

PLUi

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CHER A LA LOIRE (41)

Élaboration

RAPPORT ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE PUBLIQUE

064



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

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

Le Président,
Jean-Luc BRAULT



SIAM



VAL DE CHER
CONTROIS
Territoire de progrès

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

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

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

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

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

SOMMAIRE

1 - PRESENTATION DE L'ENQUETE

- 1.1 - Préambule
- 1.2 - Cadre juridique et réglementaire

2 - PROJETS PRESENTES

- 2.1 - PLUi
 - 2.1.1 - Présentation du territoire
 - 2.1.2 - Physionomie du territoire
 - 2.1.3 - Justification du projet
 - 2.1.4 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
 - 2.1.5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - 2.1.6 - Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs
- 2.2 - Zonage Assainissement de Saint-Georges-sur-Cher
 - 2.2.1 - Préambule
 - 2.2.2 - Cadre général dans lequel s'inscrit le projet
 - 2.2.3 - Présentation du projet

3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- 3.1 - Procédure administrative
- 3.2 - Maître d'ouvrage
- 3.3 - Bureaux d'Etudes et Organismes associés
- 3.4 - Commission d'Enquête
 - 3.4.1 - Fonctionnement de la Commission d'Enquête
 - 3.4.2 - Rôle du Président
- 3.5 - Durée et périmètre de l'enquête publique
- 3.6 - Siège de l'enquête publique
- 3.7 - Documents mis à la disposition du public
- 3.8 - Composition des dossiers présentés à l'enquête publique
 - 3.8.1 - Plan Local d'Urbanisme intercommunal
 - 3.8.2 - Zonage d'Assainissement
- 3.9 - Consultation et informations préalables à l'élaboration du projet de PLUi
 - 3.9.1 - Concertation des élus
 - 3.9.2 - Concertation des acteurs du territoire
 - 3.9.3 - Concertation de la population
- 3.10 - Consultation administrative des PPA
- 3.11 - Bilan de la concertation
- 3.12 - Complément d'étude demandé par le Préfet.
 - 3.12.1 - Dérogation au principe d'urbanisation limitée
 - 3.12.2 - Historique de la démarche
 - 3.12.3 - Détails des évolutions imposées par le Préfet
- 3.13 - Consultation des dossiers et registres d'enquête
- 3.14 - Permanences de la commission d'enquête.
- 3.15 - Publicité de l'enquête
 - 3.15.1 - Publicité dans la presse
 - 3.15.2 - Affichage dans les communes
- 3.16 - Clôture de l'enquête
- 3.17 - Récupération des registres, des courriers et des dossiers
- 3.18 - Modalités de recueil des observations formulées au cours de l'enquête publique
- 3.19 - Participation du public
- 3.20 - Procès-verbal des observations effectuées
- 3.21 - Mémoire en réponse du demandeur

3.22 - Déroulement de la procédure réglementaire

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

4 - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

4.1 - Partenaires institutionnels

4.1.1 - Etat des avis donnés

4.1.2 - Avis du Préfet de Loir-et-Cher

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

4.1.4 - Avis des Personnes Publiques Associées

4.2 - Public

4.2.1 - Relation comptable des observations reçues

4.2.2 - Observations reçues

4.2.3 - Analyse des observations formulées par le public

5 - REMARQUES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

5.1 - PLUi

5.1.1 - dossier

5.1.2 - Urbanisation

5.2 - Assainissement Saint-Georges-sur-Cher

6 - CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

7 - PIECES JOINTES

1 - PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1 – Préambule

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

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

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

1.2 – Cadre juridique et réglementaire

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

PLUi

le code de l'environnement et notamment ses articles:

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

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

le code de l'urbanisme et notamment ses articles

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

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

Zonage d'assainissement

le code général des collectivités territoriales et notamment les articles:

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

le code de l'environnement et notamment les articles:

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

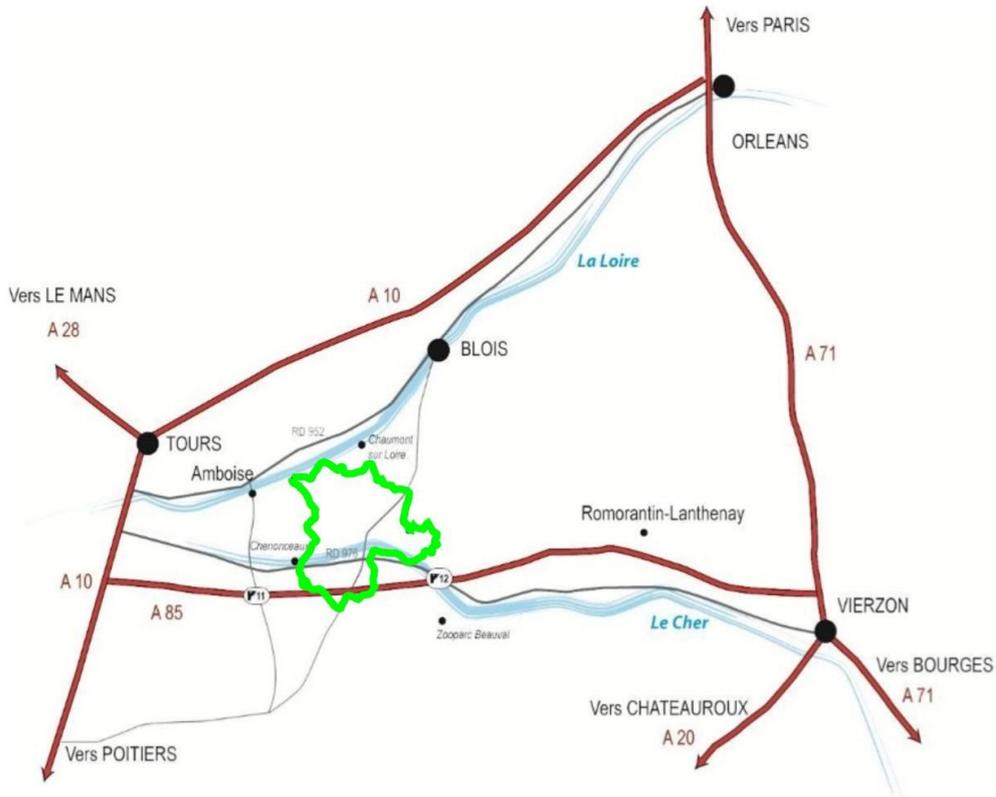
le code de l'urbanisme et notamment l'article:

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

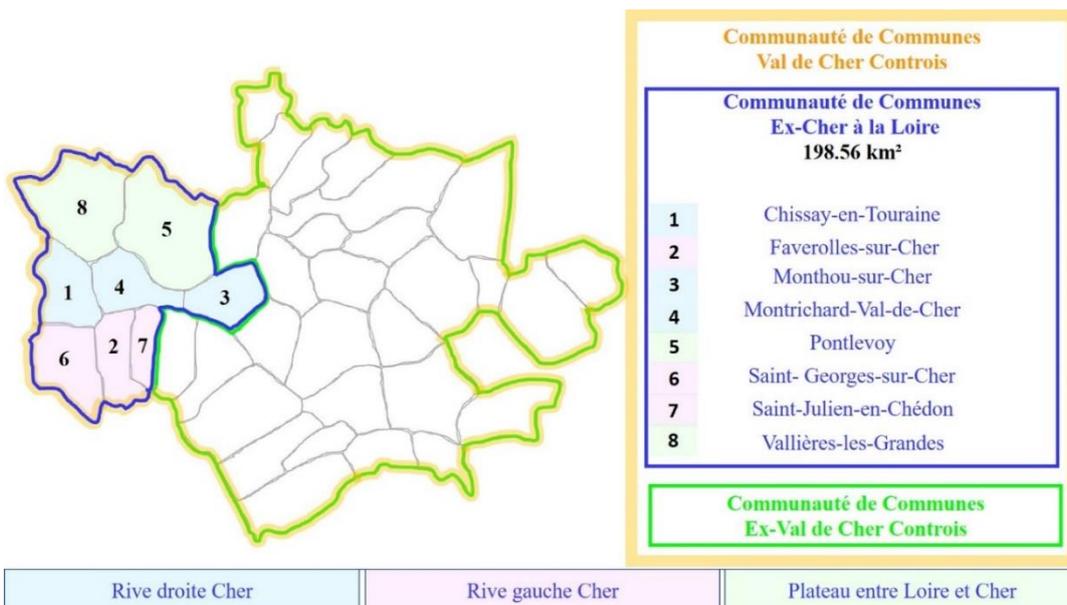
1 – PROJETS PRESENTES

2.1 - PLUi

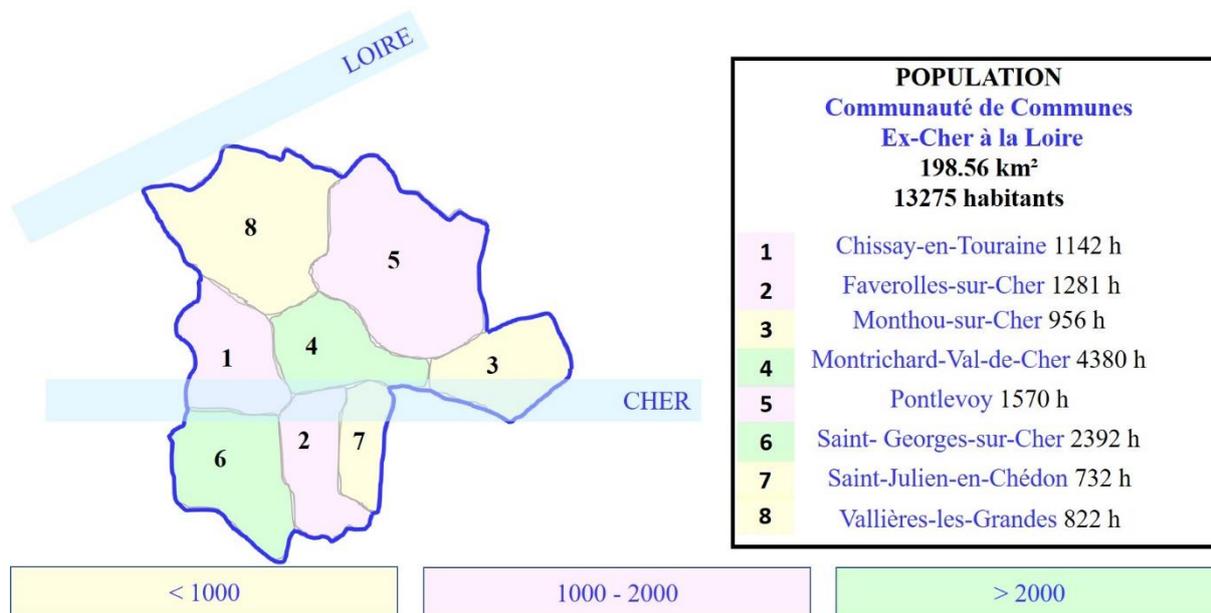
2.1.1 – Présentation du territoire



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



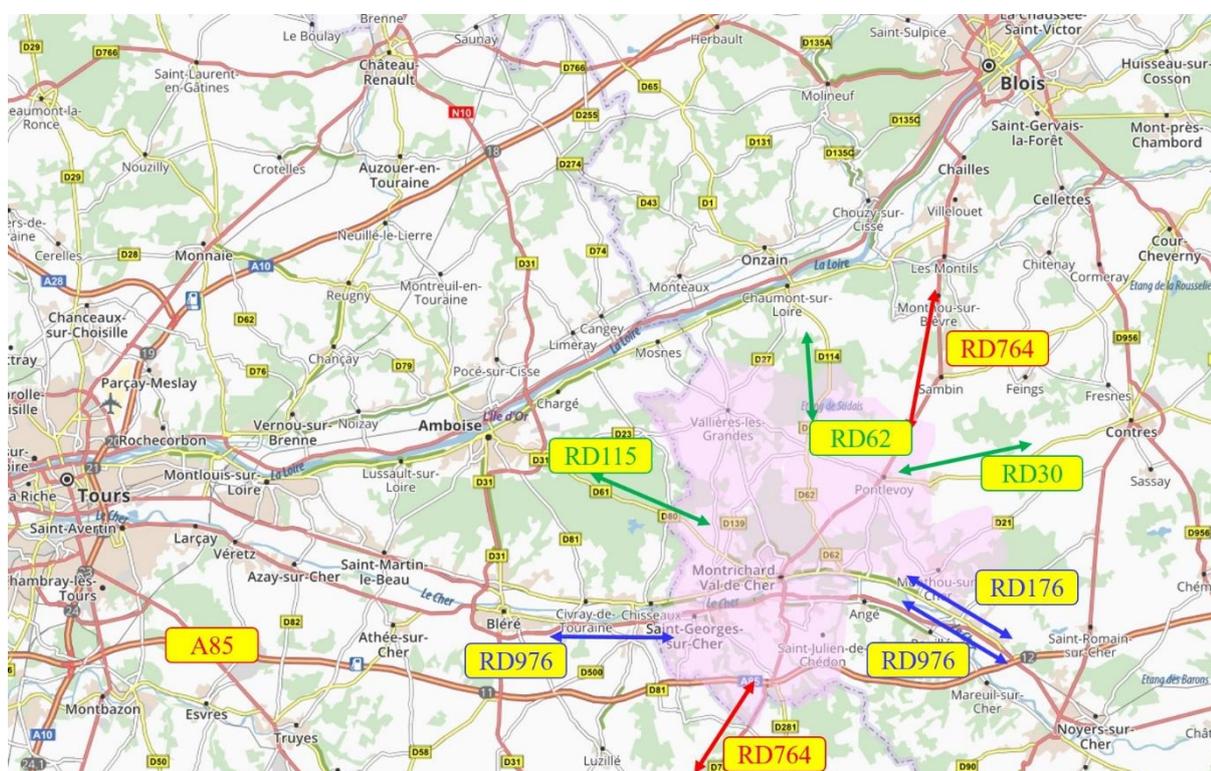
Ce territoire, dont le développement urbain s'effectue principalement le long de la vallée du Cher, s'organise autour d'un pôle principal, Montrichard, et de deux pôles relais, Pontlevoy au nord et Saint-Georges-sur-Cher au sud-ouest. Il accueille une population de 13275 habitants. Ce territoire connaît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



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

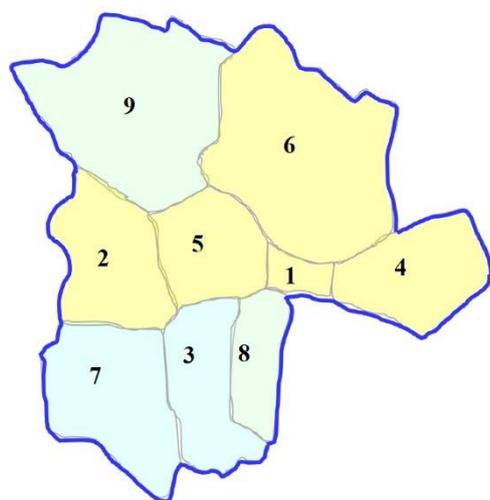
41400 Saint-Julien-de-Chédon			
Vallières-les-Grandes 2 place de l'Eglise 41400 Vallières-les-Grandes	40.75	822	20.17

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



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

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



Documents d'urbanisme

1	Bourré: PLU approuvé le 15/10/2014
2	Chissay-en-Touraine: PLU approuvé le 24/11/2015
3	Faverolles-sur-Cher: POS approuvé le 15/04/1986
4	Monthou-sur-Cher: PLU approuvé le 21/02/2013
5	Montrichard: PLU approuvé le 21/11/2014
6	Pontlevoy: PLU approuvé le 17/12/2004
7	Saint-Georges-sur-Cher: POS approuvé le 23/04/2001
8	Saint-Julien-en-Chédon: CC approuvée le 05/06/2002
9	Vallières-les-Grandes: CC approuvée le 05/06/2002

Plan Local d'Urbanisme PLU

Plan d'Occupation des Sols POS

Carte Communale CC

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

2.1.2 – Physionomie du territoire

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

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

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

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

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

2.1.3 - Justification du projet

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

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

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

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

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

2.1.3.2 – Enjeux des principales lois cadres en matière de PLU

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

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

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

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

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

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

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

2.1.3.3 - Enjeux généraux fixés par la Communauté de Communes

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

Les enjeux du PLUi ont pour objet :

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

2.1.3.4 - Objectifs permettant de réaliser les enjeux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

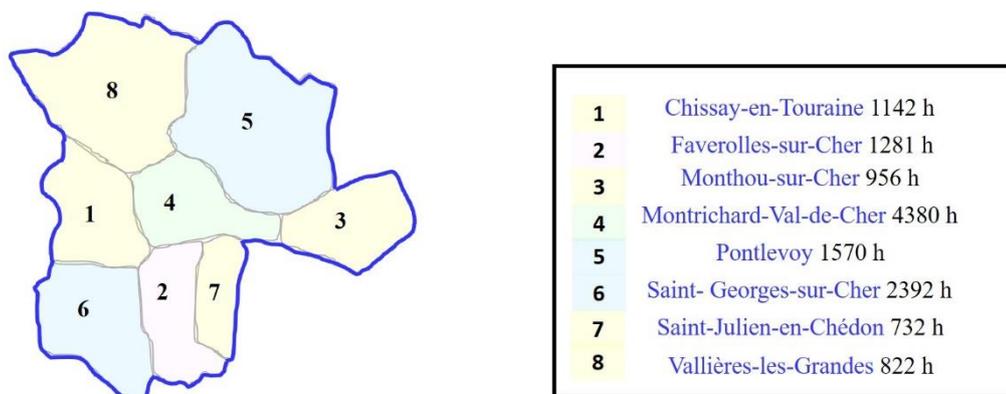
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

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

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

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



Renforcement ville centre	Confortement pôles relais	Maintien développement population	Evolution maîtrisée
---------------------------	---------------------------	-----------------------------------	---------------------

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

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

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

Objectif 4 : Adapter le niveau d'équipements aux besoins des résidents d'aujourd'hui et de demain.

Objectif 5 : Valoriser les spécificités de chacune des communes pour développer l'attractivité économique du territoire.

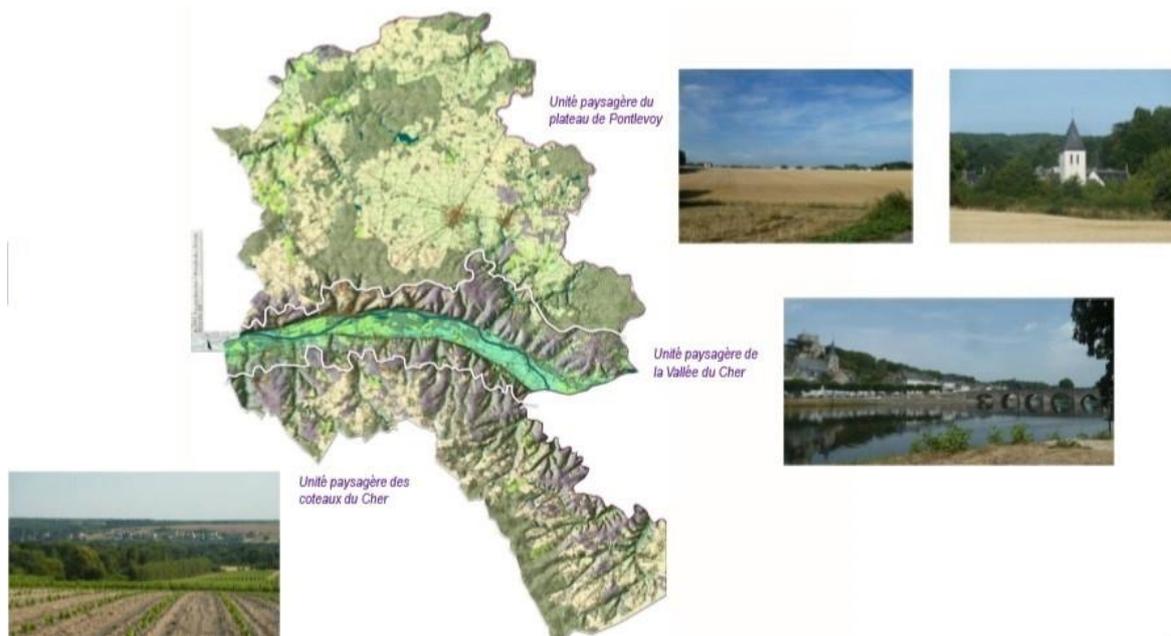
Objectif 6 : Préserver les services de proximité en travaillant sur l'équilibre commercial et la santé.

Objectif 7 : Valoriser les ressources agricoles et forestières.

Objectif 8 : Améliorer la mobilité.

Objectif 9 : Développer un territoire résilient face aux risques.

➤ **Deuxième axe d'action : Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser**



Objectif 1 : Prendre en compte et valoriser la qualité paysagère du territoire dans ses différentes composantes.

Objectif 2 : Créer une Marque de territoire au service de sa reconnaissance et de son attractivité et développer l'offre touristique.

Objectif 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et culturel.

Objectif 4 : Prendre en compte l'environnement et la biodiversité dans un souci de conciliation avec les activités humaines.

Objectif 5 : Être plus vertueux en matière de consommation foncière.

Objectif 6 : Améliorer les performances énergétiques.

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

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies par l'article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme qui stipule que « *dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code. »

Ainsi les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir des intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, groupe de communes, territoire intercommunal...).

Pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, elles servent de cadre au projet urbain souhaité par les élus, les aménagements prévus sur ces secteurs devant être compatibles avec les orientations ainsi définies. Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Conformément à la législation et dans le respect des prescriptions du PADD défini, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi du territoire du Cher à la Loire intéressent principalement des sites à aménager :

- en densification dans chacune des communes ;
- en extension urbaine à vocation principale d'habitat et de services ;
- en extension à vocation principale d'activités.

2.1.5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs

45 Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs ont été définies.

COMMUNES	SITES	OAP init	OAP fin
BOURRE	GRANGES ROUGES	BO-1	2AU
BOURRE	VALLEES	BO-2	
CHISSAY-EN-TOURAIN	PROCHAL	CH-1	
CHISSAY-EN-TOURAIN	PROCHAL	CH-2	
CHISSAY-EN-TOURAIN	PROCHAL	CH-3	
CHISSAY-EN-TOURAIN	CHAMP DES OISEAUX	CH-4	
CHISSAY-EN-TOURAIN	VILLAGE DE BEAUNE	CH-5	
FAVEROLLES SUR CHER	CIGOGNE	FA-1	2AU
FAVEROLLES SUR CHER	BIGOTTERIE	FA-2	
FAVEROLLES SUR CHER	DENSIFICATION SUR LA RUE DE CIGOGNE	FA-3	
MONTHOU SUR CHER	LA CROIX	MO-1	

MONTHOU SUR CHER	LA ROUTE DU CHATEAU	MO-2	
MONTHOU SUR CHER	LA BOCAGERIE	MO-3	2AU
MONTHOU SUR CHER	CHEMIN DE LA VARENNE	MO-4	
MONTRICHARD VAL DE CHER	CLOS DE LA BONNETERIE	MVC-1	
MONTRICHARD VAL DE CHER	LA SERPE	MVC-2	
MONTRICHARD VAL DE CHER	RUE ELTVILLE	MVC-3	
MONTRICHARD VAL DE CHER	RUE ELTVILLE	MVC-4	2AU
MONTRICHARD VAL DE CHER	MONTPONNES	MVC-5	
MONTRICHARD VAL DE CHER	EPINETTES	MVC-6	
MONTRICHARD VAL DE CHER	BELITRES	MVC-7	
MONTRICHARD VAL DE CHER	RUE DU DONJON	MVC-8	
MONTRICHARD VAL DE CHER	COTEAU ROUET	MVC-9	
MONTRICHARD VAL DE CHER	HOPITAL	MVC-10	
MONTRICHARD VAL DE CHER	RUE DES RELIGIEUSES	MVC-11	
PONTLEVOY	RUE AUGUSTE POULAIN	PO-1	
PONTLEVOY	CHEVRIERE	PO-2	
PONTLEVOY	PLAINE SAINT GILLES	PO-3	
PONTLEVOY	RUE DU 8 MAI 1945	PO-4	
PONTLEVOY	RUE DES ALOUETTES	PO-5	
PONTLEVOY	ANGUILLEUSES EST	PO-6	
PONTLEVOY	ANGUILLEUSES OUEST	PO-7	
SAINT-GEORGES SUR CHER	RUE DE LA BERSILLIERE	SG-1	
SAINT-GEORGES SUR CHER	RUE DES CHAMPS BLANCS	SG-2	
SAINT-GEORGES SUR CHER	RUE DES CHAMPS BLANCS ET DE LA ROUTE DU MESNIL	SG-3	
SAINT-GEORGES SUR CHER	CHAMP DE FOIRE	SG-4	
SAINT-GEORGES SUR CHER	LES ROCHES OUEST	SG-5	
SAINT-GEORGES SUR CHER	RAIMBAUDIERES	SG-6	
SAINT-JULIEN DE CHEDON	ROUTE DE SAINT-AIGNANT	SJ-1	
SAINT-JULIEN DE CHEDON	LA BODARDERIE	SJ-2	
SAINT-JULIEN DE CHEDON	BORDEBURE	SJ-3	2AU
VALLIERES LES GRANDES	ROUTE DE LA GUENAUDIERE	V-1	
VALLIERES LES GRANDES	RUE DE LA GARENNE	V-2	
VALLIERES LES GRANDES	RUE DES POMMERIES	V-3	2AU
VALLIERES LES GRANDES	LA SERGENTERIE	V-4	2AU

En outre une Orientation d'Aménagement et de Programmation précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

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

2.2.1 - Préambule

Par délibération de son conseil communautaire en date du 25 février 2019 la communauté de communes Val de Cher Controis a arrêté un projet de PLUi sur le territoire de l'ex Cher à la Loire auquel la commune de Saint-Georges-sur-Cher est intégrée.

Or, comme le prévoit le code de l'urbanisme, le PLUi doit comprendre, notamment, dans ses annexes, à titre informatif, les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement. Ces schémas doivent être actualisés et mis en cohérence avec les nouvelles dispositions décidées par la collectivité en matière d'urbanisme.

De surcroît, la réglementation du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Cher Aval, impose, à l'occasion de la réalisation d'un PLUi, la présence d'un zonage d'assainissement récent. Celui de la commune de Saint-Georges-sur-Cher datant de l'année 2000 il a

donc été nécessaire de le réactualiser.

Après études, c'est par délibération en date du 26 juin 2019 que le conseil municipal de Saint-Georges-sur-Chera adopté un projet de nouveau zonage d'assainissement des eaux usées et a décidé de le soumettre à enquête publique.

C'est ce projet qui est soumis à l'avis du public dans le cadre de la présente enquête.

2.2.2 - Cadre général dans lequel s'inscrit le projet

Suivant les dispositions du code général des collectivités territoriales (CGCT) les communes (ou leurs établissements publics de coopération) doivent se doter d'un schéma directeur d'assainissement.

Celui-ci délimite, notamment, des " zones d'assainissement collectif " et des " zones relevant de l'assainissement non collectif "

Ce schéma directeur d'assainissement doit fixer les orientations fondamentales des aménagements, à moyen et à long terme, en vue d'améliorer la qualité, la fiabilité et la capacité du système d'assainissement de la collectivité.

Il est formé de l'ensemble des plans et textes qui décrivent, sur la base des zonages d'assainissement, l'organisation physique des équipements d'assainissement d'une collectivité (réseaux et stations).

Le projet de zonage d'assainissement collectif et non collectif des eaux usées de la commune de Saint-Georges-sur-Cher, répond à cette attente réglementaire.

2.2.3 - Présentation du projet

2.2.3.1 - Situation actuelle

Concernant l'assainissement collectif, le réseau des eaux usées de Saint-Georges-sur-Cher est composé de :

- 15,5 km de collecteurs gravitaires d'eaux usées ;
- 1,5 km de collecteurs unitaires ;
- 11 postes de relèvement ;
- 5,4 km de canalisations en refoulement.

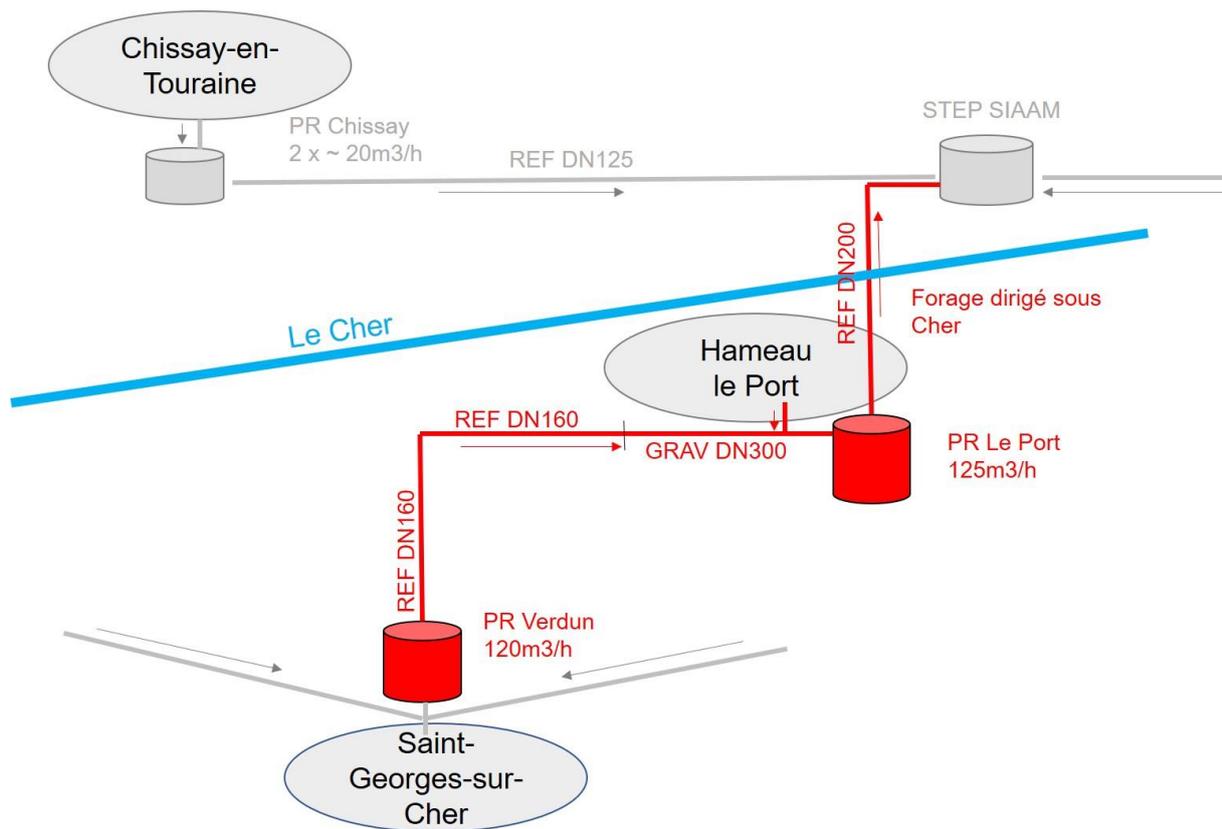
Les effluents du bourg de Saint-Georges-sur-Cher convergent en totalité vers le poste de refoulement de " Verdun. "

La station d'épuration communale située au lieu-dit " Les Sablières du Port ", mise en service en 1996 et d'une capacité nominale de 1500 EH (équivalent/habitants), dépasse déjà ponctuellement la charge hydraulique nominale en période de " nappe haute " et ne permet pas non plus le raccordement de l'ensemble de la population à terme (+ 770 EH à court et moyen terme et + 1250 EH à long terme).

Concernant l'assainissement non collectif, 572 installations ont été recensées sur le territoire la commune de Saint-Georges-sur-Cher au 31 décembre 2018.

C'est la communauté de communes Val de Cher Controis qui exerce la compétence relative à la gestion de l'assainissement non collectif dans le cadre du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et qui, de fait, est donc chargée du contrôle de ces installations.

2.2.3.2 - Projet pour la commune



Dans son projet, la commune de Saint-Georges-sur-Cher a décidé d'abandonner la station communale actuelle et de raccorder l'ensemble du réseau des eaux usées sur la station d'épuration du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération de Montrichard (SIAAM) située sur la commune de Chissay-en-Touraine.

Les travaux qui consistent à recalibrer les systèmes de relèvement et de refoulement actuels et à réaliser un forage dirigé sous le Cher sont actuellement en cours.

La station d'épuration de Chissay-en-Touraine, mise en service en 2007, offre quant à elle une capacité de 22 500 EH. Elle fonctionne aujourd'hui à hauteur d'environ 40 % de ses capacités nominales (organique et hydraulique).

Elle est donc tout à fait en mesure d'absorber les effluents actuels de la commune de Saint-Georges-sur-Cher mais également ceux générés par l'apport de populations nouvelles et le développement des activités existantes.

Ainsi, à long terme, avec les raccordements futurs prévus sur la commune de Saint-Georges-sur-Cher tels qu'ils résultent des dispositions du projet de PLUi, la station d'épuration du SIAAM de Chissay-en-Touraine atteindrait 57 % de sa capacité nominale hydraulique et 54 % de sa capacité nominale organique.

Cela étant, les principes caractérisant le projet de zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Saint-Georges-sur-Cher sont déclinés dans le cadre ci-après (extrait de la page 52 du " rapport de phase 2 – Zonage définitif ").

Principes retenus pour assurer la cohérence du Zonage d'Assainissement avec le PLUi :

- Hors quelques exceptions, **zones urbanisées dans la zone agglomérée UA, UB, UI, UE (hors secteur du cimetière) : assainissement collectif** ;
- **Zones à urbaniser** à plus ou moins long terme **1AU, 1AUic, 2AU, 2AUi** : assainissement collectif ;
- Secteurs « **Raimbaudières, Corneboeuf, Parçay** » et « **rue Maurice Curie** » : **assainissement collectif** (raccordement de ces zones déjà urbanisées prévu à court/moyen terme) ;
- Secteurs « **route de Cère, rue des Champs Blancs, rue le Moulin de Lissard, route de Mesnil (nord), route de Mesnil (sud)/Vallée de Pitou/route de Cère (sud)** » : **assainissement collectif** (raccordement de ces zones déjà urbanisées prévu à moyen/long terme, **sous réserve** de la réalisation des projets d'extension « Raimbaudières, Corneboeuf, Parçay » et « rue Maurice Curie », et de possibilités financières suffisantes)

Aucune contrainte technique n'imposant un assainissement collectif, assainissement non collectif préconisé pour les autres secteurs

De manière plus opérationnelle, le projet a été scindé en deux parties :

- une 1^{ère} phase de court ou moyen terme ;
- une 2^{ème} phase de moyen et long terme.

2.2.3.2.1 - Projet de développement à court ou moyen terme

Deux extensions sont ainsi prévues :

- sur le secteur des Raimbaudières, Corneboeuf et Parçay
Il s'agit de hameaux déjà urbanisés, situés à l'est de la commune, dont le raccordement au réseau d'assainissement collectif est prévu en priorité.
Y sont prévus 85 nouveaux branchements pour 1 825 m de canalisations gravitaires représentant un coût de 505 000 € HT.
- sur la rue Maurice Curie, au sud-est du centre bourg.
Y sont prévus 13 nouveaux branchements pour 260 m de canalisations gravitaires représentant un coût de 83 200 € HT.

2.2.3.2.2 - Projet de développement à moyen et long terme

Le développement du réseau d'assainissement collectif sur les secteurs en cause est conditionné par la réalisation des projets d'extension prévus à court terme (cf § ci-avant). Seraient ainsi concernées:

- la Route de Cère;
- la Rue des Champs Blancs;
- la Rue Le Moulin de Lissard;
- la Route de Mesnil (Nord);
- la Route de Mesnil (Sud)/Vallée de Pitrou/Route de Cère (Sud).

Sur l'ensemble de ces secteurs y seraient prévus 221 nouveaux branchements pour 3 850 m de canalisations représentant un coût de 1 365 400 € HT.

Pour finir, l'ensemble de ces dispositions est résumé dans la planche " cartographie définitive du zonage d'assainissement des eaux usées " constituant l'annexe 2 du document soumis à l'enquête publique (cf § 3.7.2 du présent rapport).

3 – DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 - Procédure administrative

Délibération du Conseil Syndical du 25 février 2019 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tel qu'issu de la concertation.

Délibération du Conseil Municipal de la commune de Saint-Georges-sur-Cher du 26 juin 2019 adoptant le zonage d'assainissement et de le soumettre à enquête publique.

Décision n°19000115/45 du 12 juillet 2019 de madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans désignant la Commission d'Enquête comme suit :

- Président : Monsieur Jean-Paul Godard,
- Membres : Monsieur Claude Alliot, monsieur Jean-Pierre Viroulaud.

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

3.2 - Maître d'ouvrage

Communauté de Communes Val de Cher Controis
15A rue des Entrepreneurs 41700 Contres

3.3 – Bureaux d'Etudes et Organismes associés

- URBAN'ism
9 rue du Picard 37140 Bourgueil
- THEMA Environnement
1 mail de la Papoterie 37170 Chambray-les-Tours
- Chambre d'Agriculture de Loir-et-Cher
CS1808, 11-13-15 rue Louis Joseph Philippe 41018 Blois
- SAFER Centre
CS23321, 44 bis avenue de Chateaudun 41033 Blois Cedex

3.4 - Commission d'Enquête

3.4.1 - Fonctionnement de la Commission d'Enquête

La Commission d'enquête a fonctionné sur un mode collégial.

Les réunions de la Commission d'enquête se sont tenues au siège de la Communauté de Communes.

Des réunions de travail se sont tenues en d'autres lieux pour des raisons de proximité ou de commodité et dans la mesure où les besoins de l'enquête le justifiaient.

3.4.2 - Rôle du Président

Celui-ci a souhaité être essentiellement l'organisateur et l'animateur de l'enquête, laissant à l'exécution de la mission un caractère commun.

Il a aussi été l'expression de la Commission d'enquête et son interprète à l'extérieur.

3.5 - Durée et périmètre de l'enquête publique

Durée fixée à 33 jours consécutifs du lundi 16 septembre 2019 au vendredi 18 octobre 2019 inclus.

Territoire des 8 communes regroupées au sein de la Communauté de Communes Val de Cher Controis, Chissay-en-Touraine, Faverolles-sur-Cher, Monthou-sur-Cher, Montrichard Val de Cher, Pontlevoy, Saint-Georges-sur-Cher, Saint-Julien-de-Chédon, et Vallières-les-Grandes,

3.6 - Siège de l'enquête publique

Le siège de l'enquête est situé à l'adresse de la Communauté de Communes Val de Cher Controis, 15A rue des Entrepreneurs 41700 Contres.

3.7 - Documents mis à la disposition du public

Les documents suivants ont été mis à la disposition du public :

- 1 - Délibérations ayant conduit à la demande
- 2 - Arrêté intercommunal d'enquête
- 3 - Dossier PLUi
- 4 - Dossier zonage d'assainissement de la commune de Saint-Georges-sur-Cher
- 5 - Dossier d'assainissement du périmètre du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération de Montrichard (incomplet)
- 6 - Avis PPA et MRAE
- 7 - Bilan concertation
- 8 - Lettre de la Préfecture de Loir-et-Cher datée du 13 septembre 2019 référencée margaux.fondriest@loir-et-cher.gouv.fr

3.8 - Composition des dossiers présentés à l'enquête publique

3.8.1 – Plan Local d'Urbanisme intercommunal

➤ Rapport de présentation

❖ 01a Tome 1 diagnostic territorial

- Historique : documents d'urbanisme actuels et en cours d'élaboration
- Préambule
- Présentation générale
- Partie 1 : Diagnostic urbain et socio-économique
 - La population
 - Le logement
 - L'économie locale
 - Les équipements et les services
 - La morphologie urbaine

❖ **01b Tome 2 état initial de l'environnement**

- **Partie 2 : Etat initial de l'environnement**
 - Le milieu physique
 - Les milieux naturels
 - Le patrimoine culturel ou historique
 - Les énergies renouvelables du territoire
 - Les risques et nuisances
 - Déchets, eau et assainissement

❖ **01c Tome 3 justifications du projet**

- **Première partie : Explication des choix retenus pour établir le PADD au regard des objectifs de protection de l'environnement et exposition des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables**
 - Les enjeux de la révision du PLU
 - Préambule
 - La détermination des besoins
 - Le parti d'aménagement retenu au regard des objectifs de protection et des contraintes de développement
 - Les choix effectués en matière de zonage
- **Deuxième partie : les motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols apportées par le règlement**
 - Les spécificités réglementaires
 - Les protections au titre des espaces boisés classés et de l'article L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme
 - La protection de la diversité commerciale en application de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme
 - Le changement de destination en zone naturelle et agricole
 - Les emplacements réservés
- **Troisième partie : la compatibilité du projet avec les objectifs de moindre consommation foncière et les documents supra communaux**
 - Les objectifs de moindre consommation foncière
 - Les documents avec lesquels le PLUi doit être compatible
- **Quatrième partie : la justification des éléments révisés**
- **Cinquième partie : les sites soumis à la dérogation du Préfet**
- **Sixième partie : indicateurs pour l'évaluation de l'application du PLUi**

❖ **01d Tome 4 évaluation environnementale**

- **Contexte de l'évaluation environnementale**
- **Articulation du PLUi avec les autres plans et programmes**
- **Analyse des secteurs d'ouverture à l'urbanisation ou faisant l'objet d'OAP**
- **Analyse des incidences sur les composantes environnementales**
- **Mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement mises en œuvre dans le cadre du PLUi**
- **Indicateurs de suivi environnementaux**
- **Analyse des méthodes utilisées et des difficultés rencontrées pour évaluer les effets du PLUi sur l'environnement**
- **Résumé non technique**

➤ **Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

- **Axe 1 : le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer**
 - Objectif 1 : Retrouver le dynamisme démographique et viser un rythme de croissance annuelle de +0,75%
 - Objectif 2 : Stopper l'érosion démographique de la ville centre et confirmer le positionnement de Saint-Georges-sur-Cher et Pontlevoy comme communes relais
 - Objectif 3 : Avoir une politique volontariste en matière de logements pour mobiliser le potentiel existant et offrir des logements diversifiés
 - Objectif 4 : Adapter le niveau d'équipements aux besoins des résidents d'aujourd'hui et de demain
 - Objectif 5 : Valoriser les spécificités de chacune des communes pour développer l'attractivité économique du territoire
 - Objectif 6 : Préserver les services de proximité en travaillant sur l'équilibre commercial et la santé
 - Objectif 7 : Valoriser les ressources agricoles et forestières
 - Objectif 8 : Améliorer la mobilité
 - Objectif 9 : Développer un territoire résilient face aux risques

- **Axe 2 : le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser**
 - Objectif 1 : Prendre en compte et valoriser la qualité paysagère du territoire dans ses différentes composantes
 - Objectif 2 : Créer une Marque de territoire au service de sa reconnaissance et de son attractivité et développer l'offre touristique
 - Objectif 3 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et culturel
 - Objectif 4 : Prendre en compte l'environnement et la biodiversité dans un souci de conciliation avec les activités humaines
 - Objectif 5 : Être plus vertueux en matière de consommation foncière
 - Objectif 6 : Améliorer les performances énergétiques

➤ **Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs (OAP)**

- Préambule
- Quelques rappels pour construire les OAP
- La légende commune des cartes Diagnostic
- La légende commune des cartes Principes AOP
- 44 sites répartis entre les communes du territoire

➤ **Orientations d'Aménagement et de Programmation**
Orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal

- Introduction
- Assurer l'animation et l'intensité commerciale du centre-ville de Montrichard Val de Cher
- Conforter l'offre commerciale et services de proximité des communes relais
- Pérenniser l'offre de proximité des autres sites existants
- Accompagner le développement des zones commerciales existantes

- Valoriser les spécificités de chacune des communes pour développer l'attractivité économique

➤ **Règlement – Pièce écrite**

- Définitions
- Introduction générale au règlement
- Titre 1 : les dispositions communes applicables à toutes les zones
- Titre 2 : les dispositions applicables aux zones urbaines
- Titre 3 : les dispositions applicables aux zones à urbaniser
- Titre 4 : les dispositions applicables aux zones agricoles
- Titre 5 : les dispositions applicables aux zones naturelles

➤ **Règlement graphique**

➤ **Annexes**

3.8.2 – Zonage d'Assainissement

Le dossier élaboré par la commune de Saint-Georges-sur-Cher et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête était constitué d'un " Rapport de Phase 2 – Zonage définitif " constitué d'un rapport écrit et d'une cartographie définitive du zonage d'assainissement explicitant graphiquement le projet.

Ce dossier, préparé par le Bureau d'études Eau et Environnement SARL DUPUET Frank Associés 56, rue de Suède 37100 Tours, comprend :

Rapport écrit

Ce document est scindé en 5 chapitres tels que décrits ci-après.

1) Préambule

2) Principes

- Objectifs du zonage d'assainissement
- Définitions
- Principes réglementaires

3) Données générales

- Situation géographique
- Milieu physique
- Faune, flore et patrimoine
- Urbanisme

4) État actuel de l'assainissement sur la commune

- Présentation de l'assainissement collectif existant
- Présentation de l'assainissement non collectif

5) Solutions envisagées pour en matière d'assainissement

- Généralités
- Secteurs prévus en assainissement collectif à court/moyen terme
- Secteurs prévus en assainissement collectif à moyen/long terme
- Secteurs demeurant en assainissement non collectif
- Zonage d'assainissement définitif

Ce document est complété de 2 annexes

- La délibération du conseil municipal approuvant le zonage d'assainissement ;
- La cartographie définitive du zonage d'assainissement.

Cartographie définitive du zonage d'assainissement

Sur ce plan figurent, clairement identifiés par une légende adaptée :

- la zone desservie par l'assainissement collectif;
- la zone à desservir par l'assainissement collectif;
- la zone d'assainissement non collectif;
- la zone d'urbanisation PLUi;
- le réseau hydrographique;

A noter que sur ce plan, dans la zone agricole (zone A) et dans la zone naturelle (zone N) où la construction de nouveaux logements n'est pas autorisée, le périmètre du zonage assainissement collectif englobe de manière très stricte les seules constructions existantes en prenant bien soin d'éviter tous les interstices ou "dents creuses" libres de toute construction.

Si, suite à l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi, de nouvelles possibilités de construction, même réduites, venaient à être offertes dans les zones concernées, le périmètre du zonage d'assainissement collectif devrait pouvoir évoluer en conséquence.

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

3.9.1- Concertation des élus

- En septembre 2015 Un premier forum des élus a été organisé en vue de présenter la démarche et le calendrier prévisionnel pour l'élaboration du PLUi sur le territoire du Cher à la Loire.
- Un diagnostic agricole a été réalisé par la Chambre d'Agriculture au travers de :
 - La réalisation d'une enquête individuelle auprès des exploitants agricoles,
 - De trois ateliers de travail organisés avec les représentants agricoles en septembre 2015 sur les communes de Faverolles sur Cher, Bourré (commune déléguée de Montrichard Val de Cher) et Pontlevoy avec une séance de synthèse en présence des agriculteurs et des membres du comité de pilotage en novembre 2015.
- Un diagnostic de la consommation foncière et des potentiels de densification et des potentiels de densification a été réalisé par la SAFER.
- Un second forum des élus a eu lieu le 23 novembre 2015, au cours duquel le diagnostic territorial et les enjeux ont été abordés et hiérarchisés.
- Le 18 avril 2016 un bureau des maires a eu lieu afin d'établir un premier scénario de développement. De nombreux ateliers auxquels les acteurs du territoire ont été conviés pour exprimer leur vision et leur point de vue, ont permis d'établir les orientations stratégiques pour nourrir le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Par ailleurs, à la suite de la fusion des deux communautés de communes, un nouveau bureau des maires a permis de mettre à jour le scénario de développement en janvier 2017. Les orientations générales de ce PADD ont fait l'objet d'un débat en conseil communautaire le 2 mai 2017.
- Le phasage des plans de zonage et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été étudié par chaque commission « urbanisme communal » à plusieurs reprises. Le règlement écrit a été écrit par le Comité de Pilotage. Il a eu la charge de suivre l'élaboration du PLUi avec validation du bureau des maires de l'ex-Cher à la Loire.

3.9.2 - Concertation des acteurs du territoire

Pour le Projet d'Aménagement Durable (PADD), 3 ateliers ont été organisés en 2016 avec la participation de nombreux partenaires et acteurs locaux concernés sur les thématiques « Economie », « Trame verte et bleue » et « Sociale ».

Une action privilégiée a été réalisée vers les agriculteurs par l'envoi d'une enquête individuelle et l'organisation de trois ateliers de travail finalisés par une réunion d'échange sur le diagnostic agricole et les principaux enjeux en novembre 2015.

3.9.3 - Concertation de la population

Conformément à la délibération du 09 avril 2015, la population a été concertée tout au long de cette procédure, soit de 2015 à 2018 par :

- Un registre de concertation mis à disposition dans chaque mairie, ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes.
- Trois séries de réunions publiques réparties selon les différents secteurs du territoire organisées lors des trois grandes étapes d'élaboration du PLUi :

- Présentation du diagnostic les 11 janvier 2016 à Pontlevoy, 12 janvier 2016 à Saint-Georges-sur-Cher, et 14 janvier 2019 à Faverolles-sur-Cher ;
- Présentation du PADD les 27 février 2017 à Saint-Georges-sur-Cher, 28 février 2017 à Montrichard Val de Cher, et 3 mars 2017 à Pontlevoy ;
- Présentation de la traduction règlementaire du PLUi les 16 octobre 2018 à Saint-Georges-sur-Cher, 17 octobre 2019 à Montrichard Val de Cher et 18 octobre 2019 à Pontlevoy.

- Plusieurs publications sur l'état d'avancement du PLUi dans la presse, avec 6 parutions dans La Nouvelle République du Loire et Cher, dans les bulletins municipaux avec 32 articles dédiés, et bulletins communautaires et sur le site internet de la Communauté de Commune Val de Cher Controis
- Une exposition itinérante publique permettant la vulgarisation du projet à l'ensemble de la population a été réalisée pour diffusion dans les différentes communes de la CCVL.

3.10 - Consultation administrative des PPA

La consultation administrative a été instruite dans les conditions définies aux articles L.121-4 et L.122-8 du Code de l'Urbanisme. Les organismes consultés ont été invités à fournir leur avis sur les dispositions d'ensemble du projet dans un délai de trois mois, l'avis étant réputé favorable faute de réponse dans ce délai.

Le tableau présenté dans le 4.1.1 - Etat des avis donnés ci-dessous indique les dates d'envoi du projet pour avis aux Personnes Publiques Associées ainsi que celles de leur réponse comprenant un avis.

3.11- Bilan de la concertation

La concertation sous ses différentes formes rappelée ci-dessus a permis à la Communauté de Communes Val de Cher Controis de prendre en compte l'ensemble des observations des services et des PPA consultés afin d'améliorer le dossier, notamment sur les contraintes environnementales, et aux

habitants de comprendre et mieux connaître les outils de gestion, l'aménagement du territoire ainsi que les orientations décidées par le Conseil Communautaire.

Ainsi les remarques et demandes inscrites par courriers, par courriels dans les registres mis à disposition du public dans les mairies et au siège de la Communauté de Communes, ont toutes été étudiées de manière à faire correspondre au mieux dans le respect de la loi l'intérêt public et les intérêts particulier.

3.12 - Complément d'étude demandé par le Préfet.

Comme indiqué ci-dessus dans sa lettre datée du 13 septembre 2019, soit 6 jours avant le début de l'enquête, le Préfet a refusé à la Communauté de Communes de lui accorder une dérogation globale au principe d'urbanisation limitée et lui a demandé de revoir le zonage de son territoire afin de tenir compte de ses exigences.

La chronologie des échanges entre la Préfecture et la Communauté de Communes et le détail des mesures prises sont rappelées ci-dessous.

3.12.1 - Dérogation au principe d'urbanisation limitée

(En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale - SCoT)

Le territoire des huit communes concernées par le projet de PLUi n'étant pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), il y a lieu, en vertu des articles L 142-4 et L 142-5 du code de l'urbanisme, pour les secteurs nouveaux à ouvrir à l'urbanisation, de solliciter le Préfet pour l'obtention d'une " dérogation au principe d'urbanisation limitée ". Le Préfet se prononce sur cette demande au vu de l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

3.12.2 - Historique de la démarche

Le projet de PLUi du territoire de l'Ex Cher à la Loire a été arrêté par délibération du 25 février 2019.

Dans le cadre de la consultation obligatoire des personnes publiques associées, le dossier a été déposé auprès des services de l'État (à la Direction Départementale des Territoires) le 14 mars 2019, le Préfet l'ayant reçu le 18 mars 2019. Le dépôt du dossier était accompagné de la demande d'avis sur le projet de PLUi proprement dit, mais également sur la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée.

L'avis du Préfet sur le projet de PLUi a été rendu par courrier du 19 juin 2019. Il en ressort un avis favorable sous réserve de la prise en considération d'un certain nombre de remarques annexées au courrier.

D'autre part, par courrier en date du 16 juillet 2019 le Préfet informe la collectivité que compte tenu du " surdimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation à l'échelle intercommunale ", il n'est pas en mesure d'accorder une dérogation globale au principe d'urbanisation limitée. Il l'invite à produire une analyse " au cas par cas " en justifiant chacune des demandes.

En réponse, après deux rencontres en préfecture (1^{er} et 2 août 2019) et une réunion entre élus du territoire concerné (29 août 2019), la communauté de communes, par envoi au Préfet en date du 6 septembre 2019, formule de nouvelles propositions tendant à réduire de manière significative les espaces nouveaux à ouvrir à l'urbanisation.

Enfin, par courrier en date du 13 septembre 2019 le Préfet accorde une dérogation au principe de constructibilité limitée pour l'ensemble des parcelles concernées à l'exception d'un certain nombre d'entre elles.

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

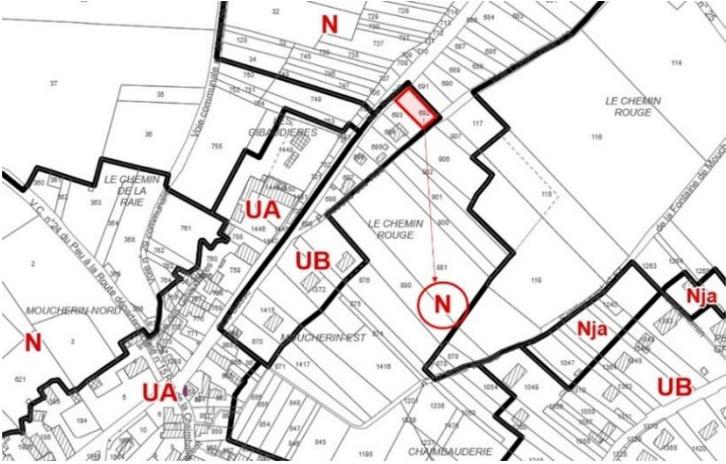
- Le transfert de 8 secteurs de 1 AU (urbanisation immédiate) en 2 AU (urbanisation à long terme), ces secteurs concernant pour 7 d'entre eux des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Sur 4 secteurs identifiés, une nouvelle délimitation de la zone UB pour la contenir au strict périmètre des zones déjà bâties. A signaler en outre, qu'un 5^{ème} secteur, situé sur la commune de Pontlevoy, avait déjà été reversé à la zone A au moment de l'arrêt du projet.

Ces évolutions du document ont été jointes au dossier présenté au public avant le début de l'enquête.

Autant que nécessaire, les membres de la commission d'enquête présents lors des permanences ont apporté toutes les précisions aux requérants qui étaient susceptibles d'être concernés.

3.12.3 – Détails des évolutions imposées par le Préfet

Ces évolutions sont explicitées ci-après, commune par commune, dans les planches extraites du règlement graphique du projet de PLUi.

SECTEUR	CHISSAY-EN-TOURAIN
<p>Rue Basse —</p> <p>Limitation Zone UB</p> <p>UB → N</p> <p><i>Planche règlement graphique 04b CHI</i></p>	 <p>Détails de la planche : Le plan illustre la configuration des zones d'urbanisme à Chissay-en-Touraine. On y voit des zones UA (Urbanisation à long terme) et UB (Urbanisation à long terme) délimitées par des lignes noires épaisses. Des zones N (Nécessaire) et Nja (Nécessaire à justifier) sont également indiquées. Des parcelles individuelles sont numérotées. Des noms de lieux comme 'LE CHEMIN ROUGE', 'MOUCHERIN-NORD', 'MOUCHERIN-EST' et 'CHAMBAUDERIE' sont inscrits. Des lettres 'N' sont encerclées en rouge. La 'Rue Basse' est mentionnée dans le tableau à gauche.</p>

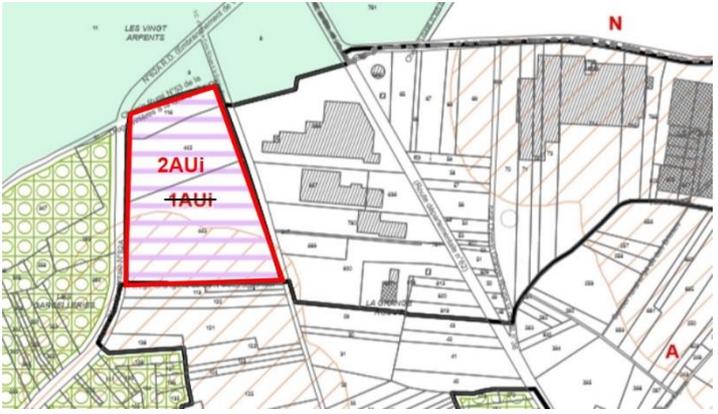
SECTEUR	CHISSAY-EN-TOURAIN
<p style="text-align: center;">Lieu-dit Les Coudrais</p> <p style="text-align: center;">—</p> <p>Limitation Zone UB</p> <p style="text-align: center;">UB → A</p> <p><i>Planche règlement graphique 04c CH2</i></p>	

SECTEUR	CHISSAY-EN-TOURAIN
<p style="text-align: center;">Lieu-dit Les Coudrais</p> <p style="text-align: center;">—</p> <p>Limitation Zone UB</p> <p style="text-align: center;">UB → N</p> <p><i>Planche règlement graphique 04c CH2</i></p>	

SECTEUR	FAVEROLLES-SUR-CHER
<p style="text-align: center;">Site de la Cigogne</p> <p style="text-align: center;">—</p> <p style="text-align: center;">1AU → 2AU (21 981 m²)</p> <p style="text-align: center;">OAP FA-1</p> <p><i>Planche règlement graphique 04b FA1</i></p>	

SECTEUR	MONTHOU-SUR-CHER
<p style="text-align: center;">Site de La Bocagerie</p> <p style="text-align: center;">--</p> <p style="text-align: center;">UB → 2AU (8 618 m²)</p> <p style="text-align: center;">--</p> <p style="text-align: center;">OAP MO-3</p> <p style="text-align: center;"><i>Planche règlement graphique 04b MO1</i></p>	

SECTEUR	MONTRICHARD VAL DE CHER
<p style="text-align: center;">MONTRICHARD</p> <p style="text-align: center;">Secteur de la Rue des Chardonnerets</p> <p style="text-align: center;">--</p> <p style="text-align: center;">1AU → 2AU (9 746 m²)</p> <p style="text-align: center;">--</p> <p style="text-align: center;">OAP MVC-5</p> <p style="text-align: center;"><i>Planche règlement graphique 04c MVC4</i></p>	

SECTEUR	MONTRICHARD VAL DE CHER
<p style="text-align: center;">BOURRÉ</p> <p style="text-align: center;">Zone d'activités de la Grange Rouge</p> <p style="text-align: center;">--</p> <p style="text-align: center;">1AU_i → 2AU_i (20 101 m²)</p> <p style="text-align: center;">--</p> <p style="text-align: center;">OAP BO-1</p> <p style="text-align: center;"><i>Planche règlement graphique 04b MVC1</i></p>	

SECTEUR	MONTRICHARD VAL DE CHER
<p>MONTRICHARD</p> <p>Rue de la Vallée du Chanvre</p> <p>–</p> <p>Limitation Zone UB</p> <p>UB → A</p> <p><i>Planche règlement graphique 04b MVC3</i></p>	

SECTEUR	SAINT-GEORGES-SUR-CHER
<p>Zone d'activités des Raimbaudières (Parcelle ZX 77)</p> <p>–</p> <p>UI → 2AUi (13 920 m²)</p> <p><i>Planche règlement graphique 04c SG4</i></p>	

SECTEUR	VALLIERES-LES-GRANDES
<p>Lieu-dit La Sergenterie</p> <p>–</p> <p>1AU → 2AU (13 416 m²)</p> <p>–</p> <p>OAP V-4</p> <p><i>Planche règlement graphique 04b V1</i></p>	

SECTEUR	VALLIERES-LES-GRANDES
<p>Secteur Rue des Pommeries</p> <p>--</p> <p>1AU → 2AU (14 200 m²)</p> <p>--</p> <p>OAP V-3</p> <p><i>Planche règlement graphique 04b V1</i></p>	

SECTEUR	SAINT-JULIEN-DE-CHEDON
<p>Site de Bordebure</p> <p>--</p> <p>1AU → 2AU (6 700 m²)</p> <p>--</p> <p>OAP SJ-3</p> <p><i>Planche règlement graphique 04c SJ2</i></p>	

3.13 - Consultation des dossiers et registres d'enquête

Les dossiers d'enquête ont pu être consultés pendant toute la durée de l'enquête publique aux adresses suivantes :

COMMUNES	OUVERTURE MAIRIES
<p>CC Val de Cher Controis 15A rue des Entrepreneurs 41400 Le Controis en Sologne www.val2c.fr</p>	<p>Lundi de 09h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00</p>
<p>Chissay-en-Touraine 20 rue Etienne Denis 02 54 32 74 18 41400 Chissay-en-Touraine www.chissay-en-touraine.fr</p>	<p>Mardi au jeudi de 09h00 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 Lundi de 09h00 à 12h30 et de 13h00 à 17h00 Vendredi de 09h00 à 12h30 et de 13h00 à 17h00</p>
<p>Faverolles-sur-Cher 19 rue de la mairie</p>	<p>Lundi et mardi de 09h00 à 17h30 Jeudi et vendredi de 09h00 à 17h30 Samedi de 09h00 à 12h00</p>

02 54 32 25 62 41400 Faverolles-sur-Cher www.faverollessurcher.fr	
Monthou-sur-Cher 2 rue de la Mairie 02 54 71 51 52 41400 Monthou-sur-Cher www.monthousurcher.fr	Mercredi et vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
Montrichard Val de Cher 25 rue Nationale 02 54 32 05 87 41400 Montrichard Val de Cher www.montrichardvaldecher.fr	Lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
Pontlevoy 2 rue du colonel Filloux 02 54 71 60 71 41400 Pontlevoy www.mairie-pontlevoy.fr	Lundi Mercredi et Jeudi de 08h45 à 12h00 Mardi de 08h45 à 12h00 et de 16h00 à 18h00 Vendredi de 08h45 à 12h00 et de 13h30 à 16h00 Samedi de 09h00 à 12h00
Saint-Georges-sur-Cher 15 rue de Verdun 02 54 32 30 19 41400 Saint-Georges-sur-Cher www.saintgeorgessurcher.net	Lundi Mercredi et Vendredi de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 Mardi et Jeudi de 08h30 à 12h30 Samedi de 09h00 à 12h00 (fermé pendant les vacances scolaires)
Saint-Julien de Chédon 1 place de la mairie 02 54 32 45 01 41400 Saint-Julien de Chédon www.chedonais.fr	Lundi Mardi Jeudi et Vendredi de 15h00 à 17h30
Vallières-les-Grandes 2 place de l'Eglise 41400 Vallières-les-Grandes www.valliereslesgrandes.fr	Lundi au vendredi de 08h00 à 13h00

Dans ces lieux, un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par un des membres de la commission, a été mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête.

Par ailleurs, les dossiers, sous forme numérique, ont pu être consultés et téléchargés jusqu'à la fin de l'enquête sur le site internet de la Communauté de Communes Val de Cher Controis www.val2c.fr.

A sa demande, toute personne a pu, à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête, auprès de la Communauté de Communes.

3.14 - Permanences de la commission d'enquête.

Conformément à l'article 6 de l'arrêté d'enquête, les commissaires enquêteurs se sont tenus à la disposition du public aux jours et horaires suivants :

Lieux	Dates et horaires des permanences des membres de la Commission d'enquête	Nombre de commissaires
Communauté de Communes Val de Cher Controis 15A rue des entrepreneurs 41700 Le Controis en Sologne	Mardi 17/9/2019 de 14h00 à 17h00	3 commissaires
Mairie de Montrichard Val de Cher 25 rue nationale 41400 Montrichard Val de Cher	Vendredi 20/9/2019 de 09h00 à 12h00 Vendredi 18/10/2019 de 14h30 à 17h30	2 commissaires 3 commissaires
Mairie de Chissay-en-Touraine 20 rue Etienne Denis 41400 Chissay-en-Touraine	Jeudi 17/10/2019 de 09h30 à 12h30	3 commissaires
Mairie de Faverolles-sur-Cher 19 rue de la Mairie 41400 Faverolles-sur-Cher	Samedi 28/9/2019 de 09h00 à 12h00	2 commissaires
Mairie de Monthou-sur-Cher 2 rue de la mairie 41400 Monthou-sur-Cher	Mercredi 25/9/2019 de 14h30 à 17h30	2 commissaires
Mairie de Pontlevoy 2 rue du Colonel Filloux 41400 Pontlevoy	Samedi 5/10/2019 de 09h00 à 12h00	2 commissaires
Mairie de Saint-Georges-sur-Cher 15 rue de Verdun 41400 Saint-Georges-sur-Cher	Samedi 21/9/2019 de 09h00 à 12h00	2 commissaires
Mairie de Saint-Julien de Chédon 1 place de la mairie 41400 Saint-Julien de Chédon	Vendredi 11/10/2019 de 14h30 à 17h30	2 commissaires
Mairie de Vallières-les-Grandes 2 place de l'église 41400 Vallières-les-Grandes	Mardi 1/10/2019 de 10h00 à 13h00	2 commissaires

3.15 - Publicité de l'enquête

3.15.1 - Publicité dans la presse

Un avis au public reproduisant les principales dispositions de l'arrêté d'ouverture d'enquête, a été inséré dans deux journaux dans les conditions suivantes :

- La nouvelle République du 30 août 2019
- La Renaissance du Loir-et-Cher du 30 août 2019
- La nouvelle République du 20 septembre 2019
- La Renaissance du Loir-et-Cher du 20 septembre 2019

3.15.2 - Affichage dans les communes

Conformément à l'article 3 de l'Arrêté d'Enquête, l'avis au public a été publié sur les panneaux d'affichage de la Communauté de Communes Val de Cher Controis, du Syndicat intercommunal d'assainissement de l'Agglomération de Montrichard et des 8 communes concernées.

L'accomplissement de cette mesure de publicité qui incombe aux maires des communes du périmètre est certifié par eux.

La publicité de l'enquête a été complétée sur les sites internet des communes, dont l'adresse est donnée dans le paragraphe « 3.13 – Consultation des dossiers et registres d'enquête », et par d'autres moyens lorsque les circonstances le permettaient (bulletin municipal, flash info, panneaux pocket ou d'information lumineux).

3.16 - Clôture de l'enquête

La clôture de l'enquête a eu lieu le vendredi 18 octobre 2019 à 17h29.

3.17 - Récupération des registres, des courriers et des dossiers

L'enquête publique s'est terminée comme prévue le vendredi 18 octobre 2019 à 17h29mn

Après regroupement par la communauté de Communes, les registres d'enquête, les dossiers d'enquête et les courriers reçus ont été remis le 18 octobre 2019 à la commission d'enquête, conformément aux stipulations de l'article R.123-22 du Code de l'environnement.

Conformément à l'article 7 de l'Arrêté d'Enquête, les registres d'enquête ont été clos par les commissaires enquêteurs à l'issue de cette réception.

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

Le public a pu faire part de ses observations :

- sur les registres d'enquête prévus à cet effet ;
- par courrier adressé au président de la commission au siège de la Communauté de Communes Val de Cher Controis, 15A rue des Entrepreneurs, 41700 Contres ;
- par courrier électronique à l'adresse mail dédiée enquetepublique@val2c.fr ouverte le lundi 16 septembre 2019 à 9h00 et close le vendredi 18 octobre 2019 à 17h29 ;
- oralement auprès des commissaires enquêteurs lors des permanences.

3.19 - Participation du public

Sans être très importante, la participation du public a cependant été conséquente et continue tout au long des permanences des commissaires enquêteurs.

La relative faiblesse de la participation qui ne semble pas être le fruit d'un désintérêt s'explique par l'importance du travail de concertation effectué en amont pour la préparation du projet et par la présence dans quatre communes de PLU récents proches du projet présenté.

La grande majorité des observations effectuées provient de personnes soucieuses du devenir de leurs parcelles, constructibles pour la plupart dans les documents d'urbanisme actuels et inconstructibles dans le projet.

Une seule observation, en faveur du projet, a été enregistrée au cours de l'enquête concernant l'assainissement de Saint-Georges-sur-Cher.

3.20 - Procès-verbal des observations effectuées

Conformément à l'article 7 de l'arrêté d'enquête, le président de la commission, dans la huitaine de la clôture de l'enquête, a communiqué à la Communauté de Communes dans un procès-verbal les observations écrites formulées au cours de l'enquête, en lui demandant de produire un mémoire en réponse dans un délai de 15 jours.

Cette communication a eu lieu au siège de la Communauté de Communes Val de Cher Controis le 23 octobre 2019.

En raison de la présence d'une seule observation favorable concernant le zonage d'assainissement de la commune de Saint-Georges-sur-Cher, il n'a pas été établi de procès-verbal pour cette partie de l'enquête publique unique.

3.21 - Mémoire en réponse du demandeur

Le mémoire en réponse de la Communauté de Communes a été reçu par le président de la commission le 7 novembre 2019 sous forme électronique.

Le procès-verbal des observations effectuées et le mémoire en réponse sont associés au présent rapport comme pièces jointes.

3.22 - Déroulement de la procédure réglementaire

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions. Chaque maire a eu à cœur de faciliter le travail des commissaires enquêteurs lors de leurs permanences et en les rencontrant à ces occasions. Malgré parfois quelques tensions perceptibles dues à l'importance pour certains des conséquences de l'adoption du projet, aucun incident n'a été à déplorer et les intervenants ont toujours fait preuve d'une grande courtoisie envers les commissaires enquêteurs.

La disponibilité et l'efficacité de l'équipe de la communauté de communes chargée du dossier, dont en particulier madame Fanny Lebarbier, porteuse du projet de PLUi, sont tout particulièrement à souligner.

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

Conformément à l'article 8 de l'arrêté d'enquête, le rapport et les conclusions et avis concernant l'enquête publique sont prévus être remis aux porteurs de projets le 18 novembre 2019.

L'ensemble des dossiers, des registres et des courriers recueillis au cours de l'enquête leur seront remis à la même date.

4 - EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

4.1 - Partenaires institutionnels

4.1.1 - Etat des avis donnés

Menée avant que le projet ne soit mis à l'enquête, la consultation administrative a donné lieu aux résultats suivants (cf également 3.10 - Consultation administrative des PPA)

Avis favorable		
Réputé favorable		
Avis favorable avec réserves		
Avis favorable avec observations ou recommandations		
Sans observations		
Pas de réponse		
Avis défavorable		
Organismes	Envoi	Réception
Mission régionale de l'Autorité Environnementale DREAL Centre Val de Loire SEEVA	18/3/2019	18/6/2019
CDPENAF	14/3/2019	28/5/2019
ARS DD41 Agence Régionale de Santé Blois	20/3/2019	16/4/2019
Préfecture Loir et Cher	29/3/2019	
Direction Départementale de Territoires de Loir et Cher	14/3/2019	19/6/2019

Sous-Préfecture Romorantin-Lanthenay	29/3/2019	
SIAB Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise	20/3/2019	7/6/2019
Chambre de l'Agriculture	29/3/2019	3/6/2019
ONF Office National des Forêts		
SDIS Service Départemental d'Incendie et de Secours de Loir et Cher		
INAO Institut National de l'Origine et de la Qualité Direction Territoire Loir et Cher		8/7/2019
UDAP Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de Loir et Cher	20/3/2019	
CRPF Centre Régional de la Propriété Forestière Ile de France Val de Loire	20/3/2019	4/6/2019
Communauté d'Agglomération de Blois		13/6/2019
Communauté de Communes du Grand Chambord	15/3/2019	
Communauté de Communes du Romantinais et du Monestois		
Communauté de Communes Chabris-Pays de Bazelle	1/4/2019	
Communauté de Communes Ecueillé-Valençay	22/3/2019	
Communauté de Communes Loches Sud Touraine	15/3/2019	
Communauté de Communes Bléré Val de Cher	22/3/2019	24/5/2019
Syndicat Mixte du SCoT de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais	19/3/2019	19/6/2019
Chambre de l'Artisanat et des Métiers de Loir et Cher		
Conseil Régional Centre-Val de Loire	27/3/2019	27/3/2019
Conseil Départemental de Loir et cher	15/3/2019	
Syndicat Mixte du Pays de Valençay en Berry		
Chambre de Commerce et de l'Industrie de Loir et Cher	15/3/2019	
Préfet : demande de dérogation	14/3/2019	16/6/2019
Communes membres du PLUi		
Chissay-en-Touraine		
Faverolles-sur-Cher		
Monthou-sur-Cher		
Montrichard Val de Cher		
Pontlevoy		
Saint-Georges-sur-Cher		
Saint-Julien-de-Chédon		
Vallières-les-Grandes		

4.1.2 - Avis du Préfet de Loir-et-Cher

Comme indiqué dans le paragraphe « 3.12 - Complément d'étude demandé par le Préfet » l'avis du Préfet sur le projet de PLUi a été rendu par courrier du 19 juin avec un avis favorable sous réserve de la prise en considération d'un certain nombre de remarques annexées au courrier.

Cet avis a été complété par un courrier daté du 16 juillet 2019 informant la collectivité de son refus d'accorder une dérogation globale au principe d'urbanisation limitée en raison du " surdimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation à l'échelle intercommunale ".

A la suite d'échanges entre la Communauté de Communes et la Préfecture, cette dernière par courrier en date du 13 septembre 2019 a accordé une dérogation au principe de constructibilité limitée pour l'ensemble des parcelles concernées à l'exception d'un certain nombre d'entre elles listées dans le paragraphe cité supra.

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

Pour rappel l'avis de l'autorité environnementale porte : « ...sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent »

L'avis n'est ni favorable, ni défavorable au projet et ne porte pas sur son opportunité.

Tout en considérant que toutes les thématiques environnementales sont bien abordées, la MRAe recommande dans ses conclusions :

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

4.1.4 - Avis des Personnes Publiques Associées

Sur les 35 Personnes Publiques Associées et personnes publiques consultées sur le dossier d'arrêt du PLUi, 22 ont donné un avis favorable, 6 avec quelques réserves, et 4 avec des observations. Aucun avis défavorable n'a été formulé et aucun des avis répertoriés ci-dessus ne remet en cause le projet de PLUi présenté à l'enquête.

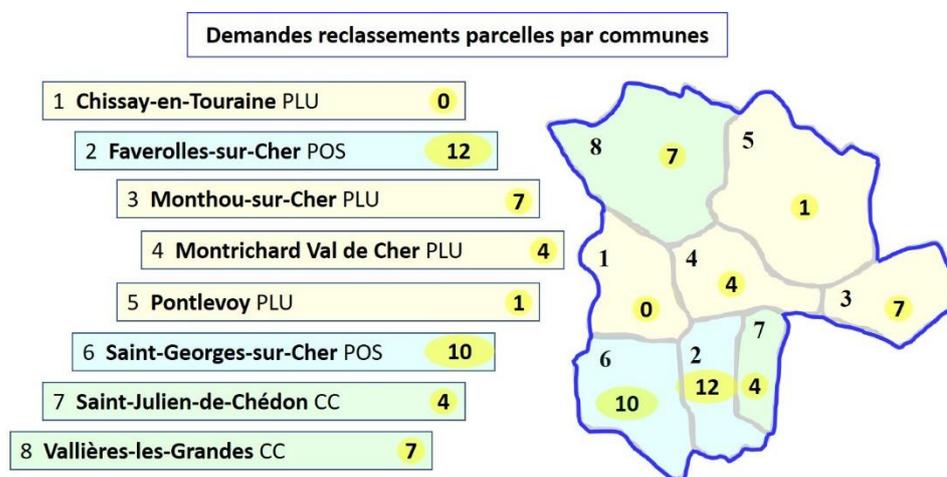
La commission d'enquête prend acte des avis formulés par les PPA et les personnes publiques consultées et de la volonté de la Communauté de Communes de les étudier avec attention.

4.2 - Public

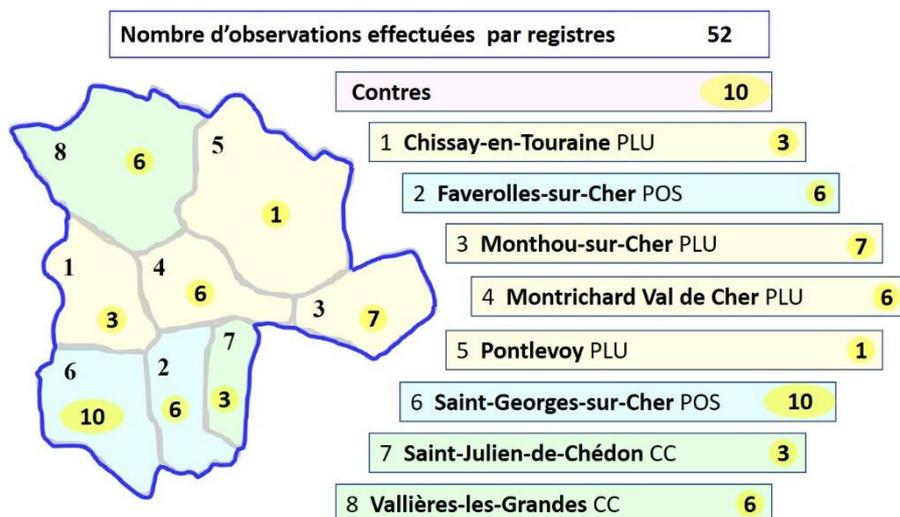
4.2.1 - Relation comptable des observations reçues

En application de l'article 5 de l'arrêté d'enquête, les courriers adressés au siège de l'enquête à l'attention du président de la commission d'enquête, et les remarques effectuées par internet, quelle que soit la commune d'origine, ont été joints au registre d'enquête de la Communauté de Commune Val de Cher Controis.

Répartition des observations par communes



Répartition des observations sur les registres



Lieu de dépôt des Registres d'enquête	Dépositions			Total	Visites durant permanences
	Registre D'Enquête	Lettres	Internet		
CCVal de Cher Controis	0	7	9	10	
Chissay-en-Touraine	3	3	0	3	
Faverolles-sur-Cher	5	4	0	6	
Monthou-sur-Cher	7	4	0	7	
Montrichard Val de Cher	5	5	0	6	
Pontlevoy	1	1	0	1	
Saint-Georges-sur-Cher	9	4	0	10	
Saint-Julien-de-Chédon	3	1	0	3	1
Vallières-les-Grandes	5	5	0	6	
TOTAL	38	34	9	52	

4.2.2 - Observations reçues

Légende : les observations relevées ont été signalées par une lettre suivie du numéro d'ordre :

- L1 : Lettre suivie du n° d'ordre dans le registre de la commune suivi du type d'observation (L) lettre, (R) registre, (M) Mail.

Pour rappel le courrier électronique est annexé uniquement au RE de la Communauté de Communes à Contres.

Registre de Contres :

- 10 observations :

Registre d'enquête : 0

Courrier Electronique : 9

Lettres annexées au registre d'enquête : 7

M1 - message en date du 20 septembre 2019 : Madame Anne Teixeira de Carvalho, demeurant 4 rue Gabriel Fauré 41100 Vendôme. **Parcelle AP195 à Vallières-les-Grandes**. **Voir Lettre L1 jointe à M1**

M2 - message en date du 21 septembre 2019 : Monsieur Jean-Michel Sevré, demeurant 12 route de la Billette 41400 Saint-Julien-de-Chédon. **Parcelle 111 à Saint-Julien-de-Chédon** **Voir Lettre L2 jointe à M2**

M3 - message en date du 29 septembre 2019 : Monsieur et madame Julien et Cécile Boulogne. **Parcelle 957 à Saint-Georges-sur-Cher**

M4 - message en date du 29 septembre 2019 : Monsieur Mathieu Testud, demeurant 27 place Beaulieu - 16100 Cognac. **Parcelles 445-446-448-449 à Monthou-sur-Cher**
Voir Lettre L4 jointe à M4

M5 – message en date du 14 octobre 2019 : Madame Marie-Claude Blondeau demeurant 8 route de la Haute Clémencerie 41400 Faverolles-sur-Cher. **Parcelle 252 à Faverolles-sur-Cher**
Voir Lettre L5 jointe à M5

M6 - message en date du 14 octobre 2019 : Monsieur François Chancelier, demeurant 1 Les Prés 41400 Vallières-les-Grandes. **Observations multiples**

M7 - message en date du 18 octobre 2019 : Monsieur Pascal Maupouet, demeurant la Maison Rouge 41400 Saint-Julien-de-Chédon. **Parcelles ZC 48 et 49 à Saint-Julien-de-Chédon**
Voir Lettre L6 jointe à M7

M8 - message en date du 18 octobre 2019 : Monsieur Olivier Arnold, demeurant 41400 Faverolles-sur-Cher. **Trame verte et bleue**

M9 - message en date du 18 octobre 2019 : Monsieur Claude Bordier, demeurant 12 rue de la Fontaine 37500 Marçais. **Parcelle ZM 40 à Vallières-les-Grandes**
Voir Lettre L7 jointe à M9

Lettres et pièces jointes

L1 - Lettre du 21 septembre 2019 jointe à **M1**

L2 - Lettre du 21 septembre 2019 jointe à **M2**

L3 - Lettre en date du 6 octobre 2019 : Monsieur Jean-Claude Gaudin, demeurant 12 rue de la Gare 41400 Vallières-les-Grandes. **Parcelle 18 à Vallières-les-Grandes**

L4 - Lettre du 2 octobre 2019 jointe à **M4**

L5 - Lettre du 14 octobre 2019 jointe à **M5**

L6 - Lettre du 18 octobre 2019 jointe à **M7**

L7 - Lettre du 18 octobre 2019 jointe à **M9**

Registre de Chissay-en-Touraine :

3 observations :

Registre d'enquête : 3

Courrier Electronique : 0

Lettres annexées au registre d'enquête : 3

R1 – 17 octobre 2019 page 4 : Madame Alexandra Paysant demeurant 1 rond-point de Montparnasse 41400 Faverolles-sur-Cher . [Parcelles 265 516 520 531 à Faverolles-sur-Cher](#)

Voir Lettre L1 jointe à R1

R2 – 17 octobre 2019 page 4 : Annonce de lettre de Madame et monsieur Marie-Claude et Serge Blondeau demeurant 8 route de la Haute Clémencerie 41400 Faverolles-sur-Cher. [Parcelle 252 à Faverolles-sur-Cher](#)

Voir Lettre L2 jointe à R2

R3 – 17 octobre 2019 page 4 : Annonce de lettre de Monsieur Jean-Paul Douard demeurant 11 rue des Bruyères 41350 Vineuil. [Parcelle 505 à Faverolles-sur-Cher](#)

Voir Lettre L3 jointe à R3

Lettres et Pièces jointes

L1 : Lettre du 11 octobre 2019 jointe à **R1**

L2 : Lettre du 14 octobre 2019 jointe à **R2**

L3 : Lettre du 15 octobre 2019 jointe à **R3**

Registre de Faverolles-sur-Cher :

- 6 observations :

Registre d'enquête : 5

Courrier Electronique : 0

Lettres annexées au registre d'enquête : 4

R1 – 28 septembre 2019 page 2 : Monsieur et madame Nourry Gérard et Dominique. [Parcelle 529 à Faverolles-sur-Cher](#)

R2 – 28 septembre 2019 page 3 : Monsieur Simon. [Parcelle 327 à Saint-Julien-de-Chédon](#)

Voir Lettre L1 jointe à R2

R3 – 28 septembre 2019 page 3 : Consorts Pierre Jamet, Mireille Hardion née Jamet, demeurant 3 La Jarnière 37150 La Croix en Touraine, et Catherine Foucher née Jamet, demeurant 8 rue Rabelais 37150 Francueil. [Parcelle 1257 à Saint-Georges-sur-Cher](#)

Voir Lettre L2 jointe à R3

R4 – 28 septembre 2019 page 3 : Madame Chapet-Mauran, demeurant 81 rue Lecointre 51100 Reims. [Parcelle 211 à Faverolles-sur-Cher](#)

R5 - 28 septembre 2019 page 4 : Monsieur Bernard Girault maire de Faverolles-sur-Cher. [Secteurs 1AU du site de « la Bigoterie » dans le secteur « des Enfers » et 2AU du site de « Cigogné » dans le](#)

secteur « Le Clos de Montparnasse » à Faverolles-sur-Cher ; parcelles 106, 107 et 108 dans le secteur de « la Ranchée » à Faverolles-sur-Cher.

Voir Lettre L3 jointe à R5

Lettres et Pièces jointes

L1 - Dossier joint à **R2**

L2 - Dossier joint à **R3**

L3 - Dossier du 28 septembre 2019 joint à **R5**

L4 – Lettre du 14 octobre 2019 : Madame et Monsieur Marie-Claude et Serge Blondeau demeurant 8 route de la Haute Clémencerie 41400 Faverolles-sur-Cher. **Parcelle AW 252 à Faverolles-sur-Cher**

Registre de Monthou-sur-Cher :

- 7 observations :

Registre d'enquête : 7

Courrier Electronique : 0

Lettres annexées au registre d'enquête : 4

R1 – 18 septembre 2019 page 3 : Monsieur Philippe Herpin. **Parcelles 71 et 90 à Monthou-sur-Cher.**
Annulée et remplacée par R5 ci-dessous.

R2 – 25 septembre 2019 page 4 : Madame Céline Daveaux, demeurant 22 route des Bois Berniers 41400 Monthou-sur-Cher. **Parcelle 179 à Monthou-sur-Cher.**

Voir Lettre L1 jointe à R2

R3 – 25 septembre 2019 page 4 : Monsieur et Madame Odet Gaillard, demeurant 2 rue de la Sansonnerie 41140 Thésée. **Parcelle 559 à Monthou-sur-Cher**

Voir Lettre L2 jointe à R3

R4 - 25 septembre 2019 pages 4 et 5. Monsieur et Madame Bonnichon, demeurant 2 chemin de la Villa Ariane 41400 Monthou-sur-Cher. **Secteur à Monthou-sur-Cher**

Voir Lettre L3 jointe à R4

R5 – 9 octobre 2019 pages 7. Monsieur Philippe Herpin demeurant 57 route du Château 41400 Monthou-sur-Cher. **Parcelles AS 89, 90, 91 et 92 à Monthou-sur-Cher.** **Annule et remplace R1**

Voir Lettre L4 jointe à R5

R6 – 18 octobre 2019 page 9. Monsieur Pierre Oady, demeurant 1 route de Thésée 41400 Monthou-sur-Cher. **Parcelles AW 307 et 38 à Monthou-sur-Cher**

R7 - 18 octobre 2019 page 9. Laurence Durocheau, demeurant 4 route du Bois Bernier 41400 Monthou-sur-Cher. **Parcelles AE 492 et 385 à Monthou-sur-Cher**

Lettres et Pièces jointes

L1 : Lettre du 25 septembre 2019 jointe à **R2**

L2 : Lettre du 24 septembre 2019 jointe à **R3**

L3 : Dossier du 28 septembre 2019 joint à **R4**

L4 : Lettre du 9 octobre 2019 jointe à **R5**

Registre de Montrichard Val de Cher :

- 6 observations :

Registre d'enquête : 5

Courrier Electronique : 0

Lettres annexées au registre d'enquête : 5

R1 - 20 septembre 2019 page 2 : Monsieur et madame Congneter Philippe, demeurant 125 quai de Valmy 75010 Paris. **Parcelles 143, 144 et 269 à Faverolles-sur-Cher.**

Voir Lettre L1 jointe à R1

R2 – 18 octobre 2019 page 4 : Monsieur et madame Métivier André et Laurence demeurant 435 rue du Général de Gaulle 41400 Saint-Georges-sur-Cher, représentant madame Sylvie Glauthlin, demeurant 141 boulevard Clémenceau 63150 La Bourboule. **Parcelle AC 211 à Montrichard-Val-de-Cher.**

Voir Lettre L2 jointe à R2

R3 – 18 octobre 2019 page 4 : Madame Renault Geneviève et madame Lefèvre Monique demeurant respectivement 3 et 5 chemin des Dalgéries et 4 chemin Noémie Bardot 41400 Montrichard-Val-de-Cher (commune historique de Bourré). **Parcelles G 219, 220, 216 et 566 à Montrichard-Val-de-Cher (commune historique de Bourré).**

Voir Lettre L3 jointe à R3

R4 – 18 octobre 2019 page 4 : Madame Duffau Sylviane 75 rue du faubourg de Nanteuil 41400 Montrichard-Val-de-Cher. **Remarques d'ordre général à Montrichard-Val-de-Cher.**

Voir Lettre L4 jointe à R4

R5 – 18 octobre 2019 page 4 : Monsieur Simier Claude 41400 Montrichard-Val-de-Cher. **Disparition d'un emplacement réservé à Montrichard-Val-de-Cher.**

Lettres et Pièces jointes

L1 – Dossier du 20 septembre 2019 à **R1**

L2 – Lettre du 17 octobre 2019 jointe à **R2**

L3 – Lettre du 3 octobre 2019 jointe à **R3**

L4 - Lettre du 15 octobre 2019 jointe à **R4**

L5 – Lettre du 18 octobre 2019 : Madame Gonzalez Isabelle demeurant 39 route de la Rabotière 41400 Saint-Georges-sur-Cher et madame Gonzalez Carine demeurant 164 route de Chézelle 41400 Saint-Georges-sur-Cher. **Hameaux « la Rabotière » et « les Tailles » à Saint-Georges-sur-Cher.**

Registre de Pontlevoy :

- 1 observation :

Registre d'enquête : 1

Courrier Electronique : 0

Lettres annexées au registre d'enquête : 1

R1 - 5 octobre 2019 page 3 : Monsieur François Coutoux, demeurant 29 chemin du Rin de la Forêt 41190 Chambon-sur-Cisse. [Parcelles 1150 et 1152 Pontlevoy](#)

Voir Lettre L1 jointe à R1

Lettres et Pièces jointes

L1 – Lettre du 5 octobre 2019 jointe à **R1**

Registre de Saint-Georges-sur-Cher :

- 10 observations :

Registre d'enquête : 9

Courrier Electronique : 0

Lettres annexées au registre d'enquête : 4

R1 - 21 septembre 2019 page 2 : Mme Liliane Redon, demeurant 3 impasse de Durdon 41400 Faverolles-sur-Cher ; Mr Claude Suraud, demeurant 10 avenue Mal Lyautey 41000 Blois ; Mr Jean Suraud, demeurant 27 avenue du Général de Gaulle 41140 Noyers-sur-Cher. [Parcelles 645-643-295 à Faverolles-sur-Cher](#)

Voir Lettre L1 jointe à R1

R2 – 21 septembre 2019 page 3 : Mr Yves Nomy et Mlle Agnès Nomy, demeurant 140 Chambons Hauts 23150 Saint-Martial-le-Mont. [Parcelle 40 à Saint-Georges-sur-Cher](#)

R3 - 21 septembre 2019 page 3 : Madame Marianne Brouxel, demeurant 185 rue des Champs Blancs 41400 Saint-Georges-sur-Cher. [Assainissement de Saint-Georges-sur-Cher](#)

R4 - 21 septembre 2019 page 4 : Madame Christiane Girault, demeurant 25 route de Saint-Aignan 41400 Faverolles-sur-Cher. [Parcelles 212-214-215 à Montrichard](#)

Voir Lettre L2 jointe à R4

R5 - 21 septembre 2019 page 4 : Madame Teixeira de Carvalho. [Parcelle 195 à Vallières-les-Grandes](#)

Voir Lettre L3 jointe à R5

R6 - 26 septembre 2019 page 5 : Madame Claire Chantôme demeurant 23 route de Tours 41400 Saint-Georges-sur-Cher. [Parcelles 1811, 1812 et 400 à Saint-Georges-sur-Cher](#)

R7 – 7 octobre 2019 page 7 : Monsieur Michel Richard demeurant 9 rue du Commerce 41400 Saint-Georges-sur-Cher. [Parcelle 28 à Saint-Georges-sur-Cher](#)

R8 – 18 octobre 2019 page 9 : Monsieur Pillault Thierry demeurant 29 chemin des Noues Mazelles 41400 Saint-Georges-sur-Cher. [Parcelles D 944, 1294 et 943 à Saint-Georges-sur-Cher](#)

R9 – 18 octobre 2019 page 9 : SCI Les Mazarins Monsieur Blénet Joël demeurant 5 chemin des Houx 41400 Saint-Georges-sur-Cher. [Parcelles C 25-59, 23-24, 248, 23-26, 21-16, 23-28, 251,23-30, 23-32 et 23-33 à Saint-Georges-sur-Cher](#)

Lettres et Pièces jointes

L1 - Dossier du 21 septembre 2019 joint à **R1**

L2 – Lettre du 10 mars 2019 joint à **R4**

L3 - Dossier du 21 septembre 2019 joint à **R5**

L4 - 30 septembre 2019 page 6 : Lettre de Monsieur et madame A. Simoneau demeurant 20 rue des vendanges 41400 Saint-Georges-sur-Cher. [Parcelle 2787 Saint-Georges-sur-Cher](#)

Registre de Saint-Julien-de-Chédon :

- 3 observations :

Registre d'enquête : 3

Courrier Electronique : 0

Lettres annexées au registre d'enquête : 1

R1 - 11 octobre 2019 pages 2 et 3 : Monsieur et madame Gérard Huguet, demeurant 30 rue de la Bodarderie 41100 Saint-Julien-de-Chédon [parcelles 15, 230, 292, 18, 20, 296 à Saint-Julien-de-Chédon](#)
Voir lettre L1 jointe à R1

R2 - 11 octobre 2019 page 3 : Monsieur Vidal madame Lelièvre, demeurant les Mangères 41100 Faverolles-sur-Cher. [Parcelle 606 à Faverolles-sur-Cher](#)

R3 - 11 octobre 2019 page 3 : Monsieur Olivier Arnold, demeurant 41100 Faverolles-sur-Cher.
[Trames vertes et bleues](#)

Lettres et Pièces jointes

L1 – Lettre du 10 octobre 2019 jointe à **R1**

Registre de Vallières-les-Grandes :

- 6 observations :

Registre d'enquête : 5

Courrier Electronique : 0

Lettres annexées au registre d'enquête : 5

R1 - 1^o octobre 2019 page 2 : Monsieur Claude Bordier demeurant 12 rue de la Fontaine 37500 Marçay. [Parcelles 27 et 39 Vallières-les-Grandes](#)
Voir Lettre L1 jointe à R1

R2 - 1° octobre 2019 pages 2 et 3 : Madame Janny Careil demeurant 31 rue de la Carte 41400 Vallières-les-Grandes. **Parcelles 195 et 202 Vallières-les-Grandes**
Voir Lettre L2 jointe à R2

R3 - 1° octobre 2019 page 3 : Monsieur Jean-Marie Benoist demeurant chemin du Vieux Tertre Molineuf 41190 Valencissé. **Parcelles 85 et 87 Vallières-les-Grandes**
Voir Lettre L3 jointe à R3

R4 - 1° octobre 2019 pages 3 et 4 : Famille Mitteau. **Contestation de l'emplacement prévu pour la réalisation d'un Ecoquartier à Montrichard-Val-de-Cher**

R5 - 1° octobre 2019 page 4 : Monsieur Nicolas Philippe chargé de développement Territorial au sein de la société Valeco. **Parcelles 88, 89, 83, 84, 64, 81, 85, 90, 80, 65, 67, 79, 86, 87, 58, 63, 82, 62, 66, 3, 76, 78 Faverolles-sur-Cher et 96, 101, 102, 95, 97, 94, 100, 98, 99, 103, 93, 1396, 1395 Saint-Georges-sur-Cher**
Voir Lettre L4 jointe à R5

Lettres et Pièces jointes

L1 – Lettre du 1° octobre 2019 jointe à **R1**

L2 – Pièce jointe à déposition de madame Janny Carey jointe à **R2**

L3 – Lettre du 30 septembre 2019 jointe à **R3**

L4 - Lettre du 30 septembre 2019 jointe à **R5**

L5 – **Lettre du 7 octobre 2019 :** Madame et Monsieur Sylvie et Eric Lacroix demeurant 10 route d'Amboise 41400 Vallières-les-Grandes. **Parcelle ZL 34 à Vallières-les-Grandes**

4.2.3 - Analyse des observations formulées par le public

L'intégralité des observations reçues présentes dans les registres d'enquête est regroupée dans le Procès-Verbal des Observations Reçues joint au présent rapport. Par exemple l'observation « **M5 - RE Contres** » correspond au message n°5 du Registre d'Enquête de Contres.

Faite par commune, l'analyse des observations comporte :

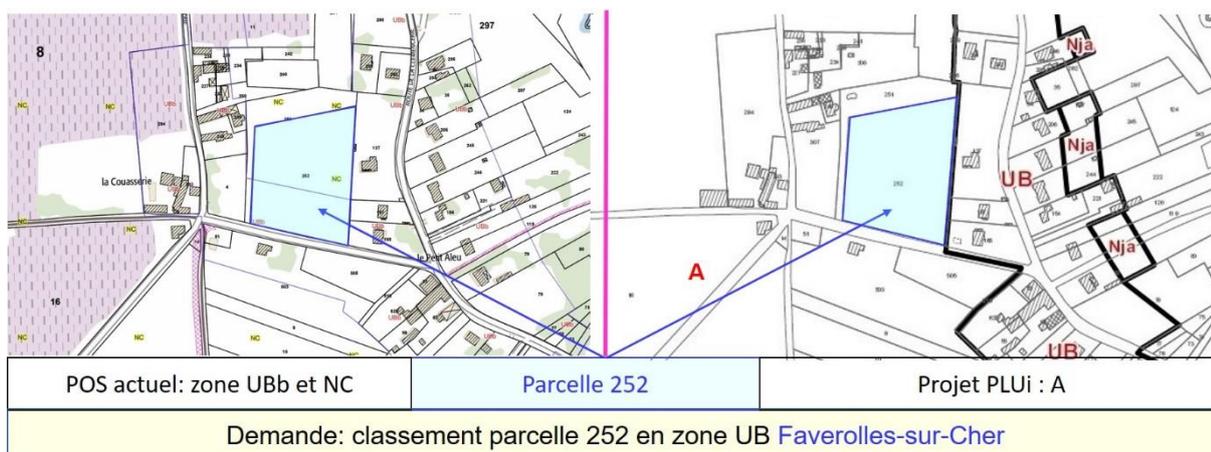
- le numéro d'inscription dans les registres d'enquête ;
- **l'objet en caractères gras ;**
- | |
|--|
| la position de la Communauté de Communes en caractères simples |
|--|
- *l'avis de la Commission d'Enquête en caractères italiques gras.*

Commune de Chissay-en-Touraine :

Sans objet

Commune de Faverolles-sur-Cher :

M5 - RE Contres - message en date du 14 octobre 2019 : Madame Marie-Claude Blondeau demeurant 8 route de la Haute Clémencerie 41400 Faverolles-sur-Cher. **Parcelle 252 à Faverolles-sur-Cher Voir Lettre L5 jointe à M5 04c FA3**

Objet : reclassement parcelle**Position Communauté de Communes**

La parcelle faisant l'objet de la demande est située dans une rupture d'urbanisation entre une zone UB et des habitations isolées en contexte agricole, et est classée en AOC, le classement de ce secteur en zone UB serait considéré comme de la consommation d'espace rapprochant l'urbanisation d'un site d'exploitation agricole. En cohérence avec le PADD, le zonage en A est donc justifié.

Avis commission d'enquête

Partie de la zone A, il n'est pas envisageable de détacher de cette dernière la parcelle 252 pour la classer en zone U sans perturber la physionomie de l'ensemble du secteur.

Au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

M8 - RE Contres - message en date du 18 octobre 2019 : Monsieur Olivier Arnold, demeurant 41400 Favorolles-sur-Cher. **Trame verte et bleue**

Objet : Protection biodiversité et trame verte et bleue**Position Communauté de Communes**

Le projet de PLUi ne propose pas d'OAP thématique sur la trame verte et bleue, néanmoins d'autres outils réglementaires ont été mobilisés : Le règlement graphique a délimité en zone Naturelle de nombreux corridors écologiques et réservoirs de biodiversité constitués de boisements, de cours d'eau etc, les préservant de toute urbanisation future. Le règlement graphique prévoit également des secteurs Nja sur l'ensemble des lisières urbaines existantes, permettant une transition paysagère qualitative entre l'espace urbain et les espaces agricoles et naturels. Le règlement écrit, lui réglemente les clôtures. Les OAP sectorielles prévoient également la préservation d'arbres et de boisements sur les secteurs de projet. Enfin des éléments de prescription ont été utilisés afin préserver des éléments ponctuels constituant le patrimoine naturel du territoire.

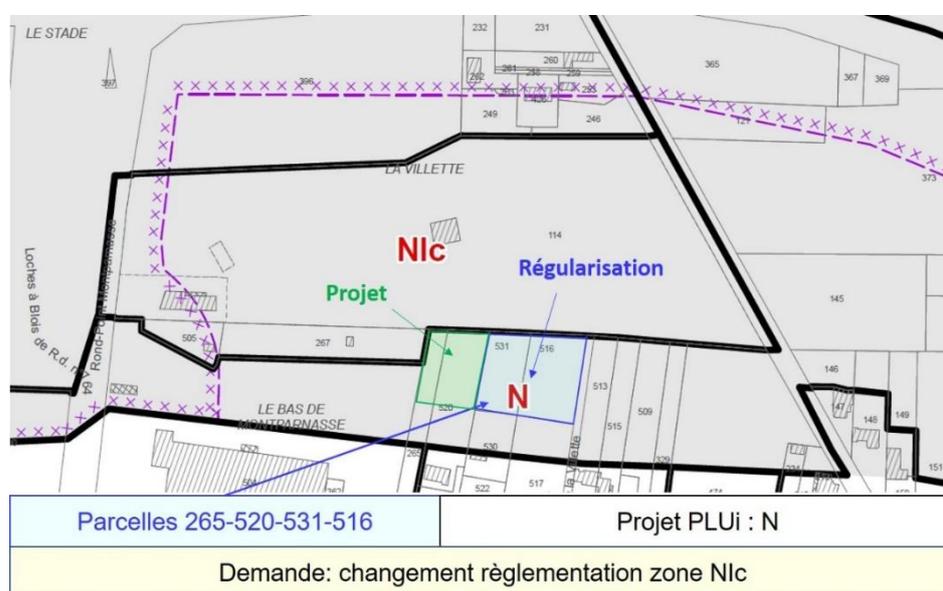
Avis commission d'enquête

La Communauté de Communes a inscrit la préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue comme un des enjeux visant à élaborer un projet de développement durable et harmonieux. Le deuxième axe d'action du PADD « Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser » montre bien la volonté de la Communauté de Communes d'intégrer pleinement cette thématique dans son projet.

Les propositions de monsieur Arnold bien que louables n'entrent pas dans le champ de l'enquête publique. Il appartiendra aux différents acteurs de la mise en œuvre du Plan d'intégrer concrètement des mesures visant à répondre aux objectifs fixés lors de son élaboration.

R1 - RE Chissay-en-Touraine - 17 octobre 2019 page 4 : Madame Alexandra Paysant demeurant 1 rond-point de Montparnasse 41400 Faveroles-sur-Cher . Parcelles 265 516 520 531 à Faveroles-sur-Cher Voir Lettre L1 jointe à R1 04b FA1

Objet : reclassement parcelles



Position Communauté de Communes

Le camping étant existant et bénéficiant d'un STECAL, en cohérence avec le PADD, un élargissement du périmètre du STECAL sur les terrains, dont ils sont propriétaires (identifiés en bleus sur le PV), est envisageable. Pour la partie projet de la demande (identifiés en vert sur le PV), il est nécessaire que les porteurs de projet soient plus avancés dans leur démarche, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi pourra alors être envisageable. A noter que le PPRi du Cher s'applique quel que soit le zonage.

Avis commission d'enquête

Les parcelles 516 et 531 font partie d'un terrain de camping attenant sans être exploitées faute de régularisation. L'utilisation des parcelles 265 et 520 est envisagée dans le cadre d'un projet d'extension à terme du terrain de camping.

Le terrain de camping participant au développement touristique du territoire, la commission d'enquête n'émet pas d'objection à la demande de reclassement en zone Nlc des parcelles concernées.

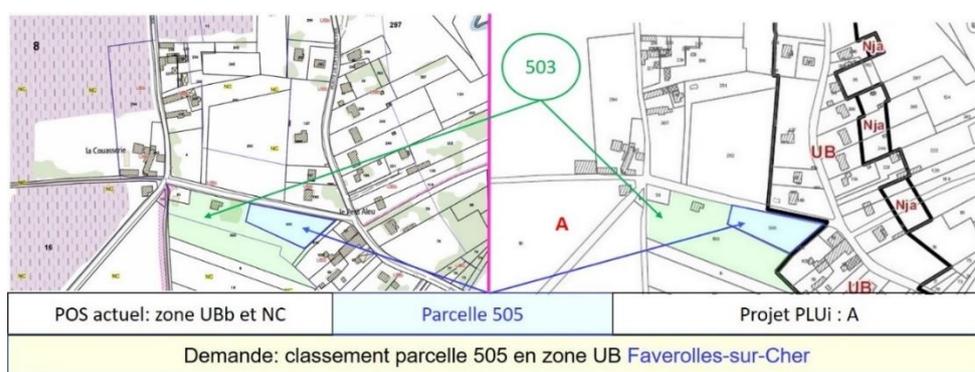
R2 - RE Chissay-en-Touraine - 17 octobre 2019 page 4 : Annonce de lettre de Madame et monsieur Marie-Claude et Serge Blondeau demeurant 8 route de la Haute Clémencerie 41400 Faveroles-sur-Cher. **Parcelle 252 à Faveroles-sur-Cher Voir Lettre L2 jointe à R2**
Voir Lettre L2 jointe à R2 04c FA3

Objet : reclassement parcelle

Voir observation dans « Commune de Faveroles-sur-Cher M5 - RE Contres »

R3 - RE Chissay-en-Touraine - 17 octobre 2019 page 4 : Annonce de lettre de Monsieur Jean-Paul Douard demeurant 11 rue des Bruyères 41350 Vineuil. **Parcelle 505 à Faveroles-sur-Cher Voir Lettre L3 jointe à R3 04c FA3**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

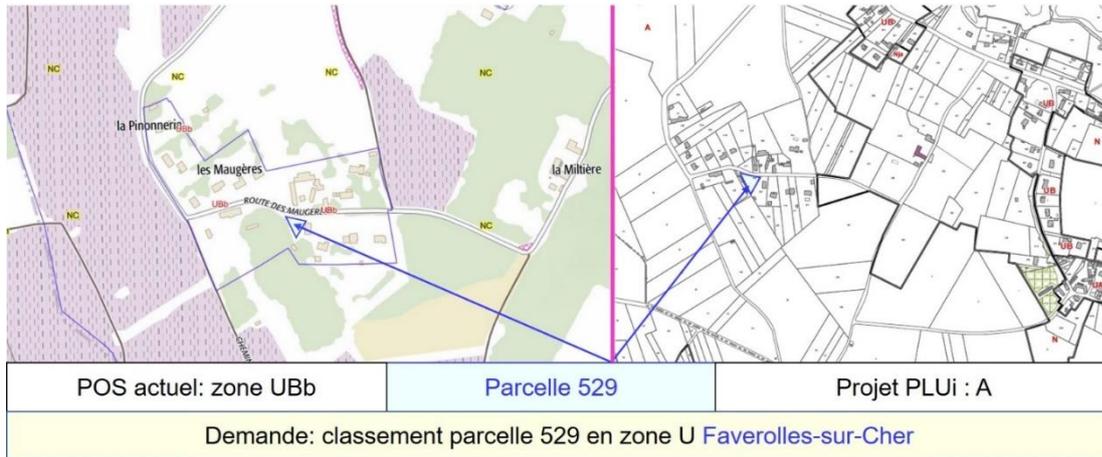
La parcelle faisant l'objet de la demande est située dans une rupture d'urbanisation entre une zone UB et une habitation isolée en contexte agricole, actuellement cultivée la parcelle est également classée en AOC. En cohérence avec le PADD, le zonage en A est donc justifié.

Avis commission d'enquête

La zone A à laquelle appartient la parcelle 505 est bien configurée et n'appelle pas de remarques particulières. L'observation s'appuyant uniquement sur une intention de vente, au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

R1 - RE Faveroles-sur-Cher - 28 septembre 2019 page 2 : Monsieur et madame Nourry Gérard et Dominique. **Parcelle 529 à Faveroles-sur-Cher 04c FA3**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

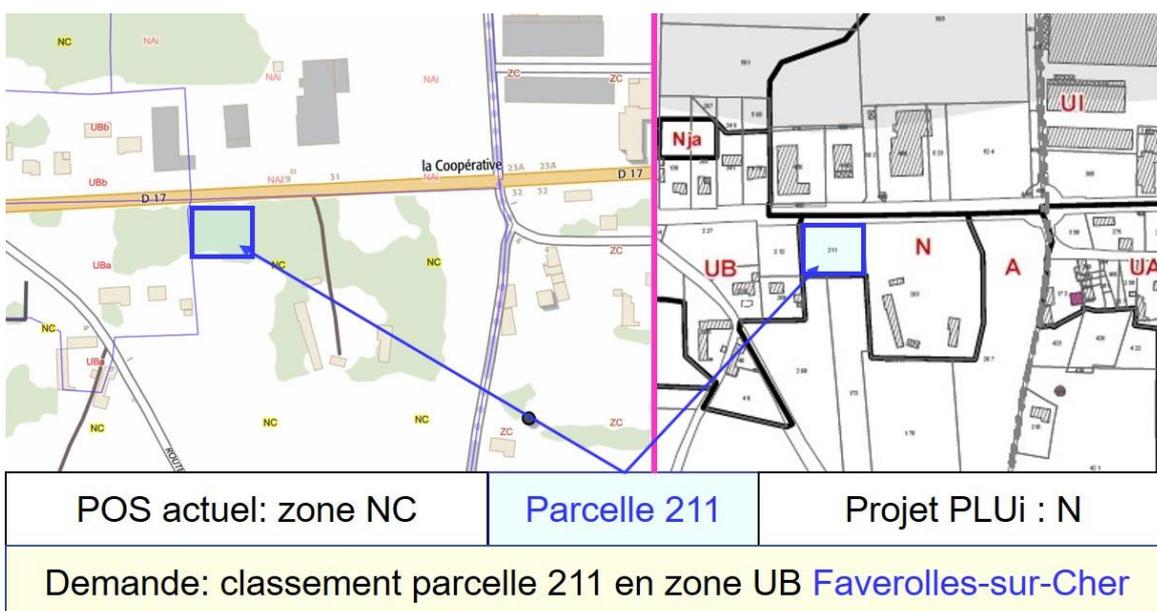
Le lieu-dit « les Maugères » ne dispose pas d'un nombre d'habitations assez important pour répondre aux critères de la zone Urbaine. Il s'agit donc d'un écart isolé en zone agricole. De plus, le secteur est classé en AOC, en cohérence avec le PADD, le zonage A est justifié pour ce lieu-dit.

Avis commission d'enquête

La commission d'enquête, en l'approuvant, prend acte de la position de la communauté de communes.

R4 - RE Faveroles-sur-Cher - 28 septembre 2019 page 3 : Madame Chapet-Mauran, demeurant 81 rue Lecointre 51100 Reims. **Parcelle 211 à Faveroles-sur-Cher 04b FA1**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

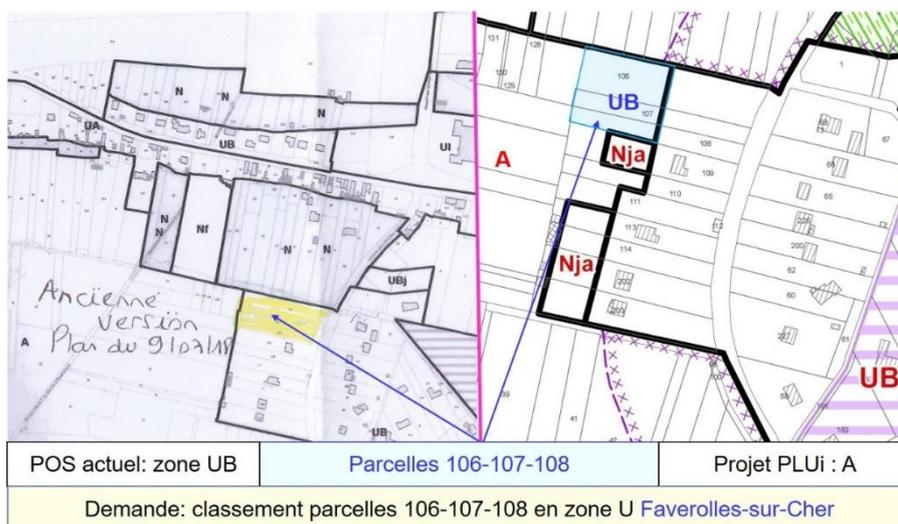
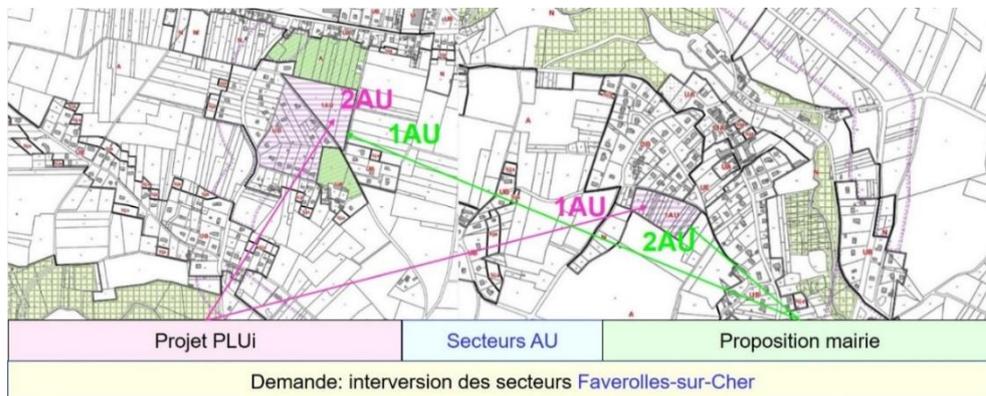
La parcelle faisant l'objet de la demande se localise dans une rupture d'urbanisation au sein d'un espace arboré. Le zonage en Naturel est justifié. Par ailleurs, le secteur n'étant pas ouvert actuellement à l'urbanisation dans le POS, une dérogation au principe d'urbanisation limité auprès du Préfet serait nécessaire.

Avis commission d'enquête

La commission d'enquête, en l'approuvant, prend acte de la position de la communauté de communes.

R5 - RE Faverolles-sur-Cher - 28 septembre 2019 page 4 : Monsieur Bernard Girault maire de Faverolles-sur-Cher. Secteurs 1AU du site de « la Bigoterie » dans le secteur « des Enfers » et 2AU du site de « Cigogné » dans le secteur « Le Clos de Montparnasse » à Faverolles-sur-Cher ; parcelles 106, 107 et 108 dans le secteur de « la Ranchée » à Faverolles-sur-Cher. **Voir Lettre L3 jointe à R5 04b FA1. 04c FA3**

Objet : interversion de secteurs 1 AU et 2AU. Changement de zonage



Position Communauté de Communes

Le territoire n'étant pas couvert par un SCoT, en l'absence de dérogation du Préfet, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Cigognes entacherait le document d'illégalité. Néanmoins la proposition du maire, allant dans le même sens que les observations de l'INAO, pourra être étudiée dans le cadre d'une évolution du document d'urbanisme future.

Le projet « Age et Vie » porté par la municipalité de Faverolles-sur-Cher étant compatible avec le PADD, une évolution du zonage pourra être apportée sur les parcelles 106, 107 et 108.

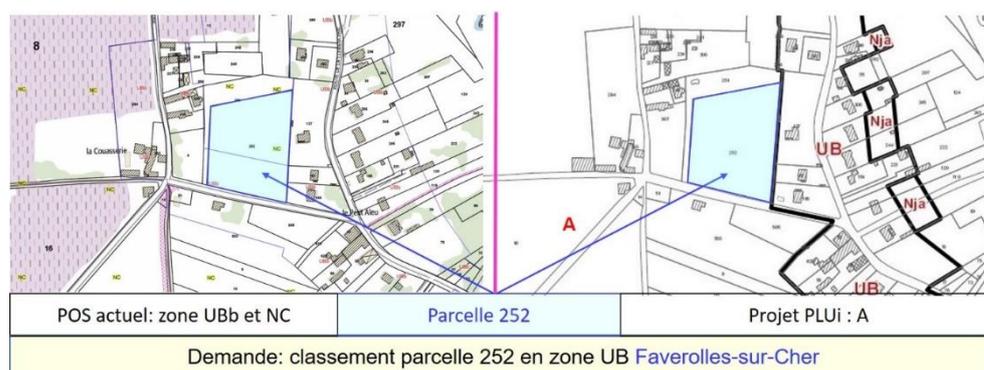
Avis commission d'enquête

Concernant la demande d'interversion de secteurs AU, la commission prend acte de la position de la Communauté de Communes de ne pas fermer la porte à la proposition du maire. Cette intervension pourrait se faire en diminuant la superficie du site de Cigogné de manière à ramener ses caractéristiques à celles du site de la Bigotterie, soit 1,27ha pour un objectif de 18 logements minimum, au lieu de 2,20ha pour un objectif de 26 logements minimum.

Concernant la demande de reclassement des parcelles 106, 107 et 108, la commission prend également acte de la suite favorable qui pourrait être donnée afin que la mairie puisse réaliser le Foyer de Logements qu'elle envisage de créer.

L4 - RE Faverolles-sur-Cher - Lettre du 14 octobre 2019 : Madame et Monsieur Marie-Claude et Serge Blondeau demeurant 8 route de la Haute Clémencerie 41400 Faverolles-sur-Cher. **Parcelle AW 252 à Faverolles-sur-Cher 04c FA3**

Objet : reclassement parcelle



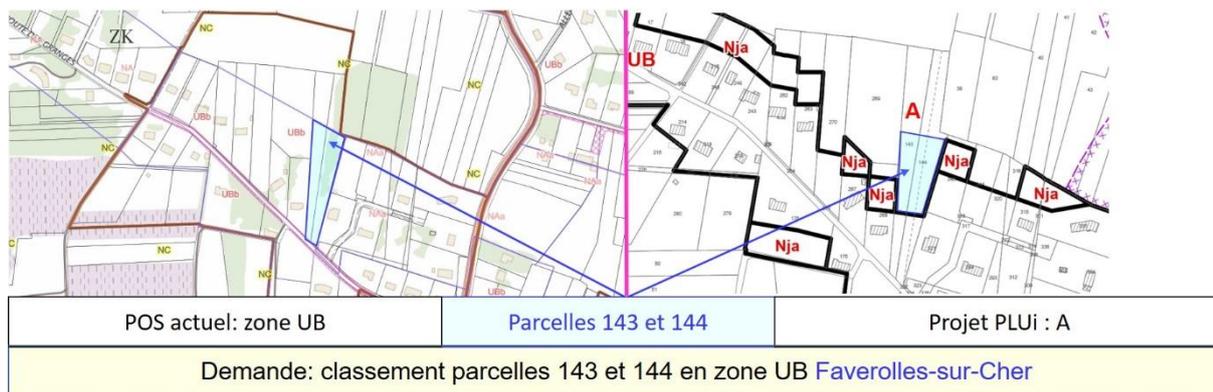
Position Communauté de Communes

Demande également parvenue par mail à Contres – Déjà traité => cf. M5, p.3

Avis commission d'enquête

Voir observation M5 registre de Contres supra

R1 - RE Montrichard Val de Cher - 20 septembre 2019 page 2 : Monsieur et madame Congneter Philippe, demeurant 125 quai de Valmy 75010 Paris. **Parcelles 143, 144 et 269 à Faverolles-sur-Cher. Voir Lettre L1 jointe à R1 04b FA1**

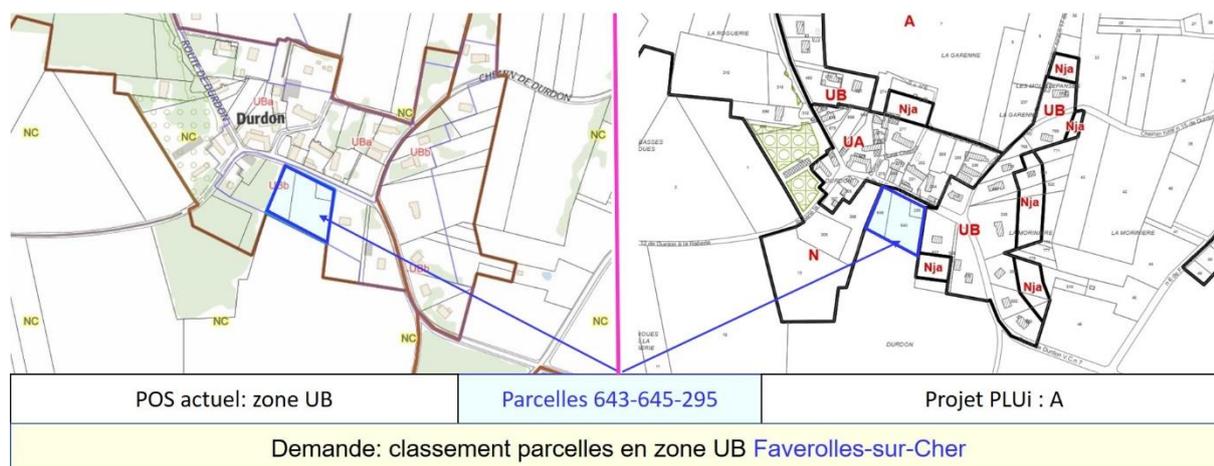
Objet : reclassement parcelle**Position Communauté de Communes : néant****Avis commission d'enquête**

Les intervenants possèdent un Permis de Construire accordé le 17 juin 2019.

La classification du terrain en zone A interdit toute construction. Cependant, la présence d'un Permis de Construire dans un secteur déjà occupé par de nombreux logements rendent cette demande recevable sans préjudice notable à l'économie générale du PLUi.

La commission d'enquête donne donc un avis favorable au classement d'une partie des parcelles en zone U

R1 - RE Saint-Georges-sur-Cher - 21 septembre 2019 page 2 : Mme Liliane Redon, demeurant 3 impasse de Durdon 41400 Faverolles-sur-Cher ; Mr Claude Suraud, demeurant 10 avenue Mal Lyautey 41000 Blois ; Mr Jean Suraud, demeurant 27 avenue du Général de Gaulle 41140 Noyers-sur-Cher. Parcelles 645-643-295 à Faverolles-sur-Cher Voir Lettre L1 jointe à R1 04b FA2

Objet : reclassement parcelle**Position Communauté de Communes**

La parcelle 18 se situe dans une rupture d'urbanisation de la Commune de Faverolles-sur-Cher, ouverte sur un espace agricole classé en AOC. Afin de préserver le paysage, déjà impacté par l'urbanisation linéaire récente (cf diagnostic), les coupures d'urbanisation ont été préservées de toute urbanisation nouvelle. Ainsi, en cohérence avec le PADD, le classement en Agricole de la parcelle est justifié.

Avis commission d'enquête

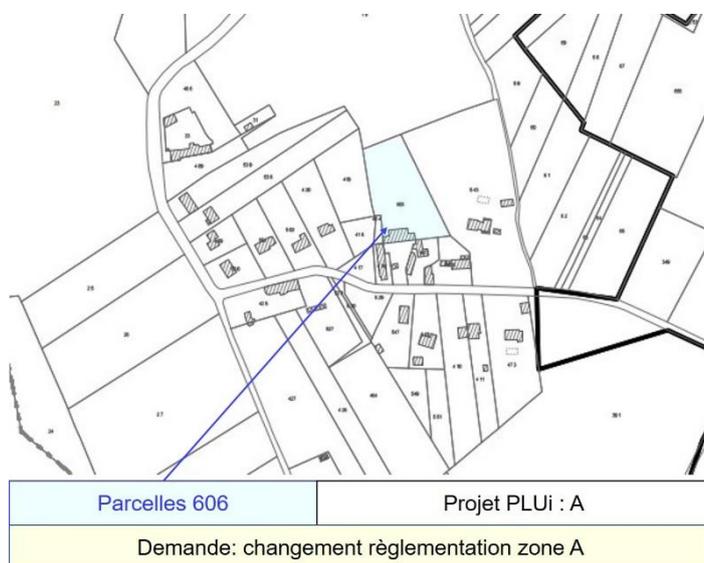
A l'appui de leur demande les requérants apportent un certain nombre d'éléments qui attestent d'une part qu'au moment de la succession les parcelles en cause ont fait l'objet de prélèvements fiscaux se rapportant à un « terrain à bâtir » et d'autre part qu'un certain nombre de frais ont déjà été engagés dans une logique de vente de terrains (frais de géomètre notamment.

Dans ces conditions, les parcelles pouvant facilement s'ancrer sur une zone UB proche et au regard des critères retenus par la commission d'enquête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de donner une suite favorable à cette demande.

Toutefois pour maintenir l'accès à la zone agricole située par-delà les terrains en cause il serait pertinent de maintenir le lot n°4 du partage parcellaire en zone A.

R2 - RE Saint-Julien-de-Chédon - 11 octobre 2019 page 3 : Monsieur Vidal madame Lelièvre, demeurant les Mangères 41100 Faverolles-sur-Cher. **Parcelle 606 à Faverolles-sur-Cher 04c FA3**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

Demande similaire dans le registre de Faverolles-sur-Cher – Déjà traité => cf. R1, p.6

Avis commission d'enquête

La commission d'enquête estime que la limite de 50m² pour la construction d'annexes aux habitations fixée dans le règlement de la zone A est suffisante et ne donne donc pas un avis favorable à la demande.

R3 - RE Saint-Julien-de-Chédon - 11 octobre 2019 page 3 : Monsieur Olivier Arnold, demeurant 41100 Faverolles-sur-Cher. **Trames vertes et bleues**

Objet : protection environnement

Position Communauté de Communes : néant

Avis commission d'enquête

La commission d'enquête pense que de la même façon qu'il a été pris en compte dans le dossier soumis à enquête la barrière que représentait l'autoroute A85 pour faciliter la libre circulation des diverses espèces animales avec la création en conséquence de passages souterrains ou aériens, il serait utile et donc souhaitable de façon à améliorer cette libre circulation des animaux que des règles soient définies au niveau des hauteurs de clôtures et (ou) passages afin de respecter ainsi la biodiversité, tout en préservant les activités humaines.

R5 - RE Vallières-les-Grandes - 1° octobre 2019 page 4 : Monsieur Nicolas Philippe chargé de développement Territorial au sein de la société Valeco. Parcelles 88, 89, 83, 84, 64, 81, 85, 90, 80, 65, 67, 79, 86, 87, 58, 63, 82, 62, 66, 3, 76, 78 Faverolles-sur-Cher et 96, 101, 102, 95, 97, 94, 100, 98, 99, 103, 93, 1396, 1395 Saint-Georges-sur-Cher **04c FA3**

Objet : changement de zonage



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

Projet PLUi : Nca

Demande: classement secteur en Npv ou Nem

Position Communauté de Communes

La société exploitant la carrière comptant demander un renouvellement de son autorisation et conformément au Schéma Régional des Carrières, il est nécessaire de maintenir un zonage permettant l'exploitation de la carrière.

Avis commission d'enquête

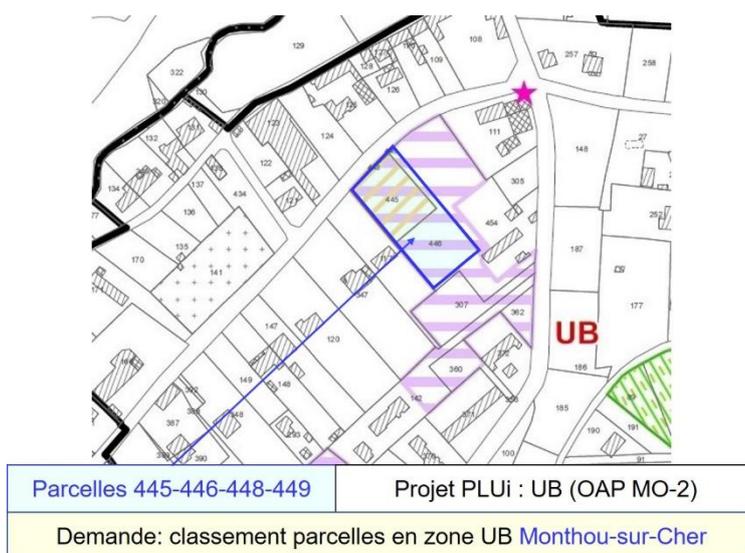
La zone Nca actuelle correspond au périmètre de la carrière autorisée qui s'étend sur les 2 communes de Faverolles-sur-Cher et de Saint-Georges-sur-Cher. La demande se justifie par un projet d'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol quand la carrière aura cessé son exploitation.

Cependant, comme l'indique la communauté de communes, l'intention de la société exploitante de renouveler son autorisation rend non recevable la demande de l'intervenant.

Commune de Monthou-sur-Cher :

M4 - RE Contres - message en date du 29 septembre 2019 : Monsieur Mathieu Testud, demeurant 27 place Beaulieu - 16100 Cognac. **Parcelles 445-446-448-449 à Monthou-sur-Cher Voir Lettre L4 jointe à M4 04c MO2**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

Les parcelles concernées par la demande appartiennent à un secteur non bâti enclavé et sont donc soumises à une Orientation d'Aménagement et de Programmation tel que définie dans le code de l'urbanisme. Les conditions de pente entre ce secteur et les équipements du bourg dont il est proche, justifie qu'il soit ciblé pour de la création de logement social.

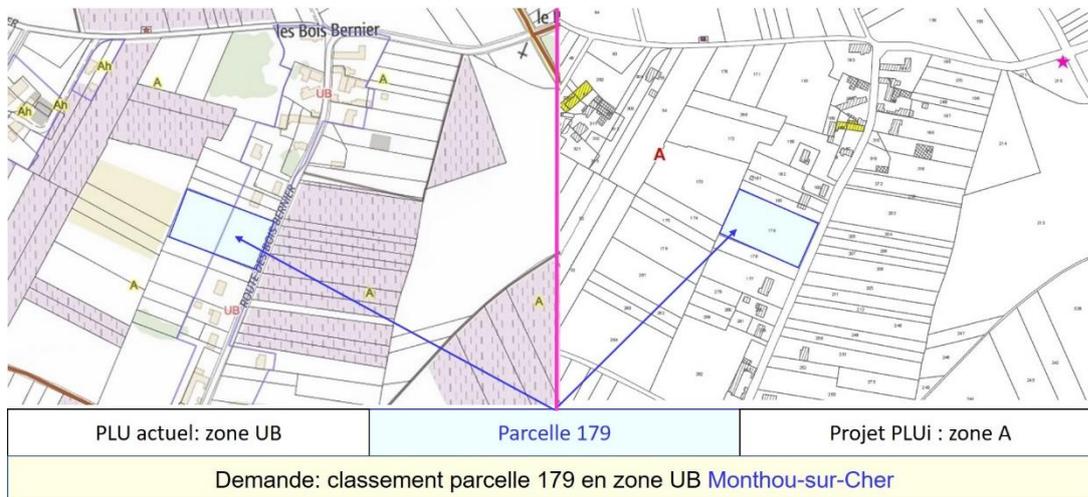
Avis commission d'enquête

L'appartenance des parcelles à un secteur d'une zone UB faisant l'objet d'une OAP les rend solidaires de l'ensemble du site concerné par l'OAP. Il ne peut donc être envisagé un détachement du site de ces parcelles sans compromettre l'Orientation envisagée. En ce qui concerne la définition précise du contenu de l'OAP, elle n'entre pas dans le cadre de l'enquête et n'a donc pas à recevoir un avis de la commission d'enquête.

La commission d'enquête ne peut pas donner un avis favorable à cette demande.

R2 - RE Monthou-sur-Cher - 25 septembre 2019 page 4 : Madame Céline Daveaux, demeurant 22 route des Bois Berniers 41400 Monthou-sur-Cher. **Parcelle 179 à Monthou-sur-Cher. Voir Lettre L1 jointe à R2 04c MO3**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

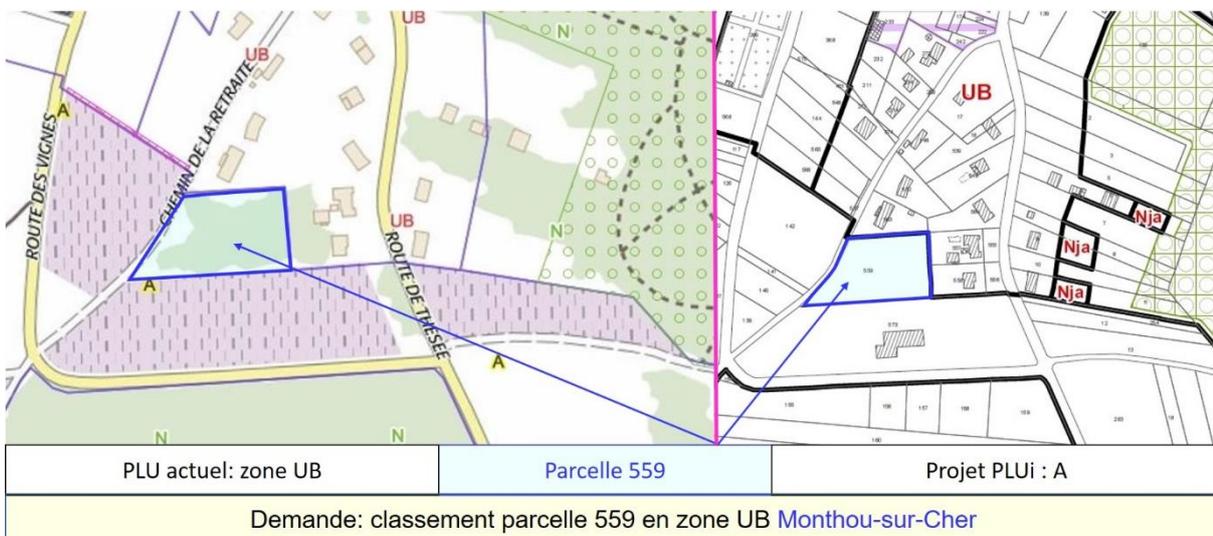
La parcelle faisant l'objet de la demande se localise en extension d'un écart isolé en contexte agricole, elle ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine définies à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme. La parcelle est classée en AOC, ce qui justifie son classement en zone agricole.

Avis commission d'enquête

Au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

R3 - RE Monthou-sur-Cher - 25 septembre 2019 page 4 : Monsieur et Madame Odet Gaillard, demeurant 2 rue de la Sansonnerie 41140 Thésée. **Parcelle 559 à Monthou-sur-Cher**
Voir Lettre L2 jointe à R3 04c MO2

Objet : reclassement parcelle



Avis Communauté de Communes

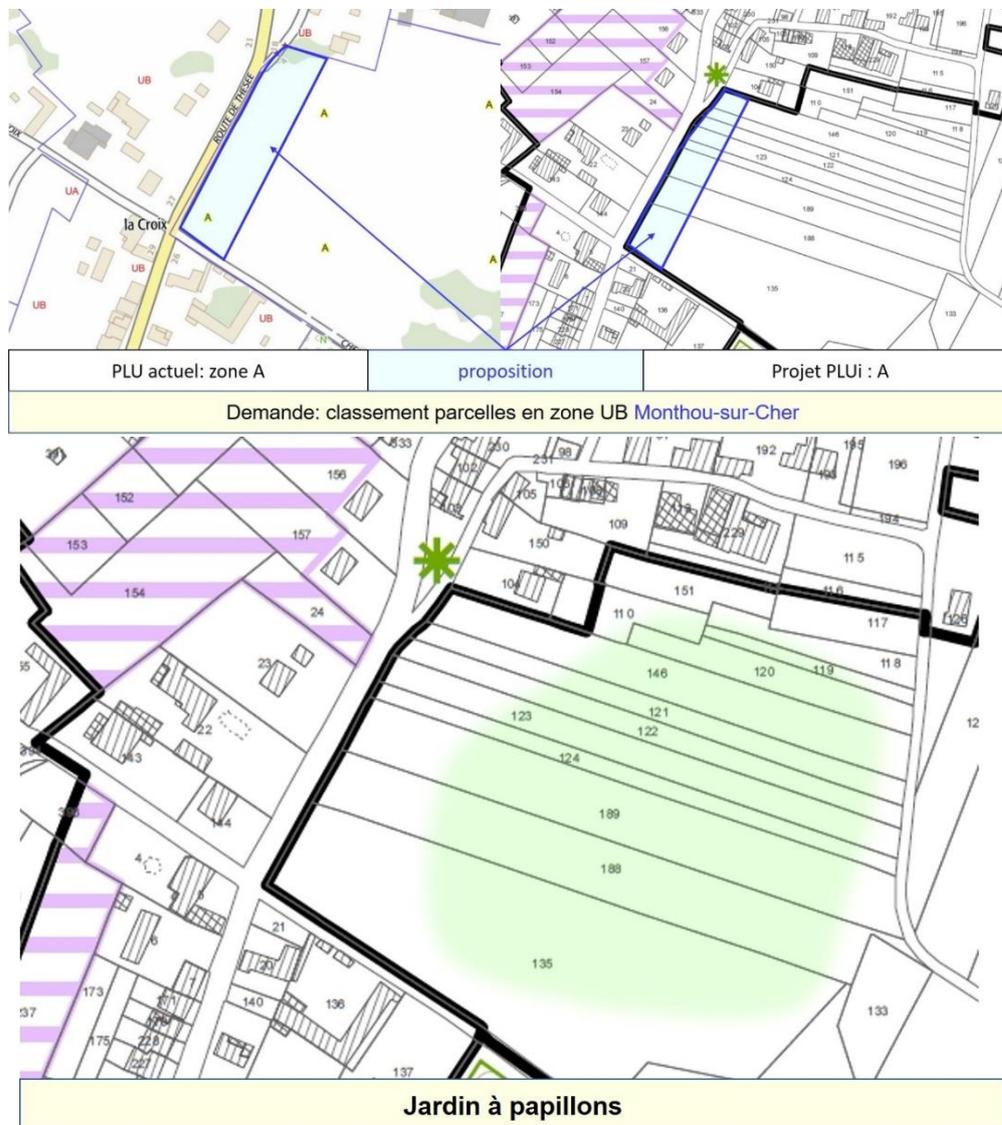
La parcelle concernée par la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine. Le classement en zone AOC jouxtant plusieurs parcelles en vigne justifie son classement en zone agricole.

Avis commission d'enquête

Au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

R4 - RE Monthou-sur-Cher - 25 septembre 2019 pages 4 et 5. Monsieur et Madame Bonnichon, demeurant 2 chemin de la Villa Ariane 41400 Monthou-sur-Cher. **Secteur à Monthou-sur-Cher Voir Lettre L3 jointe à R4 04c MO2**

Objet : reclassement parcelles et création jardin « le papillon et l'enfant »



Position Communauté de Communes

L'évaluation environnementale a permis l'identification de la présence d'une espèce protégée sur ce secteur : l'Azuré du serpolet

Avis commission d'enquête

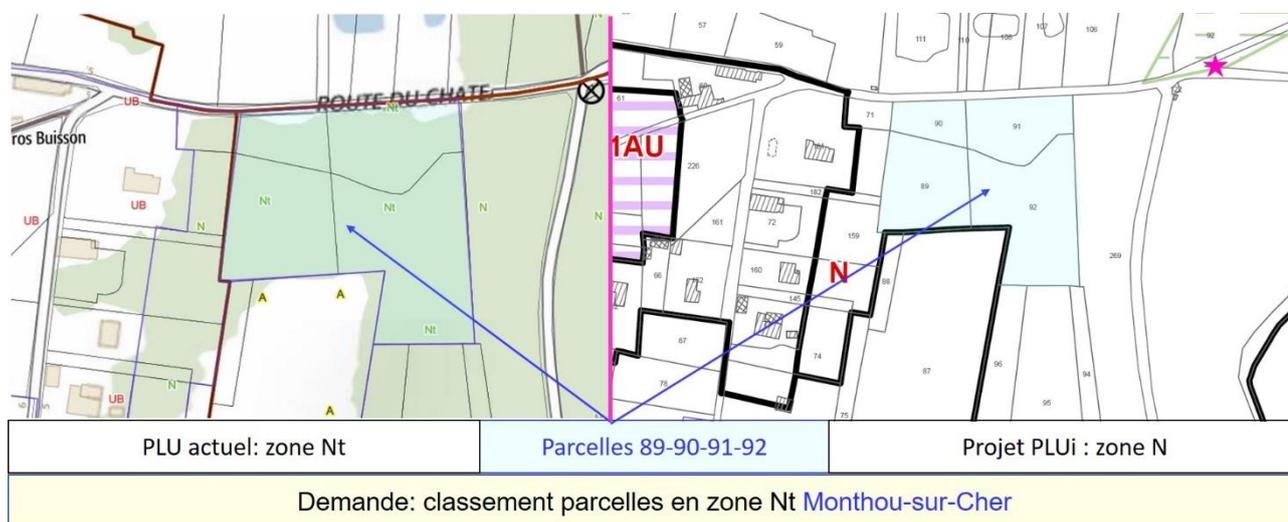
La commission d'enquête considère que, présentant conjointement une zone constructible et une surface protégée vouée à la sauvegarde de papillons, le projet n'est pas recevable.

Tout d'abord la présence d'une espèce protégée implique la préservation de son habitat et donc l'absence de constructions nouvelles.

Ensuite, présenté au cours de l'enquête comme une intention et non comme un programme complet, le projet de création d'un espace dédié aux papillons ne peut être pris en compte.

R5 - RE Monthou-sur-Cher - 9 octobre 2019 pages 7. Monsieur Philippe Herpin demeurant 57 route du Château 41400 Monthou-sur-Cher. Parcelles AS 89, 90, 91 et 92 à Monthou-sur-Cher. **Voir Lettre L4 jointe à R5 04c MO2**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

En l'absence d'un projet, il n'est pas possible de créer un STECAL, défini par le code de l'urbanisme comme exceptionnel.

Sur la base d'un projet ayant un caractère d'intérêt général, une évolution du document d'urbanisme pourra être engagée.

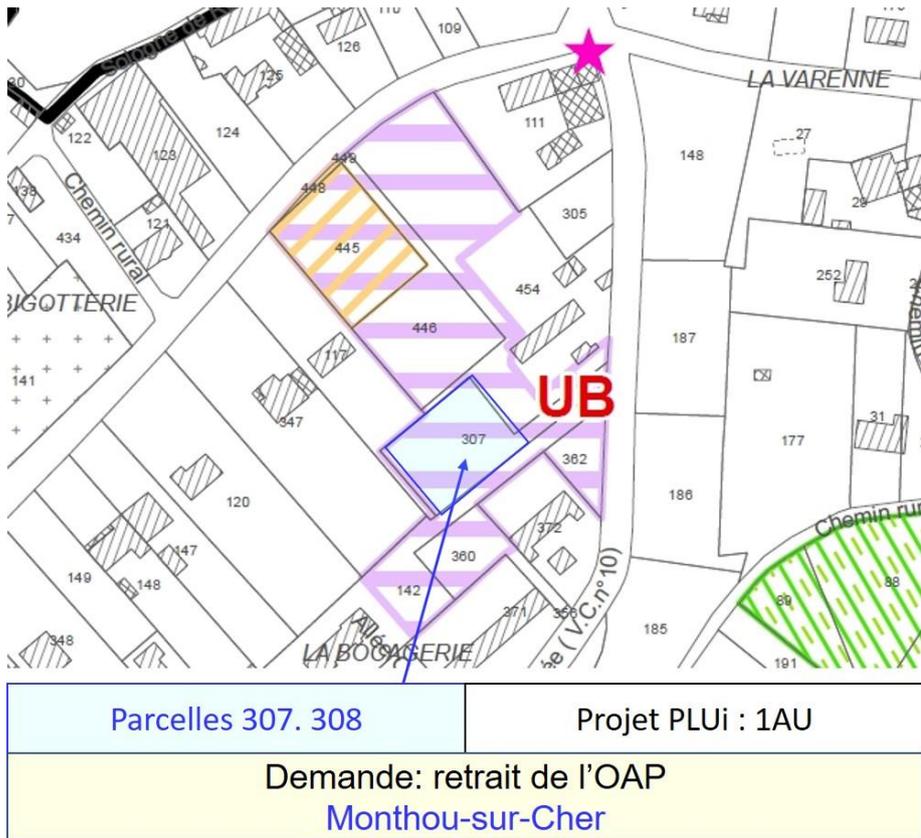
Avis commission d'enquête

L'intervenant n'ayant pas proposé sur ces parcelles un projet touristique ou une activité nécessitant son classement en zone Nt dans le cadre du PLUi, la commission d'enquête considère sa demande comme non recevable.

Comme indiqué par la communauté de communes, une évolution pourra être envisagée dès présentation d'un projet concret.

R6 - RE Monthou-sur-Cher - 18 octobre 2019 page 9. Monsieur Pierre Oady, demeurant 1 route de Thésée 41400 Monthou-sur-Cher. Parcelles AW 307 et 308 à Monthou-sur-Cher **04b MO1**

Objet : reclassement parcelles



Position Communauté de Communes

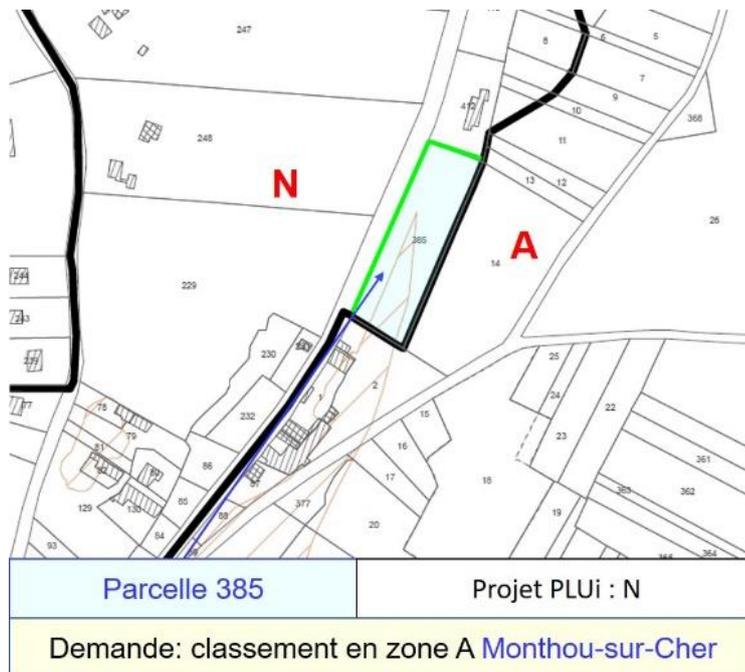
Le projet d'OAP prévoit la préservation de boisement.

Avis commission d'enquête

La commission d'enquête considère que l'OAP ne peut pas être remise en cause d'une part et que d'autre part les craintes de l'intervenant sont infondées puisque le projet d'OAP préserve les boisements.

R7 - RE Monthou-sur-Cher - 18 octobre 2019 page 9. Laurence Durocheau, demeurant 4 route du Bois Bernier 41400 Monthou-sur-Cher. **Parcelle 385 à Monthou-sur-Cher 04c MO3**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

La parcelle est située dans un vallon secondaire participant à la trame verte et bleue, et participe, par son boisement à la fonctionnalité des corridors écologiques du territoire. De plus la parcelle est soumise au Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain. Le classement en zone N est donc justifié.

Avis commission d'enquête

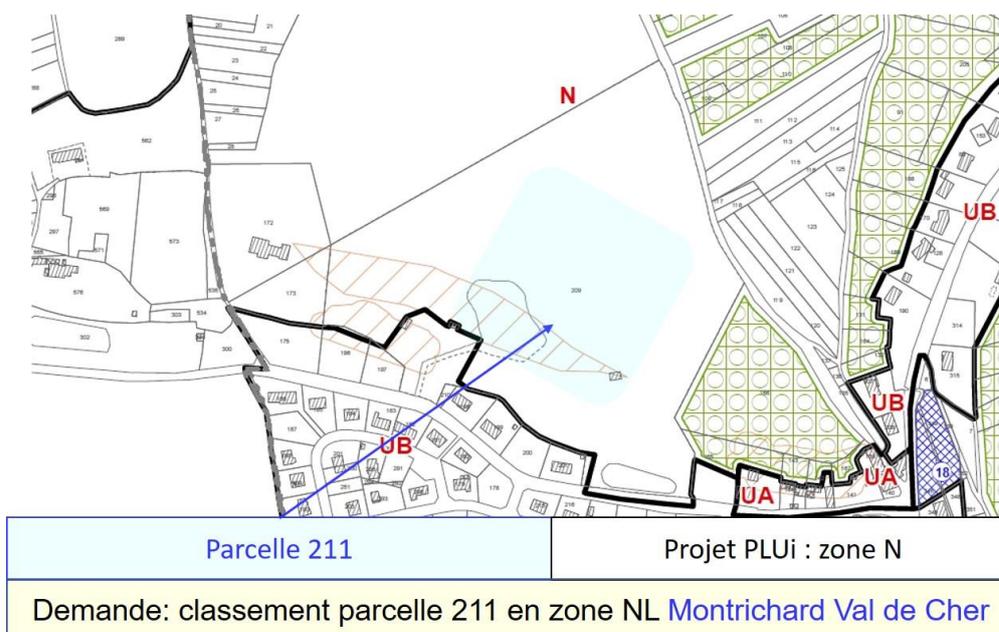
L'aménageur a considéré que cette parcelle faisait partie d'une entité ayant un intérêt esthétique ou écologique (Trame verte ou trame bleue) et que son classement est justifié en zone N et non en zone A.

En conséquence la commission d'enquête considère la demande de modification de la parcelle non recevable.

Commune de Montrichard Val de Cher :

R2 - RE Montrichard Val de Cher - 18 octobre 2019 page 4 : Monsieur et madame Métivier André et Laurence demeurant 435 rue du Général de Gaulle 41400 Saint-Georges-sur-Cher, représentant madame Sylvie Glauthlin, demeurant 141 boulevard Clémenceau 63150 La Bourboule. **Parcelle AC 211 à Montrichard-Val-de-Cher. Voir Lettre L2 jointe à R2 04c MVC4**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

En l'absence d'un projet plus avancé, il n'est pas possible de créer un STECAL, défini par le code de l'urbanisme comme exceptionnel.

Sur la base d'un projet ayant un caractère d'intérêt général, une évolution du document d'urbanisme pourra être engagé.

Avis commission d'enquête

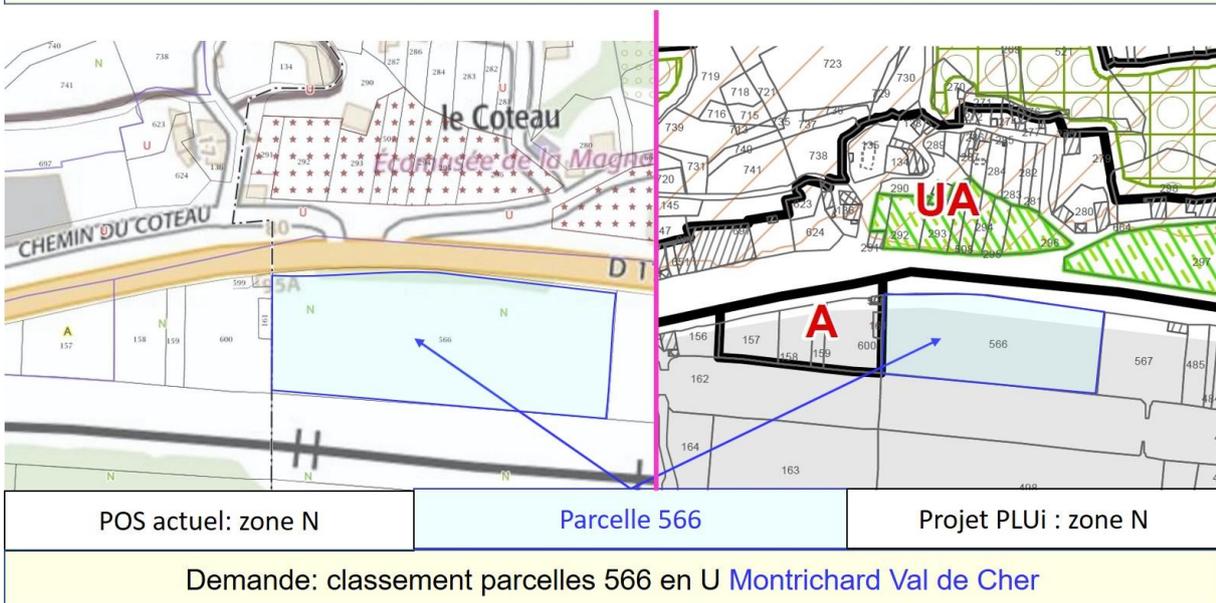
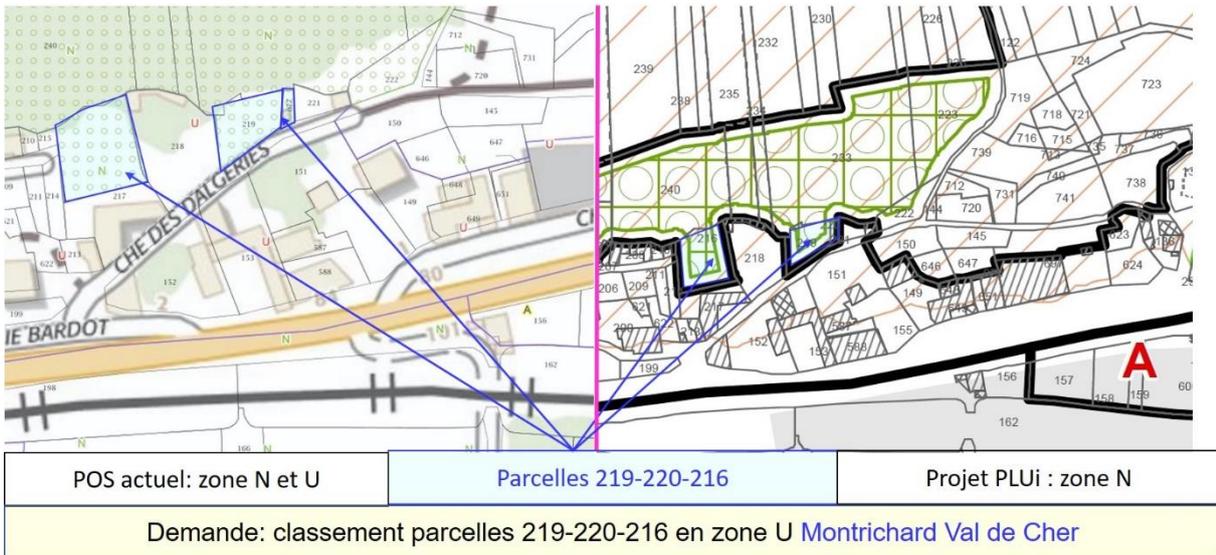
La demande des intervenants correspond à une intention d'installation d'un centre de loisirs et de bien-être sur la parcelle. Participant à l'amélioration du cadre de vie offert à la population et à l'accroissement de l'attraction touristique du territoire, cette installation ne peut se faire que si, comme demandé, tout ou partie de la parcelle 211 est reclassé en zone N1 destinée aux espaces de loisirs à vocation naturelle.

La commission d'enquête ne voit pas d'objection à une telle requête dès que les conditions suggérées par la communauté de communes.

R3 - RE Montrichard Val de Cher - 18 octobre 2019 page 4 : Madame Renault Geneviève et madame Lefèvre Monique demeurant respectivement 3 et 5 chemin des Dalgéries et 4 chemin Noémie Bardot 41400 Montrichard-Val-de-Cher (commune historique de Bourré). **Parcelles G 219, 220, 216 et 566 à Montrichard-Val-de-Cher (commune historique de Bourré).**

Voir Lettre L3 jointe à R3 04c MVC2

Objet : reclassement parcelles



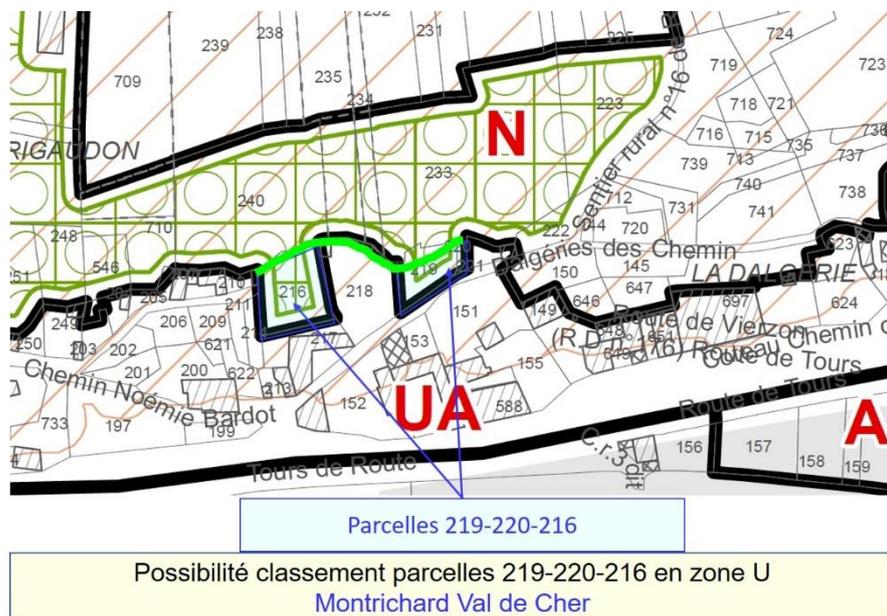
Position Communauté de Communes

Les parcelles G219, 220, 216 sont à flanc de coteau est des habitations présentes en contre-bas, il n'est pas souhaitable d'y permettre des constructions. Le zonage N est justifié. Le périmètre de l'espace boisé classé pourrait, lui, se limiter à la ligne de crête, sans risque pour les habitations déjà présentes. La parcelle 566 est située dans la vallée du Cher et participe au maintien de la trame verte et bleue de la vallée. De plus étant soumise au PPRi et présentant un caractère partiellement boisé, le zonage N est justifié.

Avis commission d'enquête

Après visite, la configuration des lieux comme l'indique la communauté de communes interdit raisonnablement toute construction supplémentaire à flanc de coteau dans ce secteur, justifiant ainsi le classement en zone N.

Afin d'obtenir une meilleure lecture du terrain, il serait souhaitable comme indiqué sur le plan suivant et comme souligné par la communauté de communes que la limite sud de la zone N suive la ligne de changement de pente, plus conforme à la topologie des lieux.



Le reclassement en zone U de la parcelle 566, objet d'un deuxième volet de la demande des intervenantes, est difficilement défendable du fait de la configuration des lieux et du zonage environnant. En conséquence la commission d'enquête comme la communauté de communes n'émet pas d'avis favorable à cette demande.

R4 - RE Montrichard Val de Cher - 18 octobre 2019 page 4 : Madame Duffau Sylviane 75 rue du faubourg de Nanteuil 41400 Montrichard-Val-de-Cher. **Remarques d'ordre général à Montrichard-Val-de-Cher. Voir Lettre L4 jointe à R4**

Objet : Vie et développement du territoire

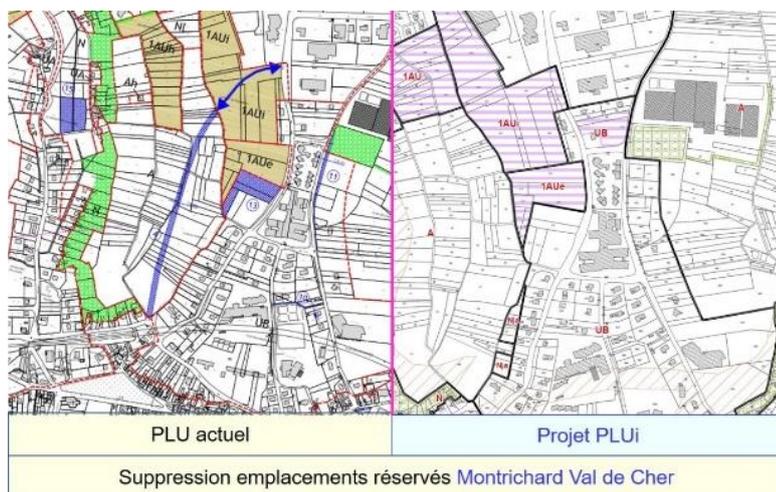
Position Communauté de Communes : néant

Avis commission d'enquête

L'observation de madame Duffau, qui montre une volonté louable de participer à la vie de la cité, n'entre pas dans le cadre de l'enquête. Il lui a donc été suggéré de se rapprocher de la mairie pour lui faire part de ses idées.

R5 - RE Montrichard Val de Cher - 18 octobre 2019 page 4 : Monsieur Simier Claude 41400 Montrichard-Val-de-Cher. **Disparition d'un emplacement réservé à Montrichard-Val-de-Cher. 04c MVC4**

Objet : emplacement réservé



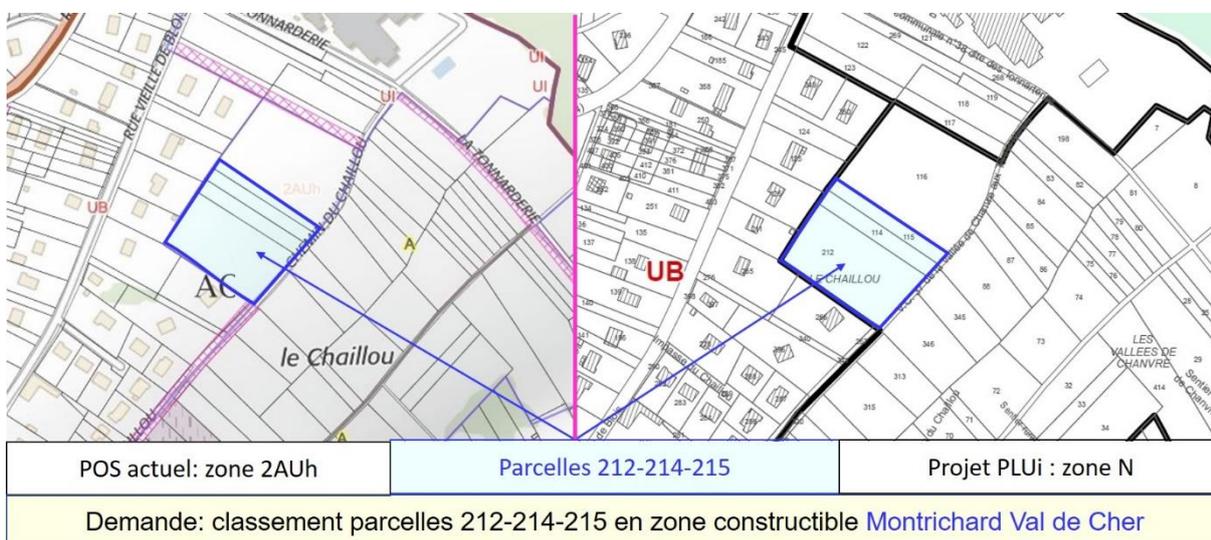
Position Communauté de Communes : néant

Avis commission d'enquête

*La disparition dans le projet de PLUi d'un emplacement réservé inscrit dans le PLU actuellement en vigueur correspond à un choix de la commune.
La commission d'enquête ne conteste pas ce choix.*

R4 - RE Saint-Georges-sur-Cher - 21 septembre 2019 page 4 : Madame Christiane Girault, demeurant 25 route de Saint-Aignan 41400 Faverolles-sur-Cher. **Parcelles 212-214-215 à Montrichard**
Voir Lettre L2 jointe à R4 04c MVC4

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

La parcelle concernée par la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine. Les parcelles sont cultivées et classée en AOC ce qui justifie son classement en zone agricole.

Avis commission d'enquête

Au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

R4 - RE Vallières-les-Grandes - 1° octobre 2019 pages 3 et 4 : Famille Mitteau. **Contestation de l'emplacement prévu pour la réalisation d'un Ecoquartier à Montrichard-Val-de-Cher**

Objet : contestation emplacement zonage prévu pour emplacement OAP

Position Communauté de Communes : néant

Avis commission d'enquête

La parcelle de la famille Mitteau est en effet riveraine de l'OAP MVC 3 du " Site Rue Eltville ". Elle conteste l'emplacement choisi pour cet écoquartier et suggère de le déplacer à l'emplacement de l'ancien hôpital en centre-ville.

La commission d'enquête laisse juge le porteur de projet d'étudier ou non plus avant cette suggestion sur la base de l'argumentation fournie par les demandeurs.

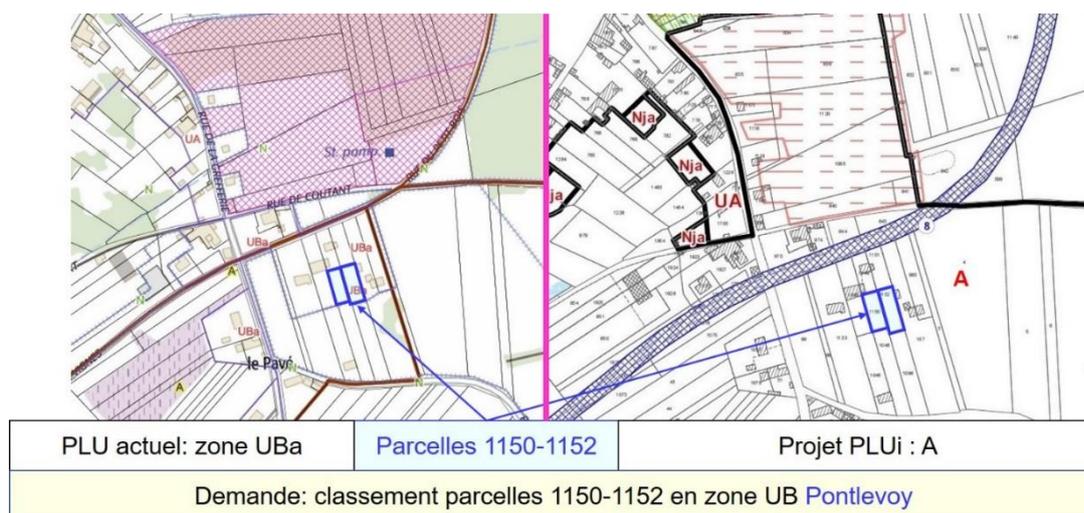
Cela dit, dans l'hypothèse où l'OAP serait maintenue à cet endroit, la commission d'enquête insiste sur le fait qu'une concertation la plus approfondie possible avec les riverains concernés est à privilégier.

Commune de Pontlevoy :

R1 - RE Pontlevoy - 5 octobre 2019 page 3 : Monsieur François Coutoux, demeurant 29 chemin du Rin de la Forêt 41190 Chambon-sur-Cisse. **Parcelles 1150 et 1152 Pontlevoy**

Voir Lettre L1 jointe à R1 04c PO2

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

Le quartier du Pavé constitue un tissu bâti diffus en espace agricole. La présence d'un site d'exploitation agricole, la présence de terres agricoles cultivées dont certaines sont classées en AOC justifie le classement en zone A.

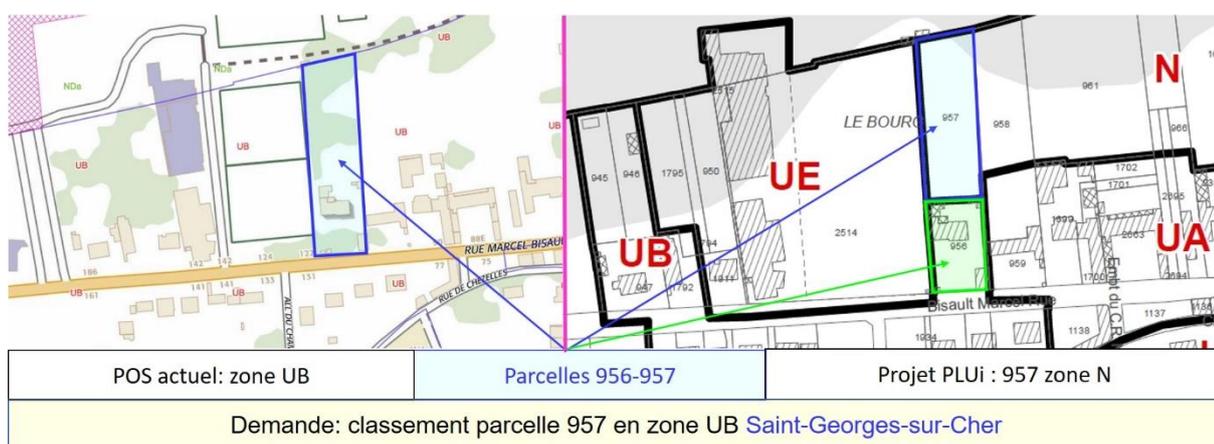
Avis commission d'enquête

Dans son argumentation Monsieur Coutoux fait état de l'obtention d'un certificat d'urbanisme positif pour la construction d'une maison individuelle. A supposer que ce certificat d'urbanisme soit toujours valide à la date d'arrêt du projet de PLUi il resterait malgré tout difficile de pouvoir « accrocher » les parcelles en cause à une zone U (UA) immédiatement attenante.

Dans ces conditions, au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

Commune de Saint-Georges-sur-Cher :

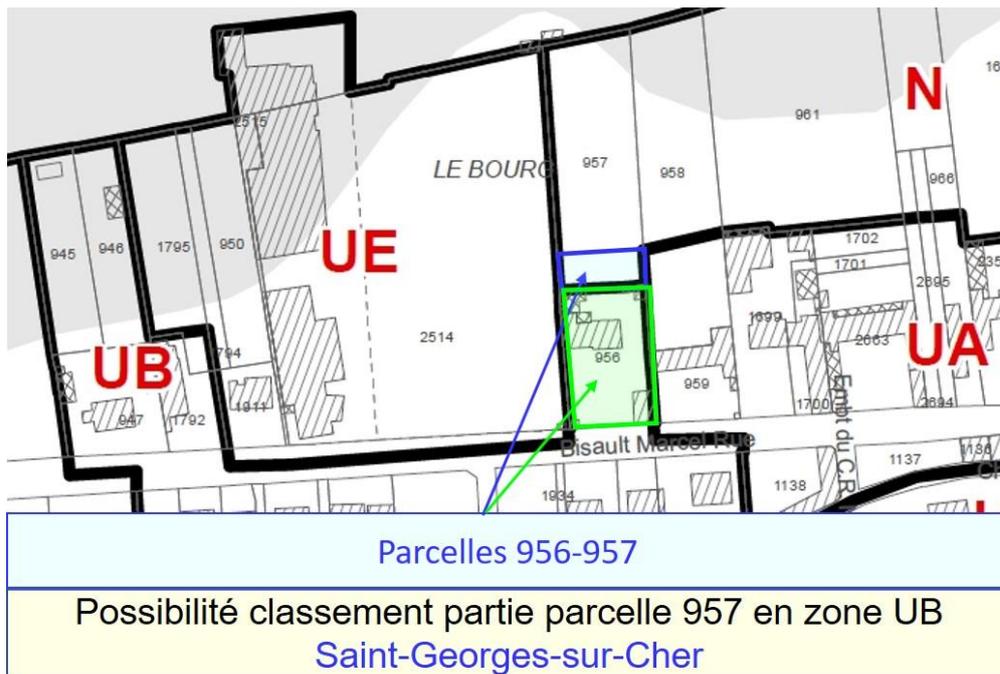
M3 - RE Contres - message en date du 29 septembre 2019 : Monsieur et madame Julien et Cécile Boulogne. **Parcelle 957 à Saint-Georges-sur-Cher 04b SG2**

Objet : reclassement parcelle**Position Communauté de Communes**

Le zonage du secteur respecte la méthodologie de délimitation de la zone urbaine : Les parcelles B945 et B946 sont enclavées entre deux zones urbaines à vocation équipement et sont déjà bâties, ce qui justifie le zonage en UB, en effet elles pourraient être qualifiées de « dents creuses ». A l'inverse, la parcelle B957 est en limite de la zone naturelle et son classement en zone UB serait considéré comme de la consommation d'espace.

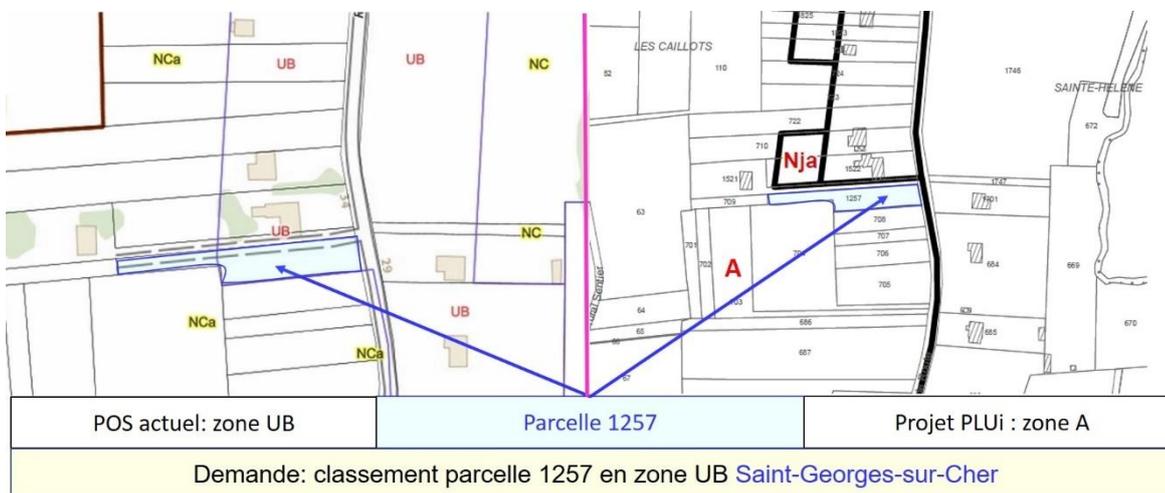
Avis commission d'enquête

Afin de donner satisfaction en partie au demandeur sans modifier outre mesure le projet, il suffirait d'aligner la limite nord de la parcelle 956 sur celle de la parcelle 959 voisine, permettant ainsi d'augmenter sa superficie en zone UA.



R3 - RE Faverolles-sur-Cher - 28 septembre 2019 page 3 : Consorts Pierre Jamet, Mireille Hardion née Jamet, demeurant 3 La Jarnière 37150 La Croix en Touraine, et Catherine Foucher née Jamet, demeurant 8 rue Rabelais 37150 Francueil. **Parcelle 1257 à Saint-Georges-sur-Cher**
Voir Lettre L2 jointe à R3 04b SG2

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

La parcelle faisant l'objet de l'observation est mal localisée dans le PV des observations :

La parcelle concernée par la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine et des secteurs d'extension retenus. Le secteur est classé en AOC, ce qui justifie son classement en zone A.

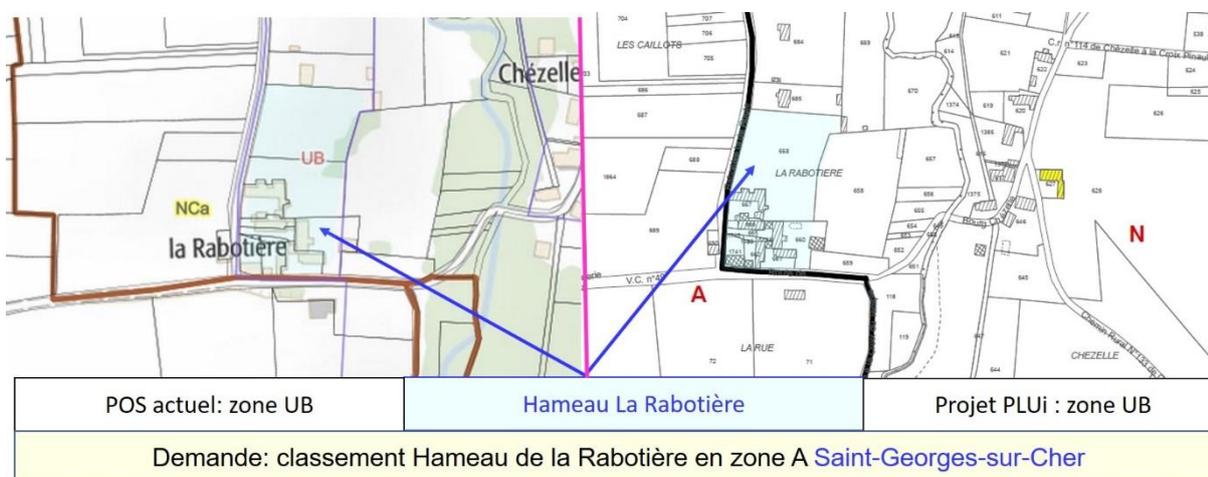
Avis commission d'enquête

L'intervenant a joint à ses observations un certificat d'urbanisme délivré par le maire de la commune en date du 30 août 2019 pour la construction d'une maison individuelle sur cette parcelle. La procédure de mise à l'enquête publique du PLUi a entraîné un sursis à statuer sur sa demande.

Même si cette demande répond aux critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est toutefois proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande en raison du dépôt tardif du CU en mairie.

L5 - RE Montrichard Val de Cher - Lettre du 18 octobre 2019 : Madame Gonzalez Isabelle demeurant 39 route de la Rabotière 41400 Saint-Georges-sur-Cher et madame Gonzalez Carine demeurant 164 route de Chézelle 41400 Saint-Georges-sur-Cher. **Hameaux « la Rabotière » et « les Tailles » à Saint-Georges-sur-Cher. 04b SG2**

Objet : Reclassement parcelles



Position Communauté de Communes

Le hameau « la Rabotière » étant constitué majoritairement de bâtiments agricoles, la zone bâtie du hameau pourrait être classée en A.

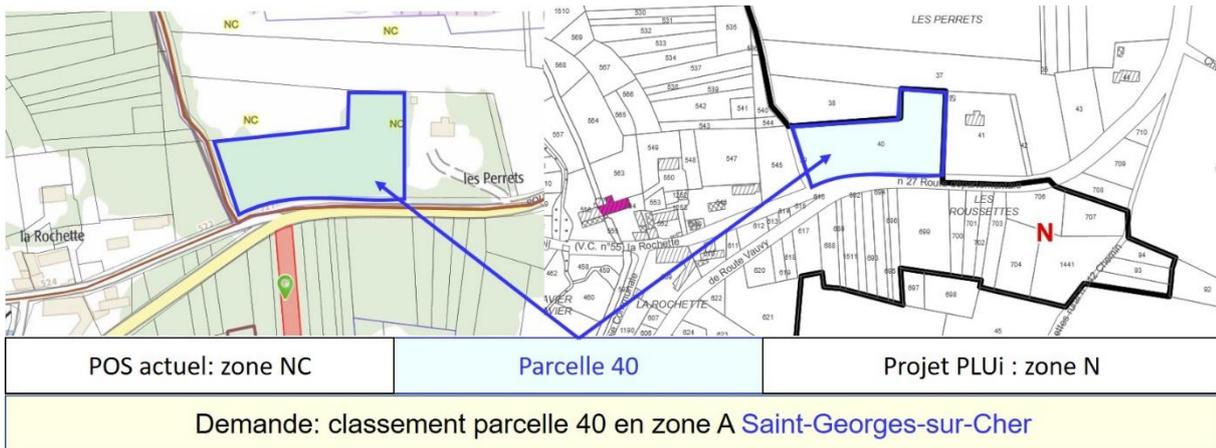
Avis commission d'enquête

Afin de redonner au hameau de la Rabotière son caractère agricole originel, la commission d'enquête n'a pas d'objection à reclasser le hameau en zone A comme le demande l'intervenant.

Ce reclassement n'ayant aucune incidence sur l'urbanisation, il est inutile de prévoir un échange avec une zone N.

R2 - RE Saint-Georges-sur-Cher - 21 septembre 2019 page 3 : Mr Yves Nomy et Mlle Agnès Nomy, demeurant 140 Chambons Hauts 23150 Saint-Martial-le-Mont. **Parcelle 40 à Saint-Georges-sur-Cher 04b SG3**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes : néant

Avis commission d'enquête

La demande porte sur le transfert de la parcelle 40 classée en zone N en zone A. Les requérants souhaitent en effet que les parcelles n° 38 et 40, qui sont contiguës, soient toutes les deux classées en zone A.

Dans la mesure où la parcelle n°40 n'est a priori concernée par aucune contrainte spécifique au titre de l'environnement (paysage, trame verte et bleue, corridor écologique, etc.), la commission d'enquête estime que rien ne s'oppose à son classement en zone agricole A. Elle est donc d'avis de donner une suite favorable à cette demande.

R3 - RE Saint-Georges-sur-Cher - 21 septembre 2019 page 3 : Madame Marianne Brouxel, demeurant 185 rue des Champs Blancs 41400 Saint-Georges-sur-Cher. [Assainissement de Saint-Georges-sur-Cher](#)

Objet : Souhait de la réalisation rapide des travaux d'assainissement collectif dans la rue des Champs Blancs dont elle est riveraine.

Position Communauté de Communes : néant

Avis commission d'enquête

Le secteur concerné est en effet prévu comme étant " à desservir par l'assainissement collectif " dans un délai de " moyen au long terme ".

La commission d'enquête en prend acte et invite le maître d'ouvrage à étudier la possibilité d'une réalisation aussi rapide que possible des travaux au regard des différentes contraintes qu'il a à prendre en compte (programmation financière notamment).

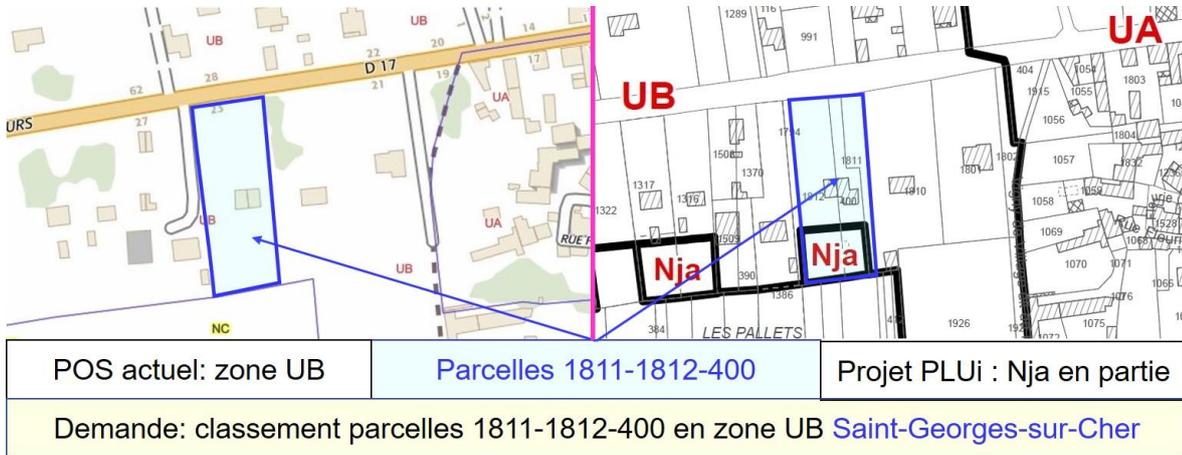
R5 - RE Saint-Georges-sur-Cher - 21 septembre 2019 page 4 : Madame Teixeira de Carvalho. [Parcelle 195 à Vallières-les-Grandes](#) [Voir Lettre L3 jointe à R5](#)

Objet : reclassement parcelle

Voir observation dans « commune de Vallières-les-Grandes M1 - RE Contres »

R6 - RE Saint-Georges-sur-Cher - 26 septembre 2019 page 5 : Madame Claire Chantôme demeurant 23 route de Tours 41400 Saint-Georges-sur-Cher. Parcelles 1811, 1812 et 400 à Saint-Georges-sur-Cher **04b SG2**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

Le zonage respecte la méthodologie appliquée pour la délimitation des secteurs Nja.

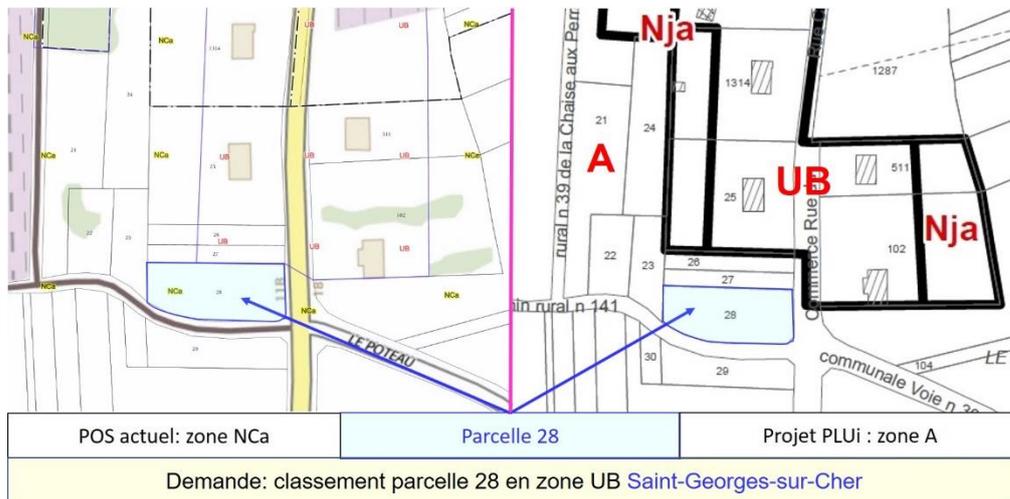
Avis commission d'enquête

La zone Nja constitue un " STECAL " correspondant aux jardins localisés en transition entre les zones urbaines et les espaces agricoles ou naturels. La réglementation y autorise des abris de jardin ou des abris ouverts pour animaux limités à 30 m² d'emprise au sol. Le projet de construction d'un hangar ouvert d'environ 50 m² pour y abriter des véhicules ne peut donc être autorisé sur cette seule partie Nja.

Cela étant, la commission d'enquête prend acte de la réponse de la Communauté de Communes, en précisant que le projet de Mme Chantôme pourrait trouver une suite favorable par son implantation (totalement ou partiellement) dans la partie du terrain classée UB.

R7 - RE Saint-Georges-sur-Cher - 7 octobre 2019 page 7 : Monsieur Michel Richard demeurant 9 rue du Commerce 41400 Saint-Georges-sur-Cher. Parcelle 28 à Saint-Georges-sur-Cher

Objet : reclassement en zone UB d'une parcelle actuellement en zone A



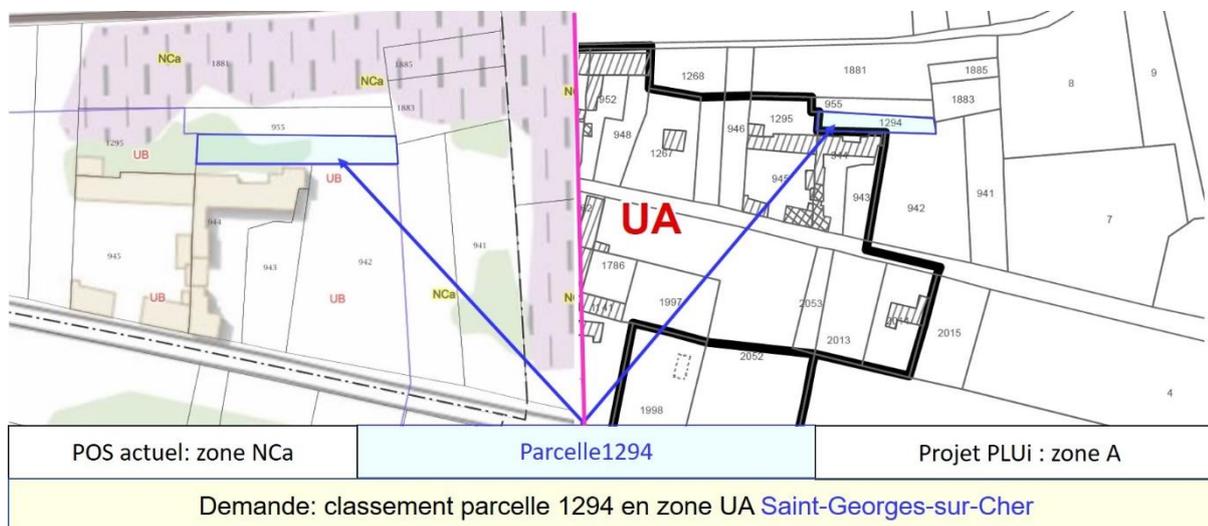
Position Communauté de Communes

<i>Demande ne pouvant être examinée faute de référence cadastrale</i>

Avis commission d'enquête

Cette demande ne répond à aucun des critères définis par la commission d'enquête (paragraphe 5.1.2 – Urbanisation) et de surcroît n'est pas rattachable à une zone UB immédiatement proche. Il ne peut donc pas lui être réservée une suite favorable.

R8 - RE Saint-Georges-sur-Cher - 18 octobre 2019 page 9 : Monsieur Pillault Thierry demeurant 29 chemin des Noues Mazelles 41400 Saint-Georges-sur-Cher. Parcelles D 944, 1294 et 943 à Saint-Georges-sur-Cher **04b SG1**

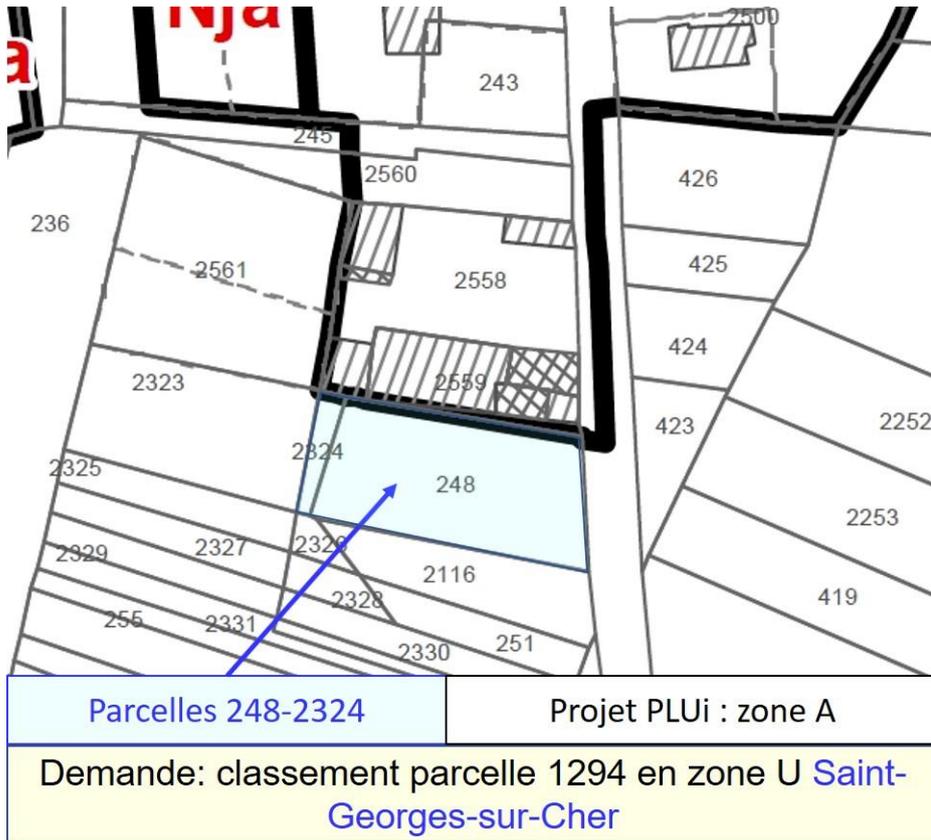
Objet : reclassement parcelle**Position Communauté de Communes : néant****Avis commission d'enquête**

Cette demande est justifiée par le fait que le classement en A de cette parcelle n'autorise pas l'extension de la construction existante sur la parcelle 944.

Le règlement écrit applicable à la zone A autorise l'extension des constructions existantes dans la limite de 50 % de l'emprise au sol actuelle, mais dans un souci de cohérence au regard de ce qui est prévu sur la parcelle voisine, la commission d'enquête est d'avis de donner une suite favorable à cette demande sous réserve que la partie reclassée en UA se limite au droit de la partie construite.

R9 - RE Saint-Georges-sur-Cher - 18 octobre 2019 page 9 : SCI Les Mazarins Monsieur Blénet Joël demeurant 5 chemin des Houx 41400 Saint-Georges-sur-Cher. Parcelles C 25-59, 23-24, 248, 23-26, 21-16, 23-28, 251, 23-30, 23-32 et 23-33 à Saint-Georges-sur-Cher **04b SG1**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

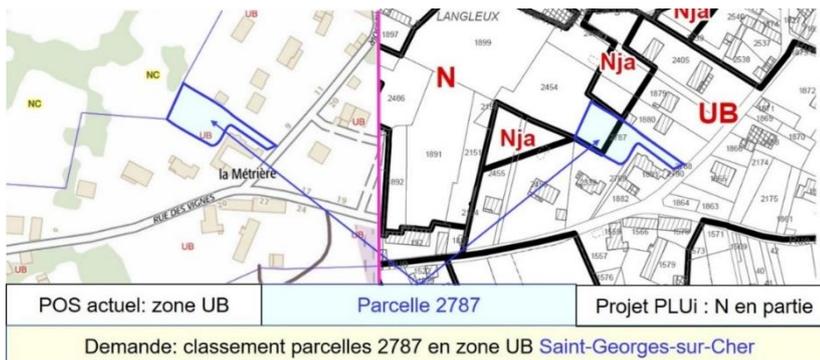
Sur la base d'éléments complémentaires, la demande pourrait être acceptée car compatible avec le PADD qui prévoit le développement économique via le tissu artisanal.

Avis commission d'enquête

La commission prend acte et approuve la position de la communauté de communes. Ainsi, les parcelles 23-24 et 248 pourraient faire l'objet d'un classement adapté pour permettre l'extension de cet atelier de menuiserie.

L4 - RE Saint-Georges-sur-Cher - 30 septembre 2019 page 6 : Lettre de Monsieur et madame A. Simoneau demeurant 20 rue des vendanges 41400 Saint-Georges-sur-Cher. **Parcelle 2787 Saint-Georges-sur-Cher 04b SG3**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes : néant

Avis commission d'enquête

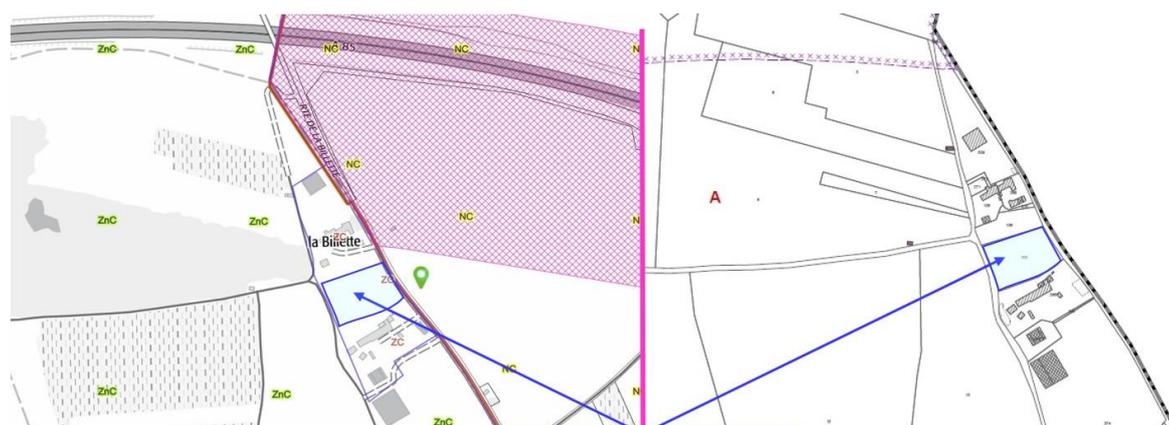
Avec un certificat d'urbanisme favorable pour construire une habitation datant de 2013 cette demande n'entre pas dans les critères définis par la commission d'enquête. Par ailleurs, la limite définie entre la zone UB et la zone N peut certes paraître arbitraire mais elle vise à contenir le bâti dans sa limite actuelle. D'autre part, la partie du terrain qui reste en zone UB (environ 500 m²) reste suffisante pour accueillir une construction d'habitation. Enfin, les intervenants font état d'un projet à échéance de 5 à 6 ans.

Dans ces conditions, la commission propose de ne pas donner de suite favorable à cette demande, la situation pouvant être reconsidérée lors des prochaines évolutions du PLUi.

Commune de Saint-Julien-de-Chédon :

M2 - RE Contres - message en date du 21 septembre 2019 : Monsieur Jean-Michel Sevré, demeurant 12 route de la Billette 41400 Saint-Julien-de-Chédon. **Parcelle 111 à Saint-Julien-de-Chédon Voir Lettre L2 jointe à M2 04c SJ2**

Objet : reclassement parcelle



CC actuelle: zone ZC

Parcelle 111

Projet PLUi : A

Demande: classement parcelle 111 en zone UB Saint-Julien-de-Chédon

Avis Communauté de Communes

La parcelle faisant l'objet de la demande est mal localisée dans le PV des observations, elle se situe au lieu-dit « La Billette » :

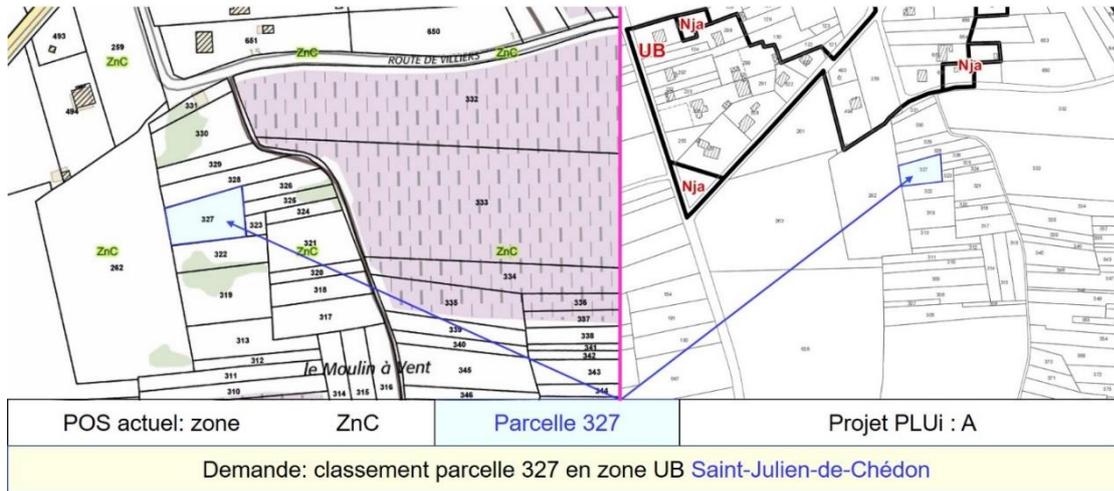
La parcelle AK111 se situe à proximité d'habitations et d'exploitations agricoles isolées en contexte agricole et ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine définies à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme. La parcelle jouxte un très grand nombre d'espaces cultivées, ce qui justifie son classement en zone agricole.

Avis commission d'enquête

Au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

R2 - RE Faverolles-sur-Cher - 28 septembre 2019 page 3 : Monsieur Simon. **Parcelle 327 à Saint-Julien-de-Chédon** Voir Lettre L1 jointe à R2 04c SJ2

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

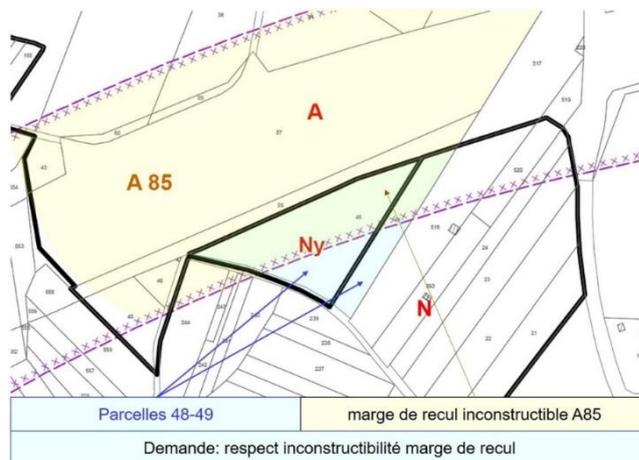
Le terrain ne répond pas aux caractéristiques de la zone urbaine définies à l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme. La parcelle est classée en AOC, ce qui justifie son classement en zone agricole.

Avis commission d'enquête

Au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de ne pas donner une suite favorable à cette demande.

M7 - RE Contres - message en date du 18 octobre 2019 : Monsieur Pascal Maupouet, demeurant la Maison Rouge 41400 Saint-Julien-de-Chédon. **Parcelles ZC 48 et 49 à Saint-Julien-de-Chédon** Voir Lettre L6 jointe à M7 04c SJ2

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

La marge de recul est une servitude qui s'applique à toute autorisation d'urbanisme.

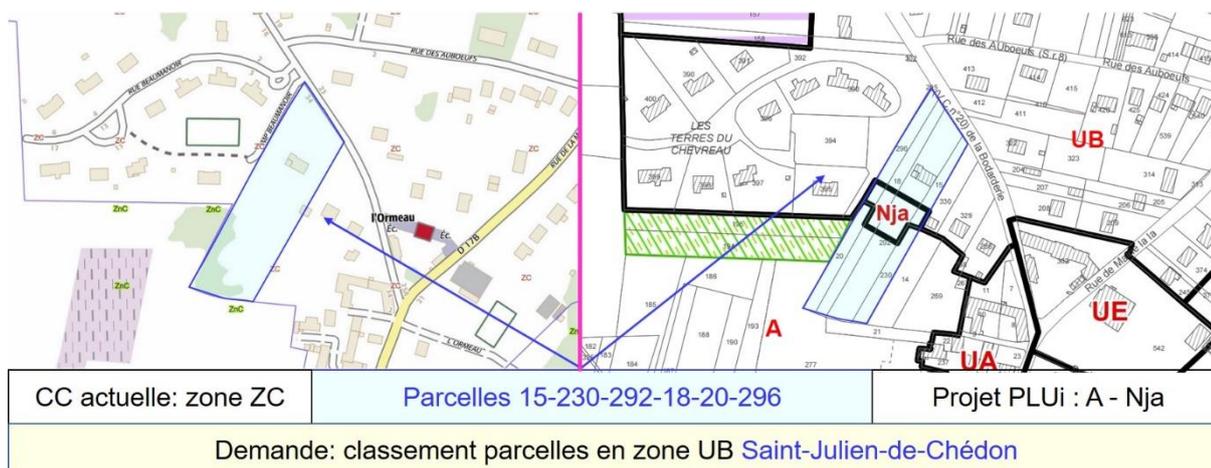
Avis commission d'enquête

Comme remarqué par l'intervenant, la bande 100 m de part et d'autre de l'axe central de l'A85 est réglementairement inconstructible, ce qui ne semble pas être le cas sur les parcelles 48 et 49. Cela étant, il n'appartient pas à la commission d'enquête de donner son avis sur la présence ou non de construction sur cette bande.

Il donc été suggéré à l'intervenant de prendre d'autres voies que l'enquête publique pour faire respecter cette interdiction.

R1 - RE Saint-Julien-de-Chédon - 11 octobre 2019 pages 2 et 3 : Monsieur et madame Gérard Huguet, demeurant 30 rue de la Bodarderie 41100 Saint-Julien-de-Chédon **parcelles 15, 230, 292, 18, 20, 296 à Saint-Julien-de-Chédon Voir lettre L1 jointe à R1 04c SJ2**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

Demande ayant fait l'objet d'un retour dans le bilan de la concertation

Avis commission d'enquête

Un certificat d'urbanisme du 17 septembre 2018 a certes été délivré par la mairie de Saint-Julien-de-Chédon, mais sans faire explicitement référence aux parcelles concernées. Ce document est soumis à sursis à statuer du fait de la procédure PLUi en cours.

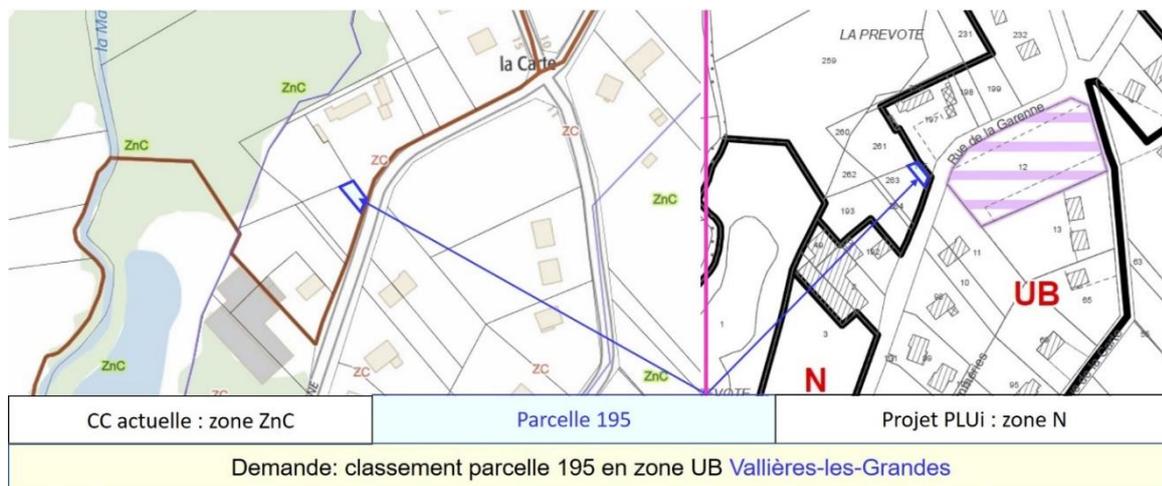
L'acceptation de la demande de Mme et Mr Huguet de mettre en totalité l'ensemble de leurs parcelles (nord et sud) en zone UB remettrait en cause l'équilibre entre zones urbaines et zones agricoles au détriment de ces dernières.

La commission prend acte en la soutenant de la position de la communauté de communes de ne pas donner suite favorable à la demande.

Commune de Vallières-les-Grandes :

M1 - RE Contres - message en date du 20 septembre 2019 : Madame Anne Teixeira de Carvalho, demeurant 4 rue Gabriel Fauré 41100 Vendôme. **Parcelle AP195 à Vallières-les-Grandes. Voir Lettre L1 jointe à M1 04b V1**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

La parcelle AP195 se situe dans une rupture d’urbanisation de la Commune de Vallières-les-Grandes, ouverte sur la Vallée de la Masse. Afin de préserver le paysage et la perméabilité des espaces urbains aux continuités écologiques, déjà impacté par l’urbanisation linéaire récente (cf diagnostic), les coupures d’urbanisation ont été préservées de toute urbanisation nouvelle. En cohérence avec le PADD, le classement en Naturelle de la parcelle est justifié.

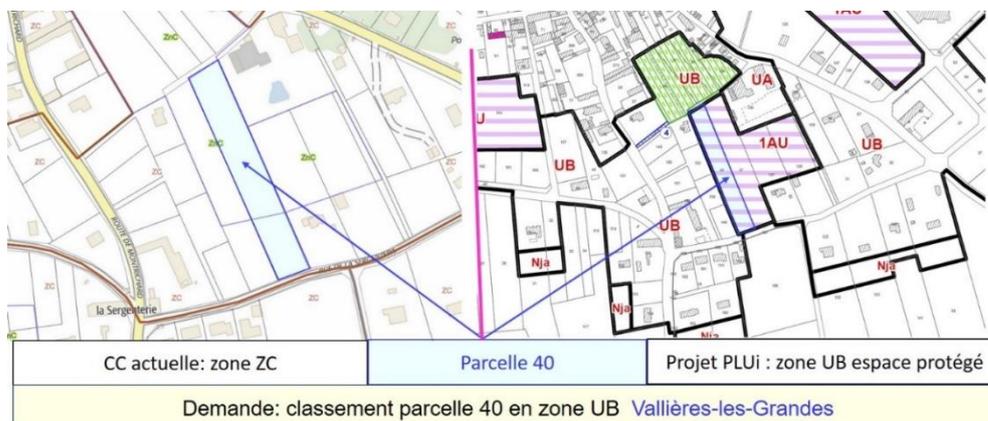
Avis commission d’enquête

Madame Teixeira de Carvalho possède un Certificat d’Urbanisme accordé le 15 octobre 2018.

La classification du terrain en zone N interdit toute construction. Cependant, au regard des critères mis en avant par la commission d’enquête, la présence du CU et la mitoyenneté du terrain avec une zone UB rendent cette demande recevable sans préjudice notable à l’économie générale du PLU. De surcroît, la faible superficie de la parcelle (100 m²) ne remet pas en cause la cohésion de la rupture d’urbanisation souhaitée par la Communauté de Communes à cet endroit.

M9 - RE Contres - message en date du 18 octobre 2019 : Monsieur Claude Bordier, demeurant 12 rue de la Fontaine 37500 Marçais. **Parcelle ZM 40 à Vallières-les Grandes Voir Lettre L7 jointe à M9 04c V2**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

Le territoire n'étant pas couvert par un SCoT, en l'absence de dérogation du Préfet, l'ouverture à l'urbanisation du secteur citée entacherait le document d'illégalité.

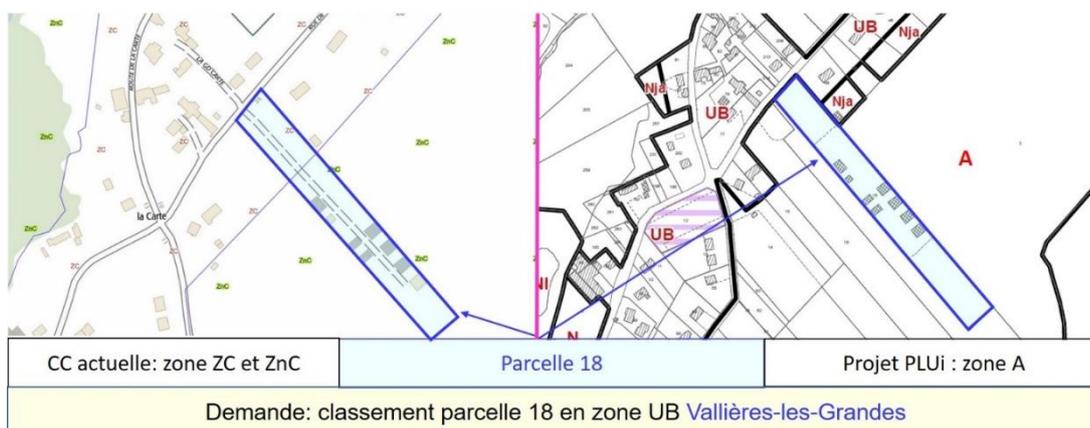
Le secteur UB concerné par un élément de prescription « préservation parc et jardin » participe à la perméabilité de la trame verte et bleue dans le tissu urbain, et au maintien de la vue vers le bourg pour le secteur 1AU identifié.

Avis commission d'enquête

La parcelle n°40 est concernée par l'OAP V4 dite de la Sergenterie. Initialement classées en 1AU les parcelles en cause ont été reclassées en 2AU suite aux échanges intervenus avec le Préfet. Dans ces conditions la commission d'enquête partage l'analyse de la communauté de communes et est d'avis de maintenir la parcelle 40 en 2AU.

L3 - RE Contres - Lettre en date du 6 octobre 2019 : Monsieur Jean-Claude Gaudin, demeurant 12 rue de la Gare 41400 Vallières-les-Grandes. **Parcelle 18 à Vallières-les-Grandes 04c V2**

Objet : reclassement parcelle

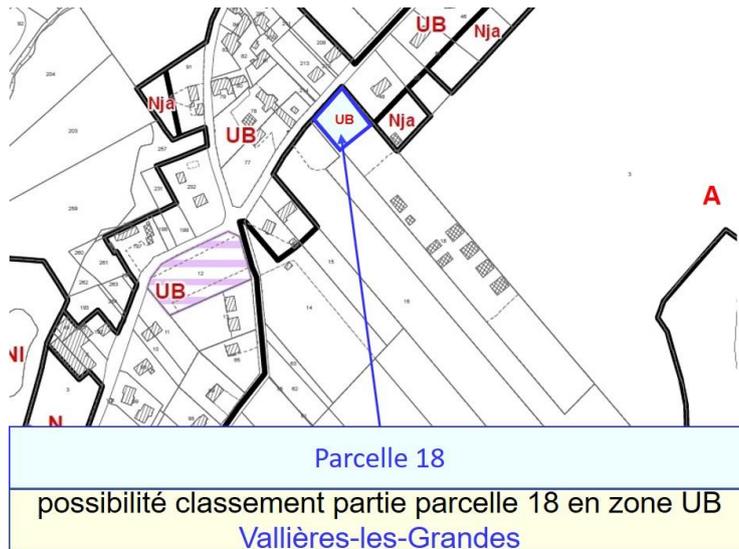


Position Communauté de Communes

La parcelle 18 se situe dans une rupture d'urbanisation de la Commune de Vallières-les-Grandes, ouverte sur un espace agricole. Afin de préserver le paysage, déjà impacté par l'urbanisation linéaire récente, les coupures d'urbanisation ont été préservées de toute urbanisation nouvelle. Ainsi, en cohérence avec le PADD, le classement en Agricole de la parcelle est justifié.

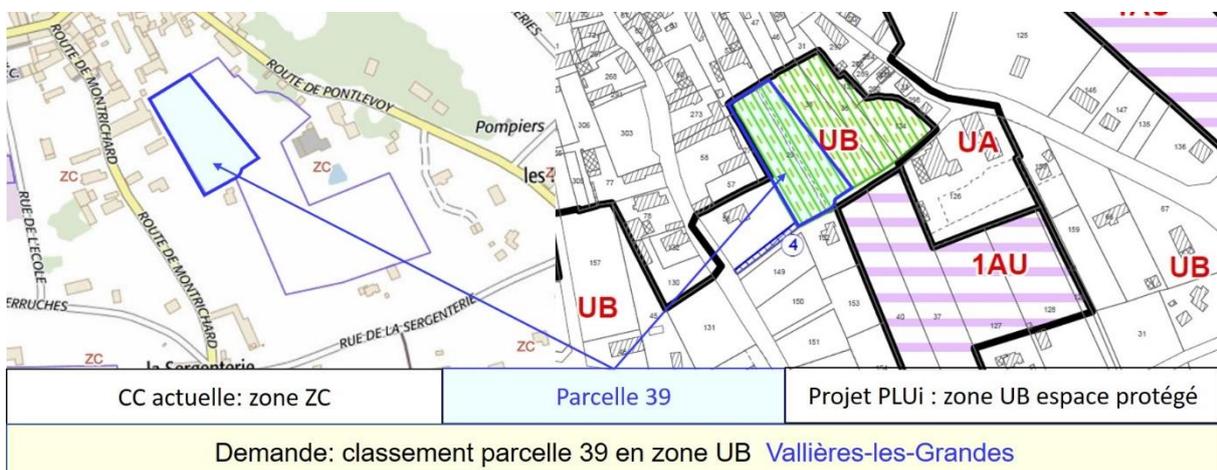
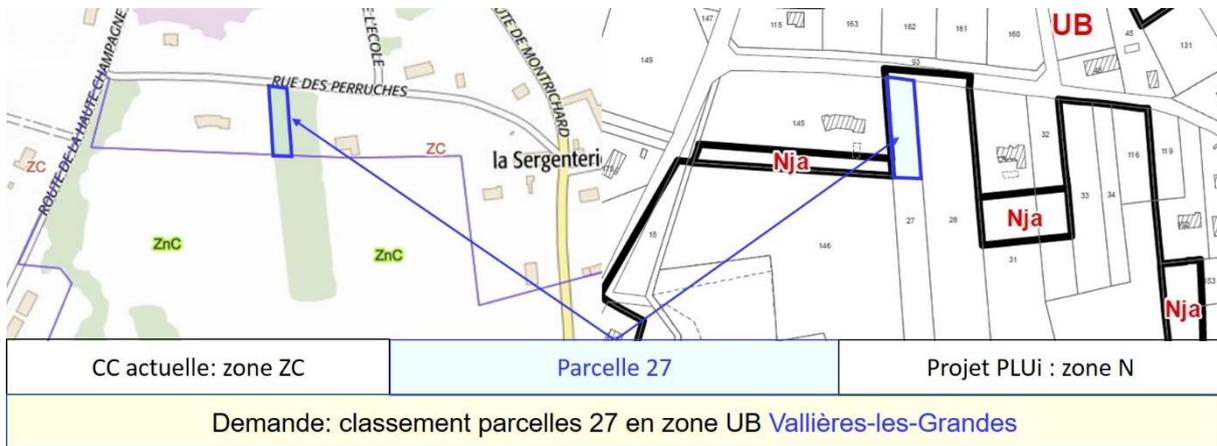
Avis commission d'enquête

Trouvant regrettable d'avoir fait payer au propriétaire une taxe d'aménagement de 10% pour la parcelle 18, au regard des critères que la commission d'enquête a retenus pour traiter ce type de requête (paragraphe 5.1.2 - Urbanisation), il est proposé de donner une suite favorable à cette demande en incluant une partie dans la zone UB avec comme limite le prolongement de la limite sud de la parcelle 48 mitoyenne.



R1 - RE Vallières-les-Grandes - 1° octobre 2019 page 2 : Monsieur Claude Bordier demurant 12 rue de la Fontaine 37500 Marçay. **Parcelles 27 et 39 Vallières-les-Grandes**
Voir Lettre L1 jointe à R1 04c V2

Objet : Demande de maintien de la parcelle 27 en zone constructible UB et demande de suppression de la protection au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (parcs, bois et jardins) pour la parcelle 39



Position Communauté de Communes

Pour la parcelle ZM39, déjà traité dans le registre de Contres => cf. M9, p.4
 La parcelle ZW 27, se trouve au sein d'une rupture d'urbanisation. Les ruptures d'urbanisation sont à préserver.

*Avis commission d'enquête**Parcelle 27*

Dans l'argumentation qu'il développe, Monsieur Bordier fait état du paiement, en 2008, d'une somme de 1 865,22 € correspondant au versement de la " participation pour voirie et réseaux " (PVR). Comme il est indiqué dans la " convention de versement préalable " cette participation a notamment pour but de contribuer à financer les travaux à réaliser (par la collectivité) afin de permettre l'implantation de constructions sur les terrains nouvellement desservis.

En l'occurrence, au droit de la parcelle de Monsieur Bordier, les travaux d'aménage des réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphone, ont bien été réalisés.

Aussi, par extension des critères retenus par la commission d'enquête, la participation financière demandée au riverain étant ici avérée, et même si la démarche date d'une dizaine d'années, il est proposé de donner une suite favorable à cette demande, la partie à affecter en " constructible " devant se limiter au droit de la même zone UB de la parcelle voisine (N° 145).

Parcelle 39

Monsieur Bordier trouve que ce classement est " discriminatoire ".

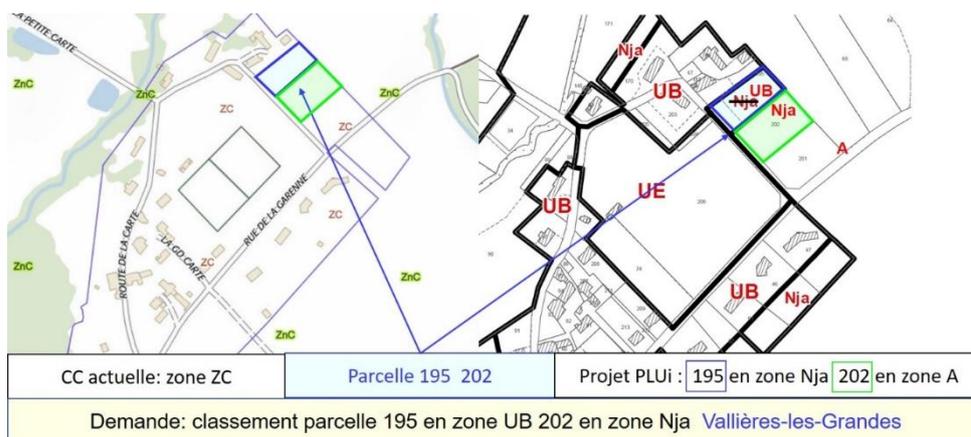
Pour sa part, la commission d'enquête considère que le classement de cette parcelle au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme constitue une interprétation pour le moins très étendue ou très lâche par rapport à l'esprit même de cet article.

Après analyse, et afin de se préserver de toute urbanisation hâtive de ce secteur risquant d'aller à l'encontre des préservations souhaitées et justifiées, la commission d'enquête suggère d'inclure la parcelle n° 39 en zone 2AU. Dans un souci de cohérence, les autres parcelles du secteur concernées par la même protection au titre de l'article 151-19 pourraient également être classées en 2AU.

Ainsi l'ensemble des parcelles non encore bâties de ce quartier très proche du centre bourg pourrait faire l'objet d'une réflexion globale de plus long terme tout en permettant de lever toute ambiguïté sur l'aspect discriminatoire évoqué par le requérant.

R2 - RE Vallières-les-Grandes - 1° octobre 2019 pages 2 et 3 : Madame Janny Careil demeurant 31 rue de la Carte 41400 Vallières-les-Grandes. Parcelles 195 et 202 Vallières-les-Grandes Voir Lettre L2 jointe à R2 04c V2

Objet : Sur les parcelles en cause, actuellement en zone constructible, demande d'extension du secteur UB sur le secteur Nja et d'extension du secteur Nja sur la zone A.



Position Communauté de Communes

Le zonage respecte la méthode appliquée à la délimitation des zones

Avis commission d'enquête

Suivant la configuration des lieux il apparaît clairement que la parcelle 202, qui constitue la " partie jardin " de la propriété de Madame Careil, ne répond pas aux critères d'une zone agricole. Son reclassement en secteur Nja apparaît donc comme tout à fait fondé.

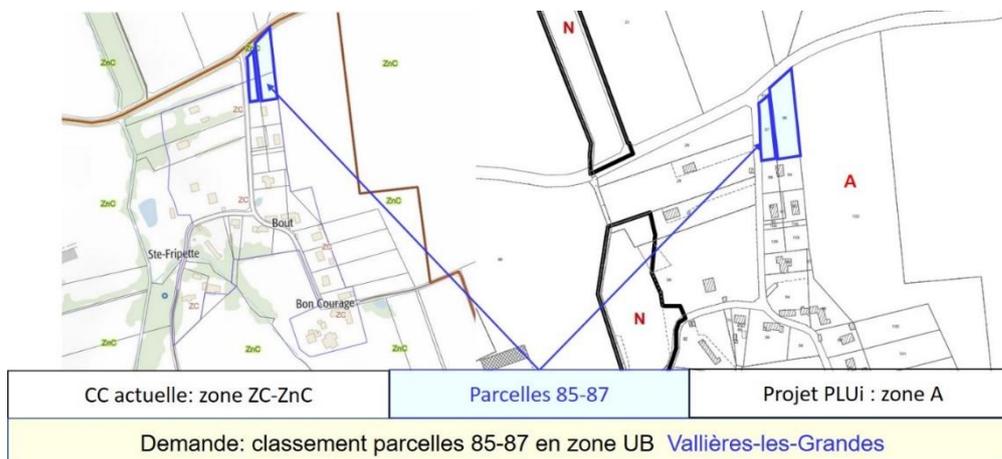
La parcelle 195 est quant à elle partiellement bâtie dans sa partie nord-ouest le reste constituant également une " partie jardin ".

En fonction des critères qu'elle s'est dotée et considérant que la partie classée en UB couvre de façon satisfaisante les constructions existantes, la commission d'enquête est d'avis de ne pas étendre davantage cette zone UB.

Au final, la commission suggère donc de maintenir le zonage tel qu'il est proposé entre UB et Nja et d'étendre le secteur Nja à la parcelle 202.

R3 - RE Vallières-les-Grandes - 1° octobre 2019 page 3 : Monsieur Jean-Marie Benoist demeurant chemin du Vieux Tertre Molineuf 41190 Valencissé. **Parcelles 85 et 87 Vallières-les-Grandes Voir Lettre L3 jointe à R3 04c V2**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

Les parcelles faisant l'objet de la demande se localisent en extension du hameau « Bout » qui constitue un écart en contexte agricole.

Avis commission d'enquête

Suivant les éléments fournis à l'appui de sa demande, Monsieur Benoist, pour ces parcelles, dispose d'un certificat d'urbanisme positif délivré le 22 mai 2018 pour la " construction d'une maison mono-familiale inférieure à 150 m² avec garage accolé ".

Même si a priori cette demande pourrait entrer dans les critères définis par la commission d'enquête il n'est en revanche pas possible de rattacher ces parcelles à une zone constructible qui les jouxterait.

En effet le hameau de " Bout " défini comme constructible à la carte communale est entièrement versé à la zone agricole au projet de PLUi.

Dans ces conditions il ne peut être envisagé de donner une suite favorable à cette demande.

Cela étant, la commission d'enquête réitère une remarque déjà formulée par ailleurs qui consiste à dire que le classement en zone A d'un hameau constitué pour l'essentiel de constructions sans lien avec une activité agricole, n'était pas pertinent au regard de la définition même de la zone A.

L5 - RE Vallières-les-Grandes - Lettre du 7 octobre 2019 : Madame et Monsieur Sylvie et Eric Lacroix demeurant 10 route d'Amboise 41400 Vallières-les-Grandes. **Parcelle ZL 34 à Vallières-les-Grandes 04c V2**

Objet : reclassement parcelle



Position Communauté de Communes

La parcelle concernée par la demande est localisée en extension de l'enveloppe urbaine. La commune dispose de suffisamment de possibilités de constructions pour répondre au besoin en logements au regard des potentialités disponibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine. Le bâtiment ne répond pas aux caractéristiques nécessaires pour être éligible au changement de destination.

Avis commission d'enquête

Déjà classé en zone non constructible dans la carte communale actuelle, la parcelle 34, loin des zones urbanisées, ne peut être rattachée à ces dernières sans créer un déséquilibre zonal difficilement explicable.

La commission d'enquête suggère donc que la parcelle soit maintenue en zone N comme prévu.

M6 - RE Contres - message en date du 14 octobre 2019 : Monsieur François Chancelier, demeurant 1 Les Prés 41400 Vallières-les-Grandes. **Observations multiples**

Objet : Reclassement zonage. Protection biodiversité et trame verte et bleue

Position Communauté de Communes

Le territoire n'étant pas couvert par un SCoT, en l'absence de dérogation du Préfet, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs cités entacherait le document d'illégalité.
Concernant la biodiversité, le projet de PLUi a délimité dans le règlement graphique les zones N afin de préserver les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité.
Concernant le changement climatique, le règlement écrit permet la réalisation d'écoconstructions, et constructions bioclimatiques. De plus en limitant la consommation d'espace, la PLUi participe au maintien de la séquestration du Carbone dans les sols.

Avis commission d'enquête

Concernant le reclassement à Vallières-les-Grandes d'une zone 1AU en 2AU, il s'agit d'une injonction du Préfet qui n'a pas à être contestée, sous peine de voir le projet de PLUi refusé.

La conservation de la biodiversité fait partie de l'enjeu de préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue traduit pour l'atteindre dans les objectifs 5 «préserver la qualité du cadre de vie en protégeant et valorisant le patrimoine naturel et bâti, vecteur d'identité locale axé sur la Vallée du Cher, ses coteaux et le plateau agricole de Pontlevoy, le donjon de Montrichard », et 9 «identifier la Trame Verte et Bleue, notamment autour de la Vallée du Cher et de ses vallons adjacents ».

La lutte contre le réchauffement climatique qui dépasse largement le cadre du PLUi est cependant indirectement présente avec par exemple la présence dans le dossier de mesures destinées à limiter l'extension urbaine et à améliorer la mobilité.

La définition pour les zones d'épandage des limites à définir près des habitations n'entre pas dans le cadre de l'enquête publique.

R5 - RE Saint-Georges-sur-Cher – 21 septembre 2019 page 4 : Madame Teixeira de Carvalho. Parcelle 195 à Vallières-les-Grandes

Objet : reclassement parcelle

Voir observation dans « commune de Vallières-les-Grandes M1 - RE Contres »

5 - REMARQUES DE LA COMMISSION D'ENQUETE

5.1 - PLUi

5.1.1 – dossier

5.1.1.1 - Observations de la commission d'enquête sur les dossiers soumis à enquête

Le dossier de zonage d'assainissement de la commune de Saint-Georges-sur-Cher très simple n'appelle pas de remarques particulières.

Le dossier PLUi présenté par la Communauté de Communes Val de Cher Controis quant à lui est le fruit depuis 2015 d'une concertation préalable conséquente de tous les acteurs concernés par le projet.

Bien argumenté, il permet de se faire une idée précise des enjeux visés par la mise en place du PLUi et des objectifs à atteindre pour donner un nouvel essor au territoire tout en préservant un cadre de vie apaisé et de qualité.

Suffisant pour en comprendre tous les aspects, le dossier, comme indiqué par les PPA dans leurs avis, aurait pu cependant être amélioré par l'apport de précisions complémentaires :

- Au niveau des ressources en eaux superficielles et souterraines (quantité et qualité) avec l'accroissement de la population prévu dans les 10 ans à venir ;
- Au niveau de l'assainissement collectif (état des stations d'épuration (bilans de fonctionnement), et état des installations non collectives (SPANC)) ;
- Au niveau des énergies renouvelables avec des propositions concrètes de potentiel d'implantation d'éoliennes (couloirs éoliens) de projet photovoltaïques (friches industrielles, anciennes carrières, etc...), d'utilisation de la géothermie et de la biomasse (biocarburants, plantes utilisées comme combustibles) ;
- Au niveau des pratiques agricoles (Cultures alternatives moins consommatrices d'eau et d'intrants chimiques, etc...) ;
- Au niveau des économies d'énergie, avec des projets concrets sur l'amélioration énergétique de l'habitat (économie d'énergie, bâtiments à énergie positive, puits canadiens, etc...) ;
- Au niveau de l'approvisionnement de matériaux de proximité, avec des prévisions de zones potentielles d'extraction de matériaux (pour le bâtiments et TP) en tenant compte du SRC ;
- Au niveau de la biodiversité, avec des propositions de pratiques agricoles alternatives tenant compte de leurs impacts environnementaux (agriculture biologique et raisonnée, sylviculture raisonnée, etc...) ;
- Au niveau des documents graphiques sur les divers risques, en visualisant sur les cartes pour plus de lisibilité pour le public :
 - Le Plan de Prévention des Risques Naturels Mouvements de terrain (PPRN) de Monthou sur Cher et Pontlevoy ;
 - Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) du stockage de Céréla-Ronde (37) Seveso seuil haut touchant Saintt-Julien-de-Chedon et Faverolles-sur-Cher ;
 - Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Cher (PPRI) touchant les communes concernées ;

- Les servitudes dues aux canalisations de gaz alimentant les stockages souterrains de gaz de Chemery (41) et Céré-la-Ronde (37) traversant les communes concernées (Monthou-sur-Cher , Pontlevoy, Bourré (rattaché à Montrichard).

Malgré ces petites imperfections, le dossier est cependant suffisant et bien fait pour donner une idée précise des enjeux et objectifs visés pour se doter d'un plan répondant à une volonté d'organiser et de mettre en valeur le territoire sur des principes d'équilibre, d'équité et de développement harmonieux.

5.1.2 – Urbanisation

Note préliminaire.

Tout en comprenant la volonté de la Communauté de Communes de préserver et même développer la superficie de son territoire vouée à l'exploitation agricole, et l'exigence du préfet de limiter de façon rigoureuse la construction de logements nouveaux, la commission d'enquête regrette de constater qu'en conséquence certains secteurs, présentant toutes les caractéristiques de zones « urbanisées » car en partie construits et desservis par un assainissement collectif, sont maintenant classés en zone A, condamnant de fait certaines parcelles de ces secteurs à devenir des « friches » sans possibilité d'une exploitation agricole raisonnable.

Par exemple, la commission d'enquête fait remarquer que le classement en zone A (agricole) de l'ensemble du secteur des « Maugères » à Faverolles-sur-Cher et du secteur de « Bout » à Vallières-les-Grandes, composés de plusieurs habitations, n'est pas pertinent au regard de la définition même de la zone A, zone qui est à considérer comme étant « à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

La commission d'enquête a eu beaucoup de difficultés à expliquer aux intervenants concernés par des parcelles incluses dans ces secteurs la logique irréfutable ayant conduit au projet présenté.

Il serait souhaitable, tout en préservant l'esprit du projet et en respectant les exigences de l'Etat, de tenir compte des réalités du terrain en reclassant certains lieux dits, dès lors qu'ils remplissent toutes les conditions d'une appartenance à une zone urbanisée.

Urbanisation retenue

La commission d'enquête rappelle en préambule que les hypothèses qui ont conduit à élaborer le présent projet de PLUi, et qui ne relèvent que de règles purement arithmétiques, ne restent que des hypothèses restant tout à fait aptes à s'accommoder de quelques minimes écarts sans incidence réelle sur le projet global.

Arrêté le 25 février 2019 après quatre années d'échanges nombreux et fructueux avec les différents acteurs associés à son élaboration, le projet de PLUi déposé pour avis auprès des services de l'Etat le 14 mars 2019 dans son volet urbanisation était caractérisé ainsi :

- Estimation à l'horizon 2030 de 800 logements nouveaux basés sur un accroissement de population de + 0,75 % annuels soit près de 1 300 habitants supplémentaires ;
- Dans le cadre du respect des objectifs de rééquilibrage de la structure du territoire, répartition des logements de la manière suivante :

- 30 % sur le pôle principal de Montrichard-Val-de-Cher (232 logements) ;
 - 40 % sur les pôles relais de Saint-Georges-sur-Cher et Pontlevoy (308 logements) ;
 - 30 % sur les communes périphériques (260 logements) ;
- En extension de l'existant, nécessité d'environ 16 à 17 hectares pour satisfaire aux besoins exprimés en termes de logements nouveaux ;
- Au regard des dispositions des documents d'urbanisme actuels, reversement de plus de 200 hectares à la zone agricole.

Comme indiqué dans le paragraphe 3.13.2, le dépôt du projet était accompagné de la demande d'avis sur le projet de PLUi proprement dit, mais également sur la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée.

La décision du préfet dans son courrier du 16 juin 2019 de donner un avis favorable sous réserve de la prise en considération d'un certain nombre de remarques a conduit la Communauté de Communes Val de Cher Controis à amender son projet en reclassant en zone 2AU (urbanisation à long terme) 5 zones identifiées comme des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévues être classées en 1AU (urbanisation à court terme), permettant ainsi, avec un gain de 8 hectares et de plus de 100 logements, de ramener l'estimation des besoins à 700 logements avec une consommation foncière limitée à 8/9 hectares.

De manière globale la commission d'enquête considère que le projet de PLUi répond aux objectifs généraux de développement durable tel qu'ils sont définis dans l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Le fait, notamment, que plus de 250 hectares de terres soient reversés à la zone agricole témoigne d'une réelle volonté de limiter de la consommation foncière et de mettre un coup d'arrêt au phénomène d'étalement urbain. Ainsi, dans le projet du PLUi, les zones urbaines de type U ou AU ont été délimitées de manière à s'en tenir au contour strict du bâti actuel.

Cela a conduit, dans les " franges urbaines ", à ce qu'un nombre non négligeable de terrains aujourd'hui constructibles se retrouvent demain non constructibles du fait de leur reclassement en zone A ou N. Ce nouveau zonage, tout à fait cohérent au regard des objectifs généraux s'est par contre effectué sans tenir compte de situations particulières que l'enquête publique a permis de révéler.

Une majorité des requêtes ou observations formulées a porté sur cette problématique (Une trentaine sur la cinquantaine déposées)

Après analyse, et afin d'apporter une réponse la plus cohérente possible répondant aux différentes situations plus ou moins complexes rencontrées par les requérants, la commission d'enquête serait d'avis de leur donner une suite favorable dès lors qu'elles répondraient à l'un ou l'autre des critères suivants :

- existence d'un permis de construire autorisant une construction et délivré antérieurement à la date de l'ouverture de la présente enquête publique ;
- existence d'un certificat d'urbanisme favorable dans le but d'y réaliser une construction encore valide à la date de l'arrêt du projet de PLUi ;
- preuve que des frais de succession ont effectivement été réglés par des héritiers sur des estimations de terrains constructibles ou que des taxes en rapport avec la constructibilité des terrains ont été prélevées (PVR).

La possibilité d'un maintien d'un ou de terrains en zone constructible ne pourrait toutefois s'effectuer que sous la **réserve expresse que le ou les terrains en cause jouxtent immédiatement une zone prévue constructible.**

Au final, sur la base de ces critères, sur la trentaine d'observations recensées dans ce cadre, seules 4 ou 5 demandes trouveraient une suite favorable représentant un maximum de 6 à 7 logements pour l'ensemble du territoire.

5.2 - Assainissement Saint-Georges-sur-Cher

Simple mais complet et très clair, le dossier d'assainissement n'appelle pas de remarques particulières de la part de la Commission d'enquête.

Une seule observation positive a été répertoriée au cours de l'enquête.

Le projet qui ne soulève aucune objection peut donc être adopté sans problème.

6 - CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Compte tenu des éléments du présent rapport, la commission d'enquête a établi sur documents séparés ses conclusions motivées et émis son avis concernant le projet de d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de l'ex-Cher à la Loire, et celui de zonage d'assainissement de la commune de Saint-Georges-sur-Cher.

7 – PIECES JOINTES

- Procès-verbal de synthèse des observations recueillies daté du 23 octobre 2019
- Mémoire en réponse du Syndicat Mixte daté du 7 novembre 2019

Contres, le 15 novembre 2019

Les membres de la Commission d'Enquête

Claude Alliot
Membre titulaire

Jean-Paul Godard
Président

Jean-Pierre Viroulaud
Membre titulaire

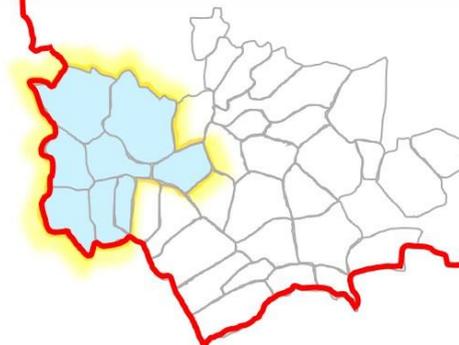


SIAM



VAL DE CHER
CONTROIS
Territoire de progrès

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



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

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

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

ELABORATION PLUi

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

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

Composé des communes de, Chissay-en-Touraine, Faverolles-sur-Cher, Monthou-sur-Cher, Montrichard, Pontlevoy, Saint-Georges-sur-Cher, Saint-Julien-de-Chédon, et Vallières-les-Grandes, et d'une commune déléguée, Bourré, le territoire se fédère autour du patrimoine paysager, naturel et architectural lié à la Vallée du Cher, d'une activité agricole et viticole dynamique, de quelques entreprises de pointe et d'un tissu artisanal diversifié de qualité.

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

Face à ce constat la Communauté de Communes du Cher à la Loire a donc décidé le 1^{er} décembre 2014 de prendre la compétence « urbanisme » et de prescrire le 9 février 2015 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal pour bénéficier des aides financières particulières de l'Etat. La décision d'élaborer un PLUi est l'expression d'une volonté d'organiser et de mettre en valeur le territoire sur des principes d'équilibre, d'équité et de développement harmonieux.

Le projet de PLUi élaboré justifie une enquête publique ayant pour objet d'informer et de recueillir les observations, suggestions et avis du public.

De l'étude du dossier, des visites effectuées, des différents entretiens, des observations faites et des réponses apportées à ces observations par le demandeur, il ressort que :

1. Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de l'ex-Cher à la Loire a été élaboré conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, du Code de l'Urbanisme, et qu'il tient compte des dispositions législatives et réglementaires actuellement en vigueur.

2. L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions et sans incidents, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 22 août 2019 signé conjointement par le vice-président de la Communauté de Communes Val de Cher Controis, le président du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération de Montrichard et le maire de Saint-Georges-sur-Cher.

3. la publicité, suffisante et très satisfaisante, faite dans deux journaux et par voie d'affichage comme demandé par l'arrêté prescrivant l'enquête, a été renforcée par une information complémentaire effectuée sur les sites internet de la Communauté de Communes Val de Cher Controis et des communes la composant.

4. Le dossier soumis à enquête, complet, bien documenté et argumenté, permet aux lecteurs de se faire une idée très précise du projet et de comprendre les actions à mener pour atteindre les enjeux et objectifs permettant de dynamiser le territoire du Cher à la Loire en préservant ses atouts majeurs, la qualité du paysage et des terroirs, et la qualité patrimoniale et un cadre de vie de qualité.

5. Le projet soumis à enquête répond bien aux objectifs définis de développement du territoire
Le PADD, suffisamment détaillé, présente clairement le projet d'aménagement et les axes d'action destinés à un aménagement conforme aux enjeux et objectifs définis dans le projet, « Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer » et « Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser ». Ainsi l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ont correctement été prises en compte dans le projet.

6. S'appuyant depuis 2016 sur une coopération effective avec tous ses partenaires, la Communauté de Communes présente un projet consensuel n'ayant entraîné aucun avis défavorable et qui ne soulève pas de réserves bloquantes.

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

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

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

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

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

- transfert de 8 secteurs de 1 AU (urbanisation immédiate) en 2 AU (urbanisation à long terme), ces secteurs concernant pour 7 d'entre eux des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- nouvelle délimitation de la zone UB pour la contenir au strict périmètre des zones déjà bâties sur 4 secteurs identifiés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elle **recommande** cependant, afin d'améliorer son utilisation :

- de citer dans le document final du PLUi le Schéma Régional des Carrières (SRC) comme demandé par la MRAe ;
- d'incorporer le PPRT du stockage souterrain de Céré-La-Ronde (37) classé « SEVESO seuil haut » imposant des contraintes particulières pour les communes concernées Saint-Julien-de-Chedon et Faverolles-sur-Cher ;

- de revoir certaines cartes afin de les rendre plus lisibles, comme les cartes des trames vertes et bleues et celle du PPRI du Cher.
- de développer le potentiel des énergies renouvelables.
- de développer des pratiques agricoles alternatives respectueuses de l'environnement.
- de tenir compte, en fonction du développement urbain, de l'approvisionnement en eau potable et au traitement des eaux usées.
- tout en préservant l'esprit du projet et en respectant les exigences de l'Etat, de tenir compte des réalités du terrain en reclassant certains lieux dits, dès lors qu'ils remplissent toutes les conditions d'une appartenance à une zone urbanisée.
- de corriger deux erreurs matérielles constatées sur les plans, le « Clos Guillon » à Saint-Georges-sur-Cher (plan 04b SG3), et la parcelle contiguë à la parcelle 27 visée par la requête R1 à Vallières-les-Grandes (plan 04b V1).

Contres, le

Les membres de la Commission d'Enquête

Claude Alliot
Membre titulaire

Jean-Paul Godard
Président

Jean-Pierre Viroulaud
Membre titulaire

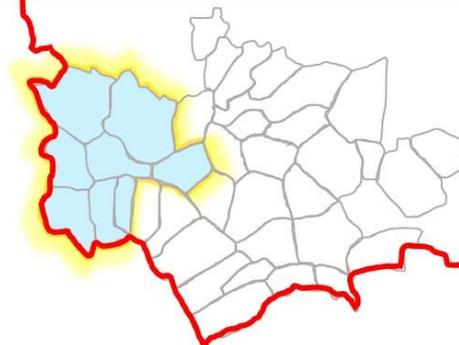


SIAM



VAL DE CHER
CONTROIS
Territoire de progrès

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



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

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

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

ELABORATION PLUi

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

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

Composé des communes de, Chissay-en-Touraine, Faverolles-sur-Cher, Monthou-sur-Cher, Montrichard, Pontlevoy, Saint-Georges-sur-Cher, Saint-Julien-de-Chédon, et Vallières-les-Grandes, et d'une commune déléguée, Bourré, le territoire se fédère autour du patrimoine paysager, naturel et architectural lié à la Vallée du Cher, d'une activité agricole et viticole dynamique, de quelques entreprises de pointe et d'un tissu artisanal diversifié de qualité.

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

Face à ce constat la Communauté de Communes du Cher à la Loire a donc décidé le 1^{er} décembre 2014 de prendre la compétence « urbanisme » et de prescrire le 9 février 2015 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal pour bénéficier des aides financières particulières de l'Etat. La décision d'élaborer un PLUi est l'expression d'une volonté d'organiser et de mettre en valeur le territoire sur des principes d'équilibre, d'équité et de développement harmonieux.

Le projet de PLUi élaboré justifie une enquête publique ayant pour objet d'informer et de recueillir les observations, suggestions et avis du public.

De l'étude du dossier, des visites effectuées, des différents entretiens, des observations faites et des réponses apportées à ces observations par le demandeur, il ressort que :

1. Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de l'ex-Cher à la Loire a été élaboré conformément aux dispositions du Code de l'Environnement, du Code de l'Urbanisme, et qu'il tient compte des dispositions législatives et réglementaires actuellement en vigueur.

2. L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions et sans incidents, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 22 août 2019 signé conjointement par le vice-président de la Communauté de Communes Val de Cher Controis, le président du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération de Montrichard et le maire de Saint-Georges-sur-Cher.

3. la publicité, suffisante et très satisfaisante, faite dans deux journaux et par voie d'affichage comme demandé par l'arrêté prescrivant l'enquête, a été renforcée par une information complémentaire effectuée sur les sites internet de la Communauté de Communes Val de Cher Controis et des communes la composant.

4. Le dossier soumis à enquête, complet, bien documenté et argumenté, permet aux lecteurs de se faire une idée très précise du projet et de comprendre les actions à mener pour atteindre les enjeux et objectifs permettant de dynamiser le territoire du Cher à la Loire en préservant ses atouts majeurs, la qualité du paysage et des terroirs, et la qualité patrimoniale et un cadre de vie de qualité.

5. Le projet soumis à enquête répond bien aux objectifs définis de développement du territoire
Le PADD, suffisamment détaillé, présente clairement le projet d'aménagement et les axes d'action destinés à un aménagement conforme aux enjeux et objectifs définis dans le projet, « Le territoire du Cher à la Loire, un territoire dynamique à rééquilibrer » et « Le Cher à la Loire, un cadre paysager, patrimonial et environnemental à valoriser ». Ainsi l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ont correctement été prises en compte dans le projet.

6. S'appuyant depuis 2016 sur une coopération effective avec tous ses partenaires, la Communauté de Communes présente un projet consensuel n'ayant entraîné aucun avis défavorable et qui ne soulève pas de réserves bloquantes.

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

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

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

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

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

- transfert de 8 secteurs de 1 AU (urbanisation immédiate) en 2 AU (urbanisation à long terme), ces secteurs concernant pour 7 d'entre eux des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- nouvelle délimitation de la zone UB pour la contenir au strict périmètre des zones déjà bâties sur 4 secteurs identifiés.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Elle **recommande** cependant, afin d'améliorer son utilisation :

- de citer dans le document final du PLUi le Schéma Régional des Carrières (SRC) comme demandé par la MRAe ;
- d'incorporer le PPRT du stockage souterrain de Céré-La-Ronde (37) classé « SEVESO seuil haut » imposant des contraintes particulières pour les communes concernées Saint-Julien-de-Chedon et Faverolles-sur-Cher ;

- de revoir certaines cartes afin de les rendre plus lisibles, comme les cartes des trames vertes et bleues et celle du PPRI du Cher.
- de développer le potentiel des énergies renouvelables.
- de développer des pratiques agricoles alternatives respectueuses de l'environnement.
- de tenir compte, en fonction du développement urbain, de l'approvisionnement en eau potable et au traitement des eaux usées.
- tout en préservant l'esprit du projet et en respectant les exigences de l'Etat, de tenir compte des réalités du terrain en reclassant certains lieux dits, dès lors qu'ils remplissent toutes les conditions d'une appartenance à une zone urbanisée.
- de corriger deux erreurs matérielles constatées sur les plans, le « Clos Guillon » à Saint-Georges-sur-Cher (plan 04b SG3), et la parcelle contiguë à la parcelle 27 visée par la requête R1 à Vallières-les-Grandes (plan 04b V1).

Contres, le

Les membres de la Commission d'Enquête

Claude Alliot
Membre titulaire

Jean-Paul Godard
Président

Jean-Pierre Viroulaud
Membre titulaire