

ANNEXES

SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES ET AUX CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE PUBLIQUE

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
REGION CENTRE VAL DE LOIRE	Avis favorable sans observation particulière.		Aucune modification
ARS CENTRE VAL DE LOIRE	Avis favorable avec les réserves suivantes : Rapport de présentation : - 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.	→ Cette remarque est compatible avec le PADD et permettrait de faciliter la protection de la ressource en eau. → Cette remarque est compatible avec le PADD et permettrait d'adapter les projets à la capacité des équipements. → Cette remarque est compatible avec le PADD et permettrait de réduire l'impact des nuisances sonores.	Ces éléments de contexte ont été ajoutés aux Orientations d'Aménagement et de programmation de secteur (pièce 03-1). 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). 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

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	• 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.	→ 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.	éventuelles nuisances sonores dans le cadre des projets à venir. 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.
CONSEIL REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE CENTRE VAL DE LOIRE	Quelques remarques : • 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.	→ 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).	Aucune modification

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
COMMUNAUTE DE COMMUNES BLERE-VAL DE CHER	Avis favorable sans remarques.		Aucune modification
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LOIR-ET-CHER	Avis favorable avec les remarques suivantes : - 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.	→ 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. → Cette remarque est compatible avec le PADD et faciliterait la compréhension du règlement écrit. → Cette remarque est compatible avec le PADD et pourrait être étudiée par la commission PLUi.	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. Le règlement écrit (pièce 04a) a été modifié en ce sens. 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).

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	- 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.	→ 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. → 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. → 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.	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). 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. 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.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	- 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.	→ Cette proposition pourrait être étudiée et réduirait les éventuels conflits liés à la proximité des habitations et de l'activité agricole. → Les circulations agricoles ont bien été identifiées, mais pourraient être d'avantage exprimés, notamment au sein des OAP concernées. → Cette proposition pourrait être étudiée afin de faciliter la mise en œuvre du PLUi après approbation.	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. 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. Aucune modification dans le PLUi.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
SYNDICAT INTERCOMMUNAL DU SCoT DU BLESOIS	Avis favorable avec les points de vigilance suivants (des précisions figurent dans une annexe) : - 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	→ 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. → Cette proposition pourrait être étudiée et pourrait faire l'objet d'amendements dans les OAP, en étant compatible avec les orientations du PADD. → Cette proposition pourrait être étudiée au regard des listes existantes.	Aucune modification 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. Cette liste n'est pas officielle et évolue. Il a été décidé de ne pas annexer de liste au règlement écrit. Aucune modification.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	• 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)	→ Cette proposition pourrait être étudiée et faciliterait la lecture des enjeux du territoire au regard de sa localisation. → 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. → 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. → Le territoire vient de se doter d'outils pour favoriser les réhabilitations (notamment d'une OPAH). La commission pourrait étudier cette demande tout en	Le Tome 1 du rapport de présentation (01a) a été complété en ce sens. 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. 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. 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

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	• 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).	cherchant à être réaliste au regard des moyens existants. → 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). → Cette proposition pourrait être étudiée sur les sites concernés, tout en assurant la densité souhaitée. → Cette mention pourrait être précisée, sans remettre en cause	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 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. 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. 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. Le PADD (pièce 02) a été complété en ce sens.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	- 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	les orientations générales de celui-ci → 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) → 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. → Cette proposition pourrait être prise en compte et améliorerait l'intégration du bâti	→ 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. 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. 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.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	constructions par des plantations adaptées - 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.	→ 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) → Ces propositions pourraient être étudiées dans la mesure où elles pourraient permettre d'améliorer l'intégration des projets dans leur environnement. → La correction des erreurs matérielles permettrait d'améliorer la compréhension globale du document.	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. 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. 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),

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	- 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
	- 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.	→ Cette proposition pourrait être prise en compte et améliorerait l'intégration du bâti → 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) → Cette proposition pourrait être étudiée au regard des projets envisagés en termes d'équipements publics et des possibilités laissées par le règlement du PPRI.	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). 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. 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.
AVIS DE L'ETAT SUR LE PROJET DE PLUI	Avis favorable sous réserve de prendre en considération les remarques suivantes :	²	

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	• 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 ;		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. 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. 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). La densité a fait l'objet de nombreux débats, les densités minimales brutes ont ainsi inscrites dans le PADD. Une

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	• 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.		densité minimale n'empêche pas les élus de choisir des densités plus fortes dans le cadre de projets. Aucune modification. 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. Les indicateurs ont été précisés au sein du Tome 3 du rapport de présentation (01c). Dans l'attente de l'approbation du schéma départemental, aucune modification.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	L'avis détaillé annexé comporte les éléments suivants : A. Le contexte général et les réponses apportées aux enjeux prioritaires de l'Etat. • 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. B. La prise en compte des enjeux prioritaires portés par l'Etat dans le PLUi : • 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.		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). 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).

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	- 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		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. 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. 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.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	Certaines orientations du PADD ne trouvent pas de traduction réglementaire ou prescriptive dans le document : • 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		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. 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. 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. 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

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	voies dédiées aux circulations douces D. Concernant le rapport de présentation Tomes 1 et 2 (EIE et diagnostic) • 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 »		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 Le tome 2 du rapport de présentation (01b) a été complété en ce sens. Sans donnée supplémentaire par rapport aux éléments inscrits au sein du diagnostic agricole, il n'a pas été réalisé d'ajouts sur ce thème. Le tome 1 du rapport de présentation (01a) a été complété en ce sens.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	• 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 Tome 3 (justifications) • 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		Le tome 1 du rapport de présentation (01a) a été complété en ce sens. 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). → 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. → Les plans de zonage (04c et 04d) ont été modifiés, en reclassant un certain nombre de zones 1AU dans la version arrêté 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).

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	• 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		→ 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 → 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. → Le Tome 3 du rapport de présentation (01c) a été complété en ce sens.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	• 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		→ 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. → Un tableau a été ajouté dans le préambule du document des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 03-1). → Le Tome 3 du rapport de présentation (01c) a été complété en ce sens. → Le Tome 3 du rapport de présentation (01c) a été complété en ce sens.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	- Justifier la bonne prise en compte des règles du PGRI dans les zones potentiellement submergées par plus d'1 mètres d'eau Tome 4 (évaluation environnementale) : - 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		→ Le Tome 4 du rapport de présentation (01d) a été complété en ce sens. → Le Tome 4 du rapport de présentation (01d) a été complété en ce sens. → 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. → Le Tome 4 du rapport de présentation (01d) a été complété en ce sens. → 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.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	capacités de production d'eau potable E. Les OAP OAP équipement commercial et artisanal ; • <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.		→ 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. → L'étude Loi Barnier portant sur le secteur du Clos des Raimbaudières a été annexée au dossier de PLUi (pièce 066) → 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. → Aucune modification. Plusieurs emplacements réservés sont instaurés pour la mise en œuvre de liaisons douces au sein des bourgs (Chissay en Touraine, Saint-

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	- 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 OAP sectorielles : - Affirmer une densité plus forte pour les zones proches des bourgs avec une forme plus compacte - Promouvoir des principes d'éco-aménagement		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 → 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. → 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. → 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.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	• 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 F. Le règlement écrit • 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.		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. → L'OAP MVC-8 (pièce 03-1) a été complétée en ce sens. → Les OAP (pièce 03-1) ont été modifiées en ce sens. → 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.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	• 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 »		→ 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. → Le règlement écrit (04a) a été complété en ce sens. → 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. → Le règlement écrit (04a) a été complété en ce sens. → 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.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	• 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		→ Le règlement écrit (04a) a été complété en ce sens, ainsi que le Tome 3 du rapport de présentation (01c). → Le règlement écrit (04a) a été corrigé en ce sens. → 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. → 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. → Les STECAL Ne, NI et Nlc 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.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	• 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		→ 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. → Cf. mentions précédentes. → 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. → Cf. mentions précédentes. → Cf. mentions précédentes.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	• 3 STECAL Nlc sont concernés par les dispositions du PGRI et ne peuvent pas être autorisés • Indiquer le numéro des OAP sur le zonage règlementaire • 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.		→ Les STECAL Ne, NI et Nlc 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. → Les plans de zonage (04b et 04c) ont été repris en ce sens. → Les plans de zonage (04b et 04c) ont été complétés en ce sens. → 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. → Dans l'attente des plans modifiés, aucune modification sur le PLUi.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
AVIS DE LA MRAE CENTRE VAL DE LOIRE	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. Appréciation de l'analyse faite sur les enjeux environnementaux du territoire : 1. La consommation d'espaces naturels et agricoles - Préciser le rythme de consommation agricole pour mieux appréhender la dynamique agricole sur le territoire 2. La ressource en eau : - 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.	→ Cette précision faciliterait la compréhension de l'évolution de l'activité agricole et pourrait être envisagée dans la mesure des connaissances disponibles. → Ces précisions amélioreraient la connaissance du territoire et la compréhension des enjeux sur la ressource eau et pourraient être apportées. → Ces précisions amélioreraient la connaissance du territoire et la compréhension des enjeux sur la ressource eau et pourraient être apportées.	→ 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. → L'Etat initial de l'environnement – Tome 2 du rapport de présentation (01b) a été complété en ce sens. → L'Etat initial de l'environnement – Tome 2 du rapport de présentation (01b) a été complété en ce sens.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	- 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 3. Les risques naturels - Absence de remarque particulière 4. Les énergies et le changement climatique - 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	→ Ces précisions amélioreraient la connaissance du territoire et la compréhension des enjeux sur la ressource eau et pourraient être apportées. → Ces précisions faciliteraient la lecture des pièces du PLUi et la connaissance précise du territoire. → Ces précisions amélioreraient la connaissance du territoire et la connaissance des enjeux en matière de transition énergétiques. Elles pourraient être apportées en	→ 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. → L'Etat initial de l'environnement – Tome 2 du rapport de présentation (01b) a été complété en ce sens. → L'Etat initial de l'environnement – Tome 2 du rapport de présentation (01b) a été complété en ce sens.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	description des potentialités réelles du territoire en matière de développement des ENR : énergie solaire et biomasse. 5. Analyse en la prise en compte de l'environnement par le projet de PLU - 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	fonction des connaissances et données disponibles. → Cette précision pourrait être apportée et faciliterait la compréhension du projet retenu par les élus. → Ces précisions faciliteraient la connaissance de la démarche itérative qui a conduit au choix traduit dans les orientations du PLUi. → Ces précisions Permettraient d'améliorer la prise en compte des documents de portée supérieure. → Ces propositions permettraient de faciliter la compréhension des objectifs de modération de la consommation	La justification du scénario démographique reprend les éléments validés lors des différentes commissions, à l'issue de nombreux échanges. Aucune modification Le Tome 3 du rapport de présentation (01c) présente déjà le parti d'aménagement et les choix réalisés. Aucune modification. Le Tome 4 du rapport de présentation (01d) a été complété en ce sens. → 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

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	destination (habitat, activité économique et équipement) - 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	et d'améliorer le suivi de la mise en œuvre du PLUi → 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	(01c) et une nuance a été apportée au sein du PADD (02) pour tenir compte de ces changements. → 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. Cf. avis de l'Etat et du Préfet.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	l'urbanisation pourrait être revu avec un reclassement de certaines zones 1AU en 2AU. - 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	fonction des sites (Cf. avis de l'Etat) → 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	Le Tome 4 du rapport de présentation (01d) a été complété en ce sens. → 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
	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. - 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,	d'améliorer la protection de la ressource en eau potable. → 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	dispositions de l'arrêté instaurant la protection des captages. → 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
	services et zones d'activités dans les OAP et le règlement du PLUi. - 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	favoriser le changement des mobilités. → 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. → 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. → La commission pourrait étudier cette proposition au regard des sites et des surcoûts	commission n'a pas souhaité être plus stricte pour les autres activités. → 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 → 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). → La réglementation thermique a pour objet de fixer les règles en matière de qualité et de performance d'isolation.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	performance énergétique ou de recours aux énergies renouvelables au sein du règlement. - 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.	engendrés dans le cadre de la construction. → La commission pourrait étudier cette proposition au regard des connaissances et des surcoûts engendrés dans le cadre des projets. → Cette proposition pourrait être prise en compte et faciliterait le suivi des objectifs du PLUi. → 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.	Elle est amenée à évoluer d'ici 2020. La commission n'a pas souhaité inscrire de règle supplémentaire au sein du PLUi. Aucune modification. → 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. → 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). → Le Tome 4 du rapport de présentation (01d) a été complété en ce sens
INAO	Avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques suivantes : • Sur Chissay-en-Touraine : déclasser la parcelle n°44 située à l'est de la rue du Prochal en zone A	→ Cette remarque pourrait être étudiée au regard des objectifs intercommunaux de construction de logements neufs et des	→ 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

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	- 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).	objectifs de modération de la consommation. → Cette remarque pourrait étudiée au regard des objectifs de construction de logements neufs et des objectifs de modération de la consommation. → Cette remarque pourrait étudiée au regard des objectifs de construction de logements neufs et des objectifs de modération de la consommation. → Cette remarque pourrait étudiée au regard des objectifs de construction de logements neufs et des objectifs de modération de la consommation.	collectivité pour assurer son raccordement à l'assainissement collectif. Aucune modification n'a donc été apportée. → 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. → 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. → 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.

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
AVIS DU PREFET SUR LA DEMANDE DE DEROGATION AU PRINCIPE D'URBANISATION LIMITEE COMPLETE PAR LE COURRIER COMPLEMENTAIRE DU PREFET DU 13 SEPTEMBRE 2019	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 : - 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	→ 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	→ 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. CF. paragraphe précédent et suivants Cf. paragraphe suivant

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	- 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	d'urbanisation limitée pour tous les habitants. → 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	→ 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 :

Organisme	Résumé des avis PPA	Compléments	Modifications apportées au dossier
	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 5ème secteur, situé sur la commune de Pontlevoy, avait déjà été reversé à la zone A au moment de l'arrêt du projet	modération de la consommation d'espace et notamment : 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.	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).
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LOIR-ET-CHER	Avis favorable sans réserve. Pour information, le PDIPR en annexe au PLUi peut être fourni.	→ Le PDIPR pourrait être ajouté en annexe afin de faciliter la connaissance du public.	→ Une nouvelle annexe a été créée (pièce 065) avec un extrait du PDIPR

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		

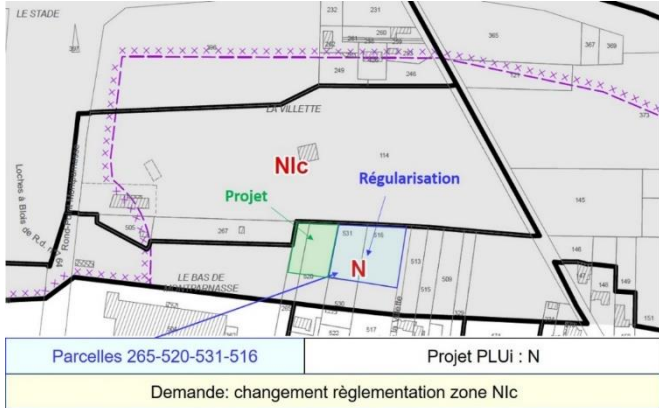
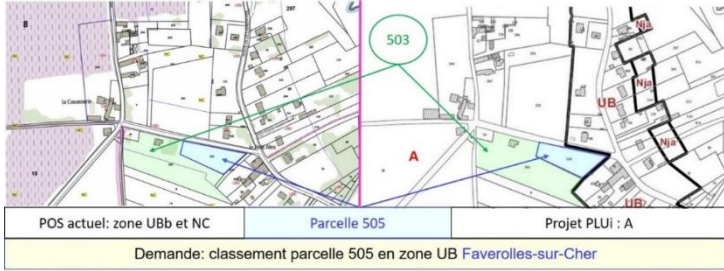
RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

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
M5 – RE Contres et Lettre L5 R2 - RE Chissay-en-Touraine et L2 et L4 - RE Faverolles-sur-Cher Demande de reclassement de la parcelle 252 à Faverolles-sur-Cher en zone UB	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.	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	Aucune modification



POS actuel: zone UBb et NC	Parcelle 252	Projet PLUi : A
Demande: classement parcelle 252 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
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	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.	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 Nlc 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
			
R3 - RE Chissay-en-Touraine et L3 Demande de reclassement de la parcelle 505 à Faverolles sur Cher en zone UB	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 	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	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
R1 - RE Faverolles-sur-Cher Demande de reclassement de la parcelle 529 à Faverolles sur Cher en zone urbaine.	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.	La commission d'enquête, en l'approuvant, prend acte de la position de la communauté de communes	Aucune modification
			
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
R4 - RE Faverolles-sur-Cher Demande de reclassement de la parcelle 211 à Faverolles sur Cher en zone urbaine	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.	La commission d'enquête, en l'approuvant, prend acte de la position de la communauté de communes	Aucune modification

la Coopérative

D 17

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
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.	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.	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	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.

Projet PLUi Secteurs AU Proposition mairie

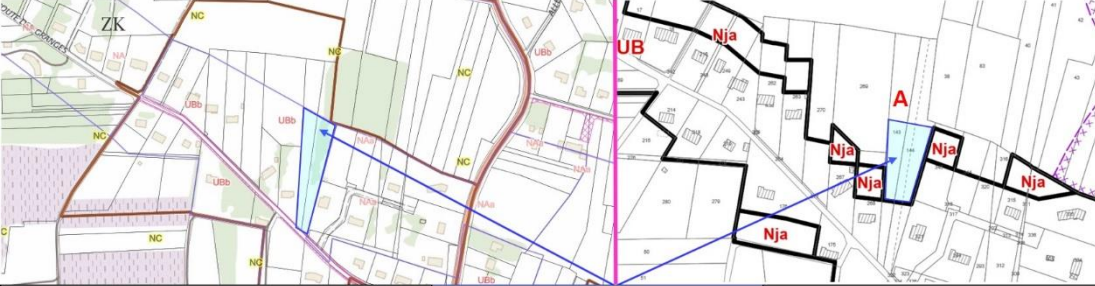
Demande: intervension des secteurs Faverolles-sur-Cher

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
Demande de reclassement en zone urbaines des parcelles 106, 107 et 108 dans le secteur de « la Ranchée » à Faverolles-sur-Cher pour la mise en œuvre d'un projet Age et Vie	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.	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.	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.

POS actuel: zone UB Parcelles 106-107-108 Projet PLUi : A

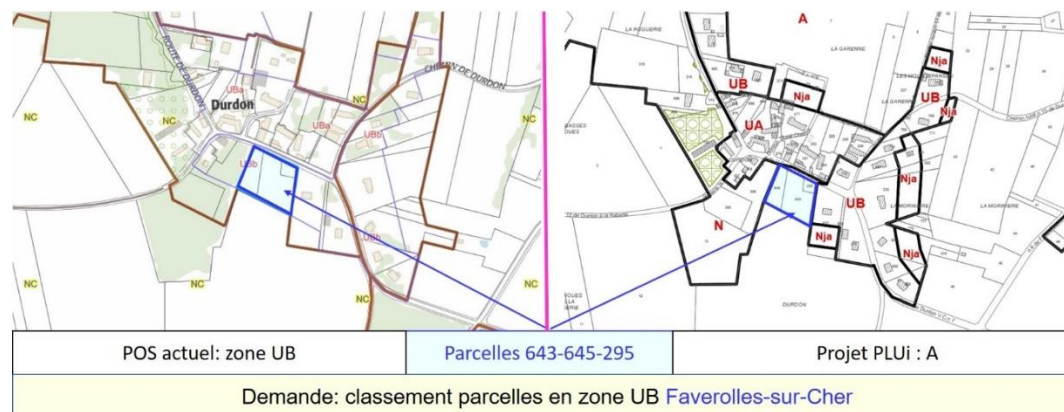
Demande: classement parcelles 106-107-108 en zone U Faverolles-sur-Cher

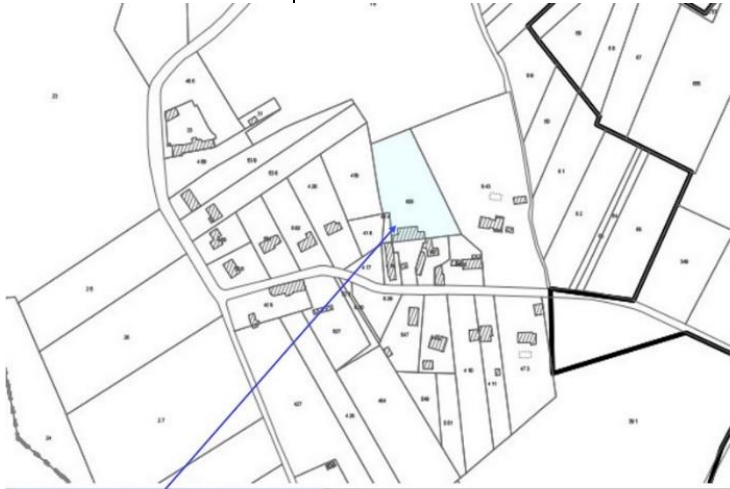
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
R1 - RE Montrichard Val de Cher Demande de reclassement des parcelles 143, 144 et 269 à Faverolles sur Cher, un permis de construire ayant été accordé.	/	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	Le PC a été accordé sur des secteurs constructibles au sein du POS alors en vigueur de Faverolles 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.



POS actuel: zone UB	Parcelles 143 et 144	Projet PLUi : A
Demande: classement parcelles 143 et 144 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
R1 - RE Saint-Georges-sur-Cher et L1 Demande de reclassement des parcelles 645-643-295 à Faverolles-sur-Cher, en zone urbaine	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.	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	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.



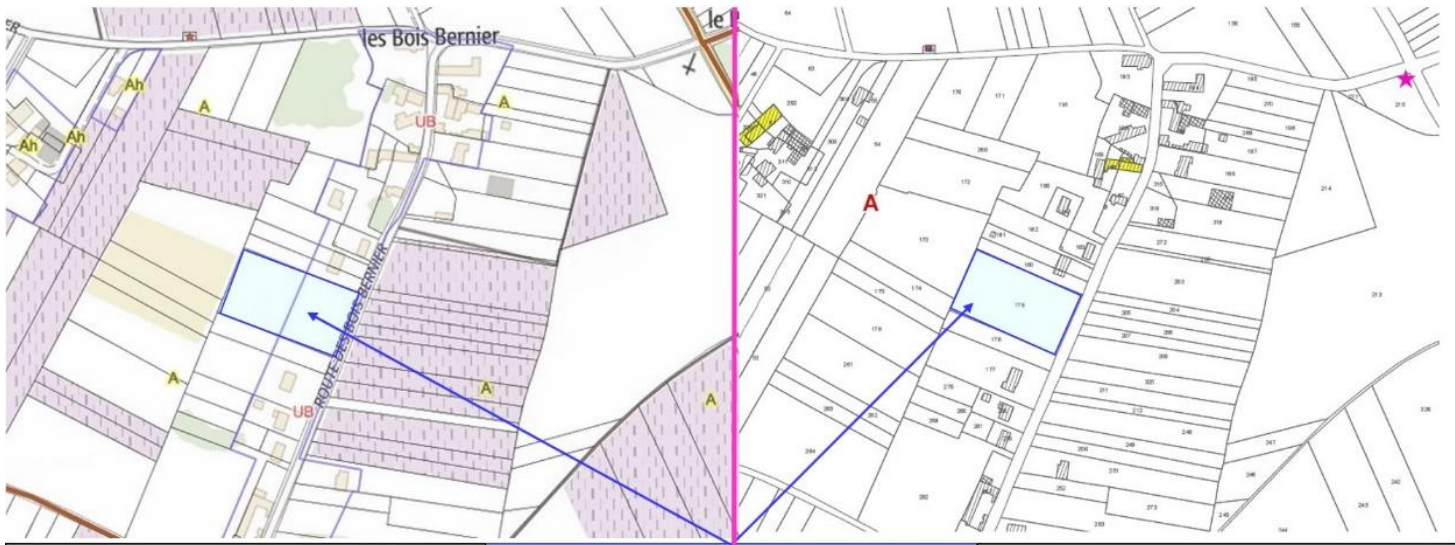
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
R2 - RE Saint-Julien-de-Chédon Demande de reclassement des parcelles 606 à Faverolles-sur-Cher, en zone urbaine	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.	La commission d'enquête estime que la limite de 50m ² 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	Aucune modification
			
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		
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	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.	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.	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.		
 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 <table><tr><td>Projet PLUi : Nca</td><td>Demande: classement secteur en Npv ou Nem</td></tr></table>				Projet PLUi : Nca	Demande: classement secteur en Npv ou Nem
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
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	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.	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	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.

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
R2 - RE Monthou-sur-Cher Demande de reclassement de la Parcelle 179 à Monthou-sur-Cher en zone urbaine	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.	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.	Aucune modification.



PLU actuel: zone UB	Parcelle 179	Projet PLUi : zone A
Demande: classement parcelle 179 en zone UB Monthou-sur-Cher		

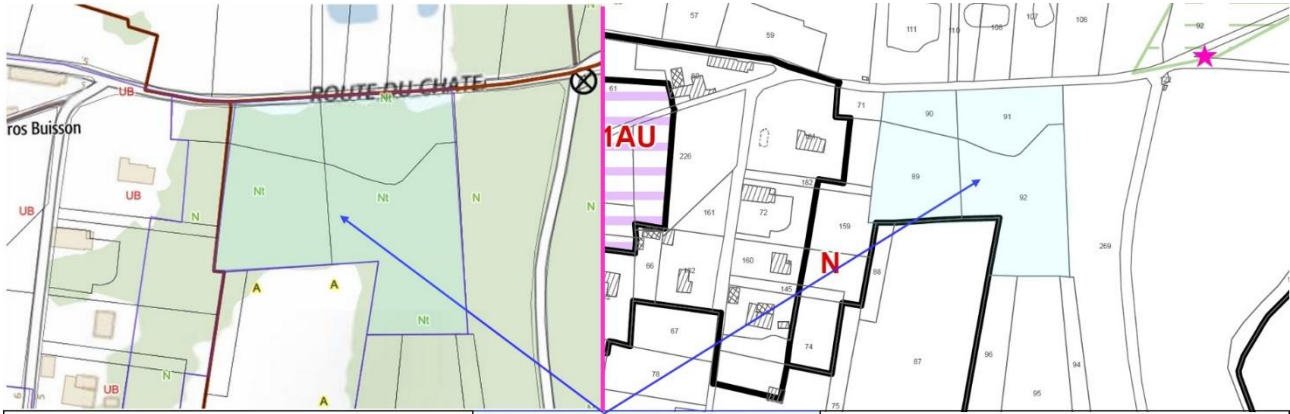
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
R3 - RE Monthou-sur-Cher Demande de reclassement de la parcelle 559 à Monthou-sur-Cher en zone UB	La parcelle 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.	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	Aucune modification



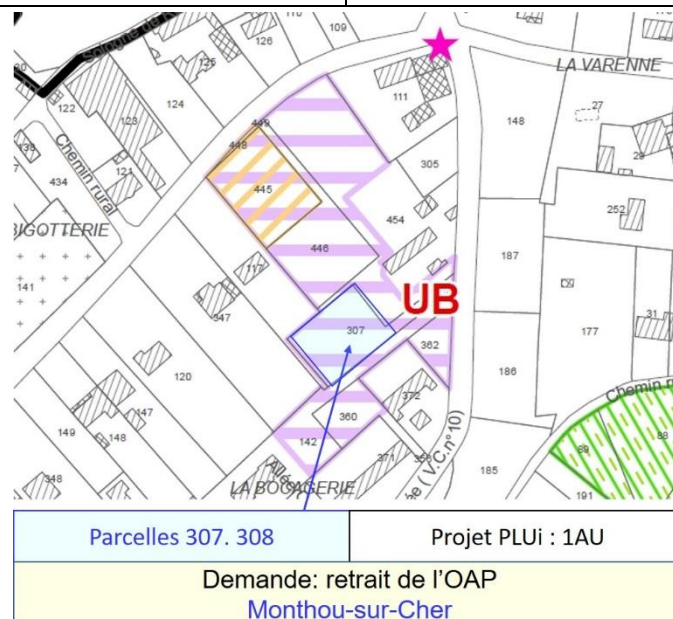
PLU actuel: zone UB	Parcelle 559	Projet PLUi : A
Demande: classement parcelle 559 en zone UB Monthou-sur-Cher		

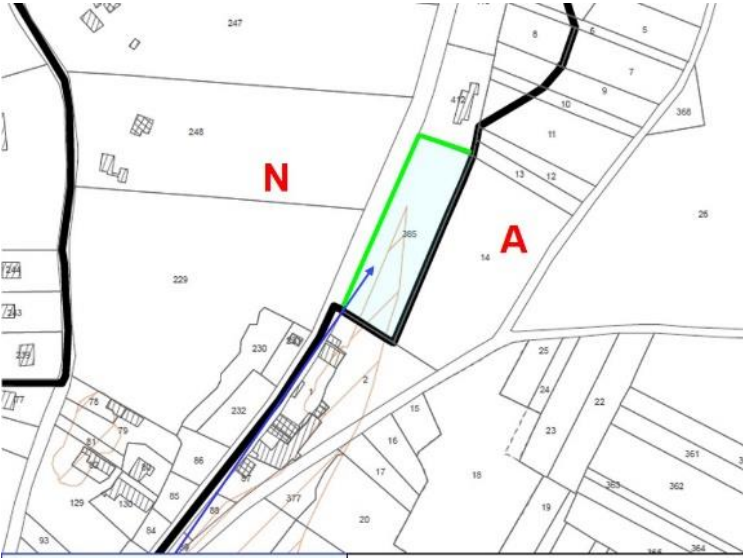
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
R4 - RE Monthon-sur-Cher et L3 Demande de reclassement de parcelles à la Villa Ariane en zone UB et de 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.



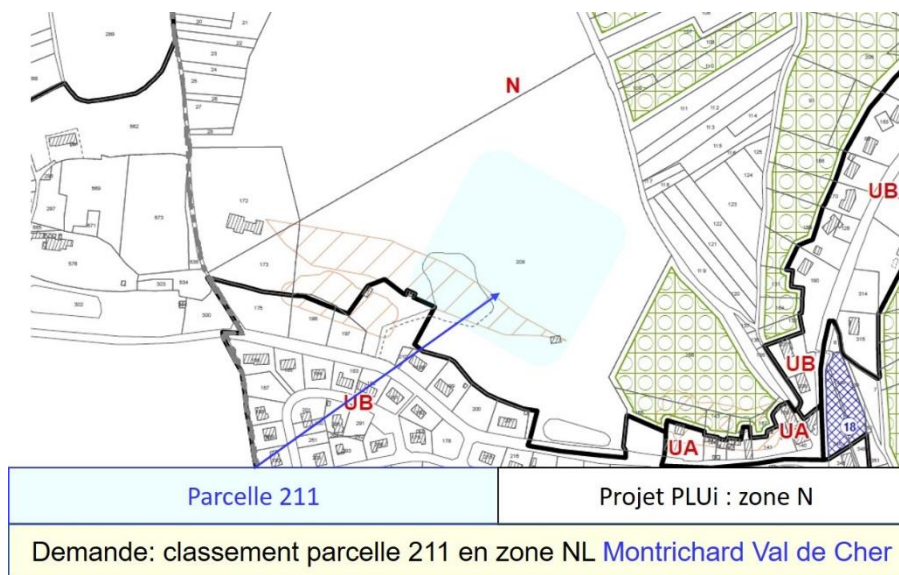
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
R5 - RE Monthou-sur-Cher et L4 Demande de classement en zone Nt des parcelles AS 89, 90, 91 et 92 à Monthou-sur-Cher	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.	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	Aucune modification.
 PLU actuel: zone Nt Parcelles 89-90-91-92 Projet PLUi : zone N Demande: classement parcelles en zone Nt Monthou-sur-Cher			

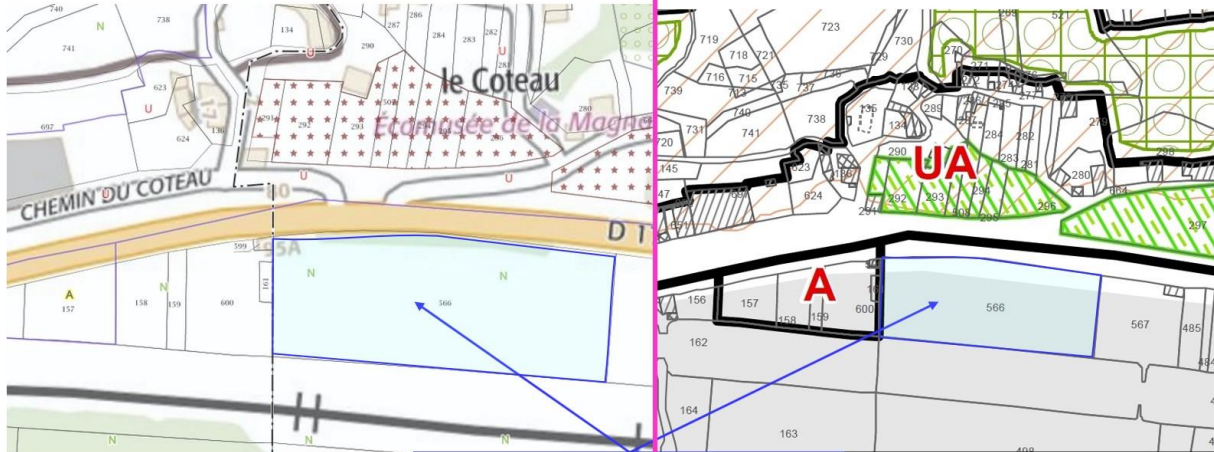
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
R6 - RE Monthon-sur-Cher Demande de retrait de l'OAP pour les parcelles AW 307 et 308 à Monthon-sur-Cher 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.

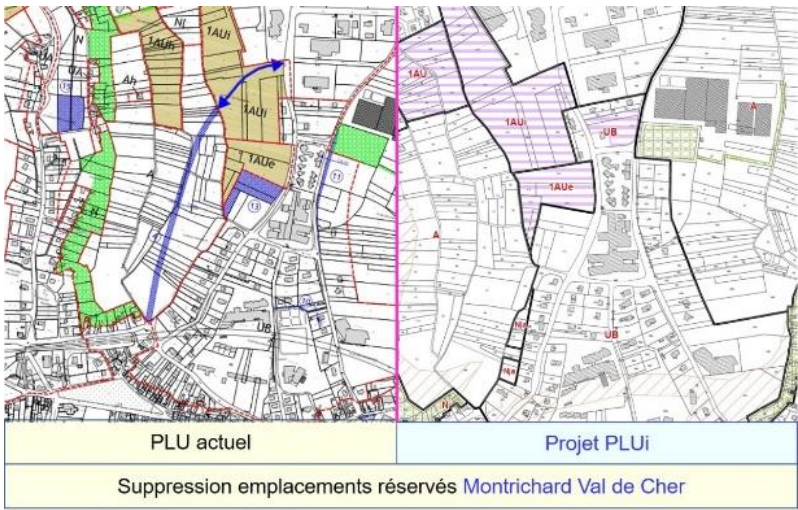


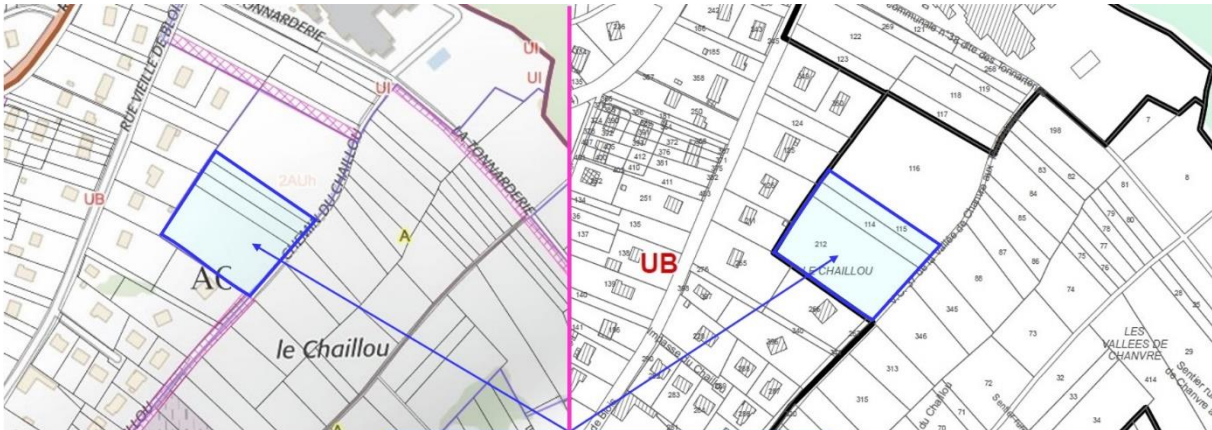
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
R7 - RE Monthou-sur-Cher Demande de classement en zone A de la parcelle 385 à Monthou-sur-Cher	La parcelle 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
 Parcelle 385 Projet PLUi : N Demande: classement en zone A 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
R2 - RE Montrichard Val de Cher et L2 Demande de classement en zone NI de la parcelle AC 211 à Montrichard-Val-de-Cher	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	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.	Dans l'attente de la présentation d'un projet avancé, aucune modification.



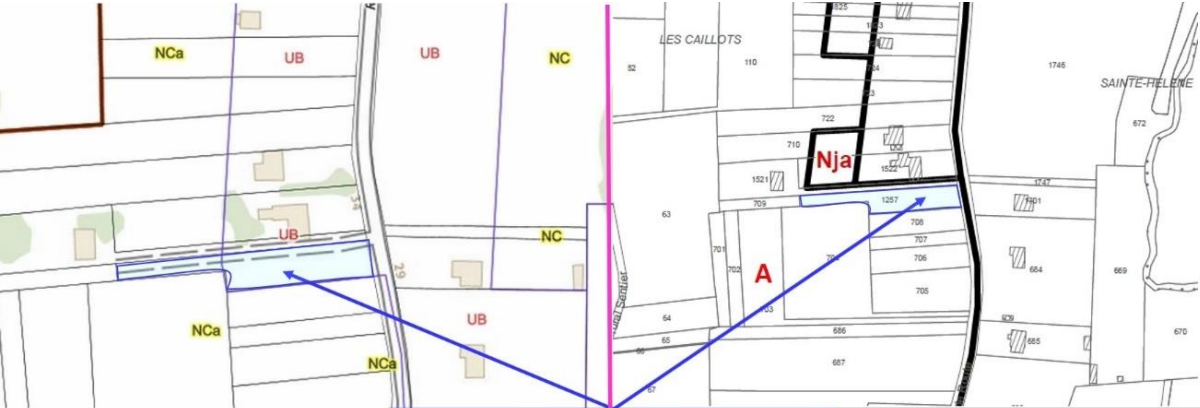
La parcelle 566 est située dans la vallée du Cher et participe au maintien de la trame verte et bleue de la vallée. De plus étant soumise au PPRi et présentant un caractère partiellement boisé, le zonage N est justifié.	Le reclassement en zone U de la parcelle 566, objet d'un deuxième volet de la demande 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	Aucune modification						
<table><tr><td>POS actuel: zone N</td><td>Parcelle 566</td><td>Projet PLUi : zone N</td></tr><tr><td colspan="3">Demande: classement parcelles 566 en U Montrichard Val de Cher</td></tr></table>			POS actuel: zone N	Parcelle 566	Projet PLUi : zone N	Demande: classement parcelles 566 en U Montrichard Val de Cher		
POS actuel: zone N	Parcelle 566	Projet PLUi : zone N						
Demande: classement parcelles 566 en U Montrichard Val de Cher								

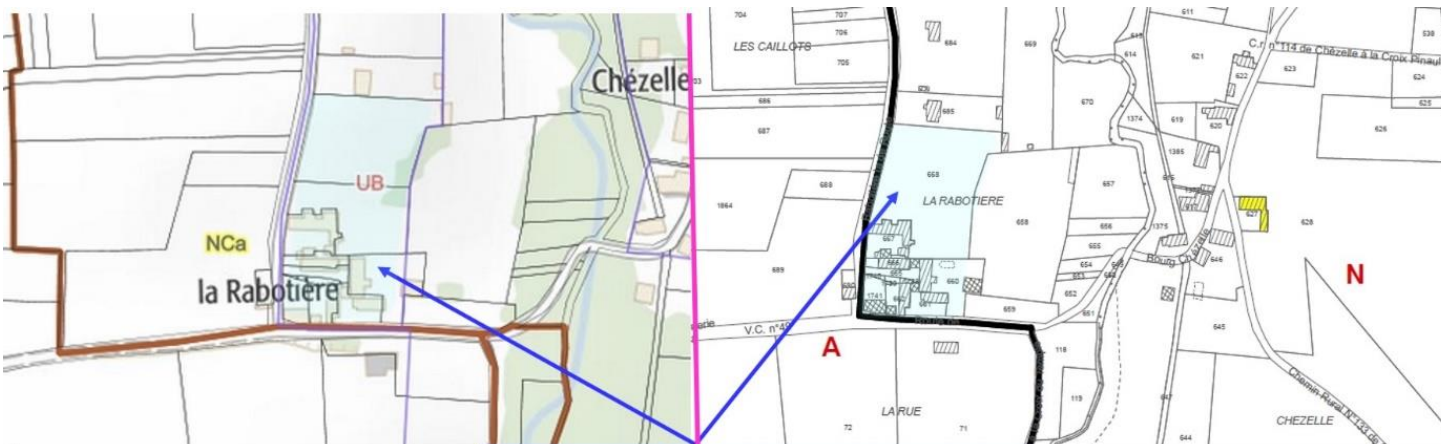
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
R4 - RE Montrichard Val de Cher Remarques d'ordre général sur la vie et le développement du territoire	/	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	Aucune modification
R5 - RE Montrichard Val de Cher Remarque portant sur la disparition d'n emplacement réservé	/	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	Aucune modification
	 La carte compare deux plans d'urbanisme pour Montrichard Val de Cher. À gauche, le 'PLU actuel' est représenté avec des zones colorées (jaune, orange, vert) et des lignes de démarcation. À droite, le 'Projet PLUi' est représenté avec des zones colorées (jaune, orange, vert) et des lignes de démarcation. Une légende en bas indique 'Suppression emplacements réservés 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						
R4 - RE Saint-Georges-sur-Cher et L2 Demande de reclassement des parcelles 212-214-215 à Montrichard en zone constructible	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	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.	Aucune modification						
 <table><tr><td>POS actuel: zone 2AUh</td><td>Parcelles 212-214-215</td><td>Projet PLUi : zone N</td></tr><tr><td colspan="3">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
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	/	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	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.

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						
R1 - RE Pontlevoy Demande de reclassement des parcelles Parcelles 1150 et 1152 Pontlevoy en zone UB	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 justifient le classement en zone A.	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. 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	Aucune modification.						
 <table><tr><td>PLU actuel: zone UBa</td><td>Parcelles 1150-1152</td><td>Projet PLUi : A</td></tr><tr><td colspan="3">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									

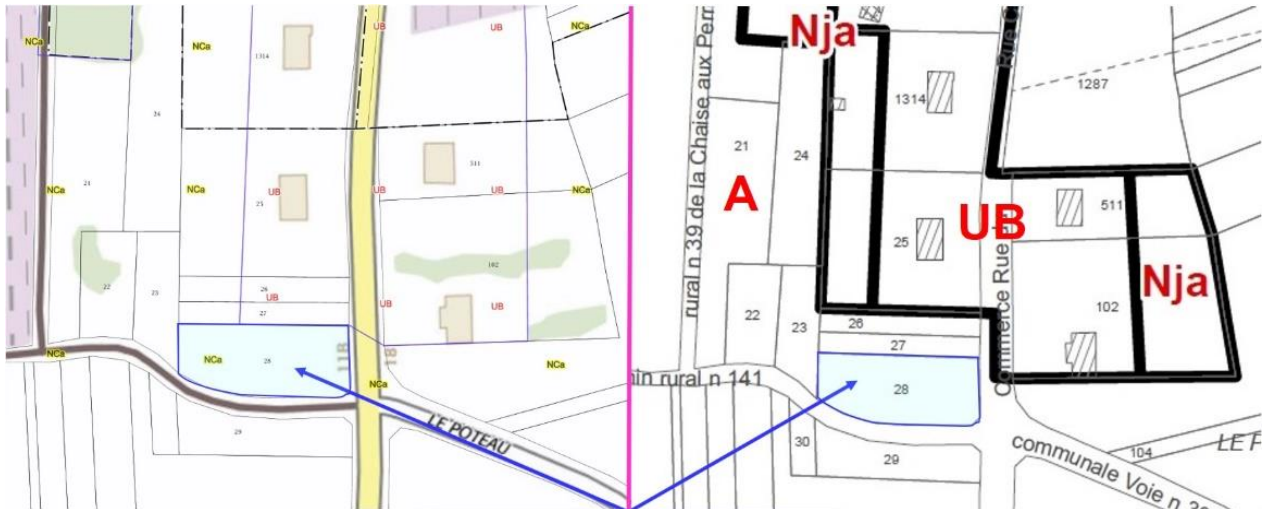
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
R3 - RE Faverolles-sur-Cher Demande de reclassement de la parcelle 1257 à Saint-Georges sur Cher	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.	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.	Aucune modification.						
<table><tr><td>POS actuel: zone UB</td><td>Parcelle 1257</td><td>Projet PLUi : zone A</td></tr><tr><td colspan="3">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						
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)	Le hameau « la Rabotière » étant constitué majoritairement de bâtiments agricoles, la zone bâtie du hameau pourrait être classée en A.	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	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.						
 <table><tr><td>POS actuel: zone UB</td><td>Hameau La Rabotière</td><td>Projet PLUi : zone UB</td></tr><tr><td colspan="3">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									

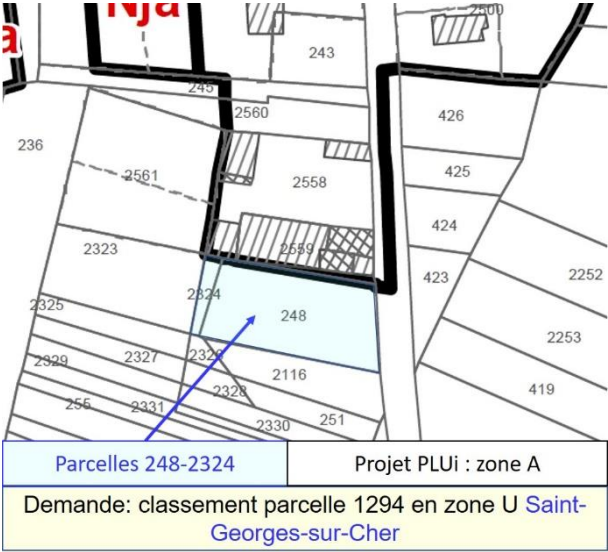
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
R2 - RE Saint-Georges-sur-Cher Demande de reclassement de la parcelle 40 à Saint-Georges-sur-Cher en zone agricole (et non naturelle)	/	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	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.
	 POS actuel: zone NC Parcelle 40 Projet PLUi : zone N Demande: classement parcelle 40 en zone A Saint-Georges-sur-Cher		

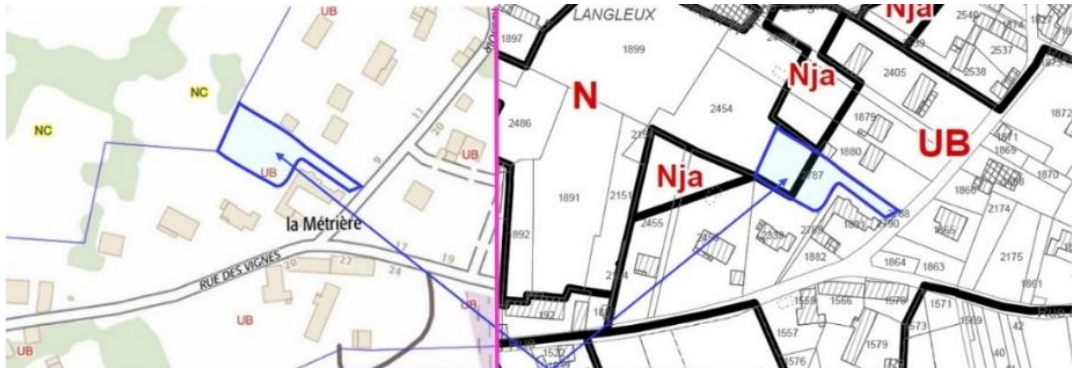
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
R3 - RE Saint-Georges-sur-Cher Souhait de la réalisation rapide des travaux de raccordement à l'assainissement 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.

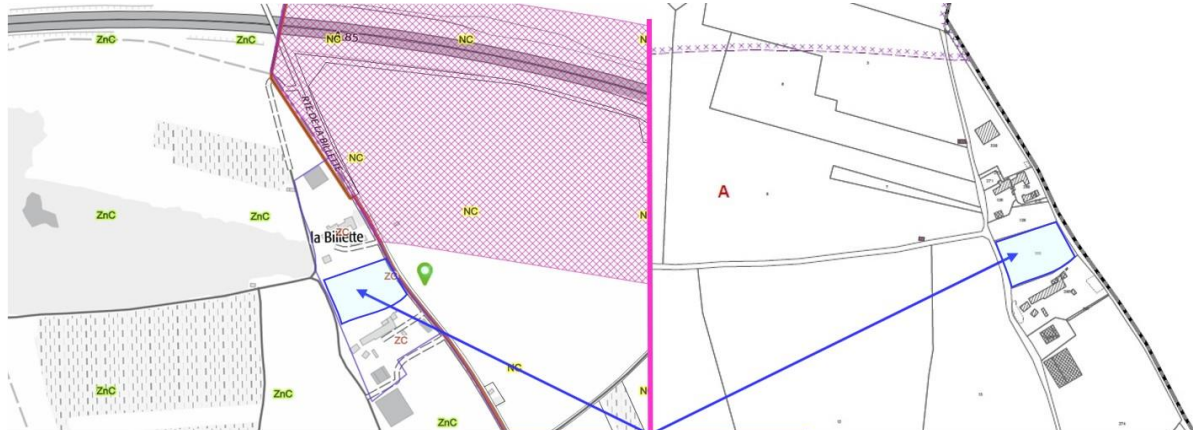
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation					
R5 - RE Saint-Georges-sur-Cher Demande de reclassement des parcelles 1811, 1812 et 400 à Saint-Georges-sur-Cher en zone UB (et non en Nja pour le fond des parcelles)	Le zonage respecte la méthodologie appliquée pour la délimitation des secteurs Nja	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	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.					
	<table data-bbox="732 1201 1877 1315"><tr><td>POS actuel: zone UB</td><td>Parcelles 1811-1812-400</td><td>Projet PLUi : Nja en partie</td></tr><tr><td colspan="3">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								

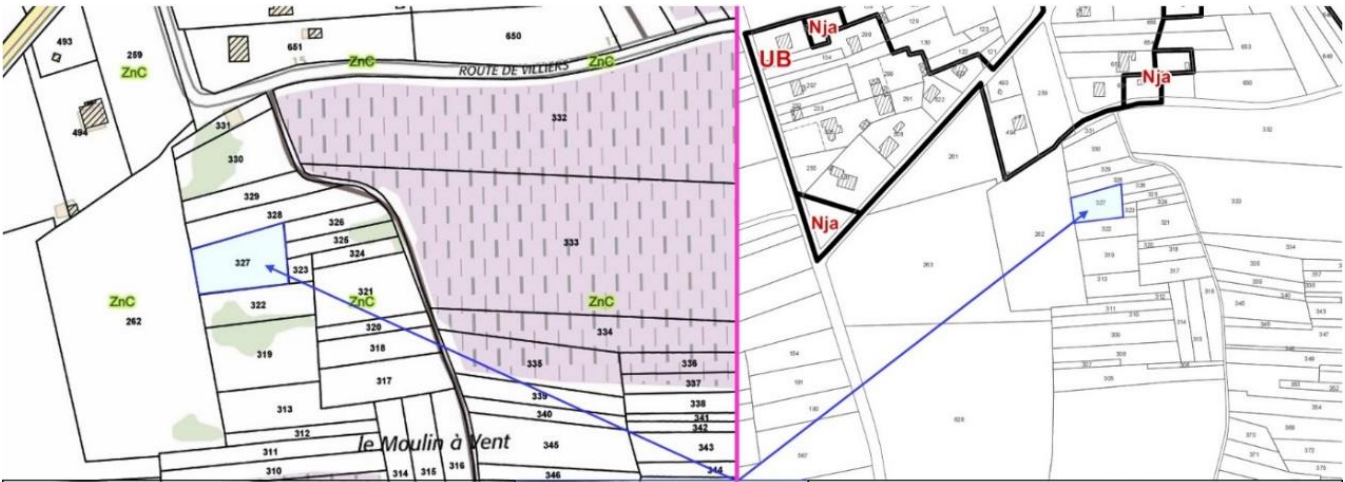
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
R7 - RE Saint-Georges-sur-Cher Demande de reclassement de la parcelle Parcelle 28 à Saint-Georges-sur-Cher 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
	 POS actuel: zone NCa Parcelle 28 Projet PLUi : zone A Demande: classement parcelle 28 en zone UB Saint-Georges-sur-Cher		

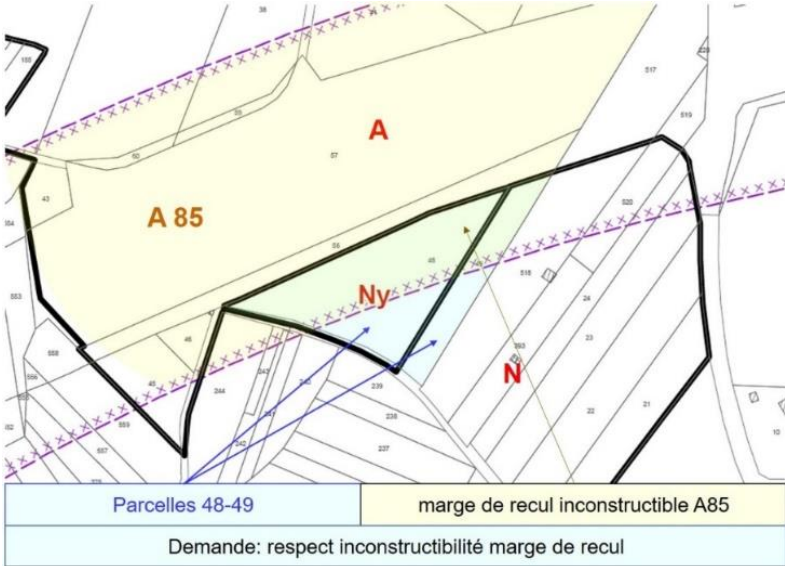
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
R8 - RE Saint-Georges-sur-Cher Demande de reclassement en zone UA des parcelles D 944, 1294 et 943 à Saint-Georges-sur-Cher, contigües à une habitation	/	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.	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						
<table data-bbox="602 1208 1792 1319"><tr><td>POS actuel: zone NCa</td><td>Parcelle1294</td><td>Projet PLUi : zone A</td></tr><tr><td colspan="3">Demande: classement parcelle 1294 en zone UA Saint-Georges-sur-Cher</td></tr></table>				POS actuel: zone NCa	Parcelle1294	Projet PLUi : zone A	Demande: classement parcelle 1294 en zone UA Saint-Georges-sur-Cher		
POS actuel: zone NCa	Parcelle1294	Projet PLUi : zone A							
Demande: classement parcelle 1294 en zone UA Saint-Georges-sur-Cher									

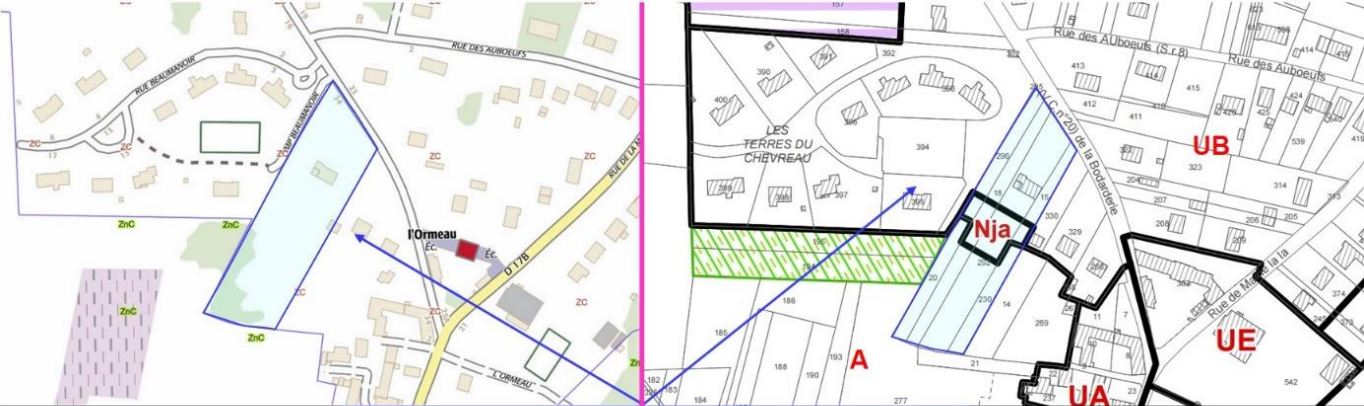
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation
R9 - RE Saint-Georges-sur-Cher Demande de reclassement des parcelles C 25-59, 23-24, 248, 23-26, 21-16, 23-28, 251, 23-30, 23-32 et 23-33 à Saint-Georges-sur-Cher pour l'agrandissement d'une entreprise installée.	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.	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.	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
			

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						
L4 - RE Saint-Georges-sur-Cher Demande de reclassement de la parcelle 2787 à Saint-Georges-sur-Cher en zone UB		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	Cette demande est localisée en extension de l'enveloppe actuellement urbanisée et représenterait une extension urbaine. Aucune modification.						
<table data-bbox="638 1251 1706 1362"><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									

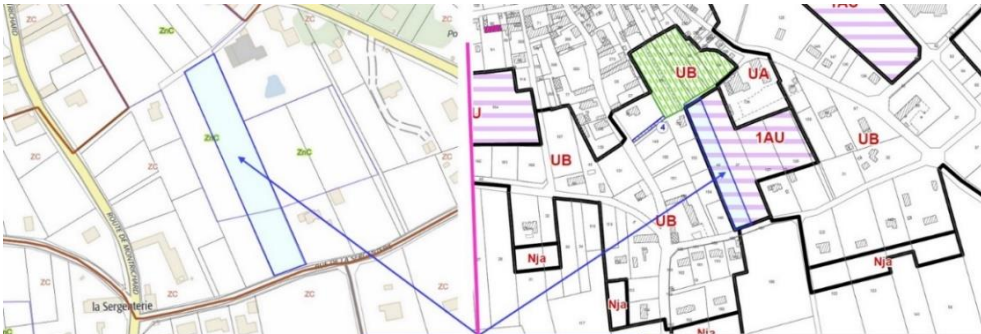
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
M2 - RE Contres et L2 Demande de reclassement de la parcelle 111 en zone UB (et non A) à St Julien de Chédon	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.	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.	Aucune modification.						
 <table><tr><td>CC actuelle: zone ZC</td><td>Parcelle 111</td><td>Projet PLUi : A</td></tr><tr><td colspan="3">Demande: classement parcelle 111 en zone UB Saint-Julien-de-Chédon</td></tr></table>				CC actuelle: zone ZC	Parcelle 111	Projet PLUi : A	Demande: classement parcelle 111 en zone UB Saint-Julien-de-Chédon		
CC actuelle: zone ZC	Parcelle 111	Projet PLUi : A							
Demande: classement parcelle 111 en zone UB Saint-Julien-de-Chédon									

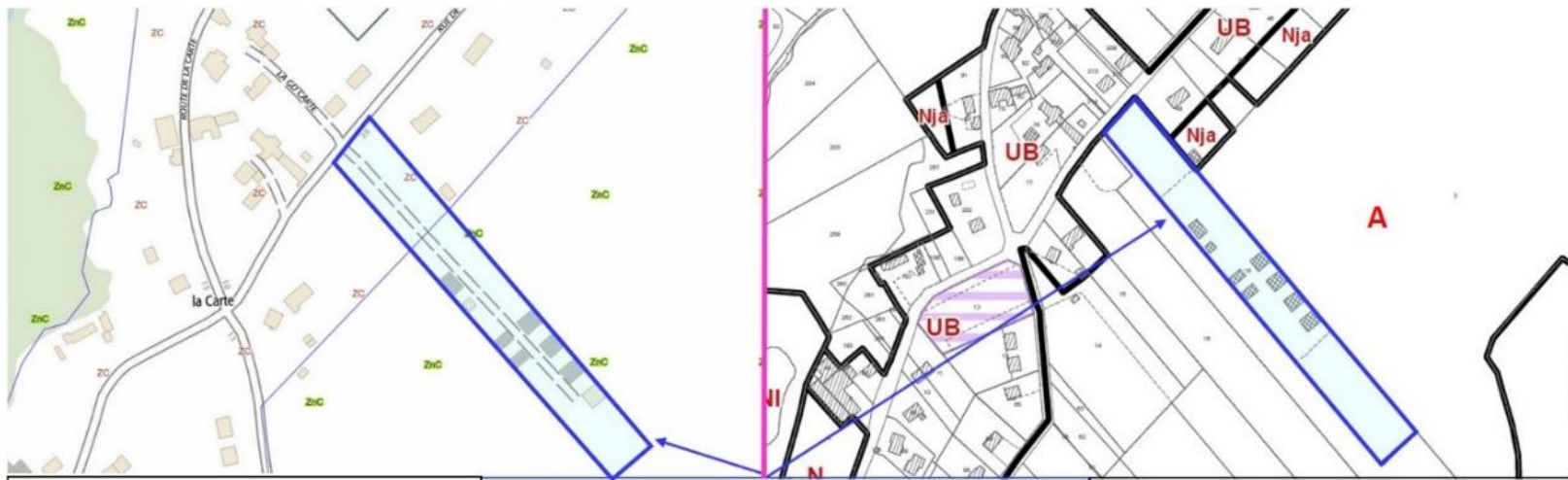
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation								
R2 - RE Faverolles-sur-Cher Demande de reclassement de la parcelle 327 en zone UB (et non A) à St Julien de Chédon	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.	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.	Aucune modification								
	 <table border="1" data-bbox="611 1007 1951 1118"> <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
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	La marge de recul est une servitude qui s'applique à toute autorisation d'urbanisme	Comme remarqué par l'intervenant, la bande 100 m de part et d'autre de l'axe central de l'A85 est règlementairement 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	Aucune modification, hors PLUi.
			

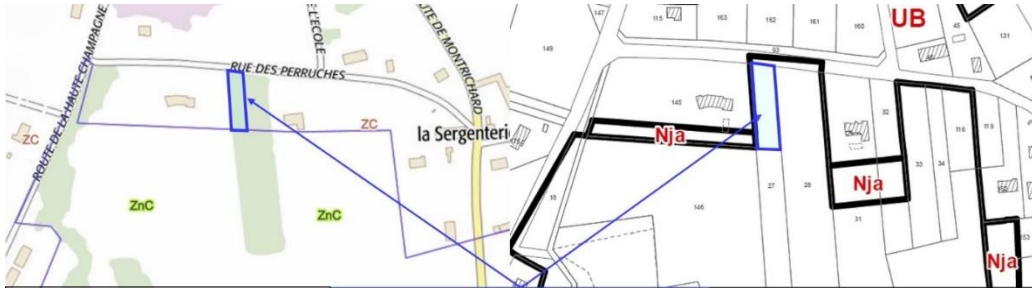
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
R1 - RE Saint-Julien-de-Chédon et L1 Demande de reclassement des parcelles 15, 230, 292, 18, 20, 296 à Saint-Julien-de-Chédon en zone UB (et non en Nja)	Demande ayant fait l'objet d'un retour dans le bilan de la concertation	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	Aucune modification						
 <table data-bbox="463 1227 1823 1347"><tr><td>CC actuelle: zone ZC</td><td>Parcelles 15-230-292-18-20-296</td><td>Projet PLUi : A - Nja</td></tr><tr><td colspan="3">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						
M1 - RE Contres et L1 et R5 - RE Saint-Georges-sur-Cher Demande de reclassement de la parcelle AP195 à Vallières-les-Grandes en zone U.	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.	Le demandeur 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	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. La parcelle concernée est de taille très réduite, sa constructibilité n'aura pas d'incidence notable sur la trame verte et bleue. 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.						
<table data-bbox="584 1259 1785 1362"><tr><td data-bbox="584 1259 960 1308">CC actuelle : zone ZN</td><td data-bbox="960 1259 1377 1308">Parcelle 195</td><td data-bbox="1377 1259 1785 1308">Projet PLUi : zone N</td></tr><tr><td colspan="3" data-bbox="584 1308 1785 1362">Demande: classement parcelle 195 en zone UB Vallières-les-Grandes</td></tr></table>				CC actuelle : zone ZN	Parcelle 195	Projet PLUi : zone N	Demande: classement parcelle 195 en zone UB Vallières-les-Grandes		
CC actuelle : zone ZN	Parcelle 195	Projet PLUi : zone N							
Demande: classement parcelle 195 en zone UB Vallières-les-Grandes									

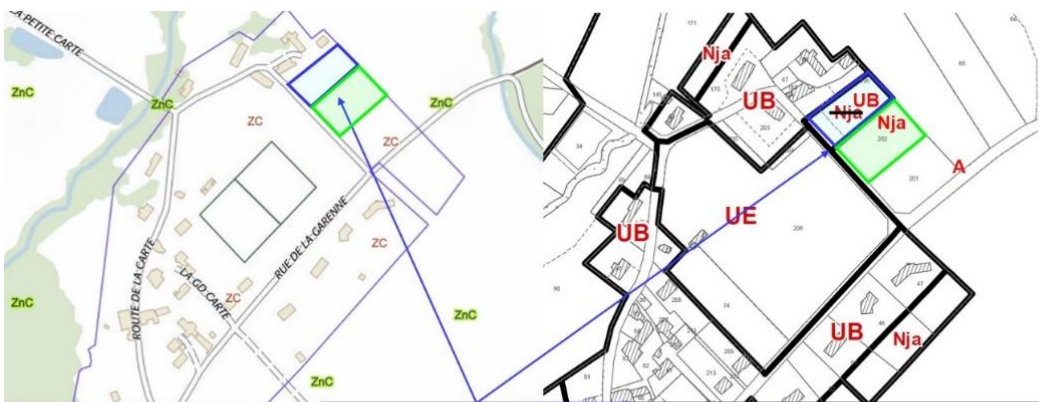
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
M9 - RE Contres Demande de reclassement de la parcelle ZM 40 à Vallières les Grandes en zone UB	Le 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.	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.	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.						
<table data-bbox="582 1260 1574 1350"><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						
L3 - RE Contres Demande de reclassement de la parcelle 18 à Vallières les Grandes en zone UB	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	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.	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.						
 <table><tr><td>CC actuelle: zone ZC et ZnC</td><td>Parcelle 18</td><td>Projet PLUi : zone A</td></tr><tr><td colspan="3">Demande: classement parcelle 18 en zone UB Vallières-les-Grandes</td></tr></table>				CC actuelle: zone ZC et ZnC	Parcelle 18	Projet PLUi : zone A	Demande: classement parcelle 18 en zone UB Vallières-les-Grandes		
CC actuelle: zone ZC et ZnC	Parcelle 18	Projet PLUi : zone A							
Demande: classement parcelle 18 en zone UB Vallières-les-Grandes									

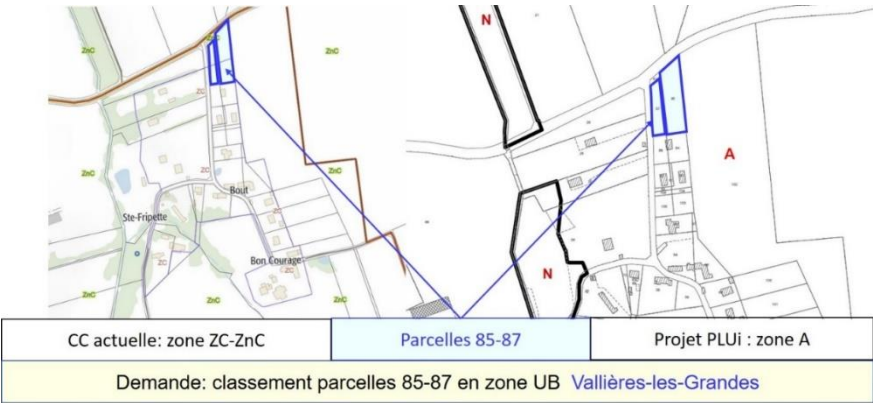
Observation dans le cadre de l'enquête publique	Compléments d'information du maître d'ouvrage	Conclusion et avis du commissaire enquêteur	Modifications apportées aux pièces du dossier d'approbation						
R1 - RE Vallières-les-Grandes avec L1 Demande de maintien de la parcelle 27 en zone constructible 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	Pour la parcelle ZM39, déjà traité dans le registre de Contres => cf. M9 page 87	Parcelle 39 Le demandeur 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	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.						
<table data-bbox="658 1219 1574 1307"><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									

	La parcelle ZW 27, se trouve au sein d'une rupture d'urbanisation. Les ruptures d'urbanisation sont à préserver	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).	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.						
<table data-bbox="672 1082 1700 1174"><tr><td>CC actuelle: zone ZC</td><td>Parcelle 27</td><td>Projet PLUi : zone N</td></tr><tr><td colspan="3">Demande: classement parcelles 27 en zone UB Vallières-les-Grandes</td></tr></table>				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
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	Le zonage respecte la méthode appliquée à la délimitation des zones sur l'ensemble du territoire	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.	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.



CC actuelle: zone ZC	Parcelle 195 202	Projet PLUi : 195 en zone Nja 202 en zone A
Demande: classement parcelle 195 en zone UB 202 en zone Nja 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
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)	Les parcelles faisant l'objet de la demande se localisent en extension du hameau « Bout » qui constitue un écart en contexte agricole	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.	La demande n'est pas compatible avec le scénario défini par la collectivité au sein de son PADD. Aucune modification.
	 CC actuelle: zone ZC-ZnC Parcelles 85-87 Projet PLUi : zone A Demande: classement parcelles 85-87 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						
L5 - RE Vallières-les-Grandes Demande de reclassement de la parcelle ZL 34 à Vallières les Grandes en zone UB (et non en N).	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.	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.	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.						
 <table><tr><td>CC actuelle: zone ZnC</td><td>Parcelle 34</td><td>Projet PLUi : zone N</td></tr><tr><td colspan="3">Demande: classement parcelles 34 en zone UB Vallières-les-Grandes</td></tr></table>				CC actuelle: zone ZnC	Parcelle 34	Projet PLUi : zone N	Demande: classement parcelles 34 en zone UB Vallières-les-Grandes		
CC actuelle: zone ZnC	Parcelle 34	Projet PLUi : zone N							
Demande: classement parcelles 34 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
M6 - RE Contres Reclassement zonage. Protection biodiversité et trame verte et bleue	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	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.	Aucune modification.

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).	