R1**

L2 : Lettre du 14 octobre 2019 jointe à **R2**

L3 : Lettre du 15 octobre 2019 jointe à **R3**

Registre de Faverolles-sur-Cher :

- 6 observations :

Registre d'enquête : 5

Courrier Electronique : 0

Lettres annexées au registre d'enquête : 4

R1 – 28 septembre 2019 page 2 : Monsieur et madame Nourry Gérard et Dominique. [Parcelle 529 à Faverolles-sur-Cher](#)

R2 – 28 septembre 2019 page 3 : Monsieur Simon. [Parcelle 327 à Saint-Julien-de-Chédon](#)

Voir Lettre L1 jointe à R2

R3 – 28 septembre 2019 page 3 : Consorts Pierre Jamet, Mireille Hardion née Jamet, demeurant 3 La Jarnière 37150 La Croix en Touraine, et Catherine Foucher née Jamet, demeurant 8 rue Rabelais 37150 Francueil. [Parcelle 1257 à Saint-Georges-sur-Cher](#)

Voir Lettre L2 jointe à R3

R4 – 28 septembre 2019 page 3 : Madame Chapet-Mauran, demeurant 81 rue Lecointre 51100 Reims. [Parcelle 211 à Faverolles-sur-Cher](#)

R5 - 28 septembre 2019 page 4 : Monsieur Bernard Girault maire de Faverolles-sur-Cher. [Secteurs 1AU du site de « la Bigoterie » dans le secteur « des Enfers » et 2AU du site de « Cigogné » dans le](#)

secteur « Le Clos de Montparnasse » à Faverolles-sur-Cher ; parcelles 106, 107 et 108 dans le secteur de « la Ranchée » à Faverolles-sur-Cher.

Voir Lettre L3 jointe à R5

Lettres et Pièces jointes

L1 - Dossier joint à **R2**

L2 - Dossier joint à **R3**

L3 - Dossier du 28 septembre 2019 joint à **R5**

L4 – **Lettre du 14 octobre 2019** : Madame et Monsieur Marie-Claude et Serge Blondeau demeurant 8 route de la Haute Clémencerie 41400 Faverolles-sur-Cher. **Parcelle AW 252 à Faverolles-sur-Cher**

Registre de Monthou-sur-Cher :

- 7 observations :

Registre d'enquête : 7

Courrier Electronique : 0

Lettres annexées au registre d'enquête : 4

R1 – **18 septembre 2019 page 3** : Monsieur Philippe Herpin. **Parcelles 71 et 90 à Monthou-sur-Cher.**
Annulée et remplacée par R5 ci-dessous.

R2 – **25 septembre 2019 page 4** : Madame Céline Daveaux, demeurant 22 route des Bois Berniers 41400 Monthou-sur-Cher. **Parcelle 179 à Monthou-sur-Cher.**

Voir Lettre L1 jointe à R2

R3 – **25 septembre 2019 page 4** : Monsieur et Madame Odet Gaillard, demeurant 2 rue de la Sansonnerie 41140 Thésée. **Parcelle 559 à Monthou-sur-Cher**

Voir Lettre L2 jointe à R3

R4 - **25 septembre 2019 pages 4 et 5.** Monsieur et Madame Bonnichon, demeurant 2 chemin de la Villa Ariane 41400 Monthou-sur-Cher. **Secteur à Monthou-sur-Cher**

Voir Lettre L3 jointe à R4

R5 – **9 octobre 2019 pages 7.** Monsieur Philippe Herpin demeurant 57 route du Château 41400 Monthou-sur-Cher. **Parcelles AS 89, 90, 91 et 92 à Monthou-sur-Cher.** **Annule et remplace R1**

Voir Lettre L4 jointe à R5

R6 – **18 octobre 2019 page 9.** Monsieur Pierre Oady, demeurant 1 route de Thésée 41400 Monthou-sur-Cher. **Parcelles AW 307 et 38 à Monthou-sur-Cher**

R7 - **18 octobre 2019 page 9.** Laurence Durocheau, demeurant 4 route du Bois Bernier 41400 Monthou-sur-Cher. **Parcelles AE 492 et 385 à Monthou-sur-Cher**

Lettres et Pièces jointes

L1 : Lettre du 25 septembre 2019 jointe à **R2**

L2 : Lettre du 24 septembre 2019 jointe à **R3**

L3 : Dossier du 28 septembre 2019 joint à **R4**

L4 : Lettre du 9 octobre 2019 jointe à **R5**

Registre de Montrichard Val de Cher :

- **6 observations :**

Registre d'enquête : 5

Courrier Electronique : 0

Lettres annexées au registre d'enquête : 5

R1 - 20 septembre 2019 page 2 : Monsieur et madame Congneter Philippe, demeurant 125 quai de Valmy 75010 Paris. **Parcelles 143, 144 et 269 à Faverolles-sur-Cher.**

Voir Lettre L1 jointe à R1

R2 – 18 octobre 2019 page 4 : Monsieur et madame Métivier André et Laurence demeurant 435 rue du Général de Gaulle 41400 Saint-Georges-sur-Cher, représentant madame Sylvie Glauthlin, demeurant 141 boulevard Clémenceau 63150 La Bourboule. **Parcelle AC 211 à Montrichard-Val-de-Cher.**

Voir Lettre L2 jointe à R2

R3 – 18 octobre 2019 page 4 : Madame Renault Geneviève et madame Lefèvre Monique demeurant respectivement 3 et 5 chemin des Dalgéries et 4 chemin Noémie Bardot 41400 Montrichard-Val-de-Cher (commune historique de Bourré). **Parcelles G 219, 220, 216 et 566 à Montrichard-Val-de-Cher (commune historique de Bourré).**

Voir Lettre L3 jointe à R3

R4 – 18 octobre 2019 page 4 : Madame Duffau Sylviane 75 rue du faubourg de Nanteuil 41400 Montrichard-Val-de-Cher. **Remarques d'ordre général à Montrichard-Val-de-Cher.**

Voir Lettre L4 jointe à R4

R5 – 18 octobre 2019 page 4 : Monsieur Simier Claude 41400 Montrichard-Val-de-Cher. **Disparition d'un emplacement réservé à Montrichard-Val-de-Cher.**

Lettres et Pièces jointes

L1 – Dossier du 20 septembre 2019 à R1

L2 – Lettre du 17 octobre 2019 jointe à R2

L3 – Lettre du 3 octobre 2019 jointe à R3

L4 - Lettre du 15 octobre 2019 jointe à R4

L5 – Lettre du 18 octobre 2019 : Madame Gonzalez Isabelle demeurant 39 route de la Rabotière 41400 Saint-Georges-sur-Cher et madame Gonzalez Carine demeurant 164 route de Chézelle 41400 Saint-Georges-sur-Cher. **Hameaux « la Rabotière » et « les Tailles » à Saint-Georges-sur-Cher.**

Registre de Pontlevoy :

- **1 observation :**

Registre d'enquête : 1

Courrier Electronique : 0

Lettres annexées au registre d'enquête : 1

R1 - 5 octobre 2019 page 3 : Monsieur François Coutoux, demeurant 29 chemin du Rin de la Forêt 41190 Chambon-sur-Cisse. [Parcelles 1150 et 1152 Pontlevoy](#)

Voir Lettre L1 jointe à R1

Lettres et Pièces jointes

L1 – Lettre du 5 octobre 2019 jointe à **R1**

Registre de Saint-Georges-sur-Cher :

- 10 observations :

Registre d'enquête : 9

Courrier Electronique : 0

Lettres annexées au registre d'enquête : 4

R1 - 21 septembre 2019 page 2 : Mme Liliane Redon, demeurant 3 impasse de Durdon 41400 Faverolles-sur-Cher ; Mr Claude Suraud, demeurant 10 avenue Mal Lyautey 41000 Blois ; Mr Jean Suraud, demeurant 27 avenue du Général de Gaulle 41140 Noyers-sur-Cher. [Parcelles 645-643-295 à Faverolles-sur-Cher](#)

Voir Lettre L1 jointe à R1

R2 – 21 septembre 2019 page 3 : Mr Yves Nomy et Mlle Agnès Nomy, demeurant 140 Chambons Hauts 23150 Saint-Martial-le-Mont. [Parcelle 40 à Saint-Georges-sur-Cher](#)

R3 - 21 septembre 2019 page 3 : Madame Marianne Brouxel, demeurant 185 rue des Champs Blancs 41400 Saint-Georges-sur-Cher. [Assainissement de Saint-Georges-sur-Cher](#)

R4 - 21 septembre 2019 page 4 : Madame Christiane Girault, demeurant 25 route de Saint-Aignan 41400 Faverolles-sur-Cher. [Parcelles 212-214-215 à Montrichard](#)

Voir Lettre L2 jointe à R4

R5 - 21 septembre 2019 page 4 : Madame Teixeira de Carvalho. [Parcelle 195 à Vallières-les-Grandes](#)

Voir Lettre L3 jointe à R5

R6 - 26 septembre 2019 page 5 : Madame Claire Chantôme demeurant 23 route de Tours 41400 Saint-Georges-sur-Cher. [Parcelles 1811, 1812 et 400 à Saint-Georges-sur-Cher](#)

R7 – 7 octobre 2019 page 7 : Monsieur Michel Richard demeurant 9 rue du Commerce 41400 Saint-Georges-sur-Cher. [Parcelle 28 à Saint-Georges-sur-Cher](#)

R8 – 18 octobre 2019 page 9 : Monsieur Pillault Thierry demeurant 29 chemin des Noues Mazelles 41400 Saint-Georges-sur-Cher. [Parcelles D 944, 1294 et 943 à Saint-Georges-sur-Cher](#)

R9 – 18 octobre 2019 page 9 : SCI Les Mazarins Monsieur Blénet Joël demeurant 5 chemin des Houx 41400 Saint-Georges-sur-Cher. [Parcelles C 25-59, 23-24, 248, 23-26, 21-16, 23-28, 251,23-30, 23-32 et 23-33 à Saint-Georges-sur-Cher](#)

Lettres et Pièces jointes

L1 - Dossier du 21 septembre 2019 joint à **R1**

L2 – Lettre du 10 mars 2019 joint à **R4**

L3 - Dossier du 21 septembre 2019 joint à **R5**

L4 - 30 septembre 2019 page 6 : Lettre de Monsieur et madame A. Simoneau demeurant 20 rue des vendanges 41400 Saint-Georges-sur-Cher. [Parcelle 2787 Saint-Georges-sur-Cher](#)

Registre de Saint-Julien-de-Chédon :

- 3 observations :

Registre d'enquête : 3

Courrier Electronique : 0

Lettres annexées au registre d'enquête : 1

R1 - 11 octobre 2019 pages 2 et 3 : Monsieur et madame Gérard Huguet, demeurant 30 rue de la Bodarderie 41100 Saint-Julien-de-Chédon [parcelles 15, 230, 292, 18, 20, 296 à Saint-Julien-de-Chédon](#)
Voir lettre L1 jointe à R1

R2 - 11 octobre 2019 page 3 : Monsieur Vidal madame Lelièvre, demeurant les Mangères 41100 Faverolles-sur-Cher. [Parcelle 606 à Faverolles-sur-Cher](#)

R3 - 11 octobre 2019 page 3 : Monsieur Olivier Arnold, demeurant 41100 Faverolles-sur-Cher.
[Trames vertes et bleues](#)

Lettres et Pièces jointes

L1 – Lettre du 10 octobre 2019 jointe à **R1**

Registre de Vallières-les-Grandes :

- 6 observations :

Registre d'enquête : 5

Courrier Electronique : 0

Lettres annexées au registre d'enquête : 5

R1 - 1^o octobre 2019 page 2 : Monsieur Claude Bordier demeurant 12 rue de la Fontaine 37500 Marçay. [Parcelles 27 et 39 Vallières-les-Grandes](#)
Voir Lettre L1 jointe à R1

R2 - 1° octobre 2019 pages 2 et 3 : Madame Janny Careil demeurant 31 rue de la Carte 41400 Vallières-les-Grandes. **Parcelles 195 et 202 Vallières-les-Grandes**

Voir Lettre L2 jointe à R2

R3 - 1° octobre 2019 page 3 : Monsieur Jean-Marie Benoist demeurant chemin du Vieux Tertre Molineuf 41190 Valencissé. **Parcelles 85 et 87 Vallières-les-Grandes**

Voir Lettre L3 jointe à R3

R4 - 1° octobre 2019 pages 3 et 4 : Famille Mitteau. **Contestation de l'emplacement prévu pour la réalisation d'un Ecoquartier à Montrichard-Val-de-Cher**

R5 - 1° octobre 2019 page 4 : Monsieur Nicolas Philippe chargé de développement Territorial au sein de la société Valeco. **Parcelles 88, 89, 83, 84, 64, 81, 85, 90, 80, 65, 67, 79, 86, 87, 58, 63, 82, 62, 66, 3, 76, 78 Faverolles-sur-Cher et 96, 101, 102, 95, 97, 94, 100, 98, 99, 103, 93, 1396, 1395 Saint-Georges-sur-Cher**

Voir Lettre L4 jointe à R5

Lettres et Pièces jointes

L1 – Lettre du 1° octobre 2019 jointe à **R1**

L2 – Pièce jointe à déposition de madame Janny Carey jointe à **R2**

L3 – Lettre du 30 septembre 2019 jointe à **R3**

L4 - Lettre du 30 septembre 2019 jointe à **R5**

L5 – **Lettre du 7 octobre 2019** : Madame et Monsieur Sylvie et Eric Lacroix demeurant 10 route d'Amboise 41400 Vallières-les-Grandes. **Parcelle ZL 34 à Vallières-les-Grandes**

4.2.3 - Analyse des observations formulées par le public

L'intégralité des observations reçues présentes dans les registres d'enquête est regroupée dans le Procès-Verbal des Observations Reçues joint au présent rapport. Par exemple l'observation « **M5 - RE Contres** » correspond au message n°5 du Registre d'Enquête de Contres.

Faite par commune, l'analyse des observations comporte :

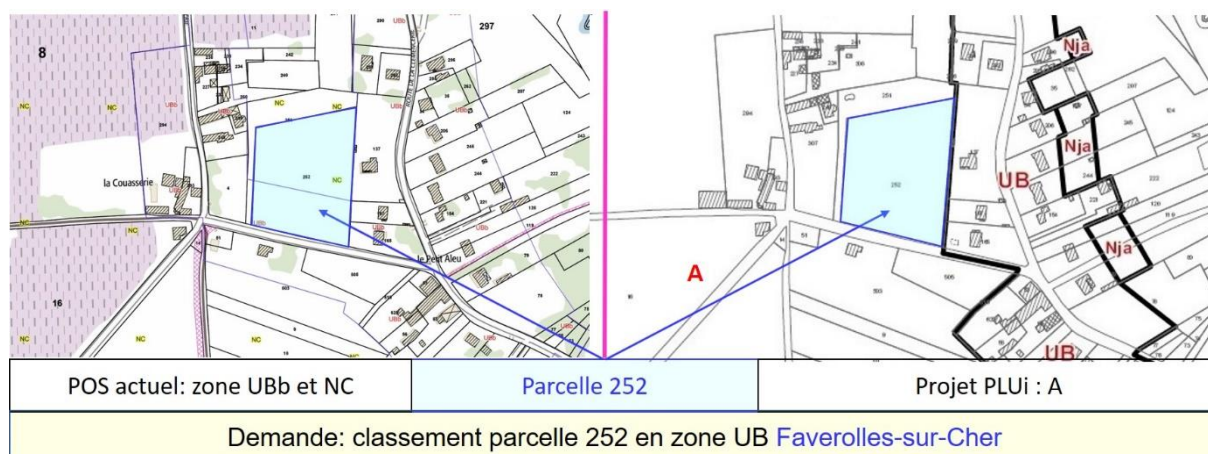
- le numéro d'inscription dans les registres d'enquête ;
- **l'objet en caractères gras** ;
- | |
|--|
| la position de la Communauté de Communes en caractères simples |
|--|
- *l'avis de la Commission d'Enquête en caractères italiques gras.*

Commune de Chissay-en-Touraine :

Sans objet

Commune de Faverolles-sur-Cher :

M5 - RE Contres - message en date du 14 octobre 2019 : Madame Marie-Claude Blondeau demeurant 8 route de la Haute Clémencerie 41400 Faverolles-sur-Cher. **Parcelle 252 à Faverolles-sur-Cher Voir Lettre L5 jointe à M5 04c FA3**

Objet : reclassement parcelle**Position Communauté de Communes**

La parcelle faisant l'objet de la demande est située dans une rupture d'urbanisation entre une zone UB et des habitations isolées en contexte agricole, et est classée en AOC, le classement de ce secteur en zone UB serait considéré comme de la consommation d'espace rapprochant l'urbanisation d'un site d'exploitation agricole. En cohérence avec le PADD, le zonage en A est donc justifié.

Avis commission d'enquête

Partie de la zone A, il n'est pas envisageable de détacher de cette dernière la parcelle 252 pour la classer en zone U sans perturber la physionomie de l'ensemble du secteur.

Au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

M8 - RE Contres - message en date du 18 octobre 2019 : Monsieur Olivier Arnold, demeurant 41400 Faverolles-sur-Cher. **Trame verte et bleue**

Objet : Protection biodiversité et trame verte et bleue**Position Communauté de Communes**

Le projet de PLUi ne propose pas d'OAP thématique sur la trame verte et bleue, néanmoins d'autres outils réglementaires ont été mobilisés : Le règlement graphique a délimité en zone Naturelle de nombreux corridors écologiques et réservoirs de biodiversité constitués de boisements, de cours d'eau etc, les préservant de toute urbanisation future. Le règlement graphique prévoit également des secteurs Nja sur l'ensemble des lisières urbaines existantes, permettant une transition paysagère qualitative entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels. Le règlement écrit, lui réglemente les clôtures. Les OAP sectorielles prévoient également la préservation d'arbres et de boisements sur les secteurs de projet. Enfin des éléments de prescription ont été utilisés afin préserver des éléments ponctuels constituant le patrimoine naturel du territoire.

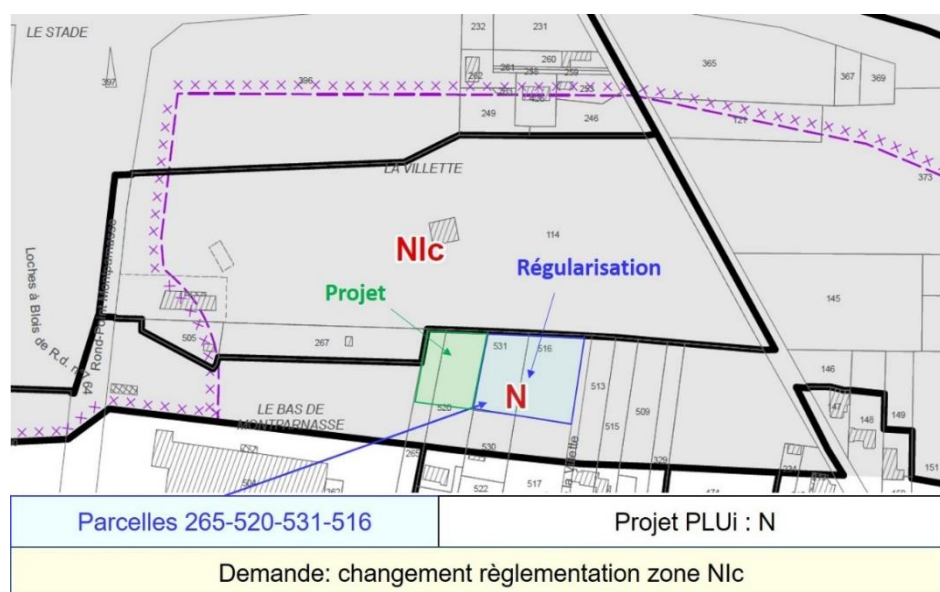
Avis commission d'enquête

La Communauté de Communes a inscrit la préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue comme un des enjeux visant à élaborer un projet de développement durable et harmonieux. Le deuxième axe d'action du PADD « Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser » montre bien la volonté de la Communauté de Communes d'intégrer pleinement cette thématique dans son projet.

Les propositions de monsieur Arnold bien que louables n'entrent pas dans le champ de l'enquête publique. Il appartiendra aux différents acteurs de la mise en œuvre du Plan d'intégrer concrètement des mesures visant à répondre aux objectifs fixés lors de son élaboration.

R1 - RE Chissay-en-Touraine - 17 octobre 2019 page 4 : Madame Alexandra Paysant demeurant 1 rond-point de Montparnasse 41400 Faveroles-sur-Cher . Parcelles 265 516 520 531 à Faveroles-sur-Cher Voir Lettre L1 jointe à R1 04b FA1

Objet : reclassement parcelles



Position Communauté de Communes

Le camping étant existant et bénéficiant d'un STECAL, en cohérence avec le PADD, un élargissement du périmètre du STECAL sur les terrains, dont ils sont propriétaires (identifiés en bleus sur le PV), est envisageable. Pour la partie projet de la demande (identifiés en vert sur le PV), il est nécessaire que les porteurs de projet soient plus avancés dans leur démarche, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi pourra alors être envisageable. A noter que le PPRi du Cher s'applique quel que soit le zonage.

Avis commission d'enquête

Les parcelles 516 et 531 font partie d'un terrain de camping attenant sans être exploitées faute de régularisation. L'utilisation des parcelles 265 et 520 est envisagée dans le cadre d'un projet d'extension à terme du terrain de camping.

Le terrain de camping participant au développement touristique du territoire, la commission d'enquête n'émet pas d'objection à la demande de reclassement en zone Nlc des parcelles concernées.

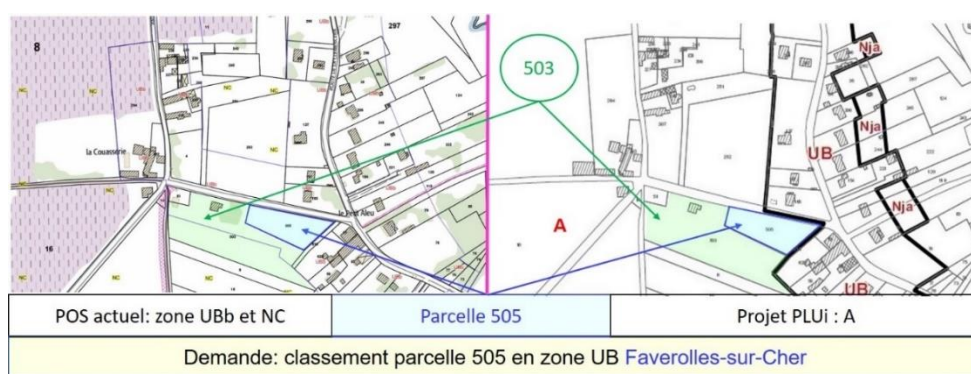
R2 - RE Chissay-en-Touraine - 17 octobre 2019 page 4 : Annonce de lettre de Madame et monsieur Marie-Claude et Serge Blondeau demeurant 8 route de la Haute Clémencerie 41400 Faveroles-sur-Cher. **Parcelle 252 à Faveroles-sur-Cher Voir Lettre L2 jointe à R2**
Voir Lettre L2 jointe à R2 04c FA3

Objet : reclassement parcelle

Voir observation dans « Commune de Faveroles-sur-Cher M5 - RE Contres »

R3 - RE Chissay-en-Touraine - 17 octobre 2019 page 4 : Annonce de lettre de Monsieur Jean-Paul Douard demeurant 11 rue des Bruyères 41350 Vineuil. **Parcelle 505 à Faveroles-sur-Cher Voir Lettre L3 jointe à R3 04c FA3**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

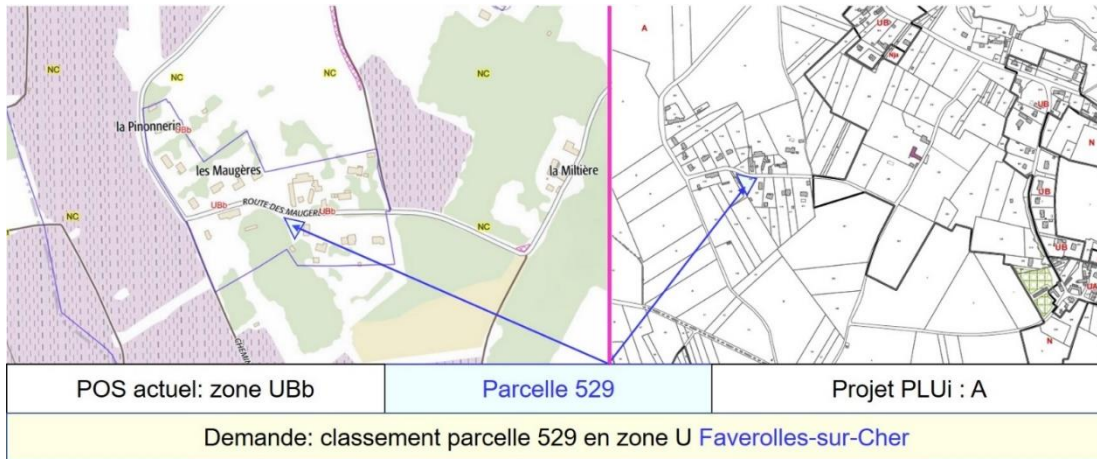
La parcelle faisant l'objet de la demande est située dans une rupture d'urbanisation entre une zone UB et une habitation isolée en contexte agricole, actuellement cultivée la parcelle est également classée en AOC. En cohérence avec le PADD, le zonage en A est donc justifié.

Avis commission d'enquête

La zone A à laquelle appartient la parcelle 505 est bien configurée et n'appelle pas de remarques particulières. L'observation s'appuyant uniquement sur une intention de vente, au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

R1 - RE Faveroles-sur-Cher - 28 septembre 2019 page 2 : Monsieur et madame Nourry Gérard et Dominique. **Parcelle 529 à Faveroles-sur-Cher 04c FA3**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

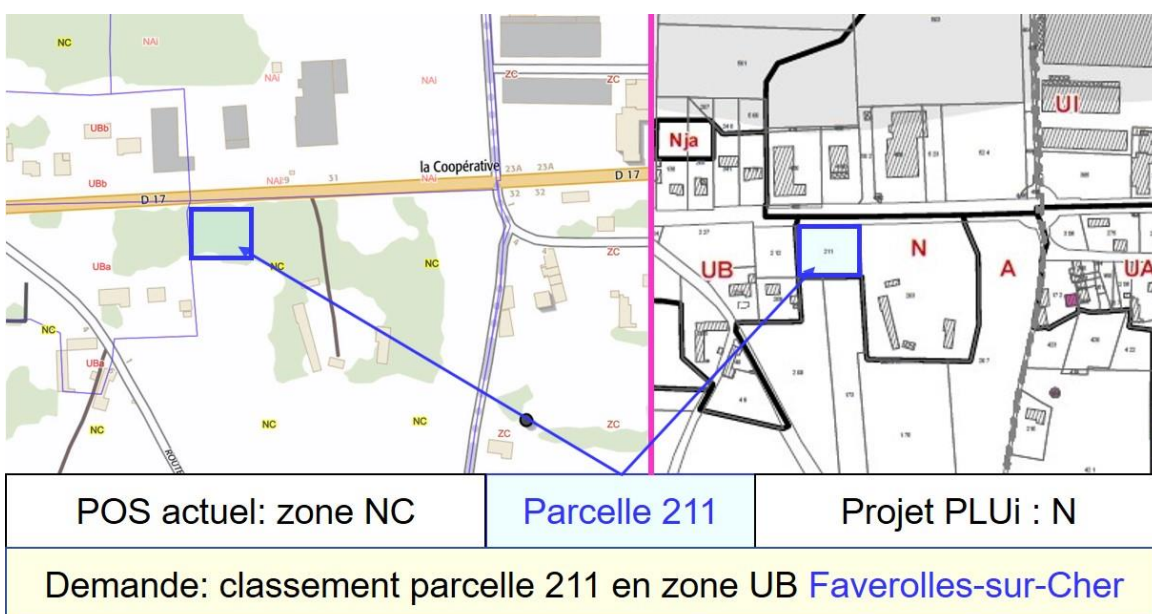
Le lieu-dit « les Maugères » ne dispose pas d'un nombre d'habitations assez important pour répondre aux critères de la zone Urbaine. Il s'agit donc d'un écart isolé en zone agricole. De plus, le secteur est classé en AOC, en cohérence avec le PADD, le zonage A est justifié pour ce lieu-dit.

Avis commission d'enquête

La commission d'enquête, en l'approuvant, prend acte de la position de la communauté de communes.

R4 - RE Faveroles-sur-Cher - 28 septembre 2019 page 3 : Madame Chapet-Mauran, demeurant 81 rue Lecointre 51100 Reims. **Parcelle 211 à Faveroles-sur-Cher 04b FA1**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

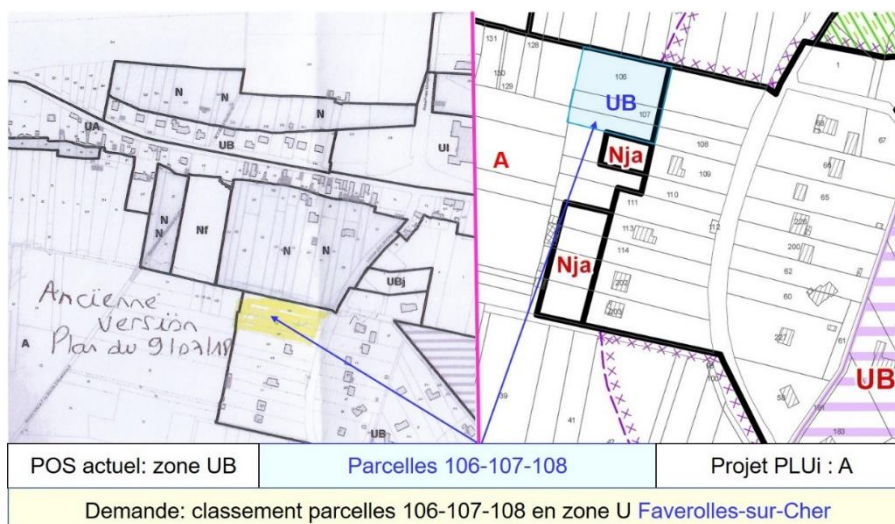
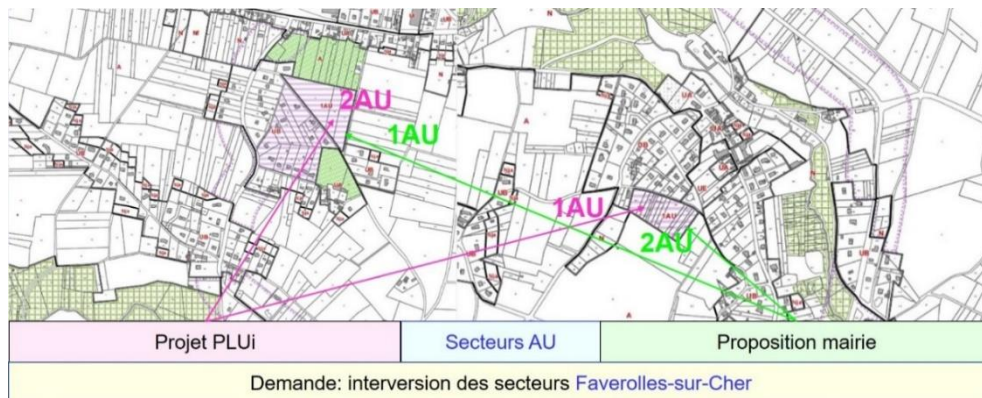
La parcelle faisant l'objet de la demande se localise dans une rupture d'urbanisation au sein d'un espace arboré. Le zonage en Naturel est justifié. Par ailleurs, le secteur n'étant pas ouvert actuellement à l'urbanisation dans le POS, une dérogation au principe d'urbanisation limité auprès du Préfet serait nécessaire.

Avis commission d'enquête

La commission d'enquête, en l'approuvant, prend acte de la position de la communauté de communes.

R5 - RE Faverolles-sur-Cher - 28 septembre 2019 page 4 : Monsieur Bernard Girault maire de Faverolles-sur-Cher. Secteurs 1AU du site de « la Bigoterie » dans le secteur « des Enfers » et 2AU du site de « Cigogné » dans le secteur « Le Clos de Montparnasse » à Faverolles-sur-Cher ; parcelles 106, 107 et 108 dans le secteur de « la Ranchée » à Faverolles-sur-Cher. **Voir Lettre L3 jointe à R5 04b FA1. 04c FA3**

Objet : interversion de secteurs 1 AU et 2AU. Changement de zonage



Position Communauté de Communes

Le territoire n'étant pas couvert par un SCoT, en l'absence de dérogation du Préfet, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Cigognes entacherait le document d'illégalité. Néanmoins la proposition du maire, allant dans le même sens que les observations de l'INAO, pourra être étudiée dans le cadre d'une évolution du document d'urbanisme future.

Le projet « Age et Vie » porté par la municipalité de Faverolles-sur-Cher étant compatible avec le PADD, une évolution du zonage pourra être apportée sur les parcelles 106, 107 et 108.

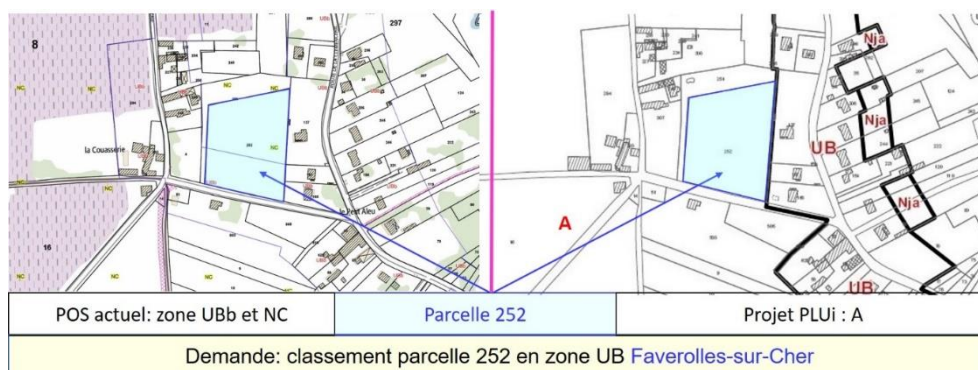
Avis commission d'enquête

Concernant la demande d'interversion de secteurs AU, la commission prend acte de la position de la Communauté de Communes de ne pas fermer la porte à la proposition du maire. Cette intervension pourrait se faire en diminuant la superficie du site de Cigogné de manière à ramener ses caractéristiques à celles du site de la Bigotterie, soit 1,27ha pour un objectif de 18 logements minimum, au lieu de 2,20ha pour un objectif de 26 logements minimum.

Concernant la demande de reclassement des parcelles 106, 107 et 108, la commission prend également acte de la suite favorable qui pourrait être donnée afin que la mairie puisse réaliser le Foyer de Logements qu'elle envisage de créer.

L4 - RE Faverolles-sur-Cher - Lettre du 14 octobre 2019 : Madame et Monsieur Marie-Claude et Serge Blondeau demeurant 8 route de la Haute Clémencerie 41400 Faverolles-sur-Cher. **Parcelle AW 252 à Faverolles-sur-Cher 04c FA3**

Objet : reclassement parcelle



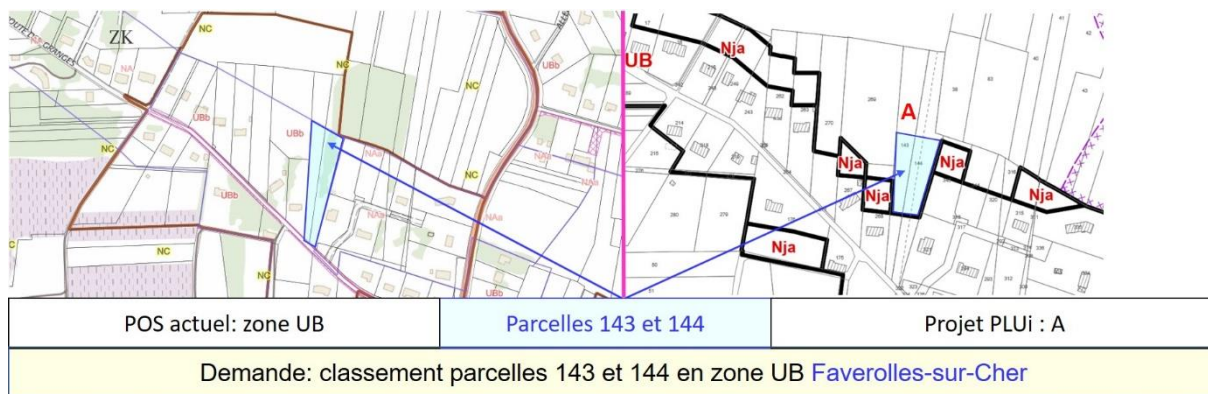
Position Communauté de Communes

Demande également parvenue par mail à Contres – Déjà traité => cf. M5, p.3

Avis commission d'enquête

Voir observation M5 registre de Contres supra

R1 - RE Montrichard Val de Cher - 20 septembre 2019 page 2 : Monsieur et madame Congneter Philippe, demeurant 125 quai de Valmy 75010 Paris. **Parcelles 143, 144 et 269 à Faverolles-sur-Cher. Voir Lettre L1 jointe à R1 04b FA1**

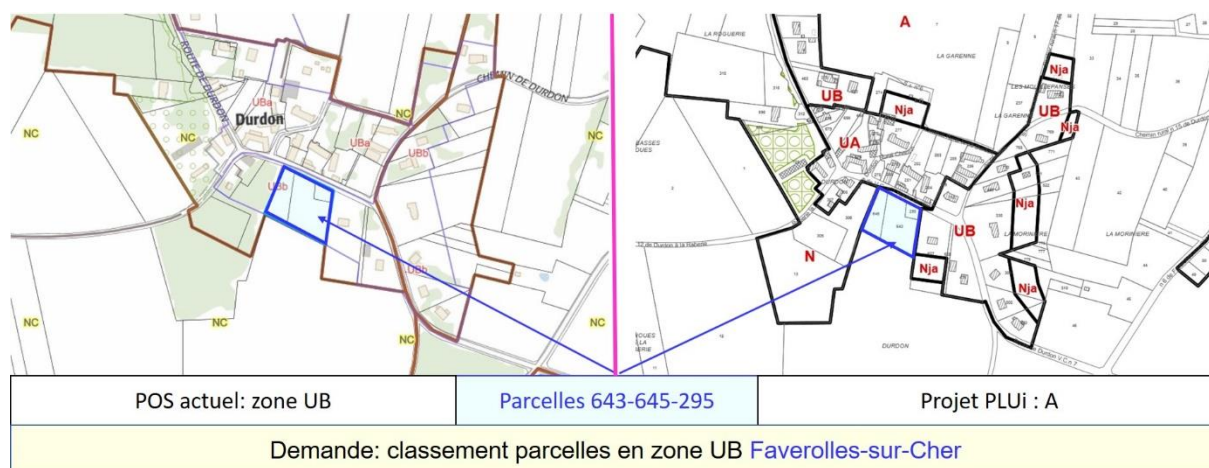
Objet : reclassement parcelle**Position Communauté de Communes : néant****Avis commission d'enquête**

Les intervenants possèdent un Permis de Construire accordé le 17 juin 2019.

La classification du terrain en zone A interdit toute construction. Cependant, la présence d'un Permis de Construire dans un secteur déjà occupé par de nombreux logements rendent cette demande recevable sans préjudice notable à l'économie générale du PLUi.

La commission d'enquête donne donc un avis favorable au classement d'une partie des parcelles en zone U

R1 - RE Saint-Georges-sur-Cher - 21 septembre 2019 page 2 : Mme Liliane Redon, demeurant 3 impasse de Durdon 41400 Faverolles-sur-Cher ; Mr Claude Suraud, demeurant 10 avenue Mal Lyautey 41000 Blois ; Mr Jean Suraud, demeurant 27 avenue du Général de Gaulle 41140 Noyers-sur-Cher. Parcelles 645-643-295 à Faverolles-sur-Cher Voir Lettre L1 jointe à R1 04b FA2

Objet : reclassement parcelle**Position Communauté de Communes**

La parcelle 18 se situe dans une rupture d'urbanisation de la Commune de Faverolles-sur-Cher, ouverte sur un espace agricole classé en AOC. 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. Ainsi, en cohérence avec le PADD, le classement en Agricole de la parcelle est justifié.

Avis commission d'enquête

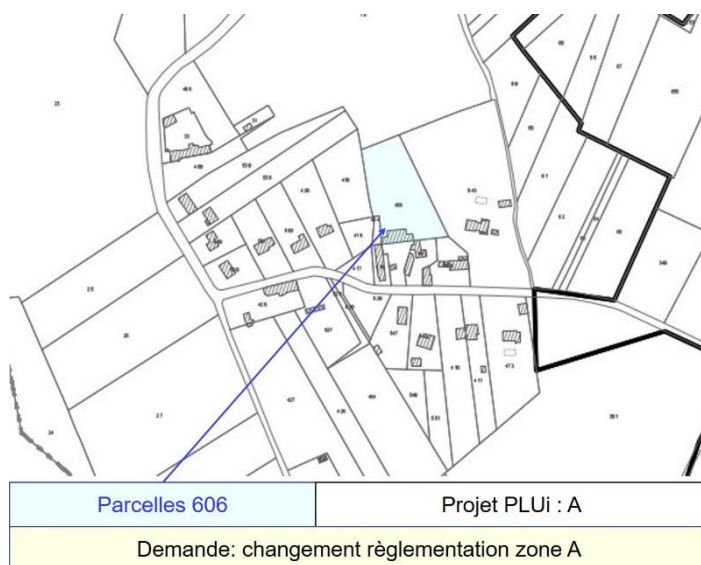
A l'appui de leur demande les requérants apportent un certain nombre d'éléments qui attestent d'une part qu'au moment de la succession les parcelles en cause ont fait l'objet de prélèvements fiscaux se rapportant à un « terrain à bâtir » et d'autre part qu'un certain nombre de frais ont déjà été engagés dans une logique de vente de terrains (frais de géomètre notamment.

Dans ces conditions, les parcelles pouvant facilement s'ancrer sur une zone UB proche et au regard des critères retenus par la commission d'enquête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de donner une suite favorable à cette demande.

Toutefois pour maintenir l'accès à la zone agricole située par-delà les terrains en cause il serait pertinent de maintenir le lot n°4 du partage parcellaire en zone A.

R2 - RE Saint-Julien-de-Chédon - 11 octobre 2019 page 3 : Monsieur Vidal madame Lelièvre, demeurant les Mangères 41100 Faverolles-sur-Cher. **Parcelle 606 à Faverolles-sur-Cher 04c FA3**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

Demande similaire dans le registre de Faverolles-sur-Cher – Déjà traité => cf. R1, p.6

Avis commission d'enquête

La commission d'enquête estime que la limite de 50m² pour la construction d'annexes aux habitations fixée dans le règlement de la zone A est suffisante et ne donne donc pas un avis favorable à la demande.

R3 - RE Saint-Julien-de-Chédon - 11 octobre 2019 page 3 : Monsieur Olivier Arnold, demeurant 41100 Faverolles-sur-Cher. **Trames vertes et bleues**

Objet : protection environnement

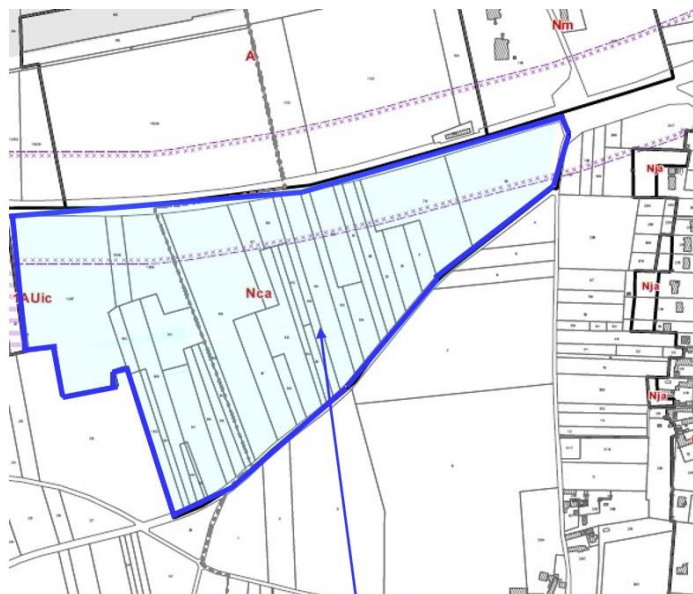
Position Communauté de Communes : néant

Avis commission d'enquête

La commission d'enquête pense que de la même façon qu'il a été pris en compte dans le dossier soumis à enquête la barrière que représentait l'autoroute A85 pour faciliter la libre circulation des diverses espèces animales avec la création en conséquence de passages souterrains ou aériens, il serait utile et donc souhaitable de façon à améliorer cette libre circulation des animaux que des règles soient définies au niveau des hauteurs de clôtures et (ou) passages afin de respecter ainsi la biodiversité, tout en préservant les activités humaines.

R5 - RE Vallières-les-Grandes - 1° octobre 2019 page 4 : Monsieur Nicolas Philippe chargé de développement Territorial au sein de la société Valeco. Parcelles 88, 89, 83, 84, 64, 81, 85, 90, 80, 65, 67, 79, 86, 87, 58, 63, 82, 62, 66, 3, 76, 78 Faverolles-sur-Cher et 96, 101, 102, 95, 97, 94, 100, 98, 99, 103, 93, 1396, 1395 Saint-Georges-sur-Cher **04c FA3**

Objet : changement de zonage



Parcelles 88, 89, 83, 84, 64, 81, 85, 90, 80, 65, 67, 79, 86, 87, 58, 63, 82, 62, 66, 3, 76, 78 Faverolles-sur-Cher
96, 101, 102, 95, 97, 94, 100, 98, 99, 103, 93, 1396, 1395 Saint-Georges-sur-Cher

Projet PLUi : Nca

Demande: classement secteur en Npv ou Nem

Position Communauté de Communes

La société exploitant la carrière comptant demander un renouvellement de son autorisation et conformément au Schéma Régional des Carrières, il est nécessaire de maintenir un zonage permettant l'exploitation de la carrière.

Avis commission d'enquête

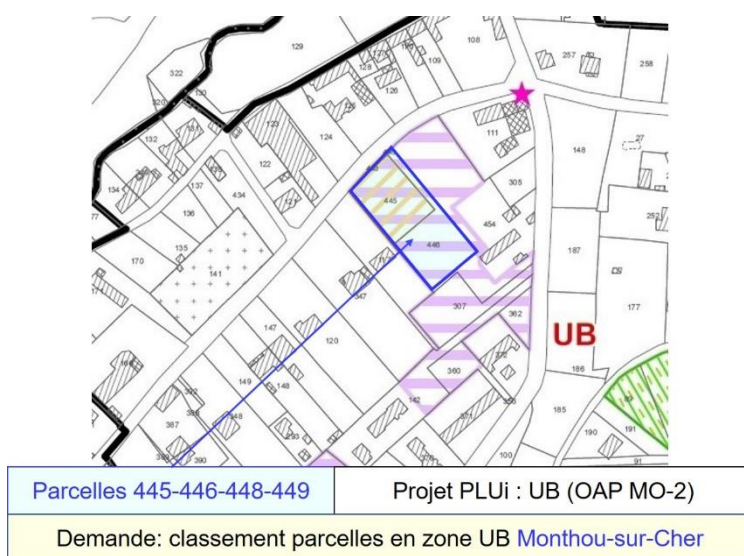
La zone Nca actuelle correspond au périmètre de la carrière autorisée qui s'étend sur les 2 communes de Faverolles-sur-Cher et de Saint-Georges-sur-Cher. La demande se justifie par un projet d'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol quand la carrière aura cessé son exploitation.

Cependant, comme l'indique la communauté de communes, l'intention de la société exploitante de renouveler son autorisation rend non recevable la demande de l'intervenant.

Commune de Monthou-sur-Cher :

M4 - RE Contres - message en date du 29 septembre 2019 : Monsieur Mathieu Testud, demeurant 27 place Beaulieu - 16100 Cognac. **Parcelles 445-446-448-449 à Monthou-sur-Cher Voir Lettre L4 jointe à M4 04c MO2**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

Les parcelles concernées par la demande appartiennent à un secteur non bâti enclavé et sont donc soumises à une Orientation d'Aménagement et de Programmation tel que définie dans le code de l'urbanisme. Les conditions de pente entre ce secteur et les équipements du bourg dont il est proche, justifie qu'il soit ciblé pour de la création de logement social.

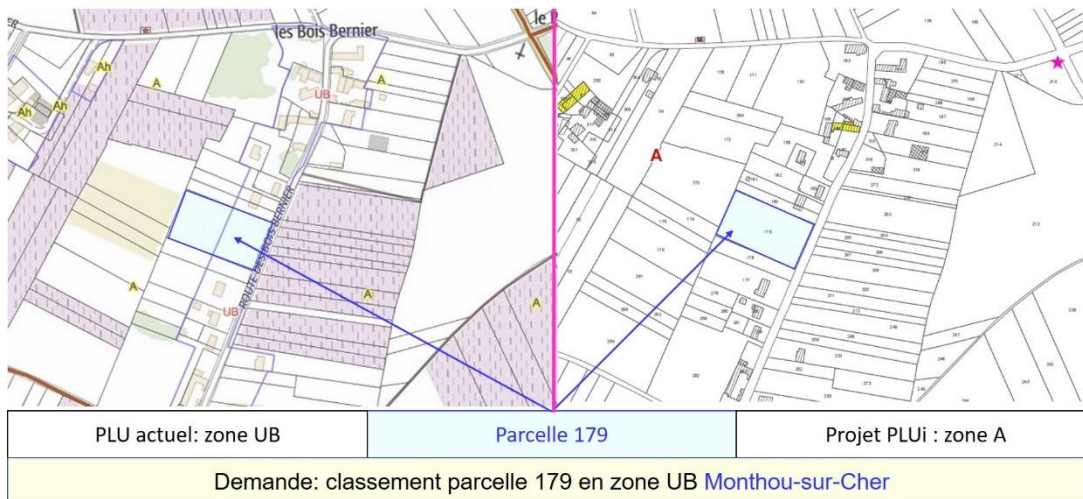
Avis commission d'enquête

L'appartenance des parcelles à un secteur d'une zone UB faisant l'objet d'une OAP les rend solidaires de l'ensemble du site concerné par l'OAP. Il ne peut donc être envisagé un détachement du site de ces parcelles sans compromettre l'Orientation envisagée. En ce qui concerne la définition précise du contenu de l'OAP, elle n'entre pas dans le cadre de l'enquête et n'a donc pas à recevoir un avis de la commission d'enquête.

La commission d'enquête ne peut pas donner un avis favorable à cette demande.

R2 - RE Monthou-sur-Cher - 25 septembre 2019 page 4 : Madame Céline Daveaux, demeurant 22 route des Bois Berniers 41400 Monthou-sur-Cher. **Parcelle 179 à Monthou-sur-Cher. Voir Lettre L1 jointe à R2 04c MO3**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

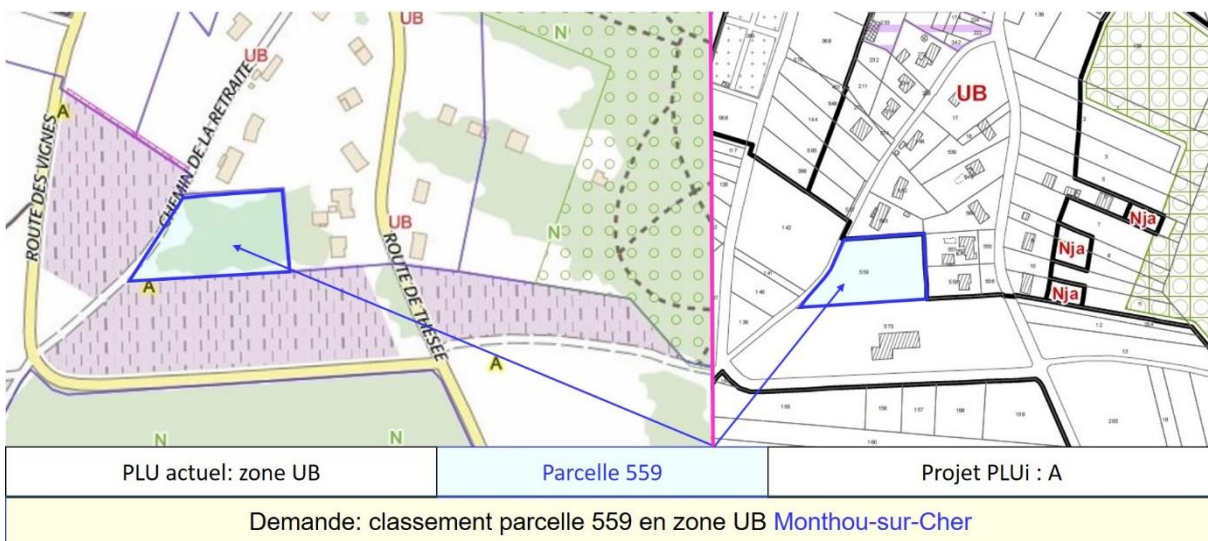
La parcelle faisant l'objet de la demande se localise en extension d'un écart isolé en contexte agricole, elle ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine définies à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme. La parcelle est classée en AOC, ce qui justifie son classement en zone agricole.

Avis commission d'enquête

Au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

R3 - RE Monthou-sur-Cher - 25 septembre 2019 page 4 : Monsieur et Madame Odet Gaillard, demeurant 2 rue de la Sansonnerie 41140 Thésée. **Parcelle 559 à Monthou-sur-Cher**
Voir Lettre L2 jointe à R3 04c MO2

Objet : reclassement parcelle



Avis Communauté de Communes

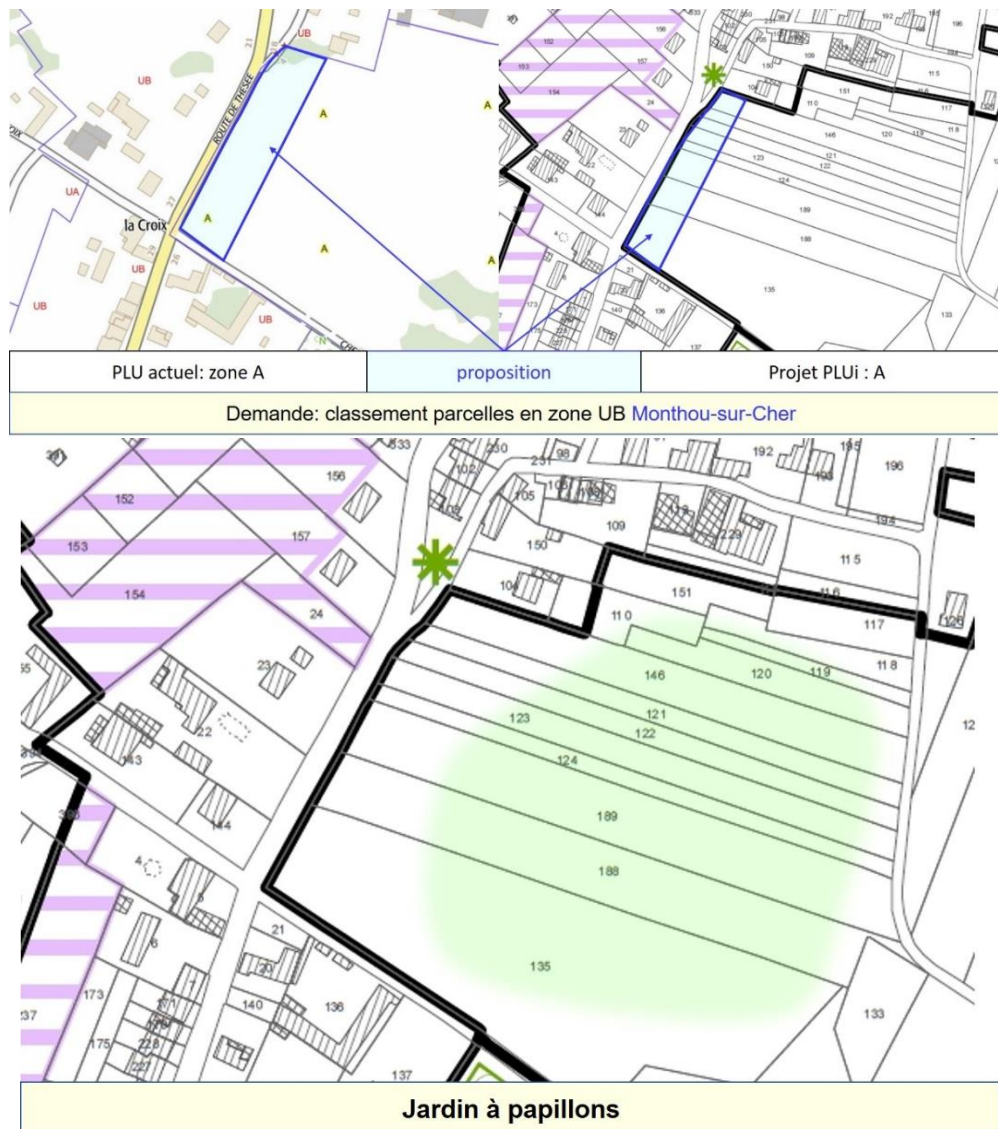
La parcelle concernée par la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine. Le classement en zone AOC jouxtant plusieurs parcelles en vigne justifie son classement en zone agricole.

Avis commission d'enquête

Au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

R4 - RE Monthou-sur-Cher - 25 septembre 2019 pages 4 et 5. Monsieur et Madame Bonnichon, demeurant 2 chemin de la Villa Ariane 41400 Monthou-sur-Cher. **Secteur à Monthou-sur-Cher Voir Lettre L3 jointe à R4 04c MO2**

Objet : reclassement parcelles et création jardin « le papillon et l'enfant »



Position Communauté de Communes

L'évaluation environnementale a permis l'identification de la présence d'une espèce protégée sur ce secteur : l'Azuré du serpolet

Avis commission d'enquête

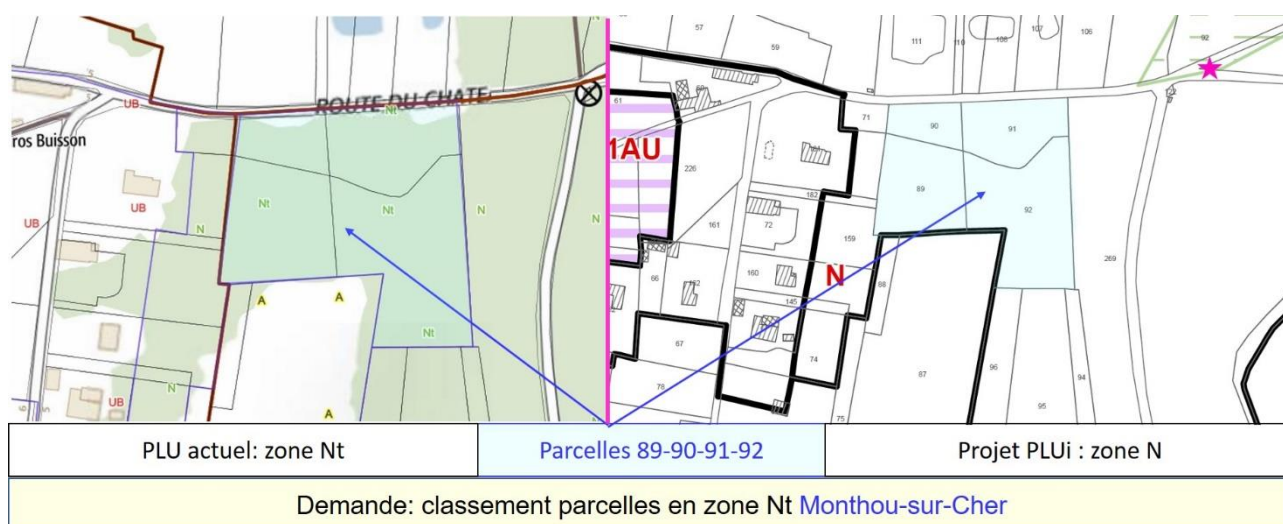
La commission d'enquête considère que, présentant conjointement une zone constructible et une surface protégée vouée à la sauvegarde de papillons, le projet n'est pas recevable.

Tout d'abord la présence d'une espèce protégée implique la préservation de son habitat et donc l'absence de constructions nouvelles.

Ensuite, présenté au cours de l'enquête comme une intention et non comme un programme complet, le projet de création d'un espace dédié aux papillons ne peut être pris en compte.

R5 - RE Monthou-sur-Cher - 9 octobre 2019 pages 7. Monsieur Philippe Herpin demeurant 57 route du Château 41400 Monthou-sur-Cher. Parcelles AS 89, 90, 91 et 92 à Monthou-sur-Cher. **Voir Lettre L4 jointe à R5 04c MO2**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

En l'absence d'un projet, il n'est pas possible de créer un STECAL, défini par le code de l'urbanisme comme exceptionnel.

Sur la base d'un projet ayant un caractère d'intérêt général, une évolution du document d'urbanisme pourra être engagée.

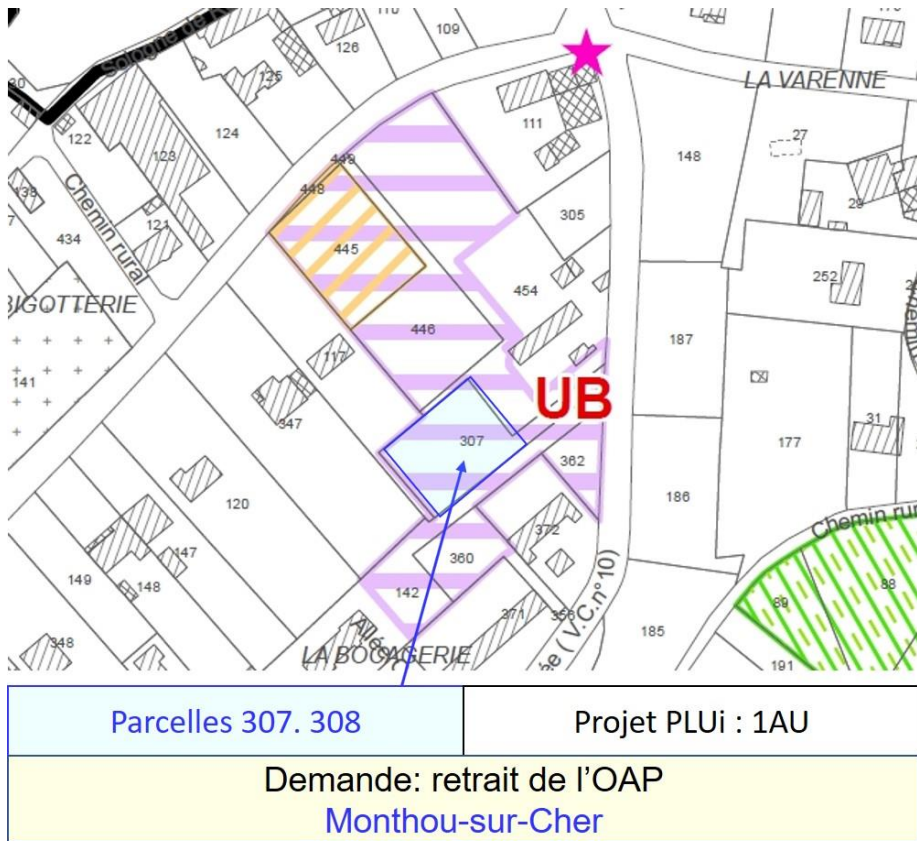
Avis commission d'enquête

L'intervenant n'ayant pas proposé sur ces parcelles un projet touristique ou une activité nécessitant son classement en zone Nt dans le cadre du PLUi, la commission d'enquête considère sa demande comme non recevable.

Comme indiqué par la communauté de communes, une évolution pourra être envisagée dès présentation d'un projet concret.

R6 - RE Monthou-sur-Cher - 18 octobre 2019 page 9. Monsieur Pierre Oady, demeurant 1 route de Thésée 41400 Monthou-sur-Cher. Parcelles AW 307 et 308 à Monthou-sur-Cher **04b MO1**

Objet : reclassement parcelles



Position Communauté de Communes

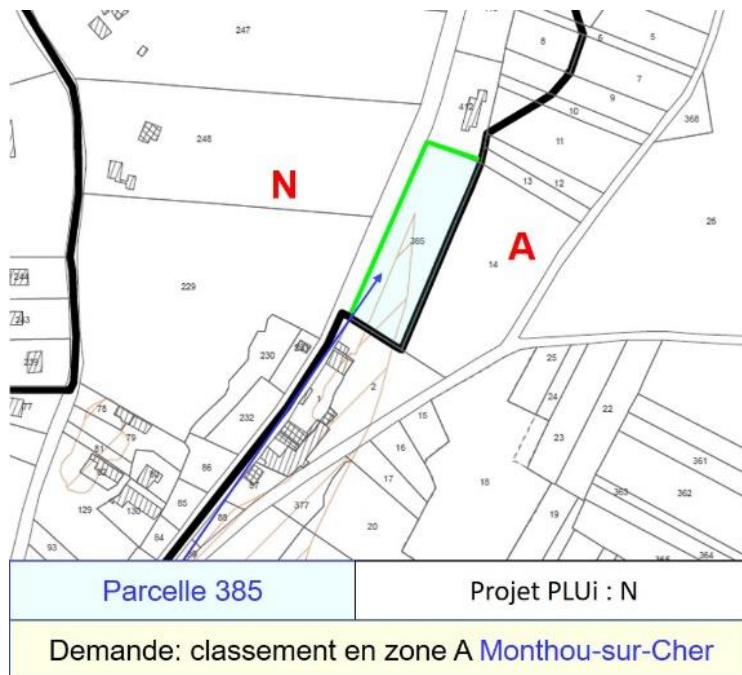
Le projet d'OAP prévoit la préservation de boisement.

Avis commission d'enquête

La commission d'enquête considère que l'OAP ne peut pas être remise en cause d'une part et que d'autre part les craintes de l'intervenant sont infondées puisque le projet d'OAP préserve les boisements.

R7 - RE Monthou-sur-Cher - 18 octobre 2019 page 9. Laurence Durocheau, demeurant 4 route du Bois Bernier 41400 Monthou-sur-Cher. **Parcelle 385 à Monthou-sur-Cher 04c MO3**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

La parcelle est située dans un vallon secondaire participant à la trame verte et bleue, et participe, par son boisement à la fonctionnalité des corridors écologiques du territoire. De plus la parcelle est soumise au Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain. Le classement en zone N est donc justifié.

Avis commission d'enquête

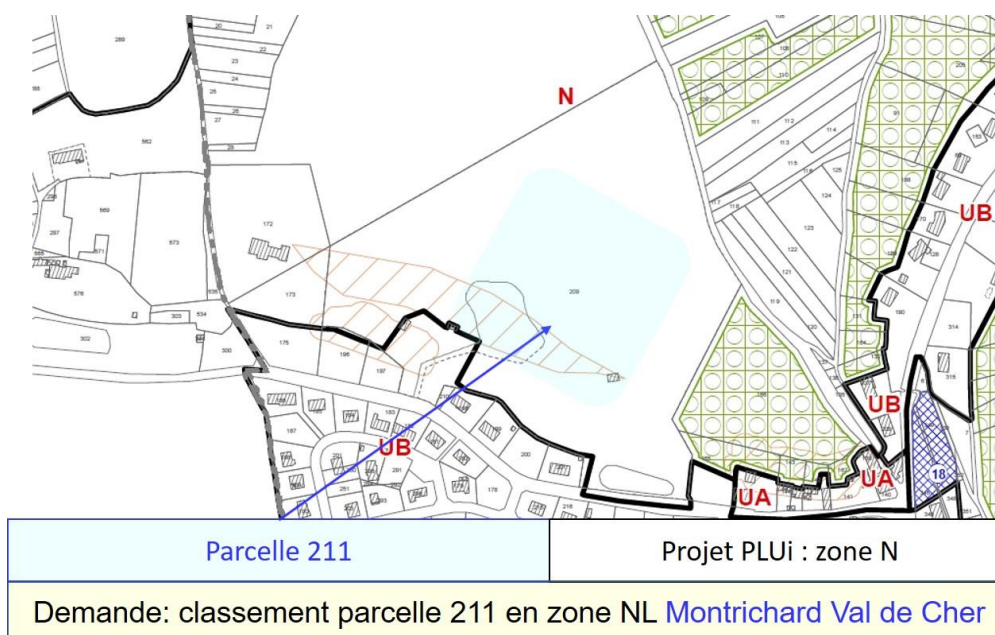
L'aménageur a considéré que cette parcelle faisait partie d'une entité ayant un intérêt esthétique ou écologique (Trame verte ou trame bleue) et que son classement est justifié en zone N et non en zone A.

En conséquence la commission d'enquête considère la demande de modification de la parcelle non recevable.

Commune de Montrichard Val de Cher :

R2 - RE Montrichard Val de Cher - 18 octobre 2019 page 4 : Monsieur et madame Métivier André et Laurence demeurant 435 rue du Général de Gaulle 41400 Saint-Georges-sur-Cher, représentant madame Sylvie Glauthlin, demeurant 141 boulevard Clémenceau 63150 La Bourboule. **Parcelle AC 211 à Montrichard-Val-de-Cher. Voir Lettre L2 jointe à R2 04c MVC4**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

En l'absence d'un projet plus avancé, il n'est pas possible de créer un STECAL, défini par le code de l'urbanisme comme exceptionnel.

Sur la base d'un projet ayant un caractère d'intérêt général, une évolution du document d'urbanisme pourra être engagé.

Avis commission d'enquête

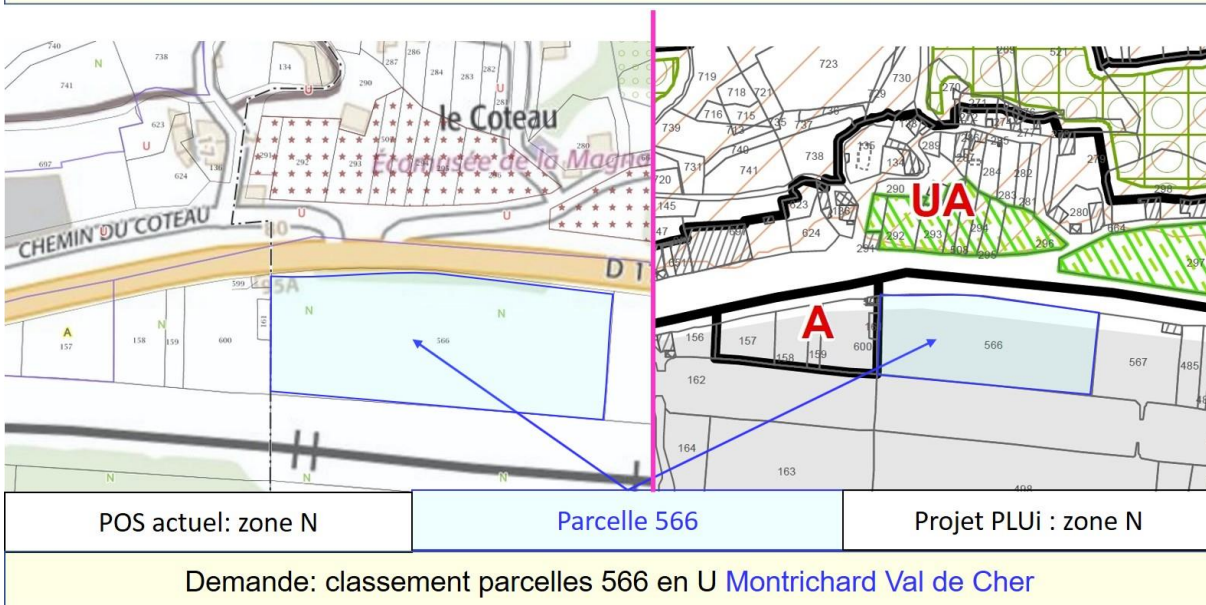
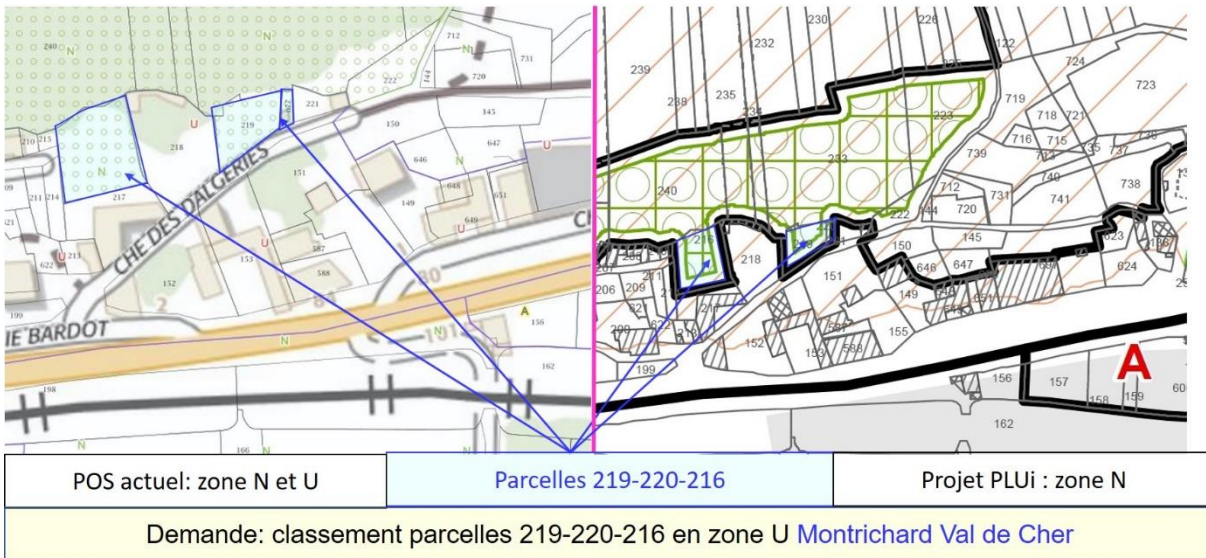
La demande des intervenants correspond à une intention d'installation d'un centre de loisirs et de bien-être sur la parcelle. Participant à l'amélioration du cadre de vie offert à la population et à l'accroissement de l'attraction touristique du territoire, cette installation ne peut se faire que si, comme demandé, tout ou partie de la parcelle 211 est reclassé en zone N1 destinée aux espaces de loisirs à vocation naturelle.

La commission d'enquête ne voit pas d'objection à une telle requête dès que les conditions suggérées par la communauté de communes.

R3 - RE Montrichard Val de Cher - 18 octobre 2019 page 4 : Madame Renault Geneviève et madame Lefèvre Monique demeurant respectivement 3 et 5 chemin des Dalgéries et 4 chemin Noémie Bardot 41400 Montrichard-Val-de-Cher (commune historique de Bourré). **Parcelles G 219, 220, 216 et 566 à Montrichard-Val-de-Cher (commune historique de Bourré).**

Voir Lettre L3 jointe à R3 04c MVC2

Objet : reclassement parcelles



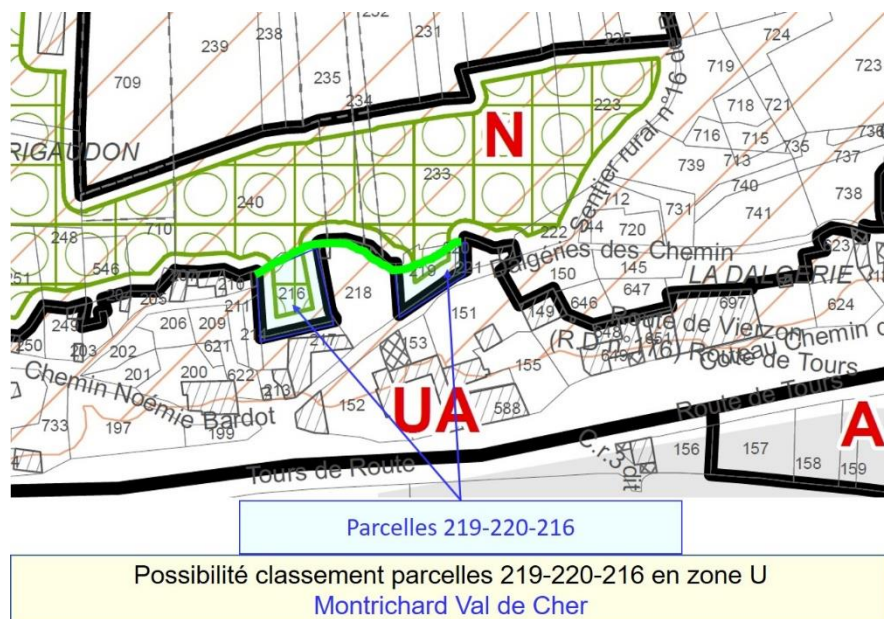
Position Communauté de Communes

Les parcelles G219, 220, 216 sont à flanc de coteau est des habitations présentes en contre-bas, il n'est pas souhaitable d'y permettre des constructions. Le zonage N est justifié. Le périmètre de l'espace boisé classé pourrait, lui, se limiter à la ligne de crête, sans risque pour les habitations déjà présentes. La parcelle 566 est située dans la vallée du Cher et participe au maintien de la trame verte et bleue de la vallée. De plus étant soumise au PPRi et présentant un caractère partiellement boisé, le zonage N est justifié.

Avis commission d'enquête

Après visite, la configuration des lieux comme l'indique la communauté de communes interdit raisonnablement toute construction supplémentaire à flanc de coteau dans ce secteur, justifiant ainsi le classement en zone N.

Afin d'obtenir une meilleure lecture du terrain, il serait souhaitable comme indiqué sur le plan suivant et comme souligné par la communauté de communes que la limite sud de la zone N suive la ligne de changement de pente, plus conforme à la topologie des lieux.



Le reclassement en zone U de la parcelle 566, objet d'un deuxième volet de la demande des intervenantes, est difficilement défendable du fait de la configuration des lieux et du zonage environnant. En conséquence la commission d'enquête comme la communauté de communes n'émet pas d'avis favorable à cette demande.

R4 - RE Montrichard Val de Cher - 18 octobre 2019 page 4 : Madame Duffau Sylviane 75 rue du faubourg de Nanteuil 41400 Montrichard-Val-de-Cher. **Remarques d'ordre général à Montrichard-Val-de-Cher. Voir Lettre L4 jointe à R4**

Objet : Vie et développement du territoire

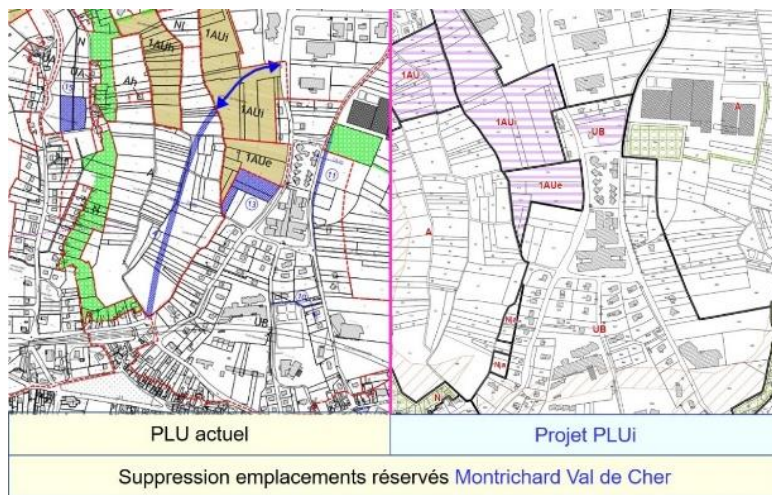
Position Communauté de Communes : néant

Avis commission d'enquête

L'observation de madame Duffau, qui montre une volonté louable de participer à la vie de la cité, n'entre pas dans le cadre de l'enquête. Il lui a donc été suggéré de se rapprocher de la mairie pour lui faire part de ses idées.

R5 - RE Montrichard Val de Cher - 18 octobre 2019 page 4 : Monsieur Simier Claude 41400 Montrichard-Val-de-Cher. **Disparition d'un emplacement réservé à Montrichard-Val-de-Cher. 04c MVC4**

Objet : emplacement réservé



Position Communauté de Communes : néant

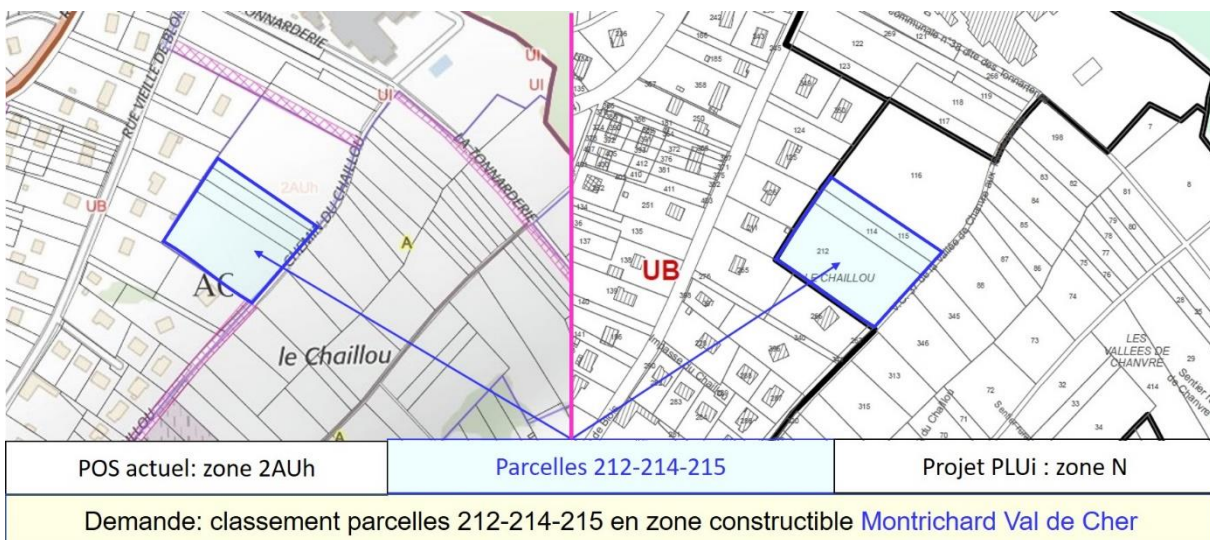
Avis commission d'enquête

La disparition dans le projet de PLUi d'un emplacement réservé inscrit dans le PLU actuellement en vigueur correspond à un choix de la commune.

La commission d'enquête ne conteste pas ce choix.

R4 - RE Saint-Georges-sur-Cher - 21 septembre 2019 page 4 : Madame Christiane Girault, demeurant 25 route de Saint-Aignan 41400 Faverolles-sur-Cher. **Parcelles 212-214-215 à Montrichard**
Voir Lettre L2 jointe à R4 04c MVC4

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

La 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. Les parcelles sont cultivées et classée en AOC ce qui justifie son classement en zone agricole.

Avis commission d'enquête

Au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

R4 - RE Vallières-les-Grandes - 1° octobre 2019 pages 3 et 4 : Famille Mitteau. **Contestation de l'emplacement prévu pour la réalisation d'un Ecoquartier à Montrichard-Val-de-Cher**

Objet : contestation emplacement zonage prévu pour emplacement OAP

Position Communauté de Communes : néant

Avis commission d'enquête

La parcelle de la famille Mitteau est en effet riveraine de l'OAP MVC 3 du " Site Rue Eltville ". Elle conteste l'emplacement choisi pour cet écoquartier et suggère de le déplacer à l'emplacement de l'ancien hôpital en centre-ville.

La commission d'enquête laisse juge le porteur de projet d'étudier ou non plus avant cette suggestion sur la base de l'argumentation fournie par les demandeurs.

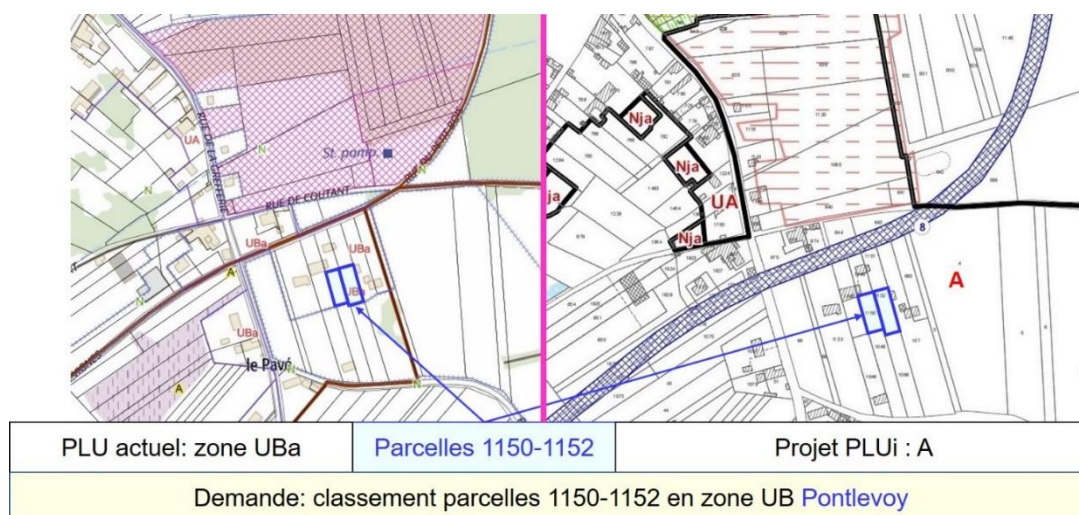
Cela dit, dans l'hypothèse où l'OAP serait maintenue à cet endroit, la commission d'enquête insiste sur le fait qu'une concertation la plus approfondie possible avec les riverains concernés est à privilégier.

Commune de Pontlevoy :

R1 - RE Pontlevoy - 5 octobre 2019 page 3 : Monsieur François Coutoux, demeurant 29 chemin du Rin de la Forêt 41190 Chambon-sur-Cisse. **Parcelles 1150 et 1152 Pontlevoy**

Voir Lettre L1 jointe à R1 04c PO2

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

Le quartier du Pavé constitue un tissu bâti diffus en espace agricole. La présence d'un site d'exploitation agricole, la présence de terres agricoles cultivées dont certaines sont classées en AOC justifie le classement en zone A.

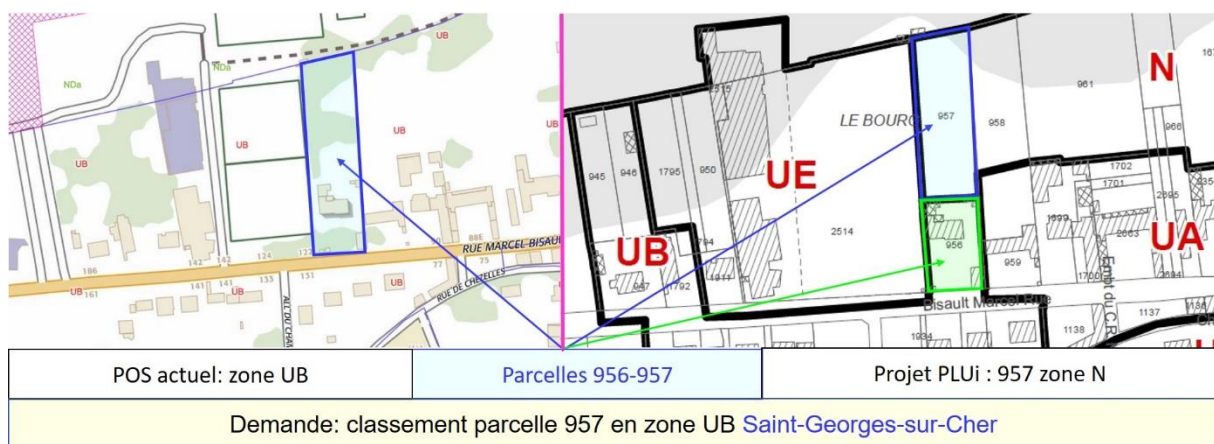
Avis commission d'enquête

Dans son argumentation Monsieur Coutoux fait état de l'obtention d'un certificat d'urbanisme positif pour la construction d'une maison individuelle. A supposer que ce certificat d'urbanisme soit toujours valide à la date d'arrêt du projet de PLUi il resterait malgré tout difficile de pouvoir « accrocher » les parcelles en cause à une zone U (UA) immédiatement attenante.

Dans ces conditions, au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

Commune de Saint-Georges-sur-Cher :

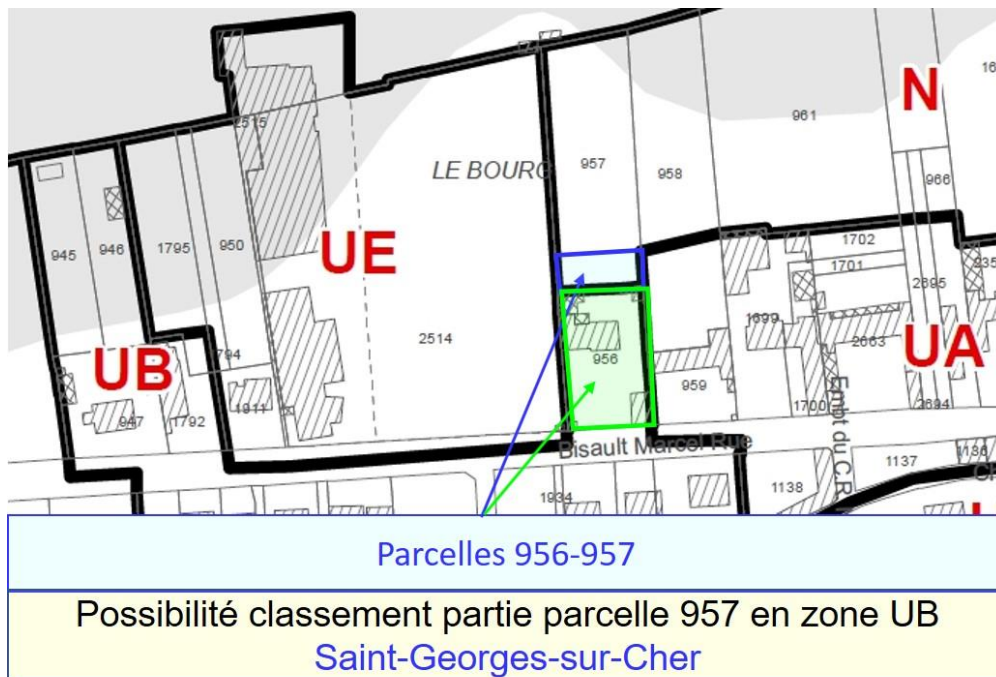
M3 - RE Contres - message en date du 29 septembre 2019 : Monsieur et madame Julien et Cécile Boulogne. **Parcelle 957 à Saint-Georges-sur-Cher 04b SG2**

Objet : reclassement parcelle**Position Communauté de Communes**

Le zonage du secteur respecte la méthodologie de délimitation de la zone urbaine : Les parcelles B945 et B946 sont enclavées entre deux zones urbaines à vocation équipement et sont déjà bâties, ce qui justifie le zonage en UB, en effet elles pourraient être qualifiées de « dents creuses ». A l'inverse, la parcelle B957 est en limite de la zone naturelle et son classement en zone UB serait considéré comme de la consommation d'espace.

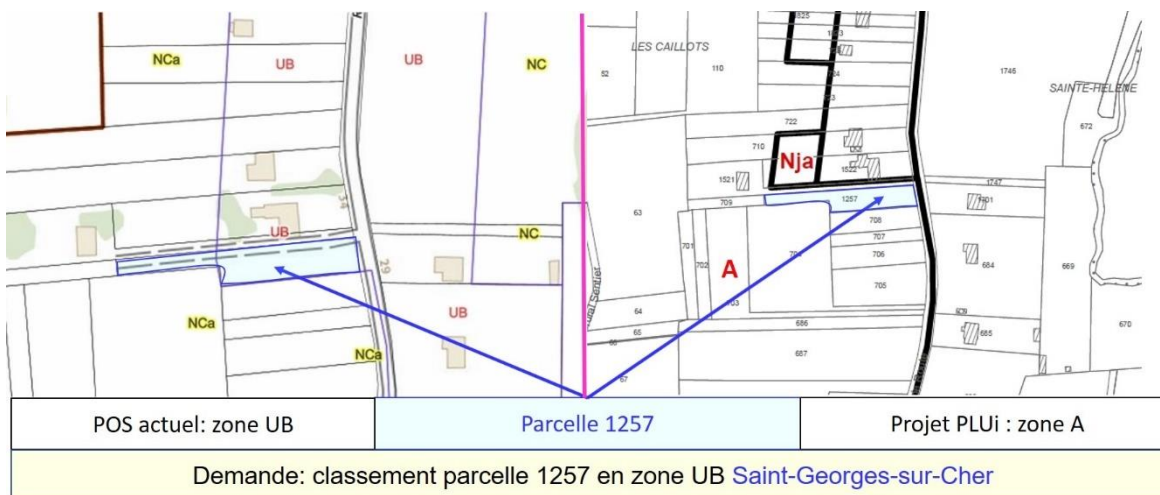
Avis commission d'enquête

Afin de donner satisfaction en partie au demandeur sans modifier outre mesure le projet, il suffirait d'aligner la limite nord de la parcelle 956 sur celle de la parcelle 959 voisine, permettant ainsi d'augmenter sa superficie en zone UA.



R3 - RE Faverolles-sur-Cher - 28 septembre 2019 page 3 : Consorts Pierre Jamet, Mireille Hardion née Jamet, demeurant 3 La Jarnière 37150 La Croix en Touraine, et Catherine Foucher née Jamet, demeurant 8 rue Rabelais 37150 Francueil. **Parcelle 1257 à Saint-Georges-sur-Cher**
Voir Lettre L2 jointe à R3 04b SG2

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

La parcelle faisant l'objet de l'observation est mal localisée dans le PV des observations :

La 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 secteurs d'extension retenus. Le secteur est classé en AOC, ce qui justifie son classement en zone A.

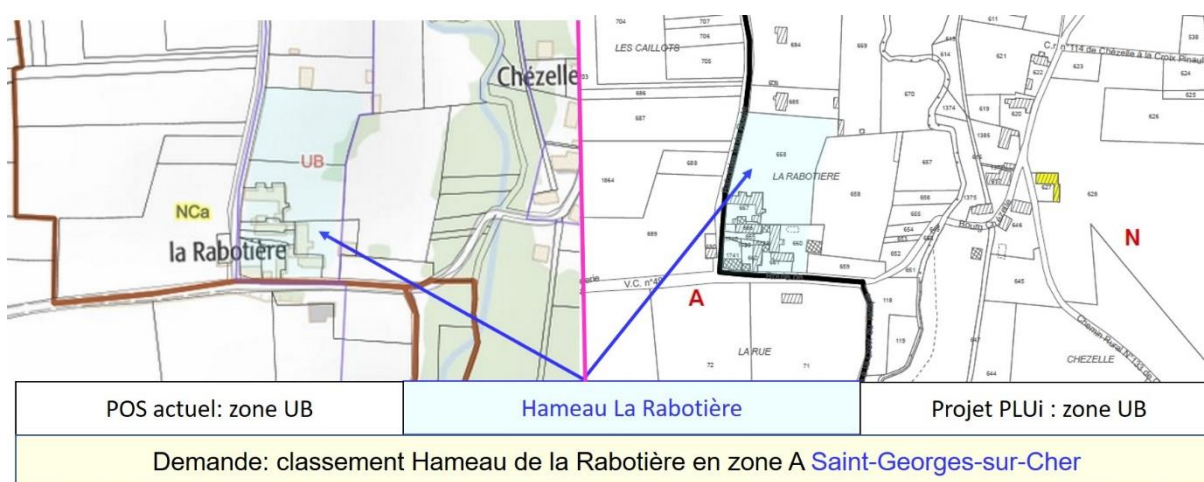
Avis commission d'enquête

L'intervenant a joint à ses observations un certificat d'urbanisme délivré par le maire de la commune en date du 30 août 2019 pour la construction d'une maison individuelle sur cette parcelle. La procédure de mise à l'enquête publique du PLUi a entraîné un sursis à statuer sur sa demande.

Même si cette demande répond aux critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est toutefois proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande en raison du dépôt tardif du CU en mairie.

L5 - RE Montrichard Val de Cher - Lettre du 18 octobre 2019 : Madame Gonzalez Isabelle demeurant 39 route de la Rabotière 41400 Saint-Georges-sur-Cher et madame Gonzalez Carine demeurant 164 route de Chézelle 41400 Saint-Georges-sur-Cher. **Hameaux « la Rabotière » et « les Tailles » à Saint-Georges-sur-Cher. 04b SG2**

Objet : Reclassement parcelles



Position Communauté de Communes

Le hameau « la Rabotière » étant constitué majoritairement de bâtiments agricoles, la zone bâtie du hameau pourrait être classée en A.

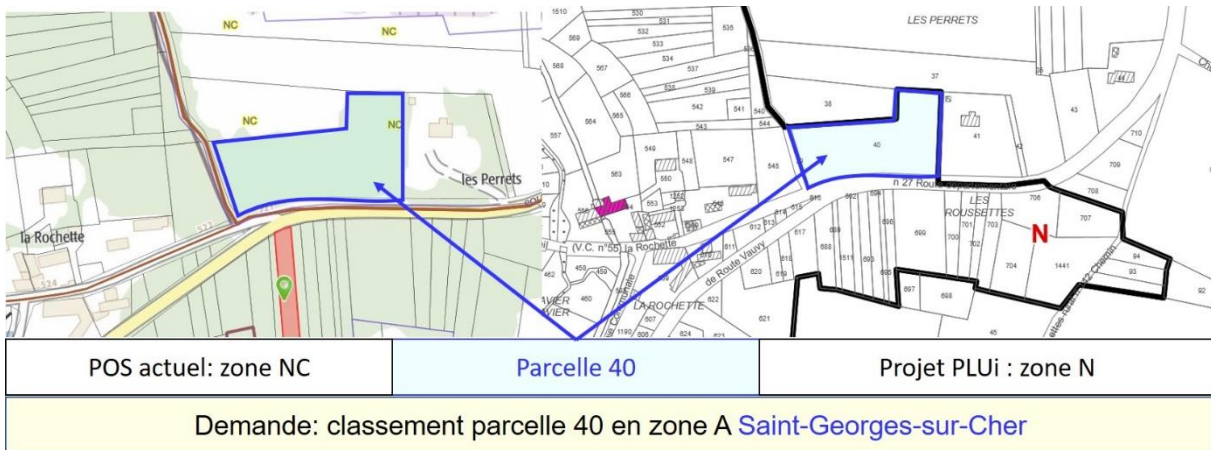
Avis commission d'enquête

Afin de redonner au hameau de la Rabotière son caractère agricole originel, la commission d'enquête n'a pas d'objection à reclasser le hameau en zone A comme le demande l'intervenant.

Ce reclassement n'ayant aucune incidence sur l'urbanisation, il est inutile de prévoir un échange avec une zone N.

R2 - RE Saint-Georges-sur-Cher - 21 septembre 2019 page 3 : Mr Yves Nomy et Mlle Agnès Nomy, demeurant 140 Chambons Hauts 23150 Saint-Martial-le-Mont. **Parcelle 40 à Saint-Georges-sur-Cher 04b SG3**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes : néant

Avis commission d'enquête

La demande porte sur le transfert de la parcelle 40 classée en zone N en zone A. Les requérants souhaitent en effet que les parcelles n° 38 et 40, qui sont contiguës, soient toutes les deux classées en zone A.

Dans la mesure où la parcelle n°40 n'est a priori concernée par aucune contrainte spécifique au titre de l'environnement (paysage, trame verte et bleue, corridor écologique, etc.), la commission d'enquête estime que rien ne s'oppose à son classement en zone agricole A. Elle est donc d'avis de donner une suite favorable à cette demande.

R3 - RE Saint-Georges-sur-Cher - 21 septembre 2019 page 3 : Madame Marianne Brouxel, demeurant 185 rue des Champs Blancs 41400 Saint-Georges-sur-Cher. [Assainissement de Saint-Georges-sur-Cher](#)

Objet : Souhait de la réalisation rapide des travaux d'assainissement collectif dans la rue des Champs Blancs dont elle est riveraine.

Position Communauté de Communes : néant

Avis commission d'enquête

Le secteur concerné est en effet prévu comme étant " à desservir par l'assainissement collectif " dans un délai de " moyen au long terme ".

La commission d'enquête en prend acte et invite le maître d'ouvrage à étudier la possibilité d'une réalisation aussi rapide que possible des travaux au regard des différentes contraintes qu'il a à prendre en compte (programmation financière notamment).

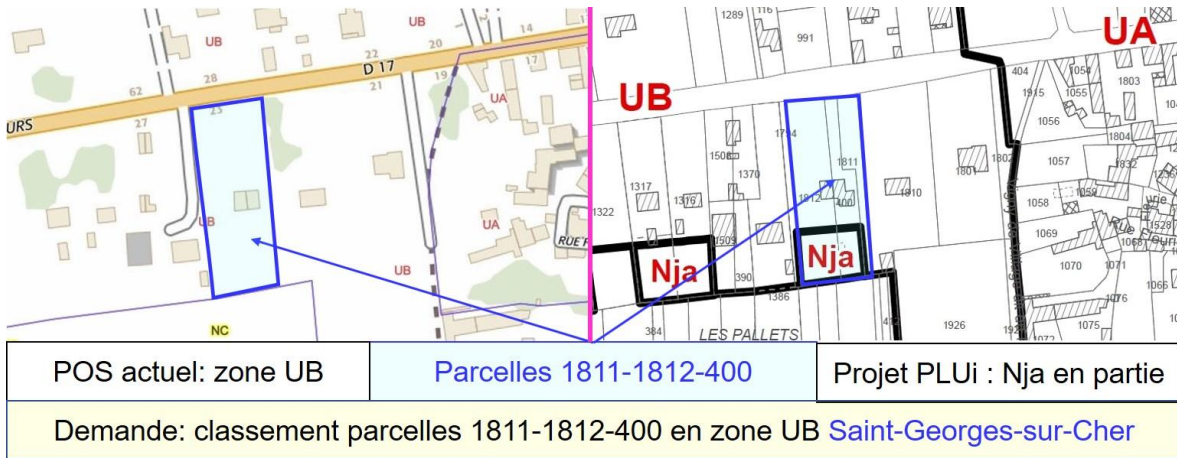
R5 - RE Saint-Georges-sur-Cher - 21 septembre 2019 page 4 : Madame Teixeira de Carvalho. [Parcelle 195 à Vallières-les-Grandes](#) [Voir Lettre L3 jointe à R5](#)

Objet : reclassement parcelle

Voir observation dans « commune de Vallières-les-Grandes M1 - RE Contres »

R6 - RE Saint-Georges-sur-Cher - 26 septembre 2019 page 5 : Madame Claire Chantôme demeurant 23 route de Tours 41400 Saint-Georges-sur-Cher. Parcelles 1811, 1812 et 400 à Saint-Georges-sur-Cher **04b SG2**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

Le zonage respecte la méthodologie appliquée pour la délimitation des secteurs Nja.

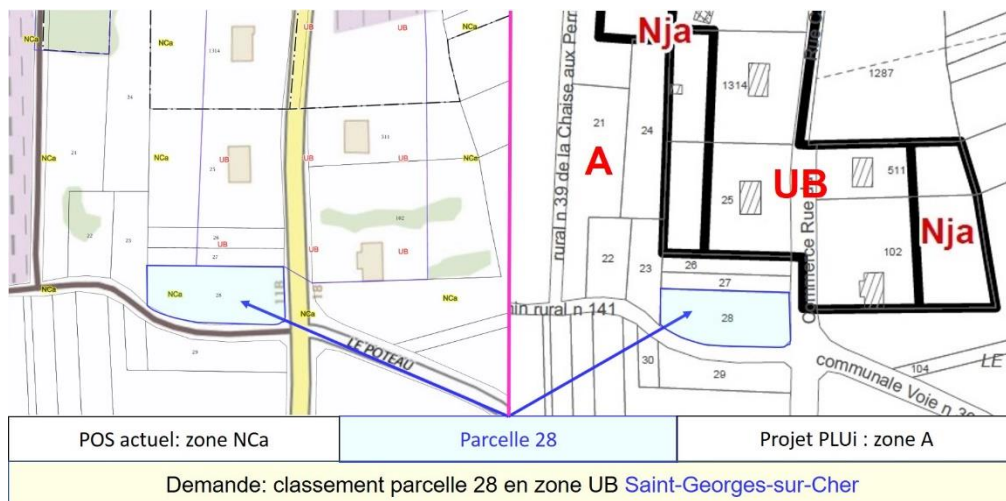
Avis commission d'enquête

La zone Nja constitue un " STECAL " correspondant aux jardins localisés en transition entre les zones urbaines et les espaces agricoles ou naturels. La réglementation y autorise des abris de jardin ou des abris ouverts pour animaux limités à 30 m² d'emprise au sol. Le projet de construction d'un hangar ouvert d'environ 50 m² pour y abriter des véhicules ne peut donc être autorisé sur cette seule partie Nja.

Cela étant, la commission d'enquête prend acte de la réponse de la Communauté de Communes, en précisant que le projet de Mme Chantôme pourrait trouver une suite favorable par son implantation (totalement ou partiellement) dans la partie du terrain classée UB.

R7 - RE Saint-Georges-sur-Cher - 7 octobre 2019 page 7 : Monsieur Michel Richard demeurant 9 rue du Commerce 41400 Saint-Georges-sur-Cher. Parcelle 28 à Saint-Georges-sur-Cher

Objet : reclassement en zone UB d'une parcelle actuellement en zone A



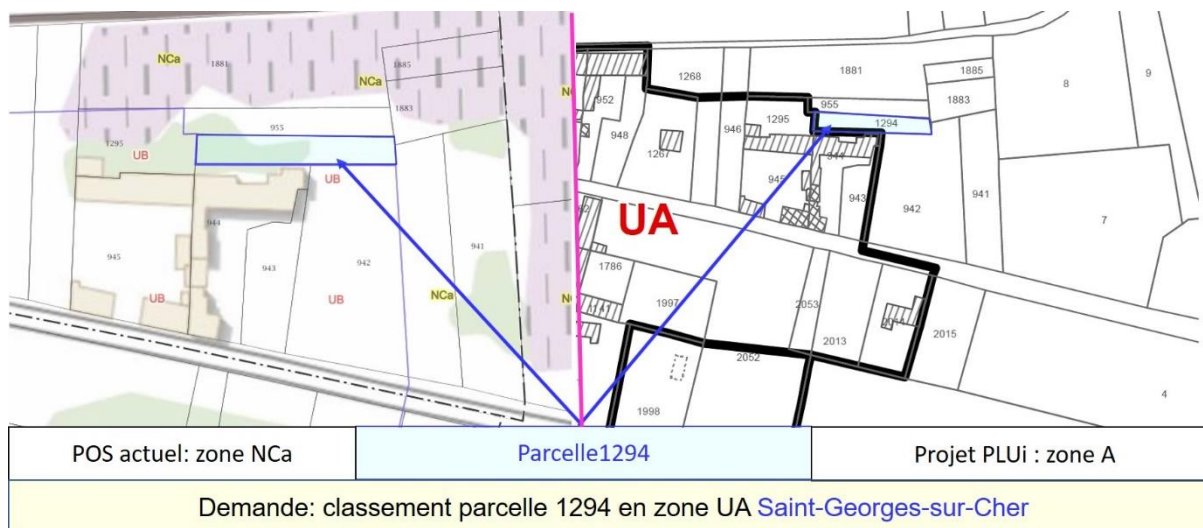
Position Communauté de Communes

<i>Demande ne pouvant être examinée faute de référence cadastrale</i>

Avis commission d'enquête

Cette demande ne répond à aucun des critères définis par la commission d'enquête (paragraphe 5.1.2 – Urbanisation) et de surcroît n'est pas rattachable à une zone UB immédiatement proche. Il ne peut donc pas lui être réservée une suite favorable.

R8 - RE Saint-Georges-sur-Cher - 18 octobre 2019 page 9 : Monsieur Pillault Thierry demeurant 29 chemin des Noues Mazelles 41400 Saint-Georges-sur-Cher. Parcelles D 944, 1294 et 943 à Saint-Georges-sur-Cher **04b SG1**

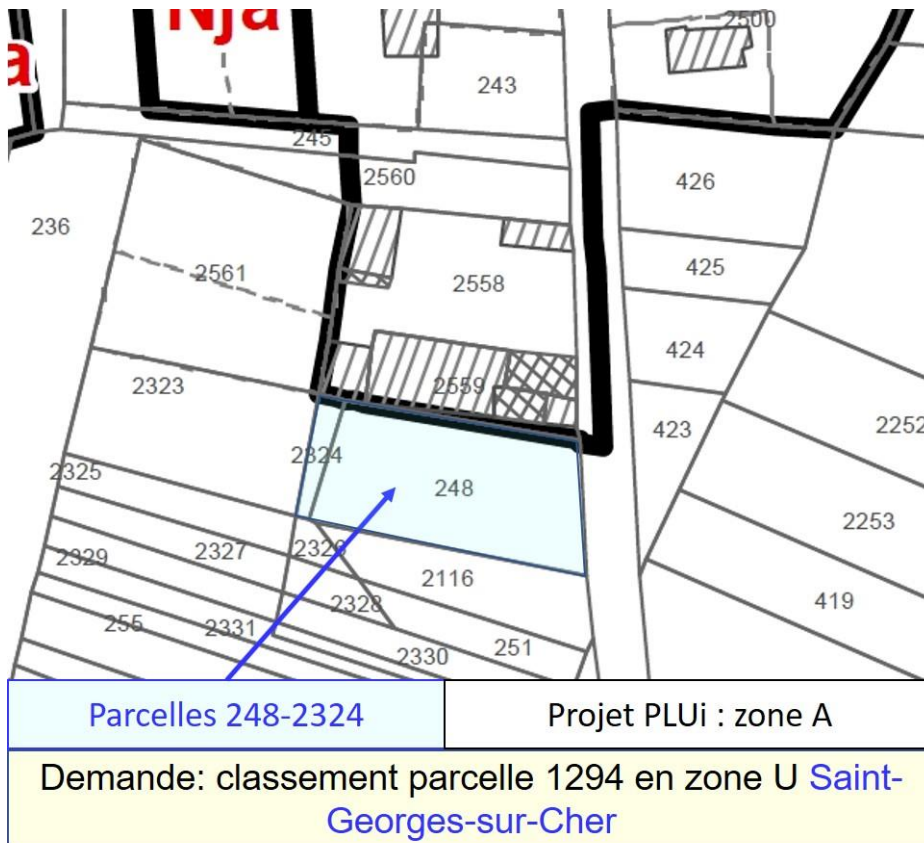
Objet : reclassement parcelle**Position Communauté de Communes : néant****Avis commission d'enquête**

Cette demande est justifiée par le fait que le classement en A de cette parcelle n'autorise pas l'extension de la construction existante sur la parcelle 944.

Le règlement écrit applicable à la zone A autorise l'extension des constructions existantes dans la limite de 50 % de l'emprise au sol actuelle, mais dans un souci de cohérence au regard de ce qui est prévu sur la parcelle voisine, la commission d'enquête est d'avis de donner une suite favorable à cette demande sous réserve que la partie reclassée en UA se limite au droit de la partie construite.

R9 - RE Saint-Georges-sur-Cher - 18 octobre 2019 page 9 : SCI Les Mazarins Monsieur Blénet Joël demeurant 5 chemin des Houx 41400 Saint-Georges-sur-Cher. Parcelles C 25-59, 23-24, 248, 23-26, 21-16, 23-28, 251, 23-30, 23-32 et 23-33 à Saint-Georges-sur-Cher **04b SG1**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

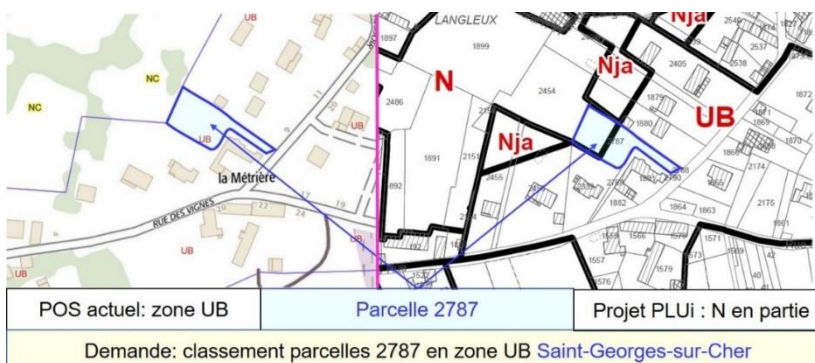
Sur la base d'éléments complémentaires, la demande pourrait être acceptée car compatible avec le PADD qui prévoit le développement économique via le tissu artisanal.

Avis commission d'enquête

La commission prend acte et approuve la position de la communauté de communes. Ainsi, les parcelles 23-24 et 248 pourraient faire l'objet d'un classement adapté pour permettre l'extension de cet atelier de menuiserie.

L4 - RE Saint-Georges-sur-Cher - 30 septembre 2019 page 6 : Lettre de Monsieur et madame A. Simoneau demeurant 20 rue des vendanges 41400 Saint-Georges-sur-Cher. **Parcelle 2787 Saint-Georges-sur-Cher 04b SG3**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes : néant

Avis commission d'enquête

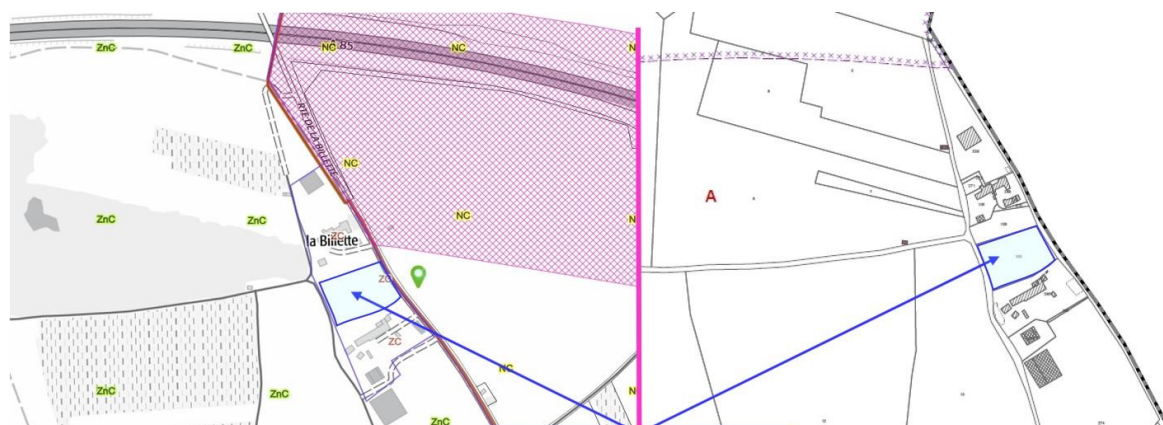
Avec un certificat d'urbanisme favorable pour construire une habitation datant de 2013 cette demande n'entre pas dans les critères définis par la commission d'enquête. Par ailleurs, la limite définie entre la zone UB et la zone N peut certes paraître arbitraire mais elle vise à contenir le bâti dans sa limite actuelle. D'autre part, la partie du terrain qui reste en zone UB (environ 500 m²) reste suffisante pour accueillir une construction d'habitation. Enfin, les intervenants font état d'un projet à échéance de 5 à 6 ans.

Dans ces conditions, la commission propose de ne pas donner de suite favorable à cette demande, la situation pouvant être reconsidérée lors des prochaines évolutions du PLUi.

Commune de Saint-Julien-de-Chédon :

M2 - RE Contres - message en date du 21 septembre 2019 : Monsieur Jean-Michel Sevré, demeurant 12 route de la Billette 41400 Saint-Julien-de-Chédon. **Parcelle 111 à Saint-Julien-de-Chédon Voir Lettre L2 jointe à M2 04c SJ2**

Objet : reclassement parcelle



CC actuelle: zone ZC	Parcelle 111	Projet PLUi : A
Demande: classement parcelle 111 en zone UB Saint-Julien-de-Chédon		

Avis Communauté de Communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est mal localisée dans le PV des observations, elle se situe au lieu-dit « La Billette » :

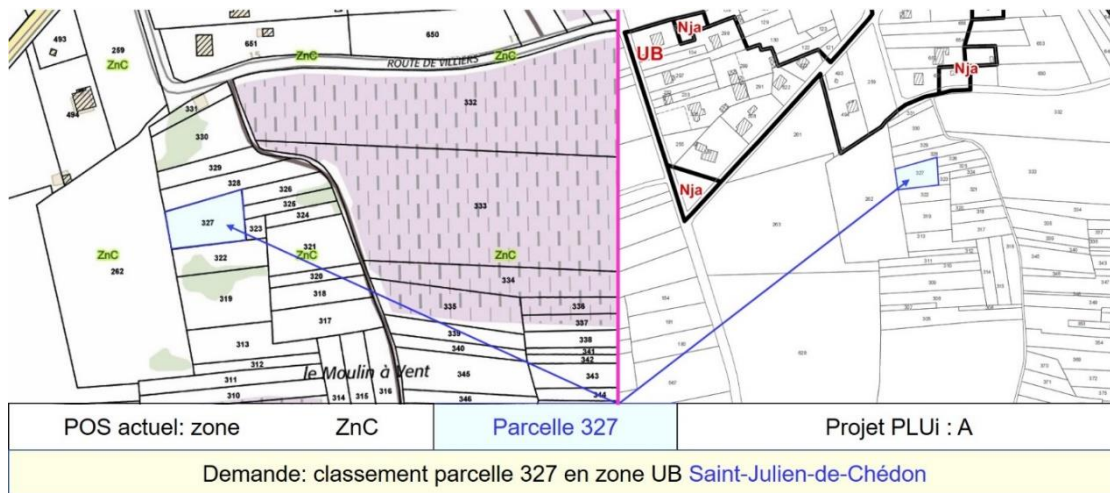
La parcelle AK111 se situe à proximité d'habitations et d'exploitations agricoles isolées en contexte agricole et ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine définies à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme. La parcelle jouxte un très grand nombre d'espaces cultivées, ce qui justifie son classement en zone agricole.

Avis commission d'enquête

Au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

R2 - RE Faverolles-sur-Cher - 28 septembre 2019 page 3 : Monsieur Simon. **Parcelle 327 à Saint-Julien-de-Chédon Voir Lettre L1 jointe à R2 04c SJ2**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

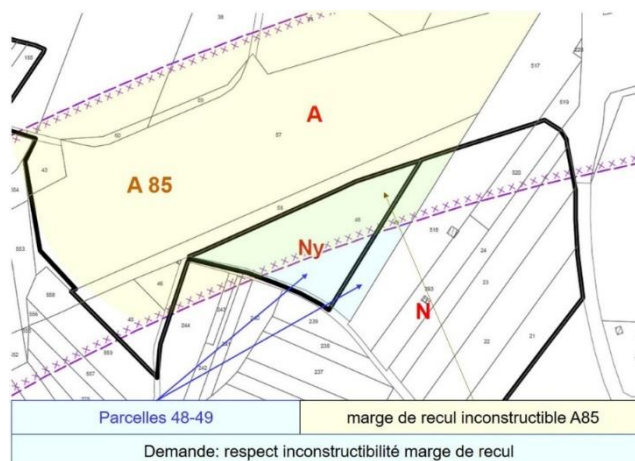
Le terrain ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine définies à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme. La parcelle est classée en AOC, ce qui justifie son classement en zone agricole.

Avis commission d'enquête

Au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

M7 - RE Contres - message en date du 18 octobre 2019 : Monsieur Pascal Maupouet, demeurant la Maison Rouge 41400 Saint-Julien-de-Chédon. **Parcelles ZC 48 et 49 à Saint-Julien-de-Chédon Voir Lettre L6 jointe à M7 04c SJ2**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

La marge de recul est une servitude qui s'applique à toute autorisation d'urbanisme.

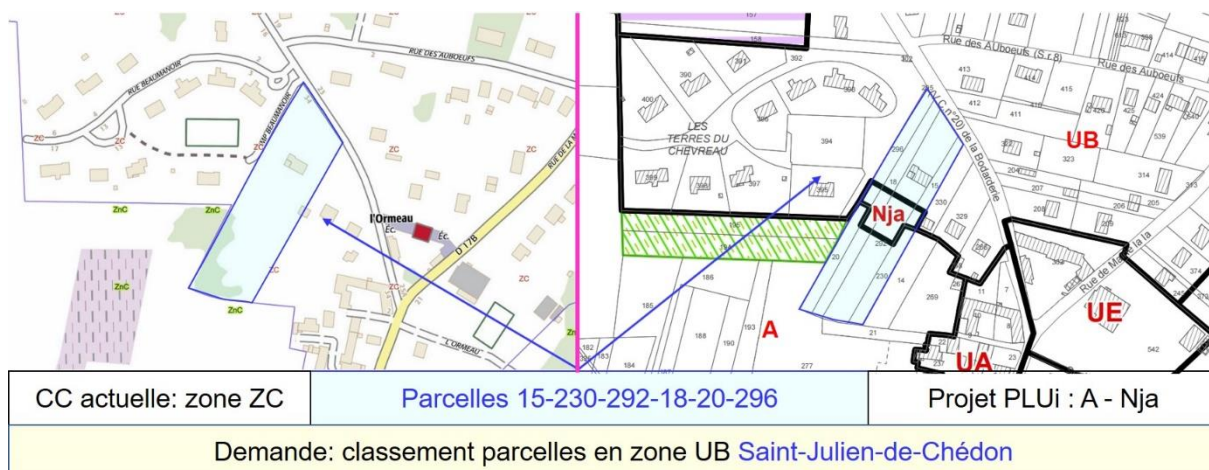
Avis commission d'enquête

Comme remarqué par l'intervenant, la bande 100 m de part et d'autre de l'axe central de l'A85 est réglementairement inconstructible, ce qui ne semble pas être le cas sur les parcelles 48 et 49. Cela étant, il n'appartient pas à la commission d'enquête de donner son avis sur la présence ou non de construction sur cette bande.

Il donc été suggéré à l'intervenant de prendre d'autres voies que l'enquête publique pour faire respecter cette interdiction.

R1 - RE Saint-Julien-de-Chédon - 11 octobre 2019 pages 2 et 3 : Monsieur et madame Gérard Huguet, demeurant 30 rue de la Bodarderie 41100 Saint-Julien-de-Chédon **parcelles 15, 230, 292, 18, 20, 296 à Saint-Julien-de-Chédon Voir lettre L1 jointe à R1 04c SJ2**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

Demande ayant fait l'objet d'un retour dans le bilan de la concertation

Avis commission d'enquête

Un certificat d'urbanisme du 17 septembre 2018 a certes été délivré par la mairie de Saint-Julien-de-Chédon, mais sans faire explicitement référence aux parcelles concernées. Ce document est soumis à sursis à statuer du fait de la procédure PLUi en cours.

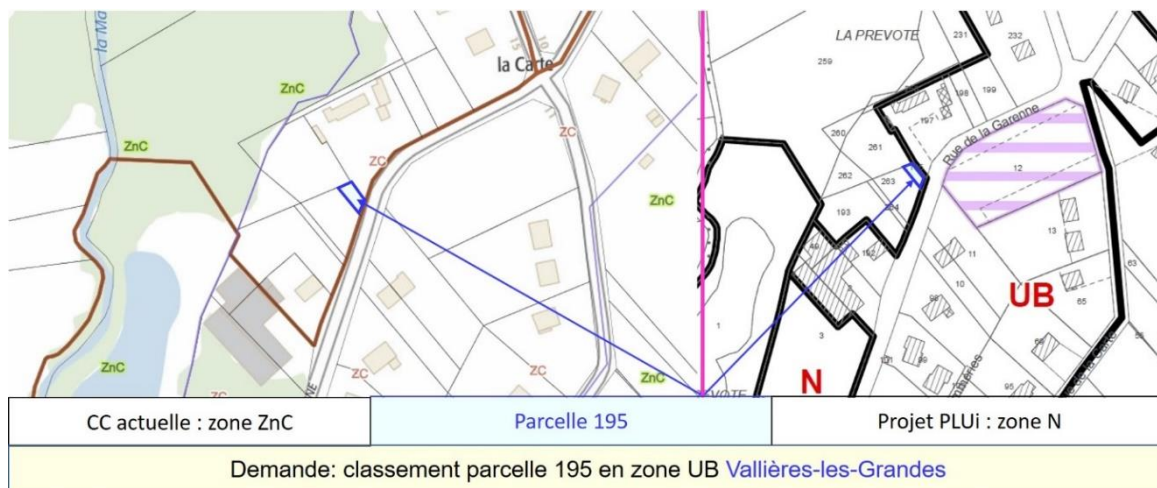
L'acceptation de la demande de Mme et Mr Huguet de mettre en totalité l'ensemble de leurs parcelles (nord et sud) en zone UB remettrait en cause l'équilibre entre zones urbaines et zones agricoles au détriment de ces dernières.

La commission prend acte en la soutenant de la position de la communauté de communes de ne pas donner suite favorable à la demande.

Commune de Vallières-les-Grandes :

M1 - RE Contres - message en date du 20 septembre 2019 : Madame Anne Teixeira de Carvalho, demeurant 4 rue Gabriel Fauré 41100 Vendôme. **Parcelle AP195 à Vallières-les-Grandes. Voir Lettre L1 jointe à M1 04b V1**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

La parcelle AP195 se situe dans une rupture d’urbanisation de la Commune de Vallières-les-Grandes, ouverte sur la Vallée de la Masse. Afin de préserver le paysage et la perméabilité des espaces urbains aux continuités écologiques, 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 Naturelle de la parcelle est justifié.

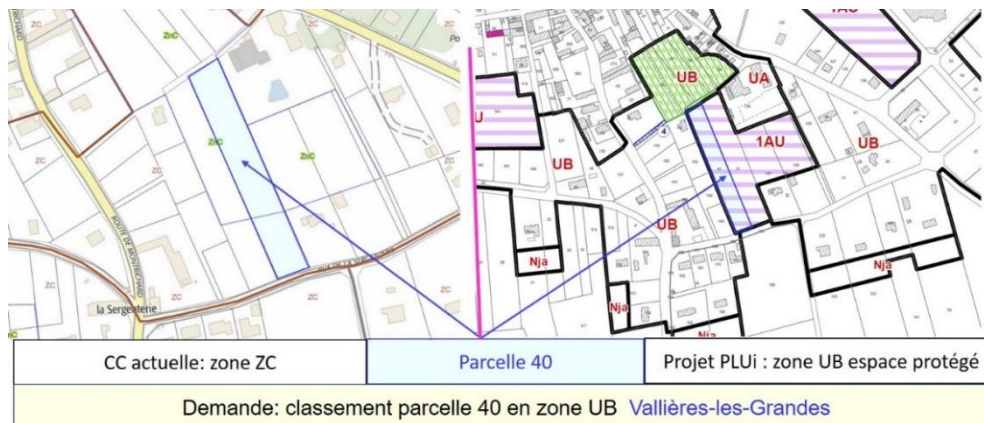
Avis commission d’enquête

Madame Teixeira de Carvalho possède un Certificat d’Urbanisme accordé le 15 octobre 2018.

La classification du terrain en zone N interdit toute construction. Cependant, au regard des critères mis en avant par la commission d’enquête, la présence du CU et la mitoyenneté du terrain avec une zone UB rendent cette demande recevable sans préjudice notable à l’économie générale du PLU. De surcroît, la faible superficie de la parcelle (100 m²) ne remet pas en cause la cohésion de la rupture d’urbanisation souhaitée par la Communauté de Communes à cet endroit.

M9 - RE Contres - message en date du 18 octobre 2019 : Monsieur Claude Bordier, demeurant 12 rue de la Fontaine 37500 Marçais. **Parcelle ZM 40 à Vallières-les Grandes Voir Lettre L7 jointe à M9 04c V2**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

Le territoire n'étant pas couvert par un SCoT, en l'absence de dérogation du Préfet, l'ouverture à l'urbanisation du secteur citée entacherait le document d'illégalité.

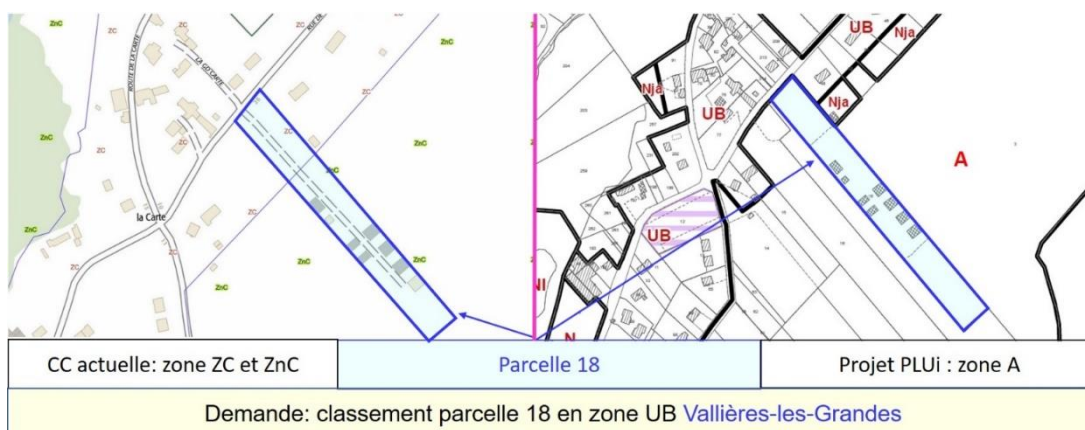
Le secteur UB concerné par un élément de prescription « préservation parc et jardin » participe à la perméabilité de la trame verte et bleue dans le tissu urbain, et au maintien de la vue vers le bourg pour le secteur 1AU identifié.

Avis commission d'enquête

La parcelle n°40 est concernée par l'OAP V4 dite de la Sergenterie. Initialement classées en 1AU les parcelles en cause ont été reclassées en 2AU suite aux échanges intervenus avec le Préfet. Dans ces conditions la commission d'enquête partage l'analyse de la communauté de communes et est d'avis de maintenir la parcelle 40 en 2AU.

L3 - RE Contres - Lettre en date du 6 octobre 2019 : Monsieur Jean-Claude Gaudin, demeurant 12 rue de la Gare 41400 Vallières-les-Grandes. **Parcelle 18 à Vallières-les-Grandes 04c V2**

Objet : reclassement parcelle

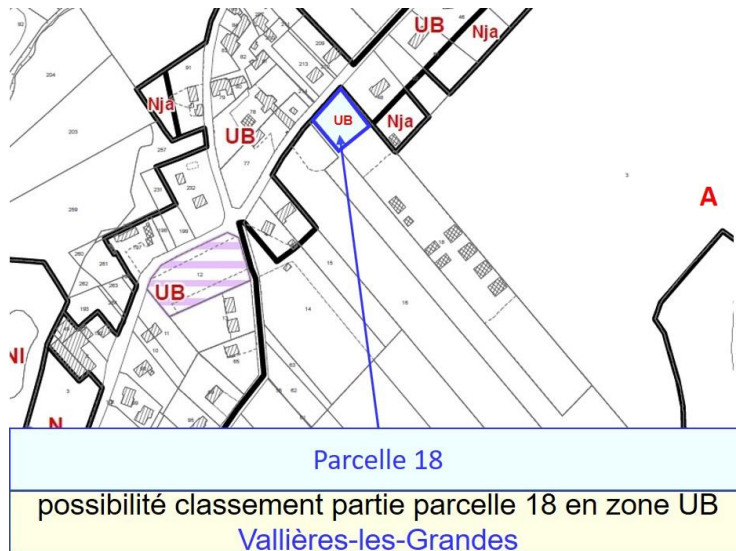


Position Communauté de Communes

La parcelle 18 se situe dans une rupture d'urbanisation de la Commune de Vallières-les-Grandes, ouverte sur un espace agricole. Afin de préserver le paysage, déjà impacté par l'urbanisation linéaire récente, les coupures d'urbanisation ont été préservées de toute urbanisation nouvelle. Ainsi, en cohérence avec le PADD, le classement en Agricole de la parcelle est justifié.

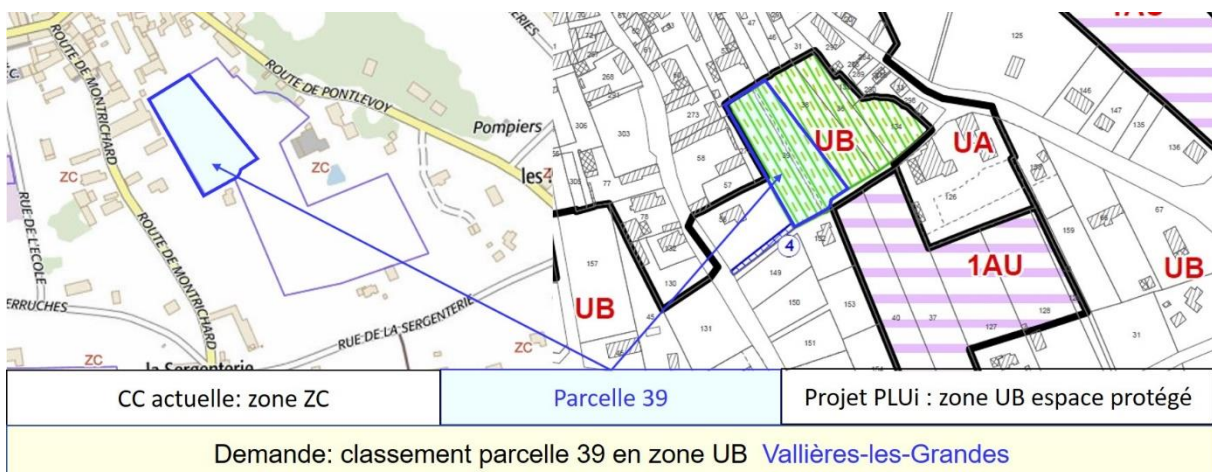
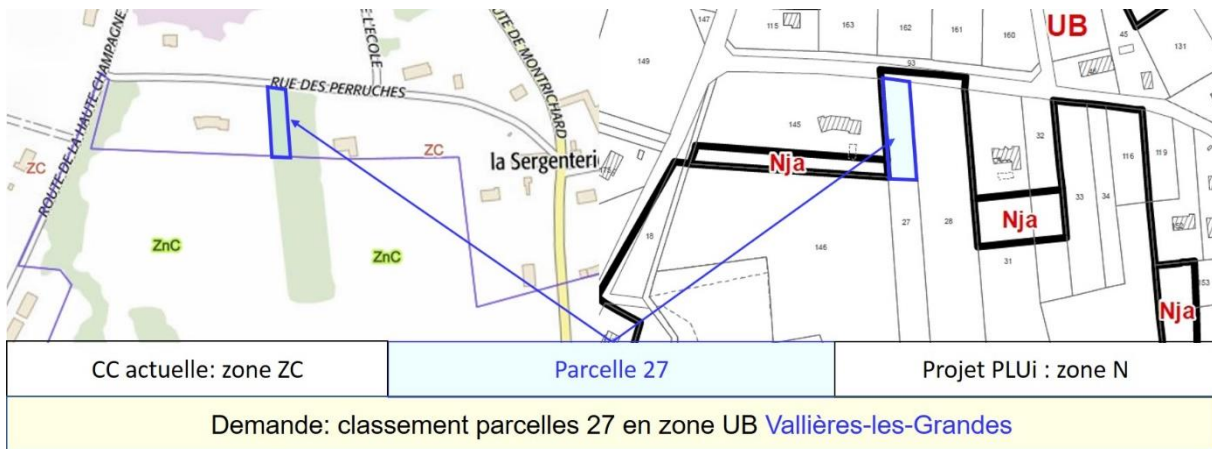
Avis commission d'enquête

Trouvant regrettable d'avoir fait payer au propriétaire une taxe d'aménagement de 10% pour la parcelle 18, au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de donner une suite favorable à cette demande en incluant une partie dans la zone UB avec comme limite le prolongement de la limite sud de la parcelle 48 mitoyenne.



R1 - RE Vallières-les-Grandes - 1° octobre 2019 page 2 : Monsieur Claude Bordier demurant 12 rue de la Fontaine 37500 Marçay. **Parcelles 27 et 39 Vallières-les-Grandes**
Voir Lettre L1 jointe à R1 04c V2

Objet : Demande de maintien de la parcelle 27 en zone constructible UB et demande de suppression de la protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (parcs, bois et jardins) pour la parcelle 39



Position Communauté de Communes

Pour la parcelle ZM39, déjà traité dans le registre de Contres => cf. M9, p.4
 La parcelle ZW 27, se trouve au sein d'une rupture d'urbanisation. Les ruptures d'urbanisation sont à préserver.

*Avis commission d'enquête**Parcelle 27*

Dans l'argumentation qu'il développe, Monsieur Bordier fait état du paiement, en 2008, d'une somme de 1 865,22 € correspondant au versement de la " participation pour voirie et réseaux " (PVR). Comme il est indiqué dans la " convention de versement préalable " cette participation a notamment pour but de contribuer à financer les travaux à réaliser (par la collectivité) afin de permettre l'implantation de constructions sur les terrains nouvellement desservis.

En l'occurrence, au droit de la parcelle de Monsieur Bordier, les travaux d'aménage des réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphone, ont bien été réalisés.

Aussi, par extension des critères retenus par la commission d'enquête, la participation financière demandée au riverain étant ici avérée, et même si la démarche date d'une dizaine d'années, il est proposé de donner une suite favorable à cette demande, la partie à affecter en " constructible " devant se limiter au droit de la même zone UB de la parcelle voisine (N° 145).

Parcelle 39

Monsieur Bordier trouve que ce classement est " discriminatoire ".

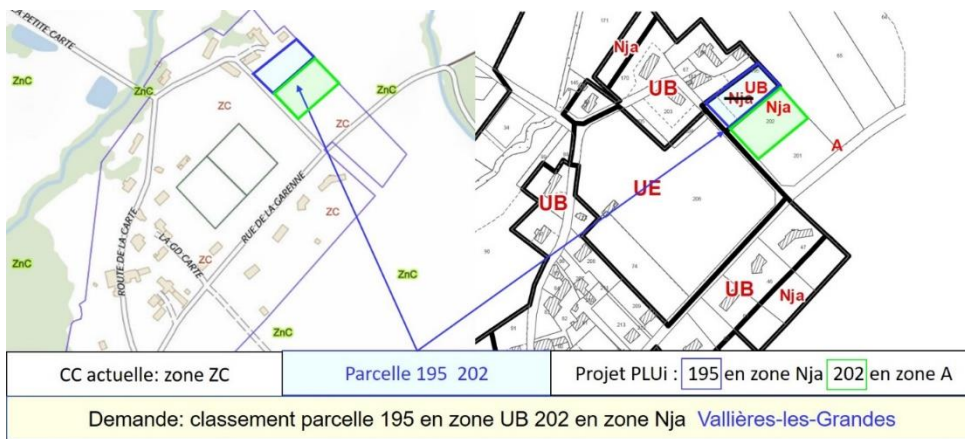
Pour sa part, la commission d'enquête considère que le classement de cette parcelle au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme constitue une interprétation pour le moins très étendue ou très lâche par rapport à l'esprit même de cet article.

Après analyse, et afin de se préserver de toute urbanisation hâtive de ce secteur risquant d'aller à l'encontre des préservations souhaitées et justifiées, la commission d'enquête suggère d'inclure la parcelle n° 39 en zone 2AU. Dans un souci de cohérence, les autres parcelles du secteur concernées par la même protection au titre de l'article 151-19 pourraient également être classées en 2AU.

Ainsi l'ensemble des parcelles non encore bâties de ce quartier très proche du centre bourg pourrait faire l'objet d'une réflexion globale de plus long terme tout en permettant de lever toute ambiguïté sur l'aspect discriminatoire évoqué par le requérant.

R2 - RE Vallières-les-Grandes - 1° octobre 2019 pages 2 et 3 : Madame Janny Careil demeurant 31 rue de la Carte 41400 Vallières-les-Grandes. Parcelles 195 et 202 Vallières-les-Grandes Voir Lettre L2 jointe à R2 04c V2

Objet : Sur les parcelles en cause, actuellement en zone constructible, demande d'extension du secteur UB sur le secteur Nja et d'extension du secteur Nja sur la zone A.



Position Communauté de Communes

Le zonage respecte la méthode appliquée à la délimitation des zones

Avis commission d'enquête

Suivant la configuration des lieux il apparaît clairement que la parcelle 202, qui constitue la " partie jardin " de la propriété de Madame Careil, ne répond pas aux critères d'une zone agricole. Son reclassement en secteur Nja apparaît donc comme tout à fait fondé.

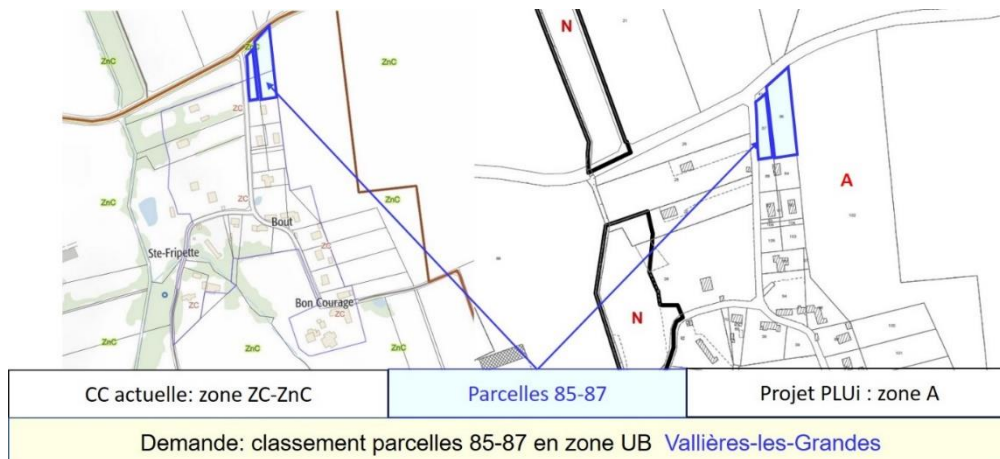
La parcelle 195 est quant à elle partiellement bâtie dans sa partie nord-ouest le reste constituant également une " partie jardin ".

En fonction des critères qu'elle s'est dotée et considérant que la partie classée en UB couvre de façon satisfaisante les constructions existantes, la commission d'enquête est d'avis de ne pas étendre davantage cette zone UB.

Au final, la commission suggère donc de maintenir le zonage tel qu'il est proposé entre UB et Nja et d'étendre le secteur Nja à la parcelle 202.

R3 - RE Vallières-les-Grandes - 1° octobre 2019 page 3 : Monsieur Jean-Marie Benoist demeurant chemin du Vieux Tertre Molineuf 41190 Valencissé. **Parcelles 85 et 87 Vallières-les-Grandes Voir Lettre L3 jointe à R3 04c V2**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande se localisent en extension du hameau « Bout » qui constitue un écart en contexte agricole.

Avis commission d'enquête

Suivant les éléments fournis à l'appui de sa demande, Monsieur Benoist, pour ces parcelles, dispose d'un certificat d'urbanisme positif délivré le 22 mai 2018 pour la " construction d'une maison mono-familiale inférieure à 150 m² avec garage accolé ".

Même si a priori cette demande pourrait entrer dans les critères définis par la commission d'enquête il n'est en revanche pas possible de rattacher ces parcelles à une zone constructible qui les jouxterait.

En effet le hameau de " Bout " défini comme constructible à la carte communale est entièrement versé à la zone agricole au projet de PLUi.

Dans ces conditions il ne peut être envisagé de donner une suite favorable à cette demande.

Cela étant, la commission d'enquête réitère une remarque déjà formulée par ailleurs qui consiste à dire que le classement en zone A d'un hameau constitué pour l'essentiel de constructions sans lien avec une activité agricole, n'était pas pertinent au regard de la définition même de la zone A.

L5 - RE Vallières-les-Grandes - Lettre du 7 octobre 2019 : Madame et Monsieur Sylvie et Eric Lacroix demeurant 10 route d'Amboise 41400 Vallières-les-Grandes. **Parcelle ZL 34 à Vallières-les-Grandes 04c V2**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

La 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. Le bâtiment ne répond pas aux caractéristiques nécessaires pour être éligible au changement de destination.

Avis commission d'enquête

Déjà classé en zone non constructible dans la carte communale actuelle, la parcelle 34, loin des zones urbanisées, ne peut être rattachée à ces dernières sans créer un déséquilibre zonal difficilement explicable.

La commission d'enquête suggère donc que la parcelle soit maintenue en zone N comme prévu.

M6 - RE Contres - message en date du 14 octobre 2019 : Monsieur François Chancelier, demeurant 1 Les Prés 41400 Vallières-les-Grandes. **Observations multiples**

Objet : Reclassement zonage. Protection biodiversité et trame verte et bleue

Position Communauté de Communes

Le territoire n'étant pas couvert par un SCoT, en l'absence de dérogation du Préfet, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs cités entacherait le document d'illégalité.
Concernant la biodiversité, le projet de PLUi a délimité dans le règlement graphique les zones N afin de préserver les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité.
Concernant le changement climatique, le règlement écrit permet la réalisation d'écoconstructions, et constructions bioclimatiques. De plus en limitant la consommation d'espace, la PLUi participe au maintien de la séquestration du Carbone dans les sols.

Avis commission d'enquête

Concernant le reclassement à Vallières-les-Grandes d'une zone 1AU en 2AU, il s'agit d'une injonction du Préfet qui n'a pas à être contestée, sous peine de voir le projet de PLUi refusé.

La conservation de la biodiversité fait partie de l'enjeu de préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue traduit pour l'atteindre dans les objectifs 5 «préserver la qualité du cadre de vie en protégeant et valorisant le patrimoine naturel et bâti, vecteur d'identité locale axé sur la Vallée du Cher, ses coteaux et le plateau agricole de Pontlevoy, le donjon de Montrichard », et 9 «identifier la Trame Verte et Bleue, notamment autour de la Vallée du Cher et de ses vallons adjacents ».

La lutte contre le réchauffement climatique qui dépasse largement le cadre du PLUi est cependant indirectement présente avec par exemple la présence dans le dossier de mesures destinées à limiter l'extension urbaine et à améliorer la mobilité.

La définition pour les zones d'épandage des limites à définir près des habitations n'entre pas dans le cadre de l'enquête publique.

R5 - RE Saint-Georges-sur-Cher – 21 septembre 2019 page 4 : Madame Teixeira de Carvalho. Parcelle 195 à Vallières-les-Grandes

Objet : reclassement parcelle

Voir observation dans « commune de Vallières-les-Grandes M1 - RE Contres »

5 - REMARQUES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

5.1 - PLUi

5.1.1 – dossier

5.1.1.1 - Observations de la commission d'enquête sur les dossiers soumis à enquête

Le dossier de zonage d'assainissement de la commune de Saint-Georges-sur-Cher très simple n'appelle pas de remarques particulières.

Le dossier PLUi présenté par la Communauté de Communes Val de Cher Controis quant à lui est le fruit depuis 2015 d'une concertation préalable conséquente de tous les acteurs concernés par le projet.

Bien argumenté, il permet de se faire une idée précise des enjeux visés par la mise en place du PLUi et des objectifs à atteindre pour donner un nouvel essor au territoire tout en préservant un cadre de vie apaisé et de qualité.

Suffisant pour en comprendre tous les aspects, le dossier, comme indiqué par les PPA dans leurs avis, aurait pu cependant être amélioré par l'apport de précisions complémentaires :

- Au niveau des ressources en eaux superficielles et souterraines (quantité et qualité) avec l'accroissement de la population prévu dans les 10 ans à venir ;
- Au niveau de l'assainissement collectif (état des stations d'épuration (bilans de fonctionnement), et état des installations non collectives (SPANC)) ;
- Au niveau des énergies renouvelables avec des propositions concrètes de potentiel d'implantation d'éoliennes (couloirs éoliens) de projet photovoltaïques (friches industrielles, anciennes carrières, etc...), d'utilisation de la géothermie et de la biomasse (biocarburants, plantes utilisées comme combustibles) ;
- Au niveau des pratiques agricoles (Cultures alternatives moins consommatrices d'eau et d'intrants chimiques, etc...) ;
- Au niveau des économies d'énergie, avec des projets concrets sur l'amélioration énergétique de l'habitat (économie d'énergie, bâtiments à énergie positive, puits canadiens, etc...) ;
- Au niveau de l'approvisionnement de matériaux de proximité, avec des prévisions de zones potentielles d'extraction de matériaux (pour le bâtiments et TP) en tenant compte du SRC ;
- Au niveau de la biodiversité, avec des propositions de pratiques agricoles alternatives tenant compte de leurs impacts environnementaux (agriculture biologique et raisonnée, sylviculture raisonnée, etc...) ;
- Au niveau des documents graphiques sur les divers risques, en visualisant sur les cartes pour plus de lisibilité pour le public :
 - Le Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain (PPRN) de Monthou sur Cher et Pontlevoy ;
 - Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) du stockage de Céréla-Ronde (37) Seveso seuil haut touchant Saintt-Julien-de-Chedon et Faverolles-sur-Cher ;
 - Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Cher (PPRI) touchant les communes concernées ;

- Les servitudes dues aux canalisations de gaz alimentant les stockages souterrains de gaz de Chemery (41) et Céré-la-Ronde (37) traversant les communes concernées (Monthou-sur-Cher , Pontlevoy, Bourré (rattaché à Montrichard).

Malgré ces petites imperfections, le dossier est cependant suffisant et bien fait pour donner une idée précise des enjeux et objectifs visés pour se doter d'un plan répondant à une volonté d'organiser et de mettre en valeur le territoire sur des principes d'équilibre, d'équité et de développement harmonieux.

5.1.2 – Urbanisation

Note préliminaire.

Tout en comprenant la volonté de la Communauté de Communes de préserver et même développer la superficie de son territoire vouée à l'exploitation agricole, et l'exigence du préfet de limiter de façon rigoureuse la construction de logements nouveaux, la commission d'enquête regrette de constater qu'en conséquence certains secteurs, présentant toutes les caractéristiques de zones « urbanisées » car en partie construits et desservis par un assainissement collectif, sont maintenant classés en zone A, condamnant de fait certaines parcelles de ces secteurs à devenir des « friches » sans possibilité d'une exploitation agricole raisonnable.

Par exemple, la commission d'enquête fait remarquer que le classement en zone A (agricole) de l'ensemble du secteur des « Maugères » à Faverolles-sur-Cher et du secteur de « Bout » à Vallières-les-Grandes, composés de plusieurs habitations, n'est pas pertinent au regard de la définition même de la zone A, zone qui est à considérer comme étant « à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

La commission d'enquête a eu beaucoup de difficultés à expliquer aux intervenants concernés par des parcelles incluses dans ces secteurs la logique irréfutable ayant conduit au projet présenté.

Il serait souhaitable, tout en préservant l'esprit du projet et en respectant les exigences de l'Etat, de tenir compte des réalités du terrain en reclassant certains lieux dits, dès lors qu'ils remplissent toutes les conditions d'une appartenance à une zone urbanisée.

Urbanisation retenue

La commission d'enquête rappelle en préambule que les hypothèses qui ont conduit à élaborer le présent projet de PLUi, et qui ne relèvent que de règles purement arithmétiques, ne restent que des hypothèses restant tout à fait aptes à s'accommoder de quelques minimes écarts sans incidence réelle sur le projet global.

Arrêté le 25 février 2019 après quatre années d'échanges nombreux et fructueux avec les différents acteurs associés à son élaboration, le projet de PLUi déposé pour avis auprès des services de l'Etat le 14 mars 2019 dans son volet urbanisation était caractérisé ainsi :

- Estimation à l'horizon 2030 de 800 logements nouveaux basés sur un accroissement de population de + 0,75 % annuels soit près de 1 300 habitants supplémentaires ;
- Dans le cadre du respect des objectifs de rééquilibrage de la structure du territoire, répartition des logements de la manière suivante :

- 30 % sur le pôle principal de Montrichard-Val-de-Cher (232 logements) ;
 - 40 % sur les pôles relais de Saint-Georges-sur-Cher et Pontlevoy (308 logements) ;
 - 30 % sur les communes périphériques (260 logements) ;
- En extension de l'existant, nécessité d'environ 16 à 17 hectares pour satisfaire aux besoins exprimés en termes de logements nouveaux ;
- Au regard des dispositions des documents d'urbanisme actuels, reversement de plus de 200 hectares à la zone agricole.

Comme indiqué dans le paragraphe 3.13.2, le dépôt du projet était accompagné de la demande d'avis sur le projet de PLUi proprement dit, mais également sur la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée.

La décision du préfet dans son courrier du 16 juin 2019 de donner un avis favorable sous réserve de la prise en considération d'un certain nombre de remarques a conduit la Communauté de Communes Val de Cher Controis à amender son projet en reclassant en zone 2AU (urbanisation à long terme) 5 zones identifiées comme des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévues être classées en 1AU (urbanisation à court terme), permettant ainsi, avec un gain de 8 hectares et de plus de 100 logements, de ramener l'estimation des besoins à 700 logements avec une consommation foncière limitée à 8/9 hectares.

De manière globale la commission d'enquête considère que le projet de PLUi répond aux objectifs généraux de développement durable tel qu'ils sont définis dans l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Le fait, notamment, que plus de 250 hectares de terres soient reversés à la zone agricole témoigne d'une réelle volonté de limiter de la consommation foncière et de mettre un coup d'arrêt au phénomène d'étalement urbain. Ainsi, dans le projet du PLUi, les zones urbaines de type U ou AU ont été délimitées de manière à s'en tenir au contour strict du bâti actuel.

Cela a conduit, dans les " franges urbaines ", à ce qu'un nombre non négligeable de terrains aujourd'hui constructibles se retrouvent demain non constructibles du fait de leur reclassement en zone A ou N. Ce nouveau zonage, tout à fait cohérent au regard des objectifs généraux s'est par contre effectué sans tenir compte de situations particulières que l'enquête publique a permis de révéler.

Une majorité des requêtes ou observations formulées a porté sur cette problématique (Une trentaine sur la cinquantaine déposées)

Après analyse, et afin d'apporter une réponse la plus cohérente possible répondant aux différentes situations plus ou moins complexes rencontrées par les requérants, la commission d'enquête serait d'avis de leur donner une suite favorable dès lors qu'elles répondraient à l'un ou l'autre des critères suivants :

- existence d'un permis de construire autorisant une construction et délivré antérieurement à la date de l'ouverture de la présente enquête publique ;
- existence d'un certificat d'urbanisme favorable dans le but d'y réaliser une construction encore valide à la date de l'arrêt du projet de PLUi ;
- preuve que des frais de succession ont effectivement été réglés par des héritiers sur des estimations de terrains constructibles ou que des taxes en rapport avec la constructibilité des terrains ont été prélevées (PVR).

La possibilité d'un maintien d'un ou de terrains en zone constructible ne pourrait toutefois s'effectuer que sous la **réserve expresse que le ou les terrains en cause jouxtent immédiatement une zone prévue constructible.**

Au final, sur la base de ces critères, sur la trentaine d'observations recensées dans ce cadre, seules 4 ou 5 demandes trouveraient une suite favorable représentant un maximum de 6 à 7 logements pour l'ensemble du territoire.

5.2 - Assainissement Saint-Georges-sur-Cher

Simple mais complet et très clair, le dossier d'assainissement n'appelle pas de remarques particulières de la part de la Commission d'enquête.

Une seule observation positive a été répertoriée au cours de l'enquête.

Le projet qui ne soulève aucune objection peut donc être adopté sans problème.

6 - CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Compte tenu des éléments du présent rapport, la commission d'enquête a établi sur documents séparés ses conclusions motivées et émis son avis concernant le projet de d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de l'ex-Cher à la Loire, et celui de zonage d'assainissement de la commune de Saint-Georges-sur-Cher.

7 – PIECES JOINTES

- Procès-verbal de synthèse des observations recueillies daté du 23 octobre 2019
- Mémoire en réponse du Syndicat Mixte daté du 7 novembre 2019

Contres, le 15 novembre 2019

Les membres de la Commission d'Enquête

Claude Alliot
Membre titulaire

Jean-Paul Godard
Président

Jean-Pierre Viroulaud
Membre titulaire



SIAM



VAL DE CHER
CONTROIS
Territoire de progrès



**Enquête publique
relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme
intercommunal de l'ex-Cher à la Loire, de zonage
d'assainissement de la commune de Saint-Georges-sur-Cher
et de zonage d'assainissement du périmètre du Syndicat
Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération de
Montrichard (S.I.A.A.M.) présenté par la Communauté de
Communes Val de Cher Controis**

Référence : - Arrêté du 22 août 2019 référencé ST n° 4/2019 signé conjointement par Monsieur Bernard Girault, Président du Syndicat Intercommunal d'assainissement de l'Agglomération de Montrichard, Monsieur Jacques Paoletti, Vice-Président de la Communauté de Communes Val de Cher Controis et Maire de Saint-Georges-sur-Cher.

Période d'enquête : du lundi 16 septembre 2019 au vendredi 18 octobre 2019 inclus.

Siège : Communauté de Communes Val de Cher Controis
15A rue des Entrepreneurs 41400 Le Controis en Sologne

ELABORATION PLUi

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Créée le 21 décembre 2000, la Communauté de communes du Cher à la Loire regroupe 8 des 12 communes du canton de Montrichard, avec 6 communes appartenant à la vallée du Cher, et 2 communes situées sur le plateau entre Loire et Cher.

Composé des communes de, Chissay-en-Touraine, Faverolles-sur-Cher, Monthou-sur-Cher, Montrichard, Pontlevoy, Saint-Georges-sur-Cher, Saint-Julien-de-Chédon, et Vallières-les-Grandes, et d'une commune déléguée, Bourré, le territoire se fédère autour du patrimoine paysager, naturel et architectural lié à la Vallée du Cher, d'une activité agricole et viticole dynamique, de quelques entreprises de pointe et d'un tissu artisanal diversifié de qualité.

Précédemment à l'élaboration d'un PLUi, le territoire avait déjà engagé des réflexions partagées entre plusieurs communes lors de l'élaboration de PLU. Ainsi, à partir d'un diagnostic commun, les communes de Bourré, Chissay-en-Touraine et Montrichard d'une part, Faverolles-sur-Cher et Saint-Georges-sur-Cher d'autre part, ont lancé l'élaboration d'un projet de territoire partagé avant de réaliser chacune leur propre document d'urbanisme. Cette démarche a été menée à son terme pour Bourré, Montrichard et Chissay-en-Touraine, mais elle a avorté pour Faverolles-sur-Cher et Saint-Georges-sur-Cher, qui conserveront leur POS jusqu'à l'approbation du PLUi (si celle-ci intervient avant le 31 décembre 2019). Les communes de Monthou-sur-Cher et Pontlevoy disposent de PLU non grenellisés, avec obligation d'intégrer les dispositions de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, alors que Saint-Julien-de-Chédon et Vallières-les-Grandes sont en cartes communales. Quatre communes ont donc l'obligation de réviser rapidement leur POS ou PLU et alors que les deux communes en carte communale sont confrontées aux limites de ce document d'urbanisme (absence de règles spécifiques permettant d'adapter les constructions selon les circonstances locales et le projet urbain, absence d'outils permettant la mise en place de protections particulières.

Face à ce constat la Communauté de Communes du Cher à la Loire a donc décidé le 1^{er} décembre 2014 de prendre la compétence « urbanisme » et de prescrire le 9 février 2015 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal pour bénéficier des aides financières particulières de l'Etat. La décision d'élaborer un PLUi est l'expression d'une volonté d'organiser et de mettre en valeur le territoire sur des principes d'équilibre, d'équité et de développement harmonieux.

Le projet de PLUi élaboré justifie une enquête publique ayant pour objet d'informer et de recueillir les observations, suggestions et avis du public.

De l'étude du dossier, des visites effectuées, des différents entretiens, des observations faites et des réponses apportées à ces observations par le demandeur, il ressort que :

1. Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de l'ex-Cher à la Loire a été élaboré conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, du Code de l'Urbanisme, et qu'il tient compte des dispositions législatives et réglementaires actuellement en vigueur.

2. L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions et sans incidents, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 22 août 2019 signé conjointement par le vice-président de la Communauté de Communes Val de Cher Controis, le président du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération de Montrichard et le maire de Saint-Georges-sur-Cher.

3. la publicité, suffisante et très satisfaisante, faite dans deux journaux et par voie d'affichage comme demandé par l'arrêté prescrivant l'enquête, a été renforcée par une information complémentaire effectuée sur les sites internet de la Communauté de Communes Val de Cher Controis et des communes la composant.

4. Le dossier soumis à enquête, complet, bien documenté et argumenté, permet aux lecteurs de se faire une idée très précise du projet et de comprendre les actions à mener pour atteindre les enjeux et objectifs permettant de dynamiser le territoire du Cher à la Loire en préservant ses atouts majeurs, la qualité du paysage et des terroirs, et la qualité patrimoniale et un cadre de vie de qualité.

5. Le projet soumis à enquête répond bien aux objectifs définis de développement du territoire
Le PADD, suffisamment détaillé, présente clairement le projet d'aménagement et les axes d'action destinés à un aménagement conforme aux enjeux et objectifs définis dans le projet, « Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer » et « Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser ». Ainsi l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ont correctement été prises en compte dans le projet.

6. S'appuyant depuis 2016 sur une coopération effective avec tous ses partenaires, la Communauté de Communes présente un projet consensuel n'ayant entraîné aucun avis défavorable et qui ne soulève pas de réserves bloquantes.

Quelques imperfections ou manquements rappelés dans le rapport ont été pris en compte par la Communauté de Communes afin d'améliorer et compléter la rédaction finale de son projet. Globalement toutes les réponses apportées par l'autorité compétente, dans son « mémoire en réponse » au « procès-verbal des observations écrites et orales recueillies pendant l'enquête », ainsi qu'à ses questions pendant l'enquête publique, sont fondées et satisfaisantes

Une intervention de la Préfecture sur les objectifs d'urbanisation envisagés par la Communauté de Communes a obligé cette dernière à amender son projet avant présentation à l'enquête.

Considérant les zones ouvertes à l'urbanisation à l'échelle intercommunale surdimensionnées, Le Préfet, en se basant sur l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), a demandé de réduire de manière significative les espaces nouveaux à ouvrir à l'urbanisation.

Ainsi, la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée initialement prévue a été accordée à l'exception d'un certain nombre d'entre elles, ramenant en conséquence les prévisions de logements de 900 à 800 pour les dix ans à venir.

De fait, l'accord intervenu entre le Préfet et la communauté de communes Val de Cher Controis conduit à modifier le projet initial suivant deux axes :

- transfert de 8 secteurs de 1 AU (urbanisation immédiate) en 2 AU (urbanisation à long terme), ces secteurs concernant pour 7 d'entre eux des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- nouvelle délimitation de la zone UB pour la contenir au strict périmètre des zones déjà bâties sur 4 secteurs identifiés.

7. La consultation démocratique du dossier a été effective au sein du territoire et la liberté d'expression a été respectée. Chacun a pu s'exprimer librement par l'une des voies proposées, en l'absence ou en présence des commissaires enquêteurs.

8. Malgré une publicité conséquente et suffisante au regard de toutes les personnes rencontrées au cours de l'enquête, la participation du public a été relativement faible puisque seulement une soixantaine de personnes s'est manifestée avec ou sans observations sur le projet. A titre de comparaison, elle a été du même ordre que celle constatée lors de l'enquête publique sur le PLU de la commune de Montrichard effectuée en 2014.

Cette faiblesse de la participation constatée ne semble donc pas être le fruit d'un désintérêt et s'explique par deux facteurs :

- la proximité de trois élaborations en 2014 de PLU pour les communes de Bourré, Chissay-en-Touraine et, comme indiqué ci-dessus Montrichard, qui a drainé à l'époque l'essentiel des interrogations et inquiétudes non reprises aujourd'hui ;
- l'importance du travail en amont entre les élus et la population.

Le consensus obtenu a permis d'obtenir un projet accepté par la grande majorité des habitants.

Les observations effectuées qui ne remettent pas en cause le projet sont pour la presque totalité faites par des personnes inquiètes du devenir de leurs parcelles, soit par comparaison avec la situation actuelle, soit par souci du maintien ou de l'augmentation de leur valeur.

9. L'obligation fixée à la Communauté de Communes de réduire de manière importante ses intentions d'urbanisation explique la rigueur affichée dans la réponse apportée aux demandes de changement de classement de parcelles effectuées par les intervenants.

Cependant, dans la mesure où l'économie générale du plan d'urbanisation est maintenue et lorsque l'équilibre des zones est respecté, il paraît souhaitable de prendre en compte favorablement les requêtes portant sur des parcelles ayant fait l'objet avant le début de l'enquête de prélèvements fiscaux se rapportant à un « terrain à bâtir » ou d'autres frais déjà engagés dans une logique de vente de terrains.

En conséquence, la commission d'enquête émet un **avis favorable sans aucune réserve** au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ex-Cher à la Loire.

Elle **recommande** cependant, afin d'améliorer son utilisation :

- de citer dans le document final du PLUi le Schéma Régional des Carrières (SRC) comme demandé par la MRAe ;
- d'incorporer le PPRT du stockage souterrain de Céré-La-Ronde (37) classé « SEVESO seuil haut » imposant des contraintes particulières pour les communes concernées Saint-Julien-de-Chedon et Faverolles-sur-Cher ;

- de revoir certaines cartes afin de les rendre plus lisibles, comme les cartes des trames vertes et bleues et celle du PPRI du Cher.
- de développer le potentiel des énergies renouvelables.
- de développer des pratiques agricoles alternatives respectueuses de l'environnement.
- de tenir compte, en fonction du développement urbain, de l'approvisionnement en eau potable et au traitement des eaux usées.
- tout en préservant l'esprit du projet et en respectant les exigences de l'Etat, de tenir compte des réalités du terrain en reclassant certains lieux dits, dès lors qu'ils remplissent toutes les conditions d'une appartenance à une zone urbanisée.
- de corriger deux erreurs matérielles constatées sur les plans, le « Clos Guillon » à Saint-Georges-sur-Cher (plan 04b SG3), et la parcelle contiguë à la parcelle 27 visée par la requête R1 à Vallières-les-Grandes (plan 04b V1).

Contres, le

Les membres de la Commission d'Enquête

Claude Alliot
Membre titulaire

Jean-Paul Godard
Président

Jean-Pierre Viroulaud
Membre titulaire

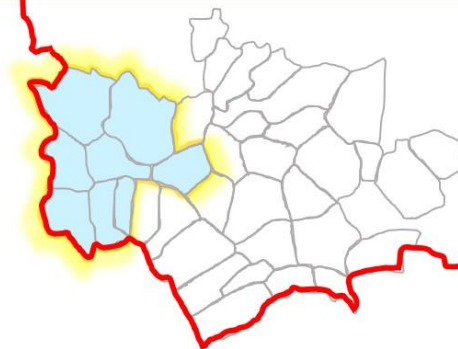


SIAM



VAL DE CHER
CONTROIS
Territoire de progrès

**Enquête publique
relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme
intercommunal de l'ex-Cher à la Loire, de zonage
d'assainissement de la commune de Saint-Georges-sur-Cher
et de zonage d'assainissement du périmètre du Syndicat
Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération de
Montrichard (S.I.A.A.M.) présenté par la Communauté de
Communes Val de Cher Controis**



Référence : - Arrêté du 22 août 2019 référencé ST n° 4/2019 signé conjointement par Monsieur Bernard Girault, Président du Syndicat Intercommunal d'assainissement de l'Agglomération de Montrichard, Monsieur Jacques Paoletti, Vice-Président de la Communauté de Communes Val de Cher Controis et Maire de Saint-Georges-sur-Cher.

Période d'enquête : du lundi 16 septembre 2019 au vendredi 18 octobre 2019 inclus.

Siège : Communauté de Communes Val de Cher Controis
15A rue des Entrepreneurs 41400 Le Controis en Sologne

ELABORATION PLUi

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Créée le 21 décembre 2000, la Communauté de communes du Cher à la Loire regroupe 8 des 12 communes du canton de Montrichard, avec 6 communes appartenant à la vallée du Cher, et 2 communes situées sur le plateau entre Loire et Cher.

Composé des communes de, Chissay-en-Touraine, Faverolles-sur-Cher, Monthou-sur-Cher, Montrichard, Pontlevoy, Saint-Georges-sur-Cher, Saint-Julien-de-Chédon, et Vallières-les-Grandes, et d'une commune déléguée, Bourré, le territoire se fédère autour du patrimoine paysager, naturel et architectural lié à la Vallée du Cher, d'une activité agricole et viticole dynamique, de quelques entreprises de pointe et d'un tissu artisanal diversifié de qualité.

Précédemment à l'élaboration d'un PLUi, le territoire avait déjà engagé des réflexions partagées entre plusieurs communes lors de l'élaboration de PLU. Ainsi, à partir d'un diagnostic commun, les communes de Bourré, Chissay-en-Touraine et Montrichard d'une part, Faverolles-sur-Cher et Saint-Georges-sur-Cher d'autre part, ont lancé l'élaboration d'un projet de territoire partagé avant de réaliser chacune leur propre document d'urbanisme. Cette démarche a été menée à son terme pour Bourré, Montrichard et Chissay-en-Touraine, mais elle a avorté pour Faverolles-sur-Cher et Saint-Georges-sur-Cher, qui conserveront leur POS jusqu'à l'approbation du PLUi (si celle-ci intervient avant le 31 décembre 2019). Les communes de Monthou-sur-Cher et Pontlevoy disposent de PLU non grenellisés, avec obligation d'intégrer les dispositions de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, alors que Saint-Julien-de-Chédon et Vallières-les-Grandes sont en cartes communales. Quatre communes ont donc l'obligation de réviser rapidement leur POS ou PLU et alors que les deux communes en carte communale sont confrontées aux limites de ce document d'urbanisme (absence de règles spécifiques permettant d'adapter les constructions selon les circonstances locales et le projet urbain, absence d'outils permettant la mise en place de protections particulières.

Face à ce constat la Communauté de Communes du Cher à la Loire a donc décidé le 1^{er} décembre 2014 de prendre la compétence « urbanisme » et de prescrire le 9 février 2015 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal pour bénéficier des aides financières particulières de l'Etat. La décision d'élaborer un PLUi est l'expression d'une volonté d'organiser et de mettre en valeur le territoire sur des principes d'équilibre, d'équité et de développement harmonieux.

Le projet de PLUi élaboré justifie une enquête publique ayant pour objet d'informer et de recueillir les observations, suggestions et avis du public.

De l'étude du dossier, des visites effectuées, des différents entretiens, des observations faites et des réponses apportées à ces observations par le demandeur, il ressort que :

1. Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de l'ex-Cher à la Loire a été élaboré conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, du Code de l'Urbanisme, et qu'il tient compte des dispositions législatives et réglementaires actuellement en vigueur.

2. L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions et sans incidents, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 22 août 2019 signé conjointement par le vice-président de la Communauté de Communes Val de Cher Controis, le président du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération de Montrichard et le maire de Saint-Georges-sur-Cher.

3. la publicité, suffisante et très satisfaisante, faite dans deux journaux et par voie d'affichage comme demandé par l'arrêté prescrivant l'enquête, a été renforcée par une information complémentaire effectuée sur les sites internet de la Communauté de Communes Val de Cher Controis et des communes la composant.

4. Le dossier soumis à enquête, complet, bien documenté et argumenté, permet aux lecteurs de se faire une idée très précise du projet et de comprendre les actions à mener pour atteindre les enjeux et objectifs permettant de dynamiser le territoire du Cher à la Loire en préservant ses atouts majeurs, la qualité du paysage et des terroirs, et la qualité patrimoniale et un cadre de vie de qualité.

5. Le projet soumis à enquête répond bien aux objectifs définis de développement du territoire
Le PADD, suffisamment détaillé, présente clairement le projet d'aménagement et les axes d'action destinés à un aménagement conforme aux enjeux et objectifs définis dans le projet, « Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer » et « Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser ». Ainsi l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ont correctement été prises en compte dans le projet.

6. S'appuyant depuis 2016 sur une coopération effective avec tous ses partenaires, la Communauté de Communes présente un projet consensuel n'ayant entraîné aucun avis défavorable et qui ne soulève pas de réserves bloquantes.

Quelques imperfections ou manquements rappelés dans le rapport ont été pris en compte par la Communauté de Communes afin d'améliorer et compléter la rédaction finale de son projet. Globalement toutes les réponses apportées par l'autorité compétente, dans son « mémoire en réponse » au « procès-verbal des observations écrites et orales recueillies pendant l'enquête », ainsi qu'à ses questions pendant l'enquête publique, sont fondées et satisfaisantes

Une intervention de la Préfecture sur les objectifs d'urbanisation envisagés par la Communauté de Communes a obligé cette dernière à amender son projet avant présentation à l'enquête.

Considérant les zones ouvertes à l'urbanisation à l'échelle intercommunale surdimensionnées, Le Préfet, en se basant sur l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), a demandé de réduire de manière significative les espaces nouveaux à ouvrir à l'urbanisation.

Ainsi, la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée initialement prévue a été accordée à l'exception d'un certain nombre d'entre elles, ramenant en conséquence les prévisions de logements de 900 à 800 pour les dix ans à venir.

De fait, l'accord intervenu entre le Préfet et la communauté de communes Val de Cher Controis conduit à modifier le projet initial suivant deux axes :

- transfert de 8 secteurs de 1 AU (urbanisation immédiate) en 2 AU (urbanisation à long terme), ces secteurs concernant pour 7 d'entre eux des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- nouvelle délimitation de la zone UB pour la contenir au strict périmètre des zones déjà bâties sur 4 secteurs identifiés.

7. La consultation démocratique du dossier a été effective au sein du territoire et la liberté d'expression a été respectée. Chacun a pu s'exprimer librement par l'une des voies proposées, en l'absence ou en présence des commissaires enquêteurs.

8. Malgré une publicité conséquente et suffisante au regard de toutes les personnes rencontrées au cours de l'enquête, la participation du public a été relativement faible puisque seulement une soixantaine de personnes s'est manifestée avec ou sans observations sur le projet. A titre de comparaison, elle a été du même ordre que celle constatée lors de l'enquête publique sur le PLU de la commune de Montrichard effectuée en 2014.

Cette faiblesse de la participation constatée ne semble donc pas être le fruit d'un désintérêt et s'explique par deux facteurs :

- la proximité de trois élaborations en 2014 de PLU pour les communes de Bourré, Chissay-en-Touraine et, comme indiqué ci-dessus Montrichard, qui a drainé à l'époque l'essentiel des interrogations et inquiétudes non reprises aujourd'hui ;
- l'importance du travail en amont entre les élus et la population.

Le consensus obtenu a permis d'obtenir un projet accepté par la grande majorité des habitants.

Les observations effectuées qui ne remettent pas en cause le projet sont pour la presque totalité faites par des personnes inquiètes du devenir de leurs parcelles, soit par comparaison avec la situation actuelle, soit par souci du maintien ou de l'augmentation de leur valeur.

9. L'obligation fixée à la Communauté de Communes de réduire de manière importante ses intentions d'urbanisation explique la rigueur affichée dans la réponse apportée aux demandes de changement de classement de parcelles effectuées par les intervenants.

Cependant, dans la mesure où l'économie générale du plan d'urbanisation est maintenue et lorsque l'équilibre des zones est respecté, il paraît souhaitable de prendre en compte favorablement les requêtes portant sur des parcelles ayant fait l'objet avant le début de l'enquête de prélèvements fiscaux se rapportant à un « terrain à bâtir » ou d'autres frais déjà engagés dans une logique de vente de terrains.

En conséquence, la commission d'enquête émet un **avis favorable sans aucune réserve** au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'ex-Cher à la Loire.

Elle **recommande** cependant, afin d'améliorer son utilisation :

- de citer dans le document final du PLUi le Schéma Régional des Carrières (SRC) comme demandé par la MRAe ;
- d'incorporer le PPRT du stockage souterrain de Céré-La-Ronde (37) classé « SEVESO seuil haut » imposant des contraintes particulières pour les communes concernées Saint-Julien-de-Chedon et Faverolles-sur-Cher ;

- de revoir certaines cartes afin de les rendre plus lisibles, comme les cartes des trames vertes et bleues et celle du PPRI du Cher.
- de développer le potentiel des énergies renouvelables.
- de développer des pratiques agricoles alternatives respectueuses de l'environnement.
- de tenir compte, en fonction du développement urbain, de l'approvisionnement en eau potable et au traitement des eaux usées.
- tout en préservant l'esprit du projet et en respectant les exigences de l'Etat, de tenir compte des réalités du terrain en reclassant certains lieux dits, dès lors qu'ils remplissent toutes les conditions d'une appartenance à une zone urbanisée.
- de corriger deux erreurs matérielles constatées sur les plans, le « Clos Guillon » à Saint-Georges-sur-Cher (plan 04b SG3), et la parcelle contiguë à la parcelle 27 visée par la requête R1 à Vallières-les-Grandes (plan 04b V1).

Contres, le

Les membres de la Commission d'Enquête

Claude Alliot
Membre titulaire

Jean-Paul Godard
Président

Jean-Pierre Viroulaud
Membre titulaire

PLUi

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CHER A LA LOIRE (41)

Élaboration

EXTRAIT DU PLAN DES CHEMINS INSCRITS AU PLAN DEPARTEMENTAL DES
ITINERAIRES DE PROMENADES ET DE RANDONNEE

SOURCE : CONSEIL DEPARTEMENTAL 41

065

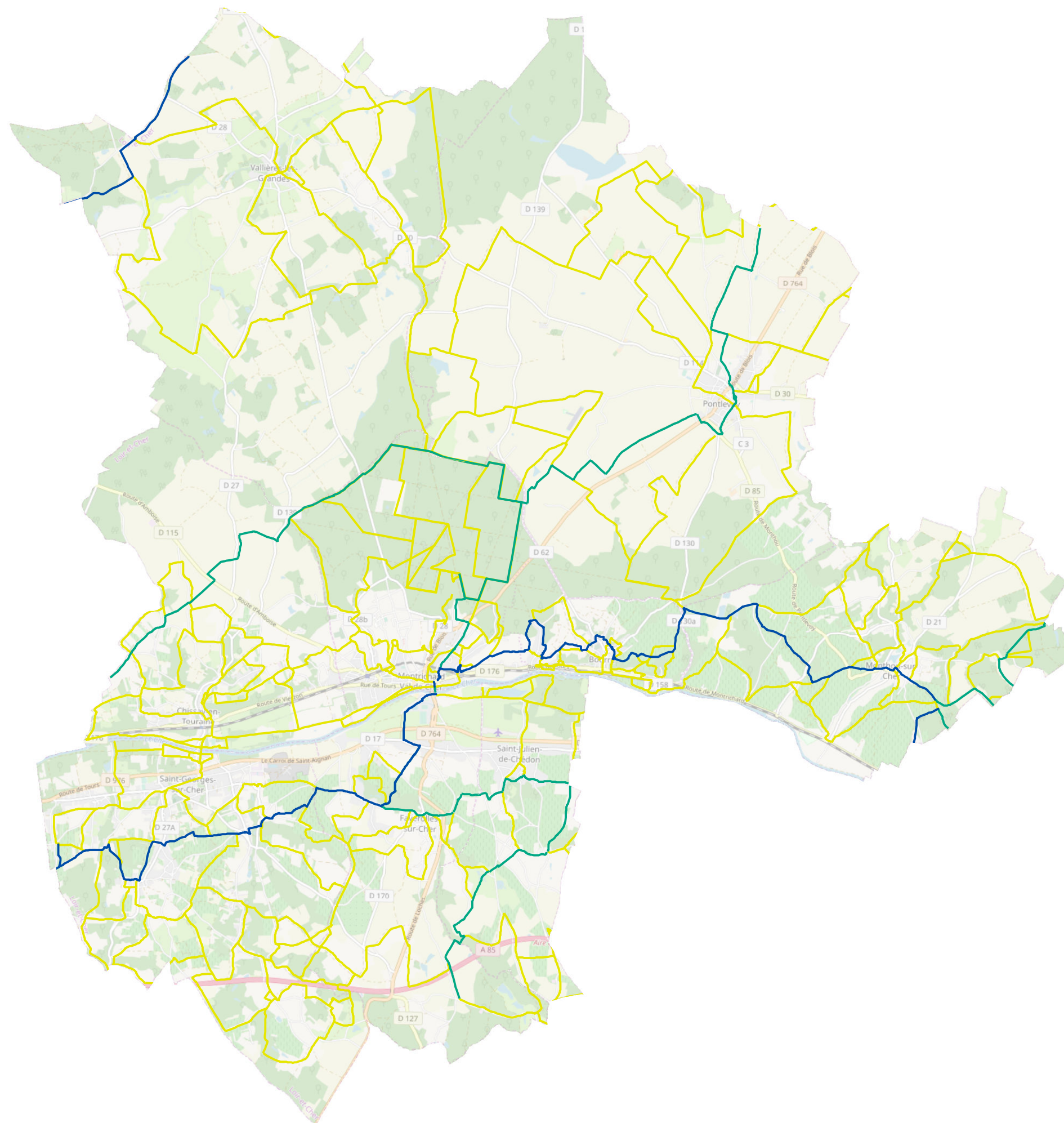


Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 09 décembre 2019,

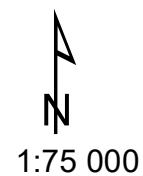
Approuvant l'élaboration du PLUi du territoire du
Cher à la Loire, au sein de la Communauté de
communes Val de Cher Controis

Le Président,
Jean-Luc BRAULT

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée



- GR
- GRP
- Autre



PLUi

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CHER A LA LOIRE (41)

Élaboration

ETUDE LOI BARNIER CONCERNANT LE SECTEUR DU CLOS DES RAIMBAUDIÈRES

066



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 09 décembre 2019,

Approuvant l'élaboration du PLUi du territoire du
Cher à la Loire, au sein de la Communauté de
communes Val de Cher Controis

Le Président,
Jean-Luc BRAULT

EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

SEANCE DU 27 MARS 2017

L'an deux mille dix-sept, le 27 Mars à 18 h 00, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du VAL-DE-CHER-CONTROIS s'est réuni en session ordinaire, à la salle des fêtes de Contres, sous la Présidence de Monsieur BRAULT Jean-Luc, le Président :

Etalent présents : Les délégués des communes de :

ANGE	JOUAN Daniel (<i>Suppléant</i>)	NOYERS/CHER	SARTORI Philippe
CHATEAUVIEUX	SAUX Christian	OISLY	BOUHIER Sylvie
			LELIEVRE Jean-Jacques
CHATILLON/ CHER	JULIEN Pierre	OUCHAMPS	JOLY Florence
	LHUILIER Laure	PONTLEVOY	SIMON André
CHEMERY	CHARLES Françoise		BERTHAULT Jean-Louis
CHISSAY-EN-TOURAIN	PLASSAIS Philippe	POUILLE	OLIVIER Christine
CHOUSSY	---		GOUTX Alain
CONTRES	BRAULT Jean-Luc	ROUGEOU	JOULAN Bénédite
	DELOORD Martine	SAINT-AIGNAN/CHER	SAUQUET Claude
	MARILLEAU Isabelle		GOMES DE SA Zila
	COLLIN Guillaume	SAINT-GEORGES/CHER	TROTIGNON Xavier
COUDES	PENNEQUIN Elisabeth	SAINT-JULIEN-DE-CHEDON	PAOLETTI Jacques
COUFFY	EPIAIS Jean-Pierre	SAINT-ROMAIN/CHER	ROBIN Jacqueline
FAVEROLLES-SUR-CHER	GIRAULT Bernard	SASSAY	GAUTHIER Philippe
FEINGS	MICHOT Karine	SEIGY	CHARRET Bernard
FOUGERES/BIEVRE	MARTELLIERE Eric	SELLES/CHER	---
FRESNES	DYE Jean-Marie		TURMEAUX Sylviane
GY-EN-SOLOGNE	COLONNA Anne-Marie		BOIRE Jacky
LASSAY/CROISNE	GAUTRY François		MONCHET Francis
MAREUIL/CHER	ALMYR Jean-Claude		LATOUR Marlène
MEHERS	CHARBONNIER François		MARGOTTIN Gérard
MEUSNES	SINSON Daniel	COCHETON Stella	
MONTHOU-SUR/CHER	MARINIER Jean-François	BERNARD Bruno	
MONTRICHARD- VAL-DE-CHER	JANSSENS Jean-Marie	BOYER Danièle	
	LANGLAIS Pierre	SOINGS/EN/SOLOGNE	BIETTE Bernard
	DUMONT-DAYOT Michel	THENAY	DELALANDE Anne-Marie
	FIDRIC Dominique	THESEE	ROINSOLLE Daniel
	SIMIER Claude	VALLIERES-LES-GRANDES	CHARLUTEAU Daniel
			GESMIER Francis (<i>suppléant</i>)

Etalent absents excusés : Les délégués des Communes de : ANGE : M. DEFORGES Jacky - CHOUSSY : M. GOSSEAUME Thierry
SAINT-ROMAIN/CHER : M. TROTIGNON Michel - VALLIERES-LES-GRANDES: M. LE FRÉNE Patrick -

Madame MICHOT Karine est désignée à l'unanimité pour remplir les fonctions de secrétaire de séance ce qu'elle accepte.

Absents avant donné procuration :

Monsieur GOSSEAUME Thierry à Madame JOULAN Bénédite

N°27M17-24'

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN
D'OCCUPATION DES SOLS SUR LA COMMUNE DE SAINT-GEORGES-SUR-CHER**

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-54 et R.153-16 ou R.153-17 ;
- Vu l'arrêté communautaire n° 2016-1117 en date du 17 novembre 2016 prescrivant l'enquête unique, qui s'est déroulée du lundi 12 décembre 2016 au mercredi 11 janvier 2017, portant sur l'intérêt général du projet d'extension de la zone d'activités « le clos des Raimbaudières » à Saint-Georges-sur-Cher ;
- Vu l'arrêté préfectoral n°41-2016-12-19-004 du 19 décembre 2016 portant création du nouvel EPCI à fiscalité propre Issue de la fusion des communautés de communes du Val de Cher Controis et du Cher à la Loire ;

- Vu les statuts de la Communauté de Communes Val de Cher-Controls annexés à l'arrêté préfectoral n°41-2016-12-19-004 du 19 décembre 2016 ;
- Vu le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Saint-Georges-sur-Cher, approuvé le 15 juin 1990, modifié le 25 avril 2001 et mis à jour le 26 novembre 2015 ;
- Vu la délibération du Conseil Municipal de Saint-Georges-sur-Cher en date du 21 mai 2014 approuvant le lancement d'une procédure de déclaration de projet pour modification du POS ;
- Vu la délibération du Conseil Communautaire du Cher à la Loire du 09 février 2015 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;
- Vu l'examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées en date du 05 octobre 2016 ;
- Vu les conclusions du commissaire enquêteur en date du 08 février 2017 ;

Monsieur le Président indique que conformément à l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme, le Conseil communautaire se prononce sur l'intérêt général de l'opération par une déclaration de projet sur la commune de Saint-Georges-sur-Cher ;

Le Président précise les motifs et considérations qui justifient le caractère général du projet et indique les modifications apportées au projet après enquête publique ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Président et considérant que le présent projet est d'intérêt général, le Conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- Approuve la procédure de déclaration de projet qui met en compatibilité le projet avec le plan d'occupation des sols de Saint-Georges-sur-Cher ;
- Dit que la présente délibération fera l'objet :
 - d'une transmission aux services préfectoraux de Loir-et-Cher,
 - d'un affichage pendant un mois à la mairie de Saint Georges sur Cher et au siège de la Communauté de communes Val-de-Cher-Controls,
 - d'une mention dans un journal diffusé dans le département,
 - d'une publication pour information au Recueil des Actes Administratifs (RAA) du département de Loir-et-Cher.

Le dossier de déclaration de projet sera tenu à la disposition du public à la mairie de Saint-Georges-sur-Cher, au siège de la Communauté de communes de Val de Cher-Controls, à la Sous-Préfecture de Romorantin-Lanthenay aux heures et jours habituels d'ouverture.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de la réception par le représentant de l'Etat.

Copie conforme au registre
Contres, le 12 avril 2017

Le Président,

Jean-Luc BRAULT

Certifié exécutoire par le Président
Compte tenu de la réception à la Préfecture

Accusé de réception en préfecture 041-200040863-20170327-27M17-24BIS-DE Date de télétransmission : 13/04/2017 Date de réception préfecture : 13/04/2017
--

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU POS DE SAINT- GEORGES-SUR-CHER

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES « LE CLOS DES RAIMBAUDIÈRES »

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire

en date du 27 mars 2017

approuvant la déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du POS de Saint-
Georges-sur-Cher.

Le Président,

Jean-Luc BRAULT



LE MAITRE D'OUVRAGE



VAL DE CHER
CONTROIS
Territoire de progrès

Communauté de Communes Val de Cher Controis

15 A, Rue des Entrepreneurs

41700 Contres

L'EQUIPE



L'innovation au service de nos métiers
URBANISME / PAYSAGE / ARCHITECTURE

URBAN'ism

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL



THEMA Environnement

1 mail de la Papoterie

37170 CHAMBRAY LES TOURS

CONTEXTE.....	4
PRESENTATION DU PROJET.....	6
PERIMETRE D'ETUDE	6
PROJET.....	10
RECOURS A LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET	13
MISE EN COMPATIBILITE DU POS.....	15
EVOLUTION DU ZONAGE.....	17
EVOLUTION DU REGLEMENT.....	19
DEROGATION A LA REGLE D'URBANISATION LIMITEE.....	22
ETUDE L. 111-8 DU CODE DE L'URBANISME	23
INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	25

CONTEXTE

La commune de St-Georges-sur-Cher dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 15 juin 1990, qui a fait l'objet d'évolutions depuis cette date.

Dans le cadre des compétences obligatoires « aménagement de l'espace », la Communauté de communes du Cher à la Loire est devenue compétente en matière de planification urbaine. Par délibération en date du 9 février 2015, le Conseil communautaire a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Conformément à l'article 13 de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, l'engagement d'une procédure d'élaboration d'un PLUi avant le 31 décembre 2015 a permis de suspendre la caducité du POS au 1^{er} janvier 2016 comme le prévoyait la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014, et de la reporter au 1^{er} janvier 2020.

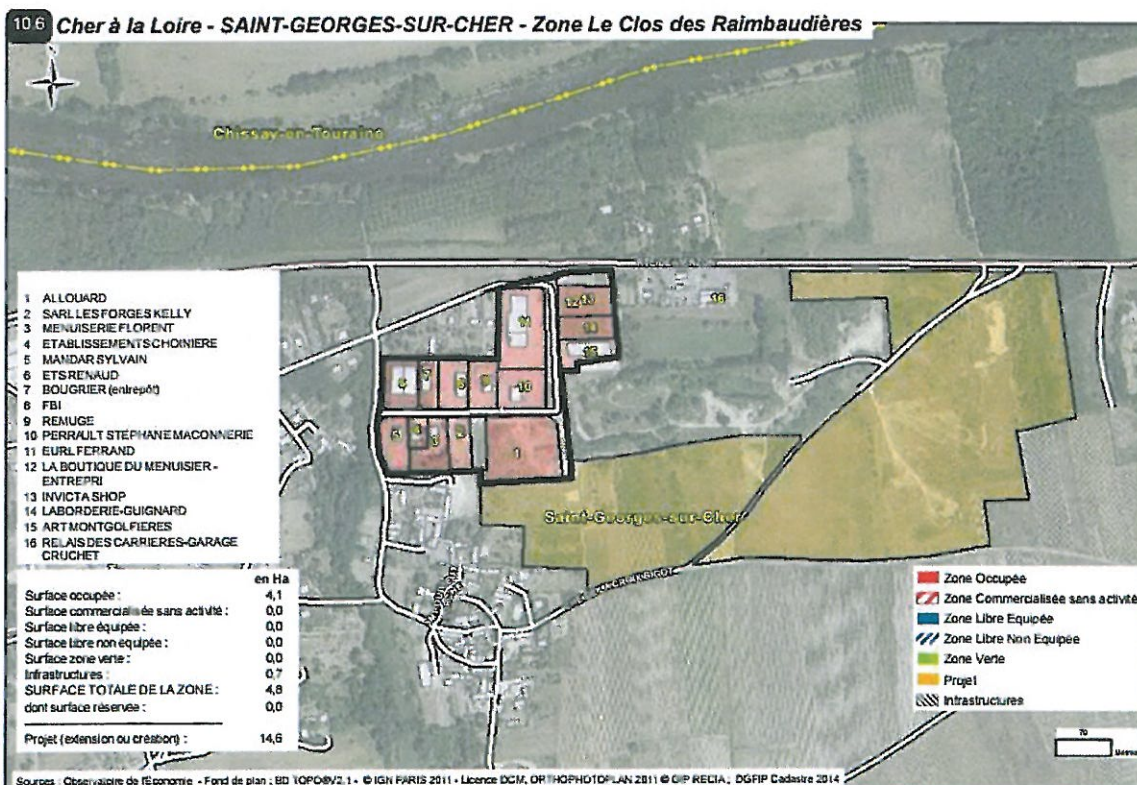
Porté par la Communauté de communes du Cher à la Loire, le projet d'extension de la zone d'activités « Le Clos des Raimbaudières » nécessitait une mise en compatibilité du POS de Saint-Georges-sur-Cher, possible uniquement au moyen d'une procédure de déclaration de projet. Par délibération du 21 mai 2014, le conseil municipal de Saint-Georges-sur-Cher avait délibéré en ce sens.

A la suite de l'arrêté préfectoral n° 2014335-0011 du 1^{er} décembre 2014 actant du transfert de la compétence urbanisme à la Communauté de communes du Cher à la Loire, cette dernière a conduit la procédure jusqu'à sa fusion avec la Communauté de communes Val de Cher Controis au 1^{er} janvier 2017. La Communauté de communes du Cher à la Loire ayant conduit la procédure jusqu'à l'enquête publique, il est conservé dans le dossier les références à cette entité administrative aujourd'hui intégrée au Val de Cher Controis.

La dénomination Communauté de communes du Cher à la Loire fait donc référence au territoire formé des communes de Chissay-en-Touraine, Faverolles-sur-Cher, Monthou-sur-Cher, Montrichard Val de Cher, Pontlevoy, Saint-Georges-sur-Cher, Saint-Julien-de-Chédon et Vallières-les-Grandes.

4

Afin de faire face au tarissement des disponibilités foncières au sein de la zone d'activités « Le Clos des



Dé

Raimbaudières » à St-Georges-sur-Cher, la Communauté de communes du Cher à la Loire a souhaité recourir à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS de St-Georges-sur-Cher.

D'une superficie de 4,8 ha, la zone d'activités « Le Clos des Raimbaudières » est occupée à 100% ; elle accueille 15 entreprises pour un total de 35 emplois (source : Observatoire de l'Economie et des Territoires – Juillet 2015).

Initiée dès 1989, cette zone a fait l'objet d'une première extension aménagée en 2009 pour une superficie commercialisable de 2,1 ha. Les 6 lots de cette extension ont été commercialisés en l'espace de 2 ans (2010-2011).

A l'échelle du territoire communautaire, les 6 zones d'activités ne disposent plus que de 3,3 ha de surfaces libres équipées :

- 1,7 ha au sein de la ZA du Haut de la Plaine St-Gilles à Pontlevoy,
- 1,1 ha au sein de la ZA de la Chambaudière à Monthou,
- 0,5 ha au sein de la ZA du Clos de la Bonneterie à Montrichard,

ce qui correspond à 3 ans de commercialisation foncière, au regard du rythme de commercialisation observé sur le territoire entre 2006 et 2014 (9 ha commercialisés en 9 ans, soit une moyenne de 1 ha par an), mais toute l'offre encore disponible se situe en rive droite du Cher, dans des zones difficilement accessibles pour les poids lourds en provenance de l'autoroute A 85 ou de la RD 976 du fait des gabarits et des limitations de tonnage affectant les ponts franchissant le Cher à Bourré, Chissay ou Montrichard.

L'extension de la ZA « Le Clos des Raimbaudières » doit permettre de satisfaire quelques besoins endogènes supplémentaires d'activités artisanales et de répondre à des besoins croissants d'entreprises de services en quête de visibilité aux abords de la RD 976. Ce projet pourrait également permettre à la collectivité d'accompagner les porteurs de projet au travers d'initiatives publiques en matière d'immobilier d'entreprises (atelier-relais, village d'entreprises, pépinière d'entreprises), voire de se constituer une réserve foncière permettant de répondre le moment venu aux besoins de développement d'activités industrielles locales en expansion.

PRESENTATION DU PROJET

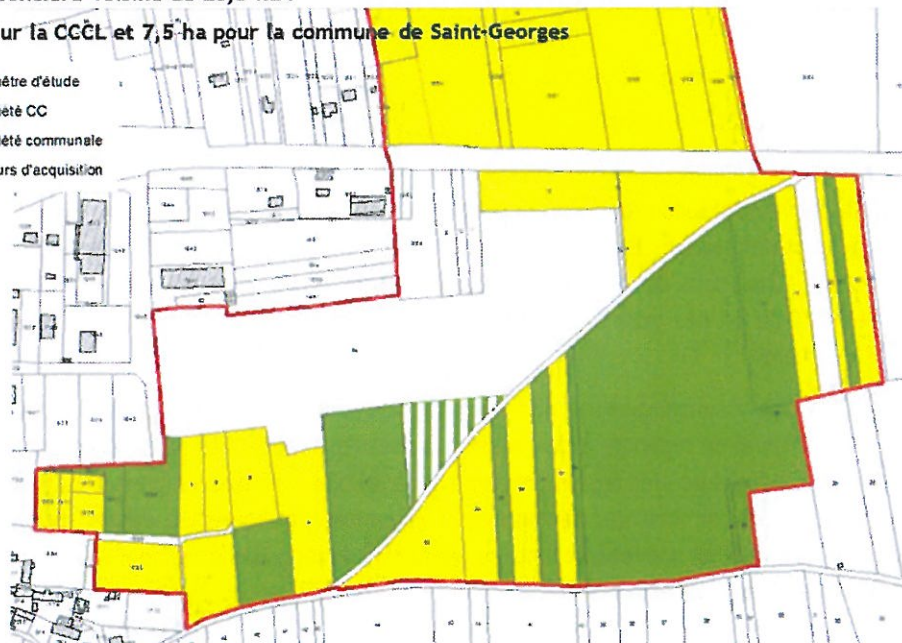
PERIMETRE D'ETUDE

A elles deux, la commune de St-Georges-sur-Cher et la Communauté de communes du Cher à la Loire ont fait l'acquisition d'une vingtaine d'hectares à l'est de la ZA « Le Clos des Raimbaudières », de part et d'autre de la RD 976.

Maîtrise foncière voisine de 20,5 ha :

13 ha pour la CCCL et 7,5 ha pour la commune de Saint-Georges

-  Périmètre d'étude
-  propriété CC
-  propriété communale
-  Encours d'acquisition



Ces acquisitions foncières concernent pour une bonne partie d'anciennes carrières à ciel ouvert aujourd'hui abandonnées ayant permis l'extraction du tuffeau jaune (pierre de St-Georges).

Etat parcellaire réalisé en février 2015

6

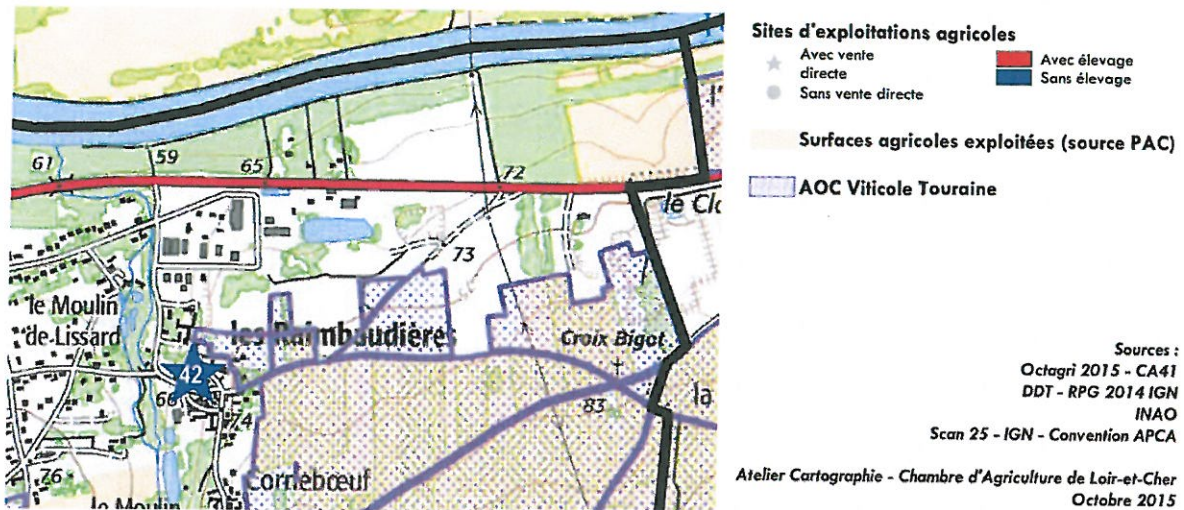
SYNTHÈSE DES TERRAINS EXPLOITÉS AVEC REMBLAIS



Fond photographique : Orthophoto

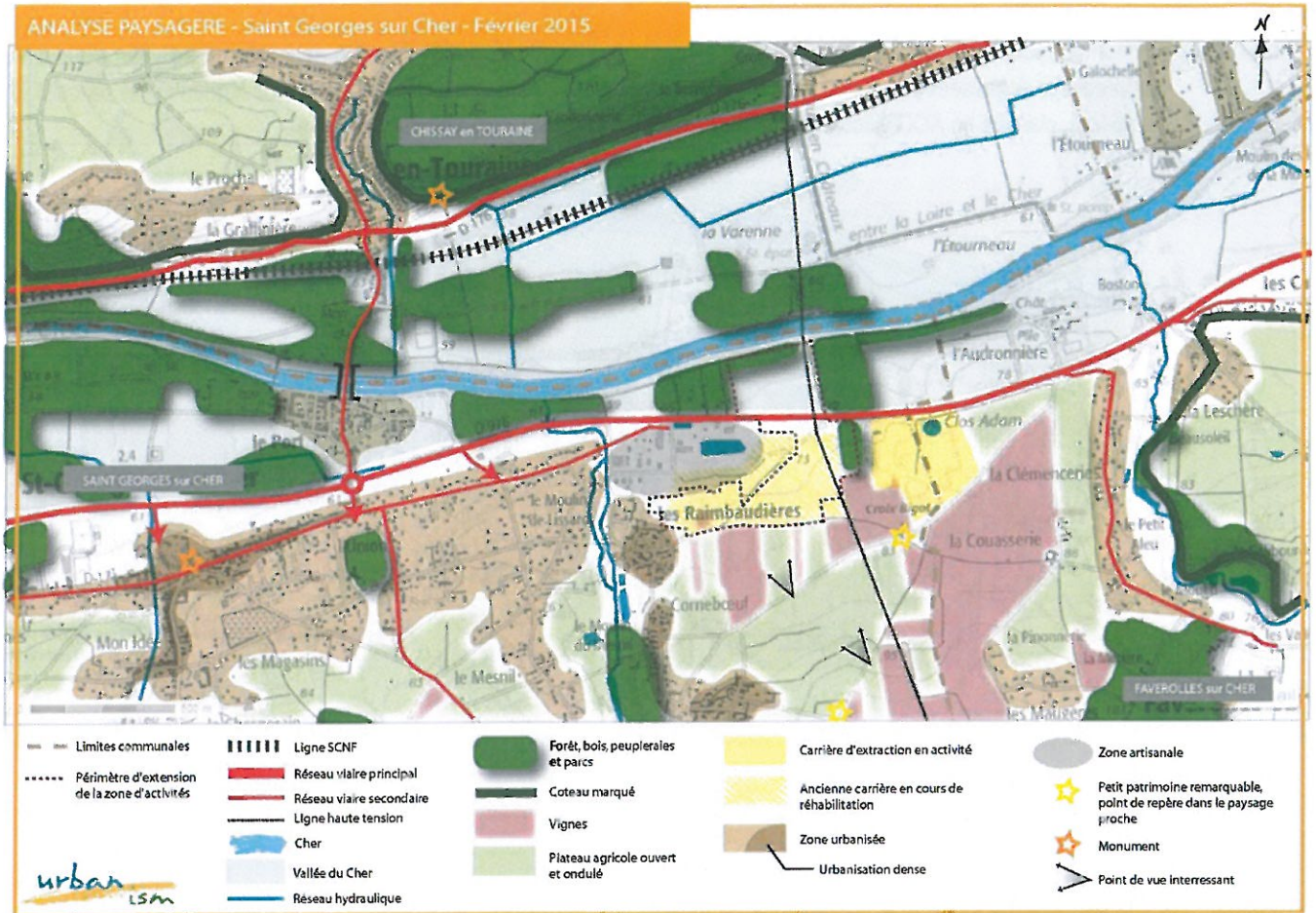


Concernant pour une bonne partie d'anciens sites d'extraction, le projet d'extension de la zone d'activités s'intéresse à des parcelles délaissées par l'agriculture. La dernière parcelle viticole située au Carroi de St-Aignan sur la parcelle ZX 2 (34a64ca), classée en AOC viticole Touraine, a été arrachée (pour être replantée ailleurs).



Au sein du périmètre d'étude, THEMA Environnement a réalisé un recensement des enjeux environnementaux, dont les principaux sont :

- le risque d'inondation dans la vallée du Cher (PPRi), qui affecte une bonne partie des surfaces au nord de la RD 976 ;
- le repérage de deux zones humides pédologiques ;
- le signalement d'une zone de stockage de déchets non dangereux, dont les ordures ménagères ;
- l'importance des stations d'Origan commun, habitat favorable à l'Azuré du serpolet, papillon protégé à l'échelle nationale et européenne ;
- l'observation de la Vergerette âcre (déterminante ZNIEFF en région Centre) et d'un pied d'Orchis pyramidal, espèce végétale protégée à l'échelle régionale ;
- le trafic circulant sur la RD 976 (de l'ordre de 6.000 véhicules/jour en moyenne annuelle, dont 12% de poids lourds), voie classée à grande circulation ;
- l'intégration paysagère du projet depuis la RD 976 (traitement de l'entrée de bourg) ainsi que depuis le coteau viticole (traitement de la transition avec le vignoble au long du chemin de la Croix Bigot).



8

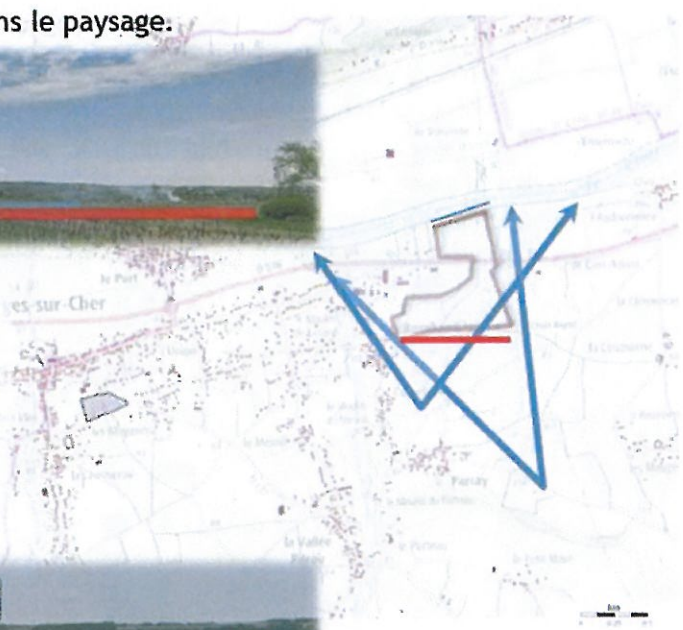
Reportage photographique - le site dans le paysage:



Les covisibilités sont rares sur le site, enclavé qu'il est dans un univers de rideaux d'arbres plus ou moins épais.

Seules les vues depuis le coteau sud, avec son paysage très ouvert (vignoble très peu boisé), permettent dans la distance d'identifier clairement le site, coincé qu'il est entre ligne HT, peupleraie de bord de Cher et ourlet de ville.

Les voies et chemins ruraux qui sillonnent le coteau offrent aujourd'hui de jolis points de vue sur la vallée et le coteau de Chissay (château).



Reportage photographique - le site de l'intérieur

COUVEST



Le long de la lisière urbaine, les terres agricoles sont des pâtures à chevaux et des vergers en fin de vie. En contrebas, on distingue les bâtiments de la zone artisanale toute proche. Entre les deux, des terres en friches sont remblayées régulièrement.

















En regardant vers l'est, c'est le vignoble qui domine. Les terres hautes, plus sèches et ensoleillées regroupent l'essentiel des terres à vignes. A gauche du chemin, une parcelle résiste au milieu des pâtures.

Les arbres sont rares. A la croisée des chemins, on peut identifier un châtaigner ou un noyer.



LEGENDE PLANTATIONS :

-  Traitement paysager enherbé de type prairial complété de massifs arbustifs et/ou de plantations arborées
-  Plantations arbustives basses, couvre-sol, ...
-  Plantations de type haie bocagère
-  Plantations de vivaces (Origan, Thym serpolet)
-  Espace enherbé
-  Conservation de la strate arbustive existante
-  Plantations de strate arbustive complémentaire
-  Plantation de boisement
-  Plantations d'arbres tige
-  Plantations de baliveaux
-  Plantations d'arbres fruitiers
-  Ligne électrique THTA : servitude à préciser (Plantations, constructibilité,...)
-  Continuité piétonne
-  Cheminement piéton à conserver



Compte tenu du caractère inondable d'une bonne partie des terrains situés au nord de la RD 976 et du caractère chahuté des terrains aux abords de la RD (présence d'une ancienne carrière intégrant dorénavant une zone humide pédologique), le projet d'aménagement d'une zone d'activités au nord de la RD a été très vite abandonné. Il ne subsiste plus aujourd'hui dans cette zone que l'implantation d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales.

Le projet de ZA proprement dit n'intéresse donc plus que les parcelles situées au sud de la RD 976.

La parcelle de près de 5 ha située à l'arrière de la station-service et du plan d'eau (ZX 64) n'a pas été intégrée au projet en raison de sa topographie très chahutée et de son encaissement important par rapport aux chemins la bordant. Néanmoins, le projet s'est attaché à ne pas l'enclaver, de manière à garder ultérieurement la possibilité de s'y intéresser.

Au sein du parcellaire maîtrisé par les collectivités (communauté de communes du Cher à la Loire et commune de St-Georges-sur-Cher), le projet diffère également l'ouverture à l'urbanisation d'une emprise voisine de 5 ha, qui pourrait répondre à l'implantation d'une activité industrielle d'envergure, en raison de besoins d'investigations complémentaires concernant la nature du remblai (jusqu'à 7,5 m d'épaisseur et l'enfouissement de déchets qualifiés de non dangereux). Là aussi, des continuités viaires sont préservées de manière à ne pas hypothéquer une possible extension ultérieure de la zone d'activités.

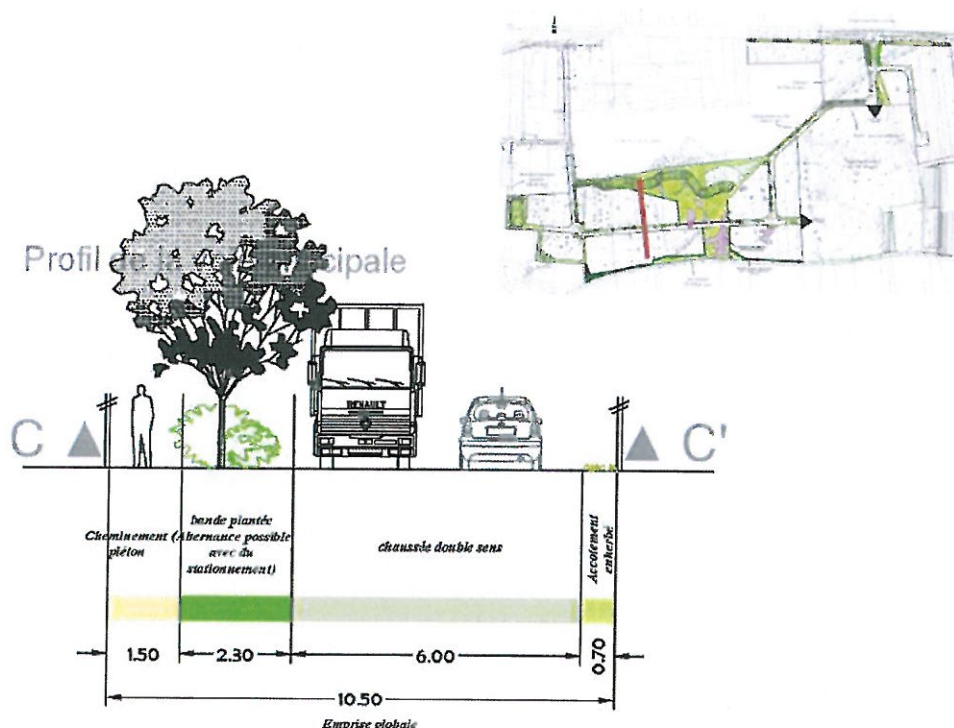
De ce qui précède, le projet d'extension de la ZA « Le Clos des Raimbaudières » se solde par l'aménagement de deux entités distinctes, une en partie ouest prolongeant la ZA actuelle (emprise voisine de 7 ha), principalement destinée à l'accueil d'activités artisanales, et une seconde en partie est, aux abords de la RD 976 (emprise voisine de 3,5 ha), davantage vouée aux activités commerciales ou de services ayant davantage besoin de s'implanter aux abords d'axes fréquentés.

DESSERTE DE LA ZA

En l'état actuel, la ZA « Le Clos des Raimbaudières » est desservie depuis le tourne-à-gauche aménagé sur la RD 976 à hauteur du chemin du Port, puis par la rue du Général de Gaulle.

Cette configuration oblige donc les poids lourds fréquentant la zone d'activités à parcourir près de 600 mètres au sein de l'agglomération de St-Georges-sur-Cher et à traverser un carrefour giratoire à l'intersection du chemin du Port et de la rue du Général de Gaulle non conçu pour les poids lourds, et ce à proximité de l'accès à l'ensemble du pôle santé.

Afin de remédier à ce dysfonctionnement, le projet prévoit de desservir la ZA « Le Clos des Raimbaudières » et ses extensions à partir d'un nouveau tourne-à-gauche à aménager sur la RD 976, près de 1,3 km en amont du tourne-à-gauche existant.



Par rapport au profil de la voie desservant l'extension actuelle de la ZA (emprise de 12 mètres), le profil du prolongement de la voirie principale serait réduit à 10,50 mètres, avec une chaussée double sens de 6 mètres d'emprise séparée d'un cheminement piéton par une bande plantée pouvant alterner avec du stationnement.

11

INSERTION PAYSAGERE DU PROJET

En l'état actuel, la ZA « Le Clos des Raimbaudières » est desservie depuis le tourne-à-gauche aménagé sur la RD 976 à hauteur du chemin du Port, puis par la rue du Général de Gaulle.

Abords de la RD 976

L'extension de la ZA « Le Clos des Raimbaudières » au long de la RD 976, voie classée à grande circulation, sera traitée avec soin de manière à préserver la qualité de l'entrée de ville. Au-delà des emprises de la route départementale (de l'ordre de 19 mètres d'emprise au total), une bande de 5 mètres d'épaisseur sera conservée sur le domaine privé de la Communauté de communes et paysagée (bande enherbée ponctuée de bosquets).

Contact des zones habitées

Les abords verdoyants du hameau des Raimbaudières seront renforcés par un accompagnement végétal dans un registre de verger au contact des zones bâties, ainsi que par le positionnement d'un ouvrage de gestion des eaux de ruissellement dans le prolongement d'un bassin déjà existant.

Transition avec les zones agricoles

Les abords du chemin de la Croix Bigot feront l'objet d'un traitement paysager de type plantations d'arbres de haute tige (fruitiers) de manière à ne pas former écran et ne pas aggraver le caractère gélif des terres viticoles.

En provenance de Faverolles, les boisements existants à la frange est de l'extension de la zone d'activités feront l'objet d'une protection stricte de manière à préserver les écrans arbustifs et arborés existants.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Le projet d'extension de la ZA intercepte trois bassins versants :

- les eaux de ruissellement de la partie ouest de la zone seront gérées par un bassin contigu à l'ouvrage existant au sein de la ZA « Le Clos des Raimbaudières »,
- les eaux de ruissellement de la partie centrale seront collectées dans un bassin linéaire épousant les courbes de niveau en partie basse de l'opération, aux abords de la carrière non remblayée ; cet équipement interceptera les eaux se déversant aujourd'hui dans la carrière, ce qui permettra d'améliorer la rétention des eaux pluviales et leur réacheminement vers l'exutoire le plus proche,
- les eaux de ruissellement de la partie est transiteront sous la RD 976 avant traitement dans un ouvrage réalisé en deux temps se présentant sous la forme de deux bassins étagés, ce qui permettra de limiter les affouillements et de préserver l'ouverture visuelle sur la vallée du Cher.

PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE

Afin d'assurer la préservation de l'Azuré du serpolet, papillon protégé à l'échelle nationale et européenne, les plus importantes stations d'Origan commun, habitat favorable à cette espèce, seront conservées au sein d'espaces ouverts non cessibles.

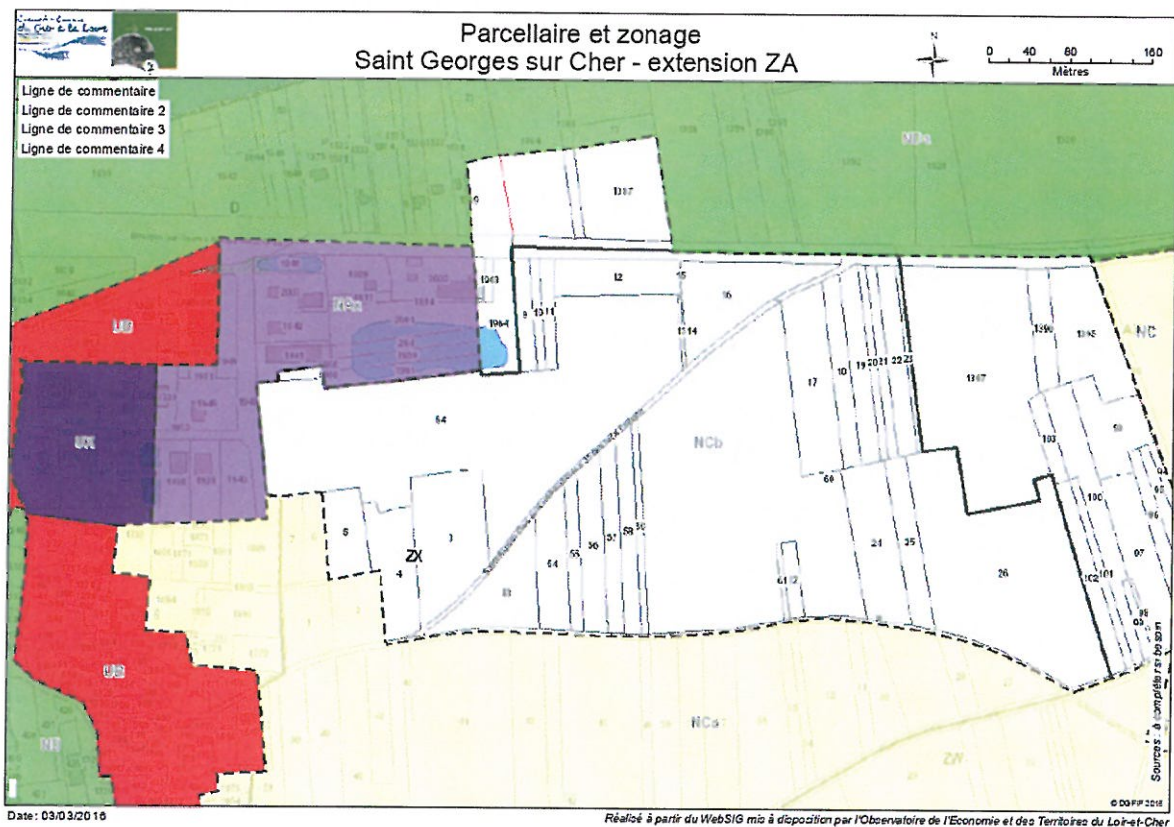
La protection de prairies herbeuses et buissonnantes s'accompagne d'une limitation des espaces cessibles à 7 ha environ.

RECOURS A LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

Mise en place par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, la révision simplifiée des POS n'est plus possible depuis le 1^{er} janvier 2010. Dès lors qu'un projet porte atteinte à des zones agricoles, naturelles ou forestières, la seule procédure possible pour faire évoluer le POS est la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du POS.

En l'occurrence, au sud de la RD 976, le projet affecte des terrains classés au POS de St-Georges en zone NC : NCa (zone agricole de vigne) et NCb (zone de carrière), à basculer en NAX.

Concernant le bassin de rétention des eaux pluviales prévu au nord de la RD 976 au sein du secteur NDa (zone naturelle correspondant à la quasi-totalité de la zone inondable du Val de Cher ; en réalité, le bassin est implanté en dehors de la zone inondable définie par le PPRi de la Vallée du Cher), il n'est pas nécessaire de faire évoluer le POS, l'article ND 1 autorisant les équipements publics ainsi que les constructions, installations ou travaux liés à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements (infrastructure ou superstructure).



13

A l'heure actuelle, la communauté de communes ne dispose plus que de 3,3 ha de surfaces libres équipées au sein des différentes ZA, ce qui correspond à 3 ans de commercialisation foncière (au regard du rythme de commercialisation observé sur le territoire entre 2006 et 2014). Cette offre se situe en rive droite du Cher, dans des zones difficilement accessibles pour les poids lourds en provenance de l'autoroute A 85 ou de la RD 976 du fait des gabarits et des limitations de tonnage affectant les ponts franchissant le Cher à Bourré, Chissay ou Montrichard.

Compte tenu des délais nécessaires à la finalisation des études et à la réalisation des travaux de viabilisation, il devient urgent pour la collectivité de se doter de réserves nouvelles afin de permettre au territoire de pouvoir répondre aux besoins d'installation d'entreprises et par là-même de conserver son équilibre entre emploi et activités (4.896 emplois recensés au sein du territoire du Cher à la Loire pour 5.135 actifs ayant un emploi y résidant en 2012).

Cette offre nouvelle est donc destinée à satisfaire des besoins endogènes supplémentaires d'activités artisanales mais aussi à répondre à des besoins croissants d'entreprises de services en quête de visibilité aux abords de la RD 976.

Outre les réponses apportées à des enjeux sociaux et économiques, ce projet intègre également une dimension environnementale : économie de terres agricoles par une reconversion d'anciennes carrières, maintien de stations propices à la préservation d'une espèce protégée.

Ce projet d'aménagement présente donc bien un intérêt général répondant aux préoccupations de développement durable.

MISE EN COMPATIBILITE DU POS

L'extension de la ZA « Le Clos des Raimbaudières » requiert une mise en compatibilité du POS :

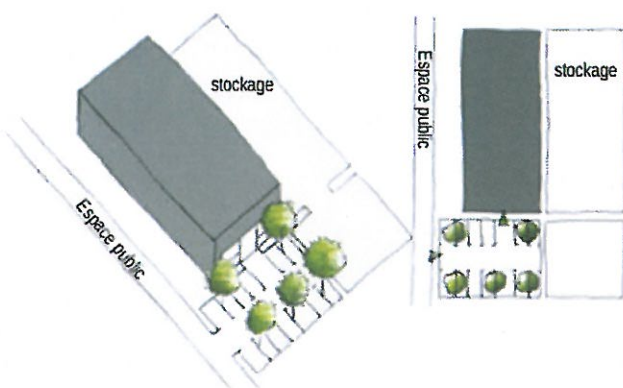
- plans de zonage : extension de la zone NAX au détriment des secteurs NCa et NCb ; ajout d'une trame « espace boisé classé » à la frange est du projet de manière à garantir la préservation des boisements participant de l'intégration paysagère du projet (boisements existants situés hors emprise du projet).
- règlement : modification des articles NAX 6 et 7 relatifs aux implantations des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Article NAX 6 : « les normes d'implantation seront déterminées en conformité avec les prescriptions de l'article NAX 1.2. Toutefois, pour les constructions éventuellement autorisées, recul de 10 m au moins par rapport à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer sera respecté. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 35 m de l'axe de la RN 76. Ce retrait peut être ramené à 25 m pour les bâtiments à usage exclusif d'activités ou d'entrepôts ».



L'article NAX 6 impose un recul minimal des constructions de 10 m par rapport à l'alignement des voies, ce qui ne paraît pas nécessairement judicieux ; en effet, le retrait des constructions par rapport à la voie peut s'accompagner de l'implantation de stockages en premier plan peu valorisants (photo prise au sein de la ZA du Clos des Raimbaudières).

Il convient donc de réduire cette marge de recul, tant pour des motifs paysagers que d'économie de la consommation foncière.



► Positionnés à l'arrière du bâtiment les espaces techniques (stockage,...) sont masqués depuis l'espace public

La réduction du retrait obligatoire pourra permettre des implantations bâties plus proches de la voie, et par là-même de positionner les aires de stockage à l'arrière du bâtiment, qui viendra les masquer depuis la rue.

Source : CAUE du Lot, Fiches thématiques « paysages des zones d'activités »

Par rapport à la RD 976 (ex RN 76), il est proposé de conserver la règle actuelle : « aucune construction ne peut être implantée à moins de 35 m de l'axe de la RN 76. Ce retrait peut être ramené à 25 m pour les bâtiments à usage exclusif d'activités ou d'entrepôts ».

L'extension de la ZA bordant une voie classée à grande circulation, les dispositions des articles L. 111-6 à L. 111-8 du code de l'urbanisme s'appliquent : à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole ainsi que des réseaux d'intérêt public, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés des communes.

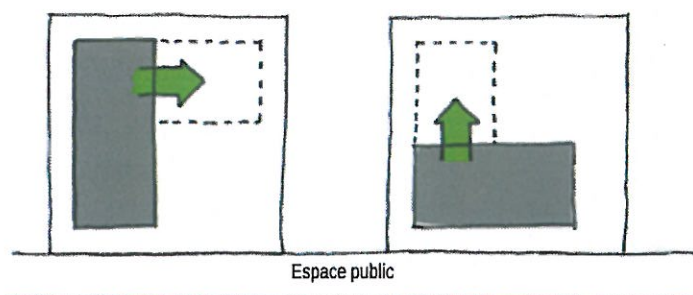
Néanmoins, le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article NAX 7 : « les normes d'implantation seront déterminées en conformité avec les prescriptions de l'article NAX 1.2. Toutefois, les constructions éventuellement autorisées, respecteront au moins les distances suivantes :

- 10 m par rapport aux délimitations de zones U,
- 4 m par rapport aux autres limites séparatives ».

L'article NAX 7 impose un recul minimal des constructions de 4 m par rapport aux limites séparatives autres que communes avec une zone U, ce qui ne paraît pas nécessairement judicieux ; en effet, le retrait des constructions par rapport aux limites séparatives est consommateur de foncier et une implantation trop « centrale » peut contrarier des possibilités d'évolution ultérieure du bâti.

Il convient donc de réduire cette marge de recul, tant pour des motifs d'anticipation des évolutions ultérieures que d'économie de la consommation foncière.




Les bâtiments doivent pouvoir évoluer parallèlement à l'activité de l'entreprise. De fait, il est judicieux de prendre en compte la possibilité d'extension dans la réflexion concernant le positionnement et l'orientation du bâtiment initial sur sa parcelle.


► L'extension d'un bâtiment est facilitée par son implantation sur un côté de la parcelle plutôt qu'au centre

1:2 500
St Georges-sur-Cher



Extrait du zonage du POS de St Georges-sur-Cher
après mise en compatibilité

 Espace boisé classé

Recul de 25 m minimum depuis l'axe de la RD976
 à respecter pour les constructions et installations nouvelles



CARACTERE DE LA ZONE NAX

La zone NAX est une zone naturelle, proche d'une zone urbanisée, peu ou pas encore équipée. Elle est destinée à l'urbanisation future en permettant l'extension du bourg sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation d'activités (industrielle ou artisanales, par exemple).

Dans ce cas, la réalisation de tous les équipements et l'adaptation du parcellaire à une structure urbaine envisagée est obligatoire.

En conséquence, tout projet qui ne justifiera pas d'une intégration cohérente dans une organisation d'ensemble de la zone sera interdit.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ART NAX1 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Sont admis, sous réserve des conditions fixées au paragraphe NAX1.2 ci-après :

1 - les opérations répondant au caractère de la zone, c'est-à-dire :

- les lotissements et opérations d'ensemble réservés aux activités propres aux usages suivants : industrie, artisanat, services, commerces ;
- les bâtiments à usage d'habitation et locaux annexes à condition qu'ils soient liés à une activité ci-dessus ;
- les aires de jeux, de sports et de loisirs annexées aux bâtiments d'entreprises ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leur reconstruction après sinistre.

2 - tout projet d'aménagement doit :

- comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics: voiries, réseaux divers, espaces publics ...
- présenter des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel ou bâti.

En outre, toute occupation ou utilisation du sol :

- ne peut être autorisée que si les équipements publics nécessaires à l'opération envisagée sont réalisés,
- ne doit présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens ou aux éléments naturels,
- doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique.

ART NAX2 TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites, les occupations ou utilisations de toute nature, non visées à l'article NAX1 ci-dessus, et notamment :

- les lotissements et opérations d'ensemble à usage d'habitation,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf s'ils sont rendus nécessaires par les équipements publics nécessaires à l'opération,
- l'ouverture de carrières,
- toute construction ne s'intégrant pas dans un projet,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- l'ouverture de terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et le stationnement des caravanes.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ART NAX3 ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès d'une largeur minimale de 4 m sur une voie publique ou privée et répondant à l'importance ou à la destination des constructions projetées et permettant la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, le ramassage des ordures ménagères ...

ART NAX4 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 - DESSERTE EN EAU ET ELECTRICITE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'électricité. Les câbles et branchements doivent être rattachés aux réseaux publics d'électricité et de téléphone sauf en cas d'impossibilité technique.

2 - DISPOSITIONS D'ASSAINISSEMENT

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nécessitant une évacuation d'effluents.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

ART NAX5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Elles seront déterminées en conformité avec les prescriptions de l'article NAX1.2.

ART NAX6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière, ou avec un retrait minimum de 5 mètres dudit alignement.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 25 m de l'axe de la RD 976.

ART NAX7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s), sous réserve que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies (ex. : mur coupe-feu),
- soit avec un recul minimal de 3 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 m des délimitations de zones U.

ART NAX8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les normes d'implantation seront déterminées en conformité avec les prescriptions de l'article NAX1.2.

ART NAX9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

ART NAX10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Elle sera déterminée en conformité avec les prescriptions de l'article NAX1.2 ; toutefois, pour les constructions éventuellement autorisées, la hauteur à l'égout ne devra pas excéder 8 m.

ART NAX11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 - ASPECT GENERAL - NIVEAU D'IMPLANTATION

L'implantation ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains.

A cet effet, les formes et volumes doivent rester simples et le niveau du plancher bas doit rester aussi près que possible du terrain naturel.

2 - ASPECT ARCHITECTURAL

Bardages et Toitures

Les bardages des constructions à usage professionnel et les toitures, si elles sont vues, devront présenter un aspect compatible avec l'environnement. Les matériaux mats et de coloration soutenue s'intégrant discrètement dans le paysage sont préconisés.

Sont exclus, les plaques métalliques non protégées par un procédé industriel, ainsi que l'usage en grandes surfaces de matériaux de couleur très claire ou à forte brillance.

Pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures seront en ardoise ou tuile plate de ton patiné ou tout matériau présentant la même texture et la même couleur.

Enduits extérieurs

Les teintes des enduits extérieurs et des menuiseries devront se rapprocher des teintes traditionnelles pratiquées dans la région. La couleur blanche est interdite.

Les matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit tel que briques creuses, agglomérées, carreaux de plâtre, ne doivent pas rester apparents.

3 - CLOTURES ET PORTAILS

Les clôtures et portails doivent être conçus et traités avec simplicité et ne pas créer une gêne pour la circulation.

Les clôtures seront constituées d'un grillage sur poteaux métalliques dont la hauteur ne dépassera pas, sauf contraintes techniques particulières justifiées, 2,00 m.

La clôture sur voie publique sera doublée d'une haie vive d'essence régionale ou de massifs de végétation avec arbres de haute tige sur une profondeur moyenne de 4,00 m.

4 - MATERIAUX NOUVEAUX

Sous réserve de respecter les prescriptions du paragraphe UX11.1 ci-dessus, des formes architecturales nouvelles et l'utilisation de matériaux nouveaux pourront être autorisés.

ART NAX12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par l'usage des constructions doit être assuré par des équipements adaptés à ces besoins et implantés sur un terrain proche de cette construction.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureau : 1 place pour 30 m² de surface de plancher hors œuvre
- pour les constructions à usage commercial d'au moins 200 m² de surface de vente : 1 place pour 25 m² de surface de vente
- pour les constructions à usage d'activités, des aires de stationnement suffisantes pour :
 - a) les véhicules de livraison et de service,
 - b) les véhicules du personnel à raison d'une place au moins pour deux emplois,
 - c) les véhicules des visiteurs.

ART NAX13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction nouvelle doit être conçu dans un souci de bonne intégration paysagère ; il doit comporter un programme de plantations d'accompagnement, d'essences régionales, avec arbres de haute tige.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m² de surface affectée à ce stationnement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ART NAX14 POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

ART NAX15 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

L'article L. 142-4 du code de l'urbanisme prévoit, dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable, que les zones à urbaniser délimitées après le 1^{er} juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme.

Il peut néanmoins être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16.

La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

L'extension de la ZA « Le Clos des Raimbaudières » porte sur une superficie de 10,9 ha classés en zone NAX, au détriment de 2.4 ha de zone NCa (zone agricole de vigne) et 8.5 ha de zone NCb (zone de carrière).

L'essentiel du projet d'extension correspond à une reconversion d'anciennes carrières, qui ont été remblayées depuis leur abandon, mais qui n'ont pas été réinvesties par l'agriculture en raison de la nature du remblai. Ces terrains ont donc évolué pour la plupart vers la friche ou le fourré, au sein desquels a été observé un individu d'Azuré du serpolet (papillon protégé à l'échelle européenne) avec présence d'importantes stations d'Origan (constituant son habitat de vie et de reproduction). Le plan de composition de l'aménagement envisagé prévoit la conservation à l'état naturel de surfaces conséquentes au sein de la zone de manière à préserver la plupart des stations d'Origan et par là-même l'Azuré du serpolet.

Au sein de l'extension, la dernière parcelle valorisée par l'agriculture (vigne sur la parcelle ZX 2 d'une superficie de 3.464 m² au Carroir de Saint-Aignan) a été arrachée à la suite d'un échange foncier, de manière à permettre son transfert plus à l'est (lieu-dit Les Carrières), au contact d'un ilot viticole bien constitué.

PRESERVATION ET REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

L'extension de la ZA « Le Clos des Raimbaudières » ne présente pas d'enjeu majeur concernant la trame verte et bleu régionale, le projet ayant pris soin de s'implanter à l'écart de la zone de corridors diffus des zones humides de la vallée du Cher.

CONSOMMATION DE L'ESPACE

Ces dix dernières années, la commercialisation des zones d'activités à l'échelle de la communauté de communes s'opère à un rythme voisin d'un hectare par an. La raréfaction des disponibilités foncières au sein de l'ensemble des zones d'activités et la priorité donnée au développement de la ZA « Le Clos des Raimbaudières », mieux desservie que les ZA situées au nord du Cher, a conduit la collectivité à privilégier cette extension.

Eu égard aux projets d'implantation connus et à la volonté locale de conforter cette zone, et à l'importance des surfaces au sein de la zone NAX laissées à vocation naturelle pour les raisons évoquées ci-dessus, l'extension proposée est appelée à satisfaire les besoins de développement économique de la collectivité à l'horizon de 6-7 ans, ce qui laissera le temps de finaliser l'élaboration du PLUi ainsi que les études complémentaires à mener relatives à l'épaisseur et à la nature des remblais entre les deux secteurs NAX.

DEPLACEMENTS

L'extension privilégiée de la ZA « Le Clos des Raimbaudières », plutôt que des autres de la ZA du Cher à la Loire situées en rive droite du Cher va permettre de limiter le trafic poids lourd dans la traverse de Montrichard, les ponts de Bourré et de Chissay-en-Touraine leur étant interdits.

En outre, l'aménagement de cette extension s'accompagnera de la réalisation d'un nouveau tourne-à-gauche sur la RD 976, réduisant le trafic poids lourd obligé actuellement de transiter par la rue du Général de Gaulle.

REPARTITION EQUILIBREE ENTRE EMPLOI, HABITAT, COMMERCE ET SERVICES

A l'échelle de la communauté de communes du Cher à la Loire, l'indicateur de concentration d'emploi est de 95,3 en 2012, c'est-à-dire que l'on recense 95,3 emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone ; à l'échelle de la commune de Saint-Georges-sur-Cher, cet indicateur n'est que de 47,7 en raison d'une progression beaucoup plus rapide du nombre d'actifs ayant un emploi y résidant que du nombre d'emplois locaux.

Particulièrement attractive sur le plan résidentiel (taux de croissance démographique de + 2,1% par an entre 2007 et 2012) en raison de son orientation tourangelle et de son niveau d'équipement remarquable, la commune de Saint-Georges-sur-Cher est appelée à accroître son nombre d'emplois pour restaurer une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

ETUDE L. 111-8 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L. 111-6 du code de l'urbanisme précise que les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (ce qui est le cas de la RD 976), sauf exceptions listées à l'article L. 111-7.

L'article L. 111-8 du code de l'urbanisme souligne néanmoins que le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le projet d'extension de la ZA « Le Clos des Raimbaudières » propose de réduire de 75 m à 25 m de l'axe de la RD 976 la marge de recul des constructions et installations. Il est donc nécessaire de justifier, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

23

PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

La RD 976 est une infrastructure routière figurant au classement des infrastructures de transports terrestres approuvé par arrêté préfectoral du 23 juin 2009 modifié le 15 avril 2010 (une nouvelle révision du classement sonore a été engagée en 2015).

Cette infrastructure est classée en catégorie 3, avec une largeur affectée par le bruit de 100 mètres de chaque côté du bord extérieur de la chaussée.

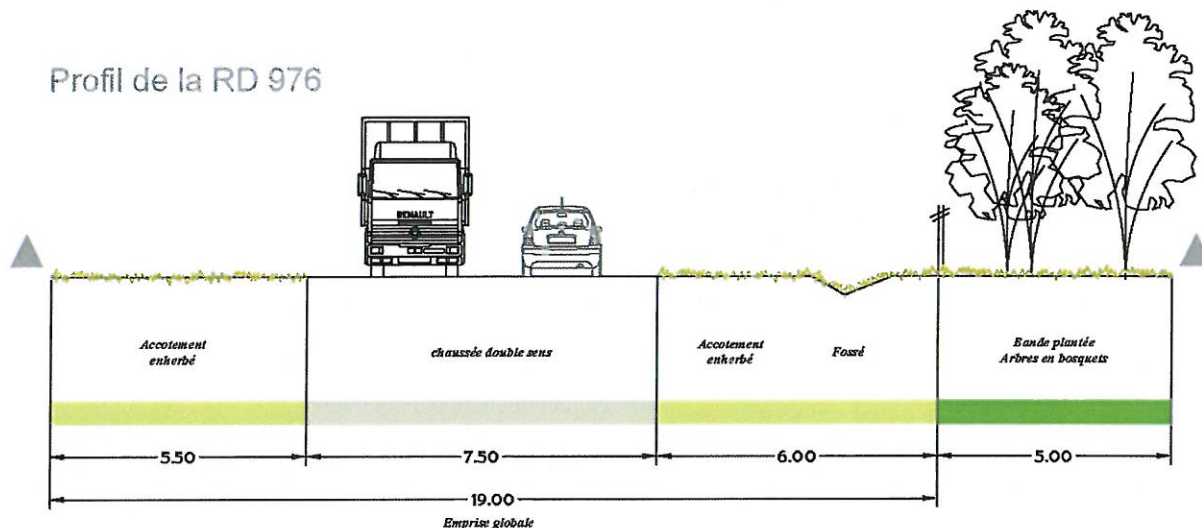
La problématique bruit liée au trafic sur la RD 976 implique que les bâtiments devront respecter les normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux, selon l'occupation du sol.

PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE

Aucun accès direct des parcelles ne sera réalisé sur la RD 976, la desserte des lots s'opérant à partir d'une voie nouvelle interne à la zone. L'aménagement d'un tourne-à-gauche sécurisera l'entrée dans la zone d'activités depuis la RD 976 en provenance de l'est.

Le caractère linéaire de la RD 976 à hauteur de l'extension de la ZA et l'interdiction de doubler du fait de la mise en place d'un tourne-à-gauche limite les risques d'accident routier. Le cas échéant, la présence d'un fossé au long de l'infrastructure et le maintien d'un espace paysager en épaissement réduit encore les effets possibles sur les activités situées à l'arrière.

Profil de la RD 976

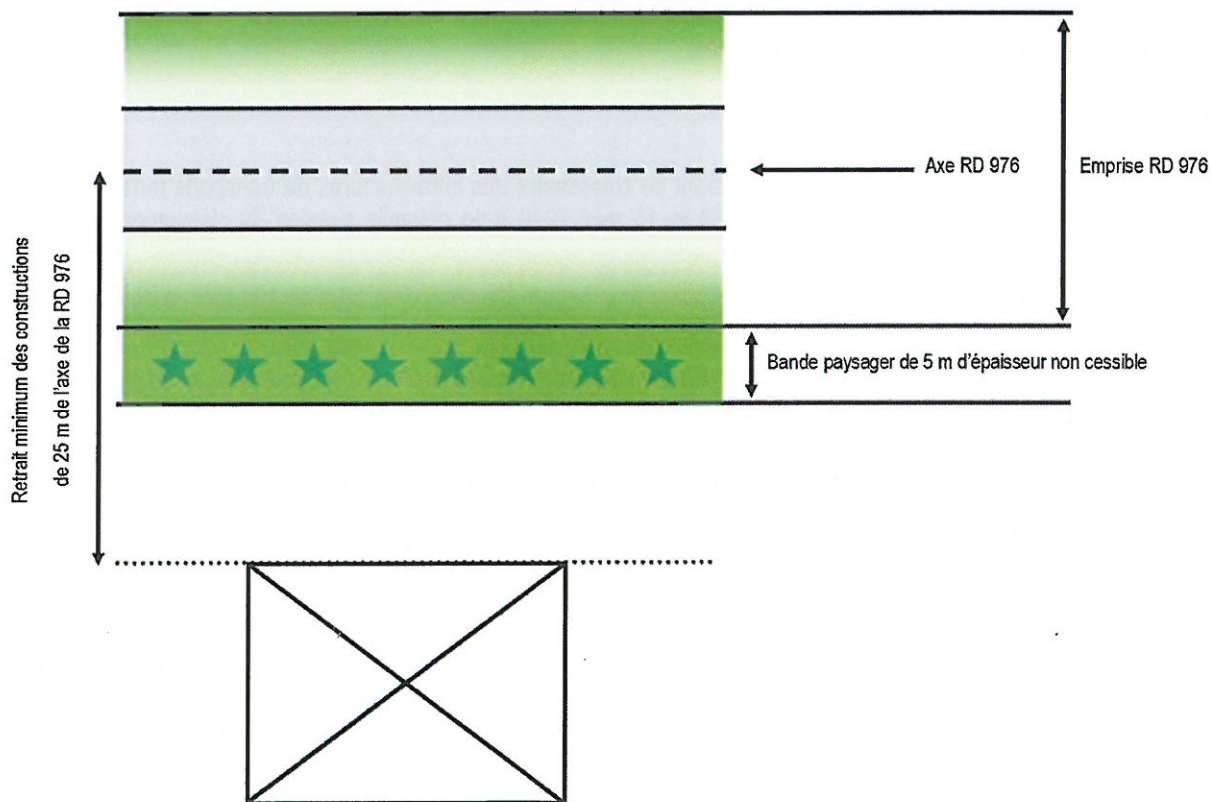


A hauteur de l'extension de la ZA, l'emprise globale de la RD 976 est de 19 m, dont 6 m entre la bordure de chaussée et la limite de l'emprise de la route départementale traités sous la forme d'un accotement enherbé et d'un fossé.

Cet espace vert sera étoffé d'une bande plantée d'arbres en bosquets sur une épaisseur de 5 m supplémentaires, épaisseur suffisante pour conforter l'intégration paysagère de la ZA sans gaspiller inutilement du foncier, la préservation des stations d'Origan par ailleurs contribuant déjà à minimiser le foncier cessible.

L'intégration paysagère des bâtiments sera facilitée par l'exigence de teintes foncées et d'aspect mat ainsi que par une hauteur maximale des constructions limitée à 8 m à l'égout.

24



INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

ELEMENTS CLIMATIQUES

Compte tenu de la nature du projet, l'extension de la ZA du Clos des Raimbaudières ne dispose pas d'une envergure suffisante pour influencer de façon significative sur le climat et les microclimats locaux.

GEOLOGIE ET PEDOLOGIE

La partie centrale du périmètre d'étude présente d'importantes zones de remblais dont la délimitation et la répartition géographique restent à définir. L'hétérogénéité du sol au droit de l'ancienne carrière remblayée constitue une contrainte à l'aménagement. La partie centrale, dont la composition reste inconnue a été exclue du périmètre projet dans l'attente d'études spécifiques permettant de statuer sur la nature du sol et du sous-sol.

Aucun évènement de mouvement de terrain n'est répertorié dans l'emprise projet ni à proximité immédiate. Par ailleurs, les contours du périmètre projet ont été dessinés de manière à exclure la quasi-totalité des secteurs ayant fait l'objet d'une exploitation du sous-sol puis d'un remblaiement, afin de s'assurer de la stabilité des terrains au droit du projet.

Le classement du site en aléa nul (a priori) à faible sur l'échelle du risque de retrait/gonflement des argiles n'implique aucune vigilance particulière vis-à-vis des règles de construction des bâtiments (risques de mouvements de terrain).

Le classement du site d'étude en zone d'aléa sismique faible n'implique la mise en œuvre d'aucune règle de constructions parasismique particulière.

L'aménagement de ce secteur est susceptible de générer une modification des conditions pédologiques locales et une imperméabilisation des sols, induisant une hausse des ruissellements.

TOPOGRAPHIE

La topographie relativement marquée du site contraint l'aménagement en terme de terrassement et d'insertion paysagère et conditionne les choix en terme de gestion des eaux pluviales (axe préférentiel des écoulements) avec un point bas identifié au niveau du Cher.

Le projet prévoit toutefois de se caler au maximum sur les courbes de niveau en adaptant au mieux les parcelles. Par ailleurs, les ouvrages de rétention des eaux pluviales, et en particulier le bassin central, s'appuient sur les courbes de niveaux pour limiter déblais/remblais et insérer au mieux ces ouvrages dans le paysage local.

EAUX SUPERFICIELLES

Actuellement, les eaux météoriques sont pour partie absorbées par le sol et pour le reste rejoignent le Cher pour la partie nord, le ruisseau de Senelles via le fossé de la RD 976 et le réseau d'eaux pluviales au clos des Raimbaudières, l'étang et plus généralement l'ancienne zone de carrière. L'ensemble des exutoires du site appartient au même hydrosystème représenté par le Cher et sa nappe alluviale. Tout aménagement du périmètre projet nécessitera la prise en compte des bassins versants naturels dans les modalités de gestion des eaux pluviales.

En l'absence de mesures, les incidences de projets d'urbanisation et/ou d'aménagements sur les milieux récepteurs des eaux pluviales sont négatives et d'ordre quantitatif et qualitatif :

- l'imperméabilisation de surfaces induit une augmentation des débits générés par un évènement pluvieux donné et un raccourcissement du temps de réponse (apport « anticipé » des eaux pluviales au milieu récepteur ou au réseau pluvial),
- la qualité des eaux des milieux récepteurs peut-être altérée par trois types de pollution (chronique, saisonnière, accidentelle), par les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux usées.

Dans le cadre du projet d'extension de la ZA du Clos des Raimbaudières, les eaux pluviales seront collectées par un réseau d'eaux pluviales séparatif et dirigées vers des dispositifs de traitement (bassins de rétention aériens) avant rejet dans le Cher.

Le projet d'extension de la ZA intercepte trois bassins versants :

- les eaux de ruissellement de la partie ouest de la zone seront gérées par un bassin contigu à l'ouvrage existant au sein de la ZA « Le Clos des Raimbaudières »,
- les eaux de ruissellement de la partie centrale seront collectées dans un bassin linéaire épousant les courbes de niveau en partie basse de l'opération, aux abords de la carrière non remblayée ; cet équipement interceptera les eaux se déversant aujourd'hui dans la carrière, ce qui permettra d'améliorer la rétention des eaux pluviales et leur réacheminement vers l'exutoire le plus proche,
- les eaux de ruissellement de la partie est transiteront sous la RD 976 avant traitement dans un ouvrage réalisé en deux temps se présentant sous la forme de deux bassins étagés, ce qui permettra de limiter les affouillements et de préserver l'ouverture visuelle sur la vallée du Cher.

L'événement pluvieux de période de retour 30 ans constitue la base de dimensionnement du réseau pluvial envisagé et des ouvrages de gestion des eaux pluviales prévus. On rappelle que le débit de fuite spécifique maximum retenu dans le cadre du projet est basé sur un ratio de 3 L/s/ha collecté.

Les débits de fuite des bassins de rétention seront contrôlés par un ajutage ou un régulateur de débits.

De fait, le projet aura pour incidence hydraulique d'étaler dans le temps l'arrivée des eaux pluviales au milieu récepteur pour des pluies d'occurrence trentennale ou inférieure.

RESSOURCE EN EAU POTABLE

L'aménagement potentiel de cet espace, accompagné des mesures spécifiques en terme de gestion des eaux pluviales (bassins de collecte au-dessus du toit de la nappe), apparaît comme sans incidence significative sur la qualité des eaux souterraines.

En outre, aucun périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable n'interfère avec le secteur d'étude.

Le fond des berges des bassins de rétention sera imperméabilisé par compactage des sols en place. A défaut d'une imperméabilité suffisante, l'imperméabilisation des ouvrages sera assurée par la mise en place d'une couche d'argile.

Les dispositifs mis en place permettent de garantir une bonne qualité des eaux souterraines, même en cas de pollution accidentelle. De ce fait, le projet n'aura pas d'incidence sur les la qualité des eaux souterraines au droit du projet.

CADRE BIOLOGIQUE

Le secteur d'étude est exempt de zonage d'inventaire, de mesure de gestion ou de protection du milieu naturel. Le projet devra prendre en compte les sites naturels sensibles présents à proximité afin de permettre sa bonne intégration environnementale.

Le site ne présente pas d'enjeu majeur concernant la trame verte et bleue régionale ni celle du Pays de la vallée du Cher et du Romorantinais. Une attention particulière doit néanmoins être portée sur la partie nord qui s'insère dans la zone de corridors diffus des zones humides de la vallée du Cher.

Le périmètre projet se caractérise par des milieux façonnés par l'activité anthropique (activité passée de carrière, remblaiement, pâturage, vignes arrachées) et la recolonisation des milieux par des espèces herbacées opportunistes. La plupart de ces milieux sont relativement « banals » et colonisés par des espèces végétales communes à très communes participant à la biodiversité ordinaire.

Parmi ces espèces, il est à noter la présence de la Vergerette âcre, une espèce déterminante ZNIEFF en région Centre, présente dans la partie ouest du périmètre projet, essentiellement sur la pelouse calcicole et la prairie enfrichée. La présence de cette espèce en compagnie d'un cortège d'orchidées communes en Loir-et-Cher témoigne d'une certaine qualité de ces habitats, malgré un enrichissement progressif.

Par ailleurs, un pied d'une espèce végétale protégée à l'échelle régionale (l'Orchis pyramidal) a été observé au sein du fourré préforestier clair localisé dans la partie est du périmètre projet.

Les dépôts et remblais s'effectuant encore dans l'ancienne carrière de la partie centrale génèrent des apports de matériaux exogènes qui associés aux remaniements des terrains favorisent le développement d'espèces végétales exotiques à fort pouvoir colonisateur. Une vigilance particulière doit être portée vis-à-vis de ces espèces à forte expansion.

L'intérêt faunistique du site d'étude repose essentiellement sur son potentiel entomologique et ornithologique lié à la présence d'habitats favorables à la reproduction.

Le périmètre projet inclut des habitats (stations d'Origan commun de moyenne à très forte densité) favorables à l'Azuré du serpolet, lépidoptère qui est protégé au niveau européen, dont un individu a été observé sur le site tardivement par rapport à sa période optimale de vol. Des inventaires complémentaires permettront de compléter les données sur cette espèce et de caractériser la population sur le secteur.

Les habitats favorables à l'Azuré du serpolet au niveau de la pelouse calcaire enrichie et la prairie mésophile également en cours d'enrichissement, apparaissent également favorables à l'Azuré des coronilles, une espèce non protégée mais rare à l'échelle du département et vulnérable à l'échelle de la région.

D'une manière générale, les potentialités d'accueil du périmètre projet pour l'avifaune semblent limitées, ceci s'expliquant par des milieux communs et fortement marqués par la présence de l'homme. En tout état de cause, les espèces d'oiseaux fréquentant le périmètre projet sont relativement peu nombreuses et restent globalement communes et sans intérêt écologique particulier (malgré les statuts de protection de certaines espèces). Les fourrés, les fourrés préforestiers et les milieux incluant des arbres de haut jet constituent les principaux sites de reproduction dans le périmètre projet.

Dans les fourrés préforestiers clairs au nord-est du périmètre projet, a été observée la présence d'un pied d'Orchis pyramidal (*Anacamptis pyramidalis*), une espèce végétale protégée à l'échelle régionale présentant une préoccupation mineure (LC) dans la liste des espèces menacées de la région Centre. Sa localisation dans l'emprise du projet ne permet pas d'exclure son habitat de tout aménagement. L'impact du projet sur cette espèce isolée dans le site nécessite son transfert pour éviter sa destruction.

L'aménagement du site pourra conduire à un report d'une partie de la faune (avifaune notamment) fréquentant les terrains concernés vers des secteurs voisins, écologiquement équivalents et présentant moins de dérangements.

Le site s'inscrivant en contexte périurbain, la plupart des espèces contactées (avifaune notamment) fréquentent également les jardins, les fourrés et les espaces arborés alentours. L'aménagement du secteur des Raimbaudières ne remet pas en cause l'état de conservation de ces espèces ni les populations locales. Les passereaux, et notamment les espèces généralistes et les espèces du cortège des milieux anthropiques, pourront en effet fréquenter des habitats similaires présents à proximité, ainsi que les espaces verts et jardins du tissu urbain alentour. Par ailleurs, le projet entend créer des espaces verts de qualité intégrant des strates arborées et arbustives favorables aux passereaux, ainsi que la conservation d'espaces herbacés.

La partie sud du site constitue l'habitat d'espèce pour un Lépidoptère bénéficiant d'une protection nationale et européenne : l'Azuré du Serpolet. Ce papillon est inféodé à deux hôtes obligatoires [une plante (*Origanum vulgare*) et une fourmi (*Myrmica sabuleti*)] présents dans l'emprise projet. L'extension de la ZA du Clos des Raimbaudières implique la destruction d'environ 654 m² d'habitat favorable à l'Azuré du Serpolet sur un site localisé aux marges de l'aire de répartition de l'espèce dans la vallée du Cher. La conception du projet a néanmoins pris en compte l'enjeu de conservation de l'espèce et réduit au maximum la surface impactée (environ 28 % des stations d'Origan vulgaire de moyenne à très forte densité) en intégrant une grande partie de la pelouse calcicole et de la prairie enrichies dans des espaces verts non constructibles.

Les mesures d'évitement, réductrices et accompagnatrices liées au cadre biologique ont trait dans le cadre de ce projet à la conservation et à l'aménagement des espaces verts au sein de l'extension de la ZA du Clos des Raimbaudières :

- intégration d'une grande partie de la pelouse calcicole et de la prairie mésophile enrichies favorables à l'Azuré du serpolet au sein d'espaces verts non cessibles,
- recréation d'espaces herbacés sous forme de prairies avec une composition proche de celles présentes sur le site, incorporant l'Origan vulgaire dans les semis,
- plantation d'arbres et arbustes en alignement type haie bocagère, notamment dans la partie sud pour marquer la transition paysagère avec le secteur viticole et les espaces herbacés conservés,
- plantations sur les abords de voiries d'arbres tige ou en bosquet avec des espèces arbustives,
- conservation de la frange boisée en limite est du périmètre projet et sécurisation de sa présence à long terme par l'établissement d'un EBC,
- réalisation de retenues d'eaux pluviales multifonctionnelles (hydrauliques, paysagères et écologiques) à vocation de biotopes humides qui favoriseront l'installation d'espèces inféodées aux milieux humides.

Les espaces verts feront l'objet d'un entretien suivant une gestion différenciée. Ainsi, la plupart des espaces enherbés seront entretenus régulièrement par tonte, notamment aux abords des virages et intersections des voiries.

La pelouse calcicole et les espaces prairiaux conservés en faveur de l'Azuré du serpolet bénéficieront d'un entretien par fauche tardive.

Ainsi une fauche sera réalisée deux par an en dehors de la période de floraison de l'Origan vulgaire, soit préférentiellement au printemps (fin avril) et à l'automne (octobre) afin d'une part de ne pas détruire les sites de ponte (boutons floraux non éclos) et d'autre part de laisser le temps à la larve de gagner la fourmilière. Par ailleurs, aucun produit phytosanitaire ne sera employé sur le site.

Les espèces végétales utilisées pour les aménagements paysagers des espaces verts seront choisies suivant deux types d'herbiers : l'herbier indigène comprenant des espèces correspondant à celles existant actuellement sur les milieux naturels de la commune et l'herbier complémentaire permettant une diversification des textures et des couleurs. Ces deux herbiers seront définis suivant les besoins agronomiques et climatiques des végétaux et en adéquation avec le site. Par ailleurs, la mise en place d'une gestion différenciée et la pratique d'une taille douce des végétaux s'accompagneront de l'absence de traitements phytosanitaires notamment grâce à la technique du mulch (protection couvre-sol autour des plantations à base d'écorce d'arbre par exemple).

L'ensemble des mesures environnementales proposées est de nature à garantir la meilleure intégration du projet dans son environnement et le maintien des conditions de conservation sur place de la biodiversité mise en évidence lors du diagnostic initial.

Mesures spécifiques à l'Orchis pyramidal

Le pied d'Orchis pyramidal présent dans l'emprise projet fera l'objet d'un transfert selon la méthode du « transfert par plaque ». Cette technique consiste à prélever l'ensemble du substrat de la station existante sous forme de motte prélevée à l'aide d'une pelle mécanique. Le transfert de l'espèce est envisagé sur la pelouse calcicole actuellement enfrichée, et qui sera conservée en espaces verts après aménagement du site, en dehors des stations de plus fort recouvrement de l'Origan vulgaire.

L'ensemble des opérations de transfert devra se dérouler pendant la période de repos végétatif de l'espèce concernée, soit entre les mois d'août et février inclus.

Mesures spécifiques à l'Azuré du Serpolet

Compte tenu de l'enjeu de conservation de l'Azuré du Serpolet sur le site qui s'établit en marge de son aire de répartition dans la vallée du Cher, le projet a fait l'objet d'une démarche itérative lors de l'élaboration du plan de composition pour intégrer l'habitat de l'espèce.

Sur les stations d'Origan vulgaire de densité de recouvrement moyenne à très forte, la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC) a été mise en œuvre :

- adaptation de la disposition des emprises cessibles pour éviter toute intervention sur près de 77 % des stations identifiées qui sont dès lors intégrées dans un grand espace vert public herbacé,
- mise en défense des espaces herbacés conservés par une matérialisation adaptée visant à interdire toute évolution d'engin de chantier ainsi que tout stockage de matériaux pour ne pas générer de dégradation de l'habitat,
- adaptation du planning des travaux pour éviter la période de reproduction de l'Azuré du Serpolet et de fait la destruction de pontes sur les stations d'Origan vulgaire non conservées dans le cadre du projet, soit en dehors de la période allant de juin à septembre.

Malgré les mesures d'évitement et de réduction mises en œuvre, 654 m² d'habitat favorable à l'Azuré du serpolet seront détruits lors de l'aménagement du site.

La compensation des surfaces d'Origan vulgaire détruites se fera in situ afin de favoriser la population existante. Un premier entretien par débroussaillage permettra au sein des secteurs exclus de la zone à aménager de réouvrir les milieux par suppression des ligneux. Cette action sera complétée par un entretien annuel. Des pieds d'Origan vulgaire seront prélevés sur les stations vouées à disparaître en amont des travaux, en dehors de la période de reproduction de l'Azuré du Serpolet, et transportés dans l'emprise des futurs espaces publics herbacés définis sur la pelouse calcicole et la prairie enfrichées (représentant 5 974 m²) afin de densifier le recouvrement par l'espèce. Cette densification sera complétée par des semis de graines d'Origan vulgaire issues de source locale et indigène qui seront répartis sur 1 650 m² au sein de ces espaces prairiaux conservés.

PAYSAGE

L'enjeu paysager du site repose sur :

- la perception du site depuis la RD 976 qui le traverse,
- la fenêtre visuelle sur le Cher depuis la RD 976,
- la perception du site depuis les points hauts de la rive droite du Cher,
- la couture urbaine avec la zone d'activités des Raimbaudières,

- le traitement paysager des franges du périmètre projet notamment vis-à-vis du plateau viticole au sud et de la vallée du Cher au nord.

Le projet générera un nouveau paysage urbain qui se substituera au paysage rural et de friches rudérales actuel. Les effets sur les composantes paysagères sont donc liés de façon prépondérante au changement de vocation de l'espace (artificialisation), avec les différents attributs que cela comporte.

La modification du paysage sera la plus forte pour les usagers de la RD 976 qui s'insère entre la limite nord de la partie aménagée et les ouvrages de rétention des eaux pluviales dans la vallée du Cher. La modification du paysage sera plus ponctuelle pour les habitations proches de l'emprise du projet, dont les fonds de jardins arborés limitent la perception du site.

Afin de prendre en compte ces enjeux et assurer une intégration paysagère satisfaisante du projet, des mesures réductrices d'impacts ont été envisagées.

Les aménagements paysagers prévus modifieront le paysage actuel de la zone et participeront à sa requalification. Toutefois, le parti d'aménagement est basé sur l'intégration architecturale, urbaine et paysagère du site en tenant compte de la topographie, de la perception depuis la RD 976 et de l'accroche au tissu urbain existant.

Abords de la RD 976

L'extension de la ZA « Le Clos des Raimbaudières » au long de la RD 976, voie classée à grande circulation, sera traitée avec soin de manière à préserver la qualité de l'entrée de ville. Au-delà des emprises de la route départementale (de l'ordre de 19 mètres d'emprise au total), une bande de 5 mètres d'épaisseur sera conservée sur le domaine public et paysagée (bande enherbée ponctuée de bosquets).

Par ailleurs, le choix d'un ouvrage de rétention en deux bassins au nord de la RD 976 a été fait pour minimiser la hauteur des talus nécessaires à sa réalisation.

Contact des zones habitées

Les abords verdoyants du hameau des Raimbaudières seront renforcés par un accompagnement végétal dans un registre de verger au contact des zones bâties, ainsi que par le positionnement d'un ouvrage de gestion des eaux de ruissellement dans le prolongement d'un bassin déjà existant.

Transition avec les zones agricoles

Les abords du chemin de la Croix Bigot feront l'objet d'un traitement paysager (haie bocagère) de manière à dissimuler les clôtures et assurer la transition avec les secteurs viticoles.

En provenance de Faverolles, le boisement existant en frange est de l'extension de la zone d'activités fera l'objet d'une protection stricte de manière à préserver les écrans arbustifs et arborés existants (classement en Espace Boisé Classés).

Les choix urbanistiques et paysagers optés dans le cadre de ce projet tendent à réduire les impacts sur le paysage générés par l'extension de la ZA du Clos des Raimbaudières.

AGRICULTURE

Les parcelles classées en AOC viticole Touraine du plateau sud s'étendent au-delà du chemin de la Croix Bigot, au sein du périmètre projet. Contrairement au plateau sud du chemin de la Croix Bigot où le vignoble est très développé, les parcelles classées AOC dans l'emprise de ce projet ne sont plus plantées de vignes à ce jour, la dernière vigne ayant été arrachée à la suite d'un échange foncier ayant permis son transfert plus à l'est (lieu-dit Les Carrières), au contact d'un îlot viticole bien constitué.

L'extension de la ZA « Le Clos des Raimbaudières » porte sur une superficie de 10,9 ha classés en zone NAX, au détriment de 2,4 ha de zone NCa (zone agricole de vigne) et 8,5 ha de zone NCb (zone de carrière).

L'essentiel du projet d'extension correspond à une reconversion d'anciennes carrières, qui ont été remblayées depuis leur abandon, mais qui n'ont pas été réinvesties par l'agriculture en raison de la nature du remblai. Ces terrains ont donc évolué pour la plupart vers la friche ou le fourré. Le plan de composition de l'aménagement envisagé prévoit la conservation à l'état naturel de surfaces conséquentes au sein de la zone.

PATRIMOINE CULTUREL

Le périmètre projet n'est affecté par aucun périmètre de protection de monument historique inscrit ou classé au titre de la loi du 31 décembre 1913.

La zone faisant l'objet de la mise en compatibilité s'inscrit au contact du hameau des Raimbaudières dont la mention dans les sources archivistiques indique la présence potentielle d'un site archéologique. De ce fait, l'extension de la ZA du Clos des Raimbaudières implique un risque de destruction de vestiges archéologiques lors de son aménagement.

Toute découverte d'indices ou traces de présences de vestiges archéologiques au sein du périmètre faisant l'objet de la déclaration de projet devra faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune, conformément à la réglementation, lequel fera connaître sans délai toute découverte aux services de la DRAC entre afin que soit prises toutes mesures nécessaires à la préservation du patrimoine culturel.

RISQUES

Aucun évènement de mouvement de terrain n'est répertorié dans l'emprise projet ni à proximité immédiate. Par ailleurs, les contours du périmètre projet ont été dessinés de manière à exclure la quasi-totalité des secteurs ayant fait l'objet d'une exploitation du sous-sol puis d'un remblaiement, afin de s'assurer de la stabilité des terrains au droit du projet.

Les risques naturels pouvant affecter le site sont :

- le risque tempête (auquel est soumis l'ensemble du département),
- les risques de remontée de nappe avec un aléa faible à moyen sur la partie centrale n'impliquant pas de vigilance particulière. Le risque de remontée de la nappe alluviale le long du Cher devra néanmoins être pris en compte lors de la réalisation des ouvrages techniques de gestion des eaux pluviales.

Aucun aménagement constituant un obstacle à l'écoulement des eaux ne doit être réalisé dans l'emprise du PPRI du Cher.

La RD 976, sur laquelle s'accroche le périmètre projet, est affectée par le risque de transport de matières dangereuses.

La mise en œuvre du projet n'est pas susceptible d'entraîner l'accroissement des risques naturels sur le territoire communal. Le secteur faisant l'objet de la mise en compatibilité est localisé en dehors des zones d'aléa du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Cher.

La base de données BASIAS sur les sites et sols pollués du Ministère de l'Écologie et du Développement Durable recense une zone de stockage de déchets non dangereux dont les ordures ménagères (activité terminée), dans l'ancienne carrière remblayée. L'emprise du projet d'extension a été adaptée afin d'exclure cette zone présentant des incertitudes quant à la nature et la stabilité des remblais. La présence d'anciennes activités potentiellement polluantes au droit de l'ancienne carrière nécessitera la réalisation d'analyses géotechniques afin de s'assurer de l'absence de pollution des sols avant toute procédure d'aménagement.

Les entreprises qui seront amenées à s'implanter sur le secteur d'extension de la ZA du Clos des Raimbaudières ne seront a priori pas génératrices de risques pour les populations riveraines (risques industriels, augmentation des risques liés aux transports de matières dangereuses par voie routière).

Les risques sont d'autant plus limités que le règlement du POS précise que dans la zone NAX « toute occupation ou utilisation du sol :

- ne peut être autorisée que si les équipements publics nécessaires à l'opération envisagée sont réalisés,
- ne doit présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens ou aux éléments naturels,
- doit rester compatible, dans sa conception et son fonctionnement avec les infrastructures publiques, sans remettre en cause leurs capacités, ni porter atteinte à la sécurité publique. »

Le projet se positionne en bordure de la RD 976, infrastructure identifiée pour le risque transport de matières dangereuses. A ce titre, le projet prévoit une marge de recul pour l'implantation des bâtiments et un aménagement paysager entrant dans le cadre de la Loi Barnier – Amendement Dupont.

TRAFIC ET DEPLACEMENTS

L'enjeu sur cette thématique réside dans la gestion des flux issus de l'extension de la ZA du Clos des Raimbaudières avec une sécurisation nécessaire des points de raccordement viaire créés, notamment au droit de la RD 976.

Le trafic généré par l'extension de la zone d'activités du Clos des Raimbaudières peut être estimé à terme à 13 poids lourds et 53 véhicules légers par jour (source : SAFEGE). Ce trafic ne sera pas à même d'augmenter significativement le trafic sur la RD 976.

Le projet prévoit la réalisation d'un tourne-à-gauche sur la RD 976 avec une capacité de stockage suffisante pour permettre de sécuriser l'entrée de la zone depuis la route départementale. Cet aménagement permettra par ailleurs de réduire le trafic poids lourd obligé actuellement de transiter par la rue du Général de Gaulle.

L'extension privilégiée de la ZA « Le Clos des Raimbaudières », plutôt que des autres de la ZA du Cher à la Loire situées en rive droite du Cher va permettre en outre de limiter le trafic poids lourd dans la traverse de Montrichard, les ponts de Bourré et de Chissay-en-Touraine leur étant interdits.

Aucun accès direct des parcelles ne sera réalisé sur la RD 976, la desserte des lots s'opérant à partir d'une voie nouvelle interne à la zone. L'aménagement d'un tourne-à-gauche sécurisera l'entrée dans la zone d'activités depuis la RD 976 en provenance de l'est.

Le caractère linéaire de la RD 976 à hauteur de l'extension de la ZA et l'interdiction de doubler du fait de la mise en place d'un tourne-à-gauche limitent les risques d'accident routier. Le cas échéant, la présence d'un fossé au long de l'infrastructure et le maintien d'un espace paysager en épaissement réduit encore les effets possibles sur les activités situées à l'arrière.

NUISANCES SONORES

L'ambiance sonore est calme de jour comme de nuit, avec une élévation des niveaux sonores à proximité de la RD 976 (infrastructure, classée en catégorie 3, s'accompagnant d'une empreinte sonore de 100 m de part et d'autre de la chaussée représentant le secteur affecté par le bruit).

Le projet prendra en compte les textes réglementaires de protection contre le bruit. Ces textes sont relatifs au bruit des infrastructures de transport terrestre ainsi qu'au bruit de voisinage.

Si l'on excepte la période des travaux, le projet aura un impact acoustique dans la mesure où son changement de vocation le fera passer d'un ensemble d'espaces plus ou moins délaissés à une zone d'activités. L'augmentation des niveaux sonores sur le site sera liée aux effets conjugués de l'occupation de la zone d'activités et du trafic de desserte.

Les zones qui seront le plus directement soumises aux modifications de l'ambiance sonore générées par le projet correspondent aux habitations situées en périphérie du périmètre projet. Le projet aura toutefois un impact sonore maîtrisé aux abords des habitations existantes. Dans tous les cas, aucun dépassement du seuil réglementaire de 60 dB(A) en période diurne et de 55 dB(A) en période nocturne n'est prévu en façade des habitations existantes et à construire.

D'une façon générale, afin de limiter les nuisances sonores des riverains, on veillera à influencer sur le trafic routier :

- en incitant aux déplacements non motorisés par la mise en place de liaisons douces (réservées aux piétons et aux cycles) sécurisées,
- en limitant les vitesses de circulation sur les voiries.

RESEAUX

La capacité de production et de stockage est suffisante pour répondre aux besoins actuels et permettre le développement de la zone d'activités des Raimbaudières. Des poteaux incendies supplémentaires devront être mis en place, ceux de la zone existante ne pouvant répondre aux besoins de l'extension.

La station d'épuration de Saint-Georges-sur-Cher présente des dysfonctionnements hydrauliques ponctuels liés à une mise en charge du réseau par des eaux parasites issues notamment du réseau d'eaux pluviales.

Consciente de cette problématique, la commune de Saint-Georges-sur-Cher a engagé des études préalables au raccordement de sa STEP à la station d'épuration du SIAAM (Chissay-Montrichard) qui a actuellement une charge traitée représentant 53 % de sa capacité nominale (22 500 EH).

Une attention particulière devra être portée à la gestion quantitative des eaux pluviales issues du projet afin de ne pas surcharger le réseau communal et ne pas provoquer de désordre hydraulique au droit des fossés accompagnant la RD 976.

Le périmètre projet s'établit en continuité du tissu urbain économique desservi par les réseaux d'électricité, de gaz et de télécommunication. L'extension de la ZA du Clos des Raimbaudières va nécessairement induire une hausse des consommations énergétiques (eau potable et électricité) sur le territoire afin d'assurer l'alimentation des futurs bâtiments.

PRISE EN COMPTE DES AVIS CONSULTATIFS (L 104-7 CU)

AVIS CDPENAF ET DEROGATION A LA REGLE D'URBANISATION LIMITEE

La CDPENAF réunie le 27/09/2016 a rendu un avis favorable à l'unanimité sur le projet. Elle a néanmoins fait remarquer :

- qu'il conviendrait de prévoir un traitement paysager adapté des lisières entre la zone d'activités et les zones AOC situées au sud du projet : observation prise en compte, des plantations d'arbres de haute tige (fruitiers) permettant l'écoulement de l'air froid et donc n'aggravant pas le caractère gélif des vignes voisines étant dorénavant proposées en lieu et place de la haie bocagère ;
- que les bassins de retenue des eaux pluviales prévus au nord de la RD 976 pour les extensions ultérieures de la ZA auraient pu être implantés dans les terrains « en creux » situés immédiatement à l'ouest des parcelles proposées dans le projet présenté, ce qui aurait permis par ailleurs de maintenir les vues dégagées sur le Cher : observation non retenue, le bassin de rétention ayant été positionné en dehors de la zone humide délimitée conformément à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1^{er} octobre 2009, dans le respect de la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021, qui stipule que « les maîtres d'ouvrage de projets impactant une zone humide cherchent une autre implantation à leur projet, afin d'éviter de dégrader la zone humide. À défaut d'alternative avérée et après réduction des impacts du projet, dès lors que sa mise en œuvre conduit à la dégradation ou à la disparition de zones humides, la compensation vise prioritairement le rétablissement des fonctionnalités ».

Les membres de la CDPENAF se sont également interrogés sur :

- le devenir des parcelles situées dans la pointe constituée par les voies dites du Carroir de Saint-Aignan et de la Croix Bigot (parcelles 53 à 59 de la zone NAX) : ces parcelles appartiennent au projet d'extension de la zone d'activités ;
- le devenir des parcelles classées en zone NCa qui subsistent entre le projet d'extension de la déclaration de projet et les habitations existantes, qui auraient pu être utilisées pour les aménagements paysagers : ces parcelles font partie de l'unité foncière d'habitations du hameau des Raimbaudières ; ces jardins contribuent déjà à assurer un espace tampon entre les habitations existantes et la zone d'activités, qu'il convient de renforcer.

Sur la base de l'avis favorable de la CDPENAF, et du constat que l'urbanisation envisagée ne nuisait pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduisait pas à une consommation excessive de l'espace, ne générait pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuisait pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, le préfet a donné son accord le 22/11/2016 pour déroger au principe d'urbanisation limitée.

AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE CENTRE VAL DE LOIRE

La mission régionale d'autorité environnementale Centre Val de Loire s'est réunie le 07/10/2016 pour rendre son avis.

Concernant l'appréciation de l'analyse faite sur les enjeux environnementaux du territoire, il est apporté les observations suivantes :

- stabilité et pollution des sols : la carte fait apparaître de manière factuelle les informations fournies par le BRGM sous forme d'un point de localisation (barycentre). La représentation graphique d'un point par une forme carrée ne peut être considérée comme la délimitation réelle du site BASIAS. De fait ce n'est pas l'emprise du site qui intercepte le périmètre projet ; la forme spécifique du périmètre projet est justement liée à l'exclusion du secteur qui a fait l'objet de remblaiement et qui a été identifié par analyse diachronique des photos aériennes ;
- préservation de la ressource en eau : il est difficile surtout dans le cas d'une zone d'activité de pouvoir préjuger de la consommation d'eau puisqu'on ne sait pas encore le nombre et la taille des entreprises qui s'installeront, ainsi que leur type d'activités. Des précisions seront apportées dans l'étude d'impact ;
- bruit : la réalisation des mesures acoustiques à l'état initial est prévue au droit du site dans l'étude d'impact ; l'identification des bâtiments sensibles pourra être réalisée à ce stade également.

Concernant l'analyse de la prise en compte de l'environnement, il est apporté les observations suivantes :

L'argumentation détaillée est reprise pour chaque thématique dans l'analyse des impacts et justifier le cas échéant dans les mesures comme mesure d'évitement le cas échéant.

- stabilité et pollution des sols : la Communauté de communes a fait le choix de ne pas engager pour l'instant d'études géotechniques complémentaires ; par ailleurs, le règlement de l'article NAX2 est modifié pour tenir compte de l'exception évoquée dans l'évaluation environnementale ;

- préservation de la ressource en eau : la capacité épuratoire des ouvrages sera détaillée dans le cadre du dossier loi sur l'Eau ; la quantification des volumes d'eau potable consommés est difficile à apprécier tant qu'on ne connaît pas la nature des entreprises à venir ; des compléments à la question de l'assainissement pluvial seront apportés dans le dossier loi sur l'Eau ; enfin, s'il n'a pas été réalisé de suivi piézométrique au droit de la zone d'implantation du bassin de rétention, on note que :
 - le fond des deux compartiments du bassin sont calés respectivement aux cotes 67,80 m NGF et 65,10 m NGF ;
 - la cote du haut de la berge du Cher au droit du projet est de 59,05 m, soit plus de 6 m au-dessous de la cote de fond des bassins.

De plus, on note que le fond de l'ancienne carrière, qui jouxte l'emplacement du bassin de rétention, est à la cote 59,50 m NGF (soit environ 6,5 m en-dessous du fond du bassin), et que d'après les informations locales, aucune remontée d'eau n'y est observée. La nappe d'accompagnement du Cher n'interférera donc pas avec le fond du bassin de rétention ;

- biodiversité : le détail technique et calendaire des mesures de suivi se fera dans le dossier de demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées.
- bruit : à part la comparaison sur des sites équivalents, il n'est pas possible de préciser une estimation de trafic sur une zone d'activités sans connaître à l'avance les entreprises qui s'installeront et leur type d'activité.

Concernant la qualité de l'évaluation environnementale, il est apporté les observations suivantes :

- les indicateurs de suivi proposés visent les thématiques de la qualité de l'eau, de la biodiversité et du paysage car le suivi des autres thématiques est difficile à mettre en œuvre par la collectivité et implique des coûts supplémentaires qui ne s'imposent sans doute pas au regard des enjeux définis ;
- la définition d'indicateurs de suivi tels que le rythme de consommation d'espace, la consommation d'eau, la production d'effluents, le trafic routier, la pollution de l'air, les risques technologiques, le bruit ... relèvent davantage du suivi global du territoire ; ils entreront donc dans le champ d'application du PLUi en cours de réalisation.

En conclusion, la mission régionale d'autorité environnementale soulignait que l'évaluation environnementale identifiait correctement les enjeux environnementaux. Des précisions sur la stabilité et la pollution des sols restent à préciser lors d'investigations complémentaires. Concernant le bruit, sachant que le projet est soumis à étude d'impact, il paraissait plus pertinent de l'aborder précisément dans ce dossier, mais il n'est pas prévu de modélisation acoustique. Il en est de même de la gestion des eaux pluviales où des compléments seront apportés dans le dossier loi sur l'Eau qui sera soumis à l'avis de l'autorité compétente.

33

AVIS DES PPA EXPRIMES LORS DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT

Concernant la dérogation à l'inconstructibilité dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD 976, un schéma a été ajouté explicitant la règle dérogatoire, qui concerne les terrains qui feront partie du permis d'aménager qui suivra l'approbation de la mise en compatibilité du POS. Dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration, une orientation d'aménagement et de programmation sera élaborée, qui précisera les conditions d'urbanisation des terrains non encore viabilisés à la date d'approbation du PLUi.

L'élaboration du PLUi sera par ailleurs mise à profit pour redéfinir un zonage plus cohérent aux abords immédiats du projet, concernant notamment l'enclave NCa conservée entre la zone NAX et la zone UB du hameau des Raimbaudières ou des parcelles conservées dans l'immédiat en NCb qui pourront être vouées à l'extension de la zone d'activités lorsque des investigations complémentaires relatives à la stabilité et à la pollution des sols auront permis de lever les doutes.

Quant aux autres remarques formulées par les PPA, elles ont déjà été traitées dans le cadre de l'avis de la CDPENAF.

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dans ses conclusions motivées, le commissaire enquêteur considère qu'il ne lui apparaît pas justifié de prendre en considération les observations formulées par la seule personne qui s'est manifestée lors de l'enquête publique.