Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

ANNEXE 6

GRAND CHAMBORD
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PRISE EN CONSIDERATION DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) ET DU RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE EN VUE DE L'APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

ANNEXE A LA DELIBERATION D'APPROBATION

Cette note vise à présenter les évolutions apportées au dossier du PLUi arrêté par délibération du conseil communautaire le 24 juin 2019.

Les observations ont été recueillies au cours de la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) et de l'enquête publique.

Elles reprennent également les demandes et observations formulées par la commission d'enquête publique.

Pour chaque thème, les avis et observations émis sont présentés et les conclusions et ajustements du projet de PLUi arrêté sont exposés.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

SOMMAIRE

Concernant la consommation de l'espace 3
Concernant l'urbanisation de certaines parcelles AOC 4
Concernant les zones AU du règlement graphique 7
Concernant la qualité des OAP de secteurs 9
Concernant les projets de golf 12
Concernant les chiffres sur la population et le nombre de logements 14
Concernant la lisibilité du règlement 15
Concernant les dispositions réglementaires relatives aux zones urbaines et à urbaniser 16
Concernant les dispositions réglementaires relatives aux zones agricoles 17
Concernant les dispositions relatives aux zones naturelles 19
Concernant les EBC 21
Concernant la prise en compte des risques 22
Concernant les dispositions liées à la préservation et à la valorisation du patrimoine 23
Concernant la prise en compte de la biodiversité 24
Concernant la prise en compte de la ressource en eaux et des milieux aquatiques 26
Remarques de forme visant à la sécurité, la cohérence et la bonne lisibilité du dossier de PLUi 27
Demandes dans le cadre de l'enquête publique 28

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

Concernant la consommation de l'espace

1/ Observations

L'État estime que le PADD du projet de PLUi ne fixe pas d'objectif de modération de consommation d'espaces comme prévu par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. L'annexe à l'avis souligne l'absence d'évocation, dans le rapport de présentation, du principe de modération de la consommation d'espaces.

Pour autant les avis émis par le SIAB (porteur du Scot) et Agglopolys soulignent l'effort de protection renforcée des terres agricoles (zonage ZAP, Ap).

La Commission d'enquête demande d'ajouter un tableau de surfaces par commune.

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations émises par les PPA sur le projet de PLUi arrêté conduit à la clarification de l'expression et des justifications de l'objectif de modération de consommation de l'espace porté par la Communauté de communes. Il s'agit :

- de montrer comment le PLUi décline cet objectif à travers :
    - le PADD, dans le cadre d'objectifs visant l'optimisation du parc de logements existants et la minimisation des besoins en logements neufs,
    - les OAP, dans le cadre d'objectifs visant l'optimisation des enveloppes urbaines existantes et de densification,
    - le règlement écrit via la réduction des marges de retrait par rapport aux limites parcellaires, à l'utilisation limitée des règles de maîtrise de l'emprise au sol des constructions, à la permission du changement de destination des bâtiments existants, etc ;
    - et le zonage, par la délimitation de zones urbaines au plus près des constructions existantes.
- d'exprimer les efforts chiffrés de modération de la consommation d'espace.

3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation

- Évolution du rapport de présentation (pièce 1.1)
    - Insertion d'éléments de justification concernant la modération de la consommation d'espaces en détaillant comment cet objectif se traduit dans le PADD, dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dans le règlement et sur le plan de zonage (règlement graphique).
    - Ajout d'un tableau des surfaces par commune.
- Évolutions concernant le projet d'aménagement et de développement durables (pièce 2)

Ajout, plus explicite encore qu'il ne l'était précédemment, d'un objectif de modération de la consommation d'espaces.

- Évolutions concernant les orientations d'aménagement et de programmation de projet (pièce 3.1)
    - Ajout d'une présentation des OAP en extension, en densification ou en optimisation.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

Concernant l'urbanisation de certaines parcelles AOC

1/ Observations

L'État considère que la consommation de terres classées en AOC n'est pas compatible avec le SCoT en vigueur qui prescrit une préservation stricte de ces terres. Selon lui, le rapport de présentation n'apporterait aucune justification quant à la consommation de ces espaces.

L'INAO identifie les sites suivants, pour lesquels il demande un classement en zone A (certains sites sont également évoqués dans l'avis de la Chambre d'Agriculture 41) :

- Montlivault : zone AU « Cœur de Bourg »,
- Montlivault : secteur situé entre le Chemin des Acacias et le Chemin de la gare,
- Mont-près-Chambord : zone AU « La Petite Rue », zone AU « L'Aumône », zone AUe « La Cave » (sites également ciblés par la Chambre d'Agriculture 41),
- Saint-Dyé-sur-Loire : partie Ouest du secteur AU.

Les conclusions de la Commission d'enquête font état d'une relative incompréhension concernant l'avis de l'INAO : « La position très restrictive de l'INAO vis-à-vis des terrains classés en AOC, situés dans ou à proximité du bâti, est incomprise, alors que cette zone s'étend sur 1 866 hectares dont seulement 250 hectares sont plantés en vignes et que la cohabitation entre viticulteurs et riverains est de plus en plus difficile. »

2/ Prise en compte des observations

1. *Le PLUi entretient un rapport de compatibilité vis-à-vis du SCoT*

En application du principe de libre administration des collectivités prévu à l'article 72 de la Constitution, lequel fait obstacle à ce qu'une obligation de conformité soit instaurée (Cons. const., 7 déc. 2000, n° 2000-436 DC), les PLU et les SCoT entretiennent soit un rapport de compatibilité, soit de simple prise en compte.

Aux termes d'une décision de principe en date du 18 décembre 2017, le Conseil d'Etat a eu l'occasion de rappeler « [*qu'*] il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement, à retenir, en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent » (Conseil d'Etat, 18 décembre 2017,Req. n° 395.216).

Et il poursuit en ajoutant que « pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier ».

Ainsi qu'a pu le souligner un auteur avisé c'est donc une « lecture globale » et non « une lecture pointilleuse du DOO » qui s'impose en la matière (Jean-Philippe Strebler, Compatibilité du PLU avec le SCoT : le discours de la méthode, RDI 2018 p.125).

Il s'en infère au cas d'espèce qu'il est exclu, même si le DOO prescrit effectivement une préservation stricte des terres en AOC, de s'interdire toute consommation de ces terres a fortiori lorsque de, manière concomitante, elle est de nature à permettre d'assurer le respect de l'un des autres objectifs fixés par le DOO.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

2. Aucune incompatibilité n'est soulevée par le SIAB dans son avis

Dans son avis le SIAB n'a relevé aucun point d'incompatibilité et souligne l'effort important réalisé, particulièrement pour : décliner les prescriptions et préconisations du SCoT notamment pour une protection forte de la richesse des paysages et des patrimoines, modérer la consommation des espaces agricoles, atténuer l'exposition aux risques, et répondre aux besoins du territoire.

En effet, à travers son parti d'aménagement et ses choix de développement urbain, le PLUi vise à :

- maîtriser l'urbanisation et limiter les pressions sur les espaces naturels et agricoles (cf. éléments exposés ci-avant),
- renforcer les centralités urbaines et villageoises en localisant les sites d'extension à proximité des équipements et des centralités : à Montlivault et Mont-près-Chambord, les sites visés par l'INAO sont à proximité immédiate des commodités, services et équipements existants,
- réduire les besoins en déplacements quotidiens pour les habitants : en localisant les secteurs de développement résidentiel à proximité immédiate de l'école à Montlivault et en permettant de créer des emplois locaux à Mont-près-Chambord, le PLUi vise la réduction des besoins en déplacements vers l'agglomération blésoise,
- renforcer la capacité résidentielle dans les pôles du territoire et répondre aux objectifs de production résidentielle fixés par le SCoT et le PLH pour le pôle de Mont-près-Chambord.

3. L'incidence du PLUi sur les espaces viticoles est mineure

Le classement AOC sur le territoire du PLUi concerne 1 866 ha dont seulement 13% sont plantés en vignes (250 ha) *cf. diagnostic agricole du PLUi*.

La commune de Mont-près-Chambord est particulièrement engagée dans la préservation des espaces agricoles puisque la commune a établi une Zone Agricole Protégée (ZAP) couvrant 802 ha dont 413 ha de terres classées AOC.

A l'échelle du projet de PLUi arrêté, les surfaces AU concernant des parcelles AOC visaient 19,64 ha soit 1,05% des surfaces AOC du territoire et aucun des secteurs concernés par les zones AU n'était planté de vignes.

Les parcelles concernées par un zonage AU ne sont donc pas plantées en vignes et comme le souligne l'INAO dans son avis concernant Mont-près-Chambord : « *A de très rares exceptions, les dents creuses classées en AOC qu'il est prévu de garder ou de rendre constructibles ne sont pratiquement plus exploitables en vigne, en particulier pour des raisons de probables conflits d'usage* ».

Enfin, concernant Saint-Dyé-sur-Loire, il est nécessaire de rappeler que le projet d'urbanisation s'inscrit dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ayant fait l'objet d'une étude d'impact et d'une autorisation d'urbanisation que le PLUi doit aujourd'hui prendre en compte en l'état (délibération du CM de Saint-Dyé-sur-Loire du 07/06/2016).

La prise en compte des observations émises par les PPA sur le projet de PLUi arrêté conduit à une réduction d'une partie des zones à urbaniser et urbaines situées en périmètre AOC. Au PLUi proposé pour approbation, les surfaces AU concernant des parcelles AOC représentent 13,90 ha, soit 0,74% des surfaces AOC du territoire.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation

- Évolution du rapport de présentation (pièce 1.1)
  - Ajout d'un complément apportant des précisions sur l'ouverture à l'urbanisation de secteurs AOC en extension.
  - Ajustements des justifications liées aux évolutions des pièces règlementaires ci-dessous.
- Évolutions concernant les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de projet (pièce 3.1)
  - Dans l'OAP « la Cave et l'Aumône » à Mont-Près-Chambord, suppression de la partie concernant le secteur de « l'Aumône » et ajustement de partie de « la Cave » (cf évolutions du règlement graphique – au total 2,8 hectares sont reclassés en zone agricole – A).
- Évolutions concernant le règlement écrit (pièce 4.1)
  - Création d'un règlement pour la zone AUms, correspondant au site de « la Petite Rue » à Mont-Près-Chambord.
- Évolutions concernant le règlement graphique (pièces 4.2 à 4.4)
  - Suppression de la zone à urbaniser de « l'Aumône » à Mont-Près-Chambord (identification en zone A).
  - Diminution du secteur AUe de « la Cave » à Mont-Près-Chambord.
  - Modification du zonage de la zone AU « la Petite Rue » à Mont-Près-Chambord : passage d'un zonage AU à un zonage AUms, permettant d'affirmer la vocation médico-sociale du site.
  - Modification de la délimitation de la zone UE située route de Biou à Huisseau-sur-Cosson.
  - Modification de la délimitation du secteur NL du stade de la Tonnelle à Huisseau-sur-Cosson.
  - Modification du zonage du secteur Chemin des Acacias / Chemin de la gare à Montlivault : passage d'un zonage N à un zonage A.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

Concernant les zones AU du règlement graphique

1/ Observations

L'Etat souhaite un phasage de certaines opérations en classant en 2 AU une partie des secteurs ouverts à l'urbanisation et la Chambre d'agriculture émet des réserves, voire des avis défavorables sur certaines zones d'extension.

La CDPENAF demande de revoir globalement à la baisse la consommation de terres agricoles.

2/ Prise en compte des observations

Le classement en 2AU doit répondre aux exigences du Code de l'urbanisme. Ainsi, pour rappel, l'article R.151-20 du code de l'urbanisme dispose : « Les zones à urbaniser sont dites zones AU : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Dans le respect notamment de ces dispositions, il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. S'ils ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme, leur appréciation peut cependant être censurée par le juge administratif au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

Enfin, un phasage par un classement en zone 2AU doit être cohérent par rapport à la desserte effective par les réseaux et le Juge effectue un contrôle précis sur ce point (voir, par exemple, C.A.A. Marseille 26 septembre 2019, Req. n° 18MA05484 ; C.A.A. Bordeaux 22 août 2019, Req. n° 18BX02997)

La prise en compte des observations émises par les PPA sur le projet de PLUi arrêté conduit à une réduction des zones à urbaniser. Au projet de PLUi arrêté, les zones AU à vocation résidentielle mixte et à vocation économique (AU et AUe) représentaient 81,1 hectares (comprenant des zones en densification et optimisation) contre 73,5 hectares au PLUi pour approbation.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation

- Évolutions concernant les orientations d'aménagement et de programmation de projet (pièce 3.1)
  - OAP ZAC à Huisseau-sur-Cosson : ajustements au regard de la modification apportée sur le règlement graphique (voir ci-après).
  - OAP « la Croix de la Dame » à Mont-près-Chambord : suppression de l'OAP, au regard de la modification apportée sur le règlement graphique (voir ci-après).
  - OAP « la Boulerie II » à Tour-en-Sologne : suppression de l'OAP, au regard de la modification apportée sur le règlement graphique (voir ci-après).
- Évolutions concernant le règlement graphique (pièces 4.2 à 4.4)
  - Concernant Huisseau-sur-Cosson : redélimitation de la zone AU (ZAC) de façon à intégrer à la zone AU le secteur Nj et à réduire, d'une surface équivalente, l'extension de la zone AU au nord.
  - Concernant Mont-près-Chambord : suppression de la zone AU sur le secteur « La Croix de la Dame » au bénéfice d'une zone N.
  - Concernant Tour-en-Sologne : suppression de la zone AU « la Boulerie II ».
- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1)
  - Ajustements des justifications au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

Concernant la qualité des OAP de secteurs

1/ Observations

L'État et la MRAE Centre-Val de Loire estiment que les OAP de secteurs ne sont pas aussi abouties que les OAP thématiques. L'annexe de l'avis évoque plusieurs propositions d'évolution du contenu de certaines OAP.

La Chambre d'Agriculture 41 a également émis des propositions concernant les OAP « Les Charmilles » à Crouy-sur-Cosson et « Maraîchers » à Thoury.

Le SIAB formule des propositions d'évolution et d'amélioration des OAP.

Le rapport de la commission d'enquête précise que « l'enquête publique a mis en évidence que certaines OAP n'ont pas fait l'objet d'une réflexion suffisante. C'est par exemple le cas à Montlivault où l'OAP dite « Champs Troussats » est remise en cause à la fois par la quasi-totalité des propriétaires et par les élus locaux, qui ne sont pas demandeurs. »

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations émises par les PPA sur le projet de PLUi arrêté conduit à compléter les OAP de secteurs de projet en renforçant l'inscription d'objectifs qualitatifs à respecter dans le cadre des futurs aménagements.

3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation

Les évolutions suivantes, en dépit de leur nombre, ne constituent que des ajustements très ponctuels qui n'affectent ni l'économie des OAP concernées, quand elles sont ajustées, ni l'économie générale du PLUi.

- Évolutions concernant les orientations d'aménagement et de programmation de projet (pièce 3.1)
  - Pour l'ensemble des OAP, en réponse à la demande du SIAB, ajout d'un paragraphe concernant la gestion des eaux pluviales, visant à illustrer la diversité des techniques pouvant être mobilisées : « La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau… »
  - Concernant les OAP visant les zones économiques (« La Futaie » à la Ferté-Saint-Cyr, « Petit Four » à Saint-Laurent-Nouan, « Noyers Goujon » à Montlivault, « les Tabardières » à Saint-Claude-de-Diray, « Zone des Châteaux à Bracieux, « le Chêne » à Bracieux, « la Cave » à Mont-près-Chambord) :
    - inscription du principe d'aménagement de zones tampons entre les activités et les habitations,
    - ajout d'une orientation concernant l'implantation des bâtiments et les équipements bruyants par rapport aux zones sensibles aux bruits,
    - ajout d'une disposition prévoyant d'isoler les sources de bruit.
  - Suppression de l'OAP « Champs Troussats » à Montlivault.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

- OAP « Crouy-sur-Cosson – Route de la Ferté » :
  - inscription du principe d'implantation des futures constructions en les orientant parallèlement à la voie lorsqu'elles sont situées en premier rang.
- OAP « Les Charmilles » à Crouy-sur-Cosson :
  - ajout de franges et espaces de transition paysagère en limite d'espaces agricoles cultivés ou potentiellement agricoles,
  - ajout d'une mention sur la préservation maximum des arbres existants.
- OAP « Garenne » à La Ferté-Saint-Cyr :
  - ajout d'une mention sur la préservation maximum des arbres existants,
  - rappel de la fonction de l'espace tampon boisé au sud du site, permettant de maintenir l'intimité des secteurs résidentiels.
- OAP « La Futaie » à La Ferté-Saint-Cyr :
  - ajout d'une mention sur la préservation maximum des arbres existants,
  - élargissement du périmètre de l'OAP jusqu'à la RD13 et précision de la conservation d'un espace tampon boisé, doublé d'une haie basse, le long de cette voie,
  - intégration de l'objectif, en cas d'utilisation de bardages dans la construction des bâtiments, de privilégier des matériaux d'aspects peu lumineux et mats.
- OAP « Le Vivier » à Saint-Laurent-Nouan :
  - ajout de la condition d'aménagement du site via la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.
- OAP « PSPG » à Saint-Laurent-Nouan :
  - ajout d'un principe de réflexion sur le développement des modes actifs (modes de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, telle que la marche à pied et le vélo, mais aussi la trottinette, les rollers, etc, permettant de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, engendrant ainsi une amélioration du cadre de vie,
  - ajout d'une mention sur la préservation maximum des arbres existants.
- OAP « Maraîchers » à Thoury :
  - ajout d'une zone tampon de transition paysagère en limite sud du site,
  - ajout d'un principe de réflexion sur le développement des modes actifs,
  - ajout d'un principe de qualité paysagère et environnementale pour l'aménagement des espaces de stationnement et des voies d'accès.
- OAP « ZAC » à Huisseau-sur-Cosson :
  - ajout d'une zone tampon de transition paysagère au nord du secteur,
  - ajout d'un principe de réflexion sur le développement des modes actifs et d'une liaison douce à envisager en entrée sud du site,
  - modification de l'accès routier implanté au sud-est du secteur : déplacement vers la rue de la Tonnelle.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

- OAP « les Grands Champs » à Maslives :
  - ajout d'un espace tampon boisé au niveau de l'ouverture sud-ouest,
  - suppression, à l'Est, des cônes de vue en direction du mur de Chambord,
  - ajout de la mention « respectueux du caractère champêtre et boisé des lieux »,
  - suppression du premier paragraphe faisant référence aux tissus bâtis environnants,
  - ajout d'une mention sur la préservation maximum des arbres existants.
- OAP « Cœur de Bourg » à Montlivault :
  - modification concernant les vocations dans le secteur,
  - ajout d'un espace de stationnement.
- OAP « Bourg neuf » à Saint-Claude-de-Diray
  - ajout de la mention du développement d'une offre résidentielle, pour les aînés.
- OAP « ZAC » à Saint-Dyé-sur-Loire :
  - création d'un espace tampon de transition avec l'espace agricole sur la limite Ouest,
  - ajout d'un principe de réflexion sur le développement des modes actifs.
- OAP « Entrée de bourg » à Bauzy :
  - ajout d'une orientation sur la gestion du stationnement,
  - ajout d'un principe de réflexion sur le développement des modes actifs.
- OAP « Rue de Candy » à Bracieux :
  - ajout d'une mention sur la préservation maximum des arbres existants.
- OAP « Bellevue » à Bracieux :
  - ajout d'une mention sur la préservation maximum des arbres existants,
  - ajout d'un principe de réflexion sur le développement des modes actifs.
- OAP « Brémailles » à Bracieux :
  - ajout d'une zone tampon de transition paysagère en limites nord et est du site,
  - ajout d'une mention sur la préservation maximum des arbres existants.
- OAP « Zone des Châteaux » à Bracieux :
  - intégration de l'objectif de création d'un traitement de la frange nord sous forme de haies basses, plutôt qu'un tampon composé de masses boisées,
  - intégration de l'objectif, en cas d'utilisation de bardages dans la construction des bâtiments, de privilégier des matériaux d'aspects peu lumineux et mats,
  - ajout d'une mention sur la préservation maximum des arbres existants.
- OAP « la Cave » à Mont-près-Chambord :
  - ajout d'un nouvel accès et modification du tracé des voies de desserte
  - ajout d'une desserte par les modes doux,
  - ajout d'une mention sur la préservation maximum des arbres existants.
- OAP « la Petite Rue » à Mont-près-Chambord :
  - ajout du principe de la valorisation de la grange existante.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

Concernant les projets de golf

1/ Observations

L'État souligne que le projet de PLUi n'explicite pas ces projets et ne garantit pas leur bonne intégration dans le paysage.

Les sites des golfs sont également interrogés dans les avis de la Chambre d'Agriculture 41 et de la MRAE.

La CDPENAF interroge le zonage du golf des Pommereaux.

La Commission d'enquête fait part dans son rapport d'une « vague de protestations » contre le projet de golf des Pommereaux à la Ferté-Saint-Cyr.

« Les Bordes golf international » a fait part d'une observation à la Commission d'enquête concernant la nécessité de revoir le périmètre du golf des Bordes sur le plan de zonage et dans l'OAP ainsi que le tracé de la boucle de promenade (inscrite dans l'OAP).

2/ Prise en compte des observations

Le développement des activités touristiques et leur diversification s'inscrit dans la transition économique engagée par le territoire du Grand Chambord notamment en anticipation de l'arrêt de la centrale de Saint-Laurent-des-Eaux. Cet objectif a été précisément retenu par le SCoT du Blaisois qui s'inscrit en soutien à ces projets. Ainsi, tel que le rappelle le SIAB dans son avis, « *les projets de golfs (..) ont été sortis des comptes fonciers du SCoT* ».

Les activités golfiques constituent pour le territoire du Grand Chambord une opportunité forte de diversification économique et touristique. Le PADD évoque en page 40, action 41, l'ambition d'un « *déploiement des activités golfiques […] envisagé par l'augmentation des capacités d'hébergement et par la diversification et l'extension de nouveaux espaces de pratique du golf* ».

Il s'agit de projets initiés dans le cadre des précédents documents d'urbanisme communaux validés et approuvés. Dans son avis, le SIAB rappelle cette situation en précisant que « *ces projets de longue date ont déjà fait l'objet d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager) et pour le projet d'extension du golf des Bordes, d'une réalisation en cours (viabilisation, constructions, etc). »*

Concernant spécifiquement le projet de golf des Pommereaux :

- Il convient tout d'abord de souligner que l'ensemble des observations formulées dans le cadre de l'enquête publique a fait l'objet d'une lecture attentive par les élus de la Communauté de communes du Grand Chambord.
- La prise en compte, dans le PLUi, du projet de golf des Pommereaux à la Ferté-Saint-Cyr, est directement liée au fait que le projet a d'ores et déjà donné lieu à différentes autorisations administratives dont il n'est pas possible de ne pas tenir compte. A cet égard, il convient de rappeler que :
    - Le PLU communal de la Ferté-Saint-Cyr a fait l'objet d'une révision simplifiée qui a été approuvée le 31 mars 2012 après une enquête publique dont les observations démontraient que la majorité des personnes qui s'est intéressée à la consultation était favorable au projet.
    - Sur sollicitation du porteur de projet, un permis d'aménager a été délivré le 4 avril 2013. Bien qu'ayant fait l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal administratif, ce dernier, par jugement du 20 novembre 2014 désormais définitif, a confirmé la légalité de cette autorisation d'urbanisme. A ce jour, elle demeure en vigueur de sorte qu'elle créé des droits pour son bénéficiaire.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

Dans ce contexte, la prise en compte des observations émises par les PPA sur le projet de PLUi arrêté conduit à apporter des compléments et précisions visant à améliorer la qualité des OAP des Golfs et à ajuster le zonage du Golf des Pommereaux (suppression du secteur NL et classement en AUtgh).

3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation

- Évolutions concernant le rapport de présentation (pièce 1.1)
  - Ajout d'éléments de justification concernant les projets de golf et leurs périmètres.
  - Ajustements des justifications au regard des évolutions des pièces règlementaires (voir ci-après).
- Évolutions concernant l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
  - Ajout d'éléments de cadrages environnementaux concernant les sites de projets des golfs des Bordes et des Pommereaux (Diagnostic environnemental – partie II Diagnostic environnementale des zones ouvertes à l'urbanisation).
  - Ajout, en annexe, de l'étude d'impact du projet de développement des Bordes, réalisée en décembre 2019 (annexe 7 de l'évaluation environnementale).
- Évolutions concernant le règlement graphique (pièces 4.2 à 4.4)
  - Modification du zonage du golf des Pommereaux : passage du secteur NL en zone AUtgh.
- Évolutions concernant les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de projet (pièce 3.1)
  - Concernant l'OAP des Bordes :
    - modification du périmètre de l'OAP et, en conséquence, modification du tracé de la boucle pédestre au Sud du secteur,
    - ajustements des tracés des voies d'accès et de desserte,
    - suppression de la zone AUtgt, correspondant en fait à un « secteur destiné à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces et équipements collectifs en lien avec le complexe touristique et golfique des Bordes » afin d'assurer la cohérence de l'OAP avec le règlement graphique ;
    - ajout de la notion de développement touristique communal <u>et intercommunal,</u>
    - mention de la présence de zones humides,
    - ajout d'un paragraphe sur la multiplicité des dispositifs de gestion des eaux pluviales.
  - Concernant l'OAP des Pommereaux :
    - correction d'une incohérence de surfaces,
    - ajustements de rédaction dans la légende du schéma concernant « les principes de typologie bâtie » afin d'assurer une cohérence entre l'OAP et le règlement (écrit et graphique),
    - ajout de la notion de développement touristique communal <u>et intercommunal,</u>
    - mention de la présence de zones humides,
    - ajout d'un paragraphe sur la multiplicité des dispositifs de gestion des eaux pluviales,
    - ajout de la nécessité de prévoir des réflexions sur le traitement des eaux usées, notamment pour permettre l'irrigation des espaces golfiques,
    - inscription de la « haute qualité environnementale » dans le projet, tant dans les choix architecturaux que sur la gestion du site.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

Concernant les chiffres sur la population et le nombre de logements

1/ Observations

L'Etat demande à ce que les chiffres sur la population et le nombre de logements soient clarifiés.

La MRAE recommande de corriger le dossier concernant les proportions de construction de logements en extension.

Le SIAB demande que soit mentionné dans le rapport de présentation le besoin résidentiel en petits terrains / petits logements à faibles charges.

2/ Prise en compte des observations

Concernant l'objectif démographique, le projet de PLUi arrêté définit une programmation résidentielle qui s'appuie sur une perspective de 24 160 habitants à l'horizon 2030 sur le territoire des communes du Grand Chambord. La perspective dans laquelle s'inscrit le Grand Chambord s'appuie sur la poursuite d'une tendance démographique enregistrée entre 2008 et 2018 (+0,70% par an). Cette ambition de développement est réaffirmée dans le PLUi pour approbation, sans modification aucune.

Concernant les chiffres sur le logement, le projet de PLUi arrêté présentait un objectif de logements à construire en extension, découlant de l'ambition démographique portée par la Communauté de communes et rappelaint les objectifs supra-communaux inscrits dans le SCoT et le PLH.

La prise en compte des observations émises par les PPA sur le projet de PLUi arrêté conduit à apporter des ajustements visant à assurer la cohérence entre les documents constitutifs du PLUi et des précisions sur les chiffres fournis dans le rapport de présentation.

3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation

- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1)
  - Ajout dans le tableau de la page 32 du nombre de logements à produire (distinct du nombre de logements à construire : des logements étant réalisés, notamment, via la mobilisation de la vacance).
  - Clarification du tableau page 33 : précision que ce tableau rappelle les objectifs fixés par les documents cadres (SCoT et PLH) et clarification et précision des données.
  - Ajout page 38 d'éléments sur la programmation résidentielle prévue dans le cadre du PLUi.
- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.2)
  - Complément au diagnostic résidentiel sur le besoin en petits terrains / petits logements.
- Evolution de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
  - Correction de l'incohérence des chiffres de population et de production résidentielle entre le rapport de présentation (pièce 1.1) et l'évaluation environnementale (pièce 1.3). Les chiffres inscrits dans la pièce 1.1 du rapport de présentation sont repris dans l'évaluation environnementale.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

Concernant la lisibilité du règlement

1/ Observations

Les Personnes publiques associées émettent un certain nombre d'observations à propos de la lisibilité du règlement.

La Commission d'enquête a également fait part d'observations concernant la qualité des documents graphiques.

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations émises par les PPA sur le projet de PLUi arrêté conduit à une amélioration de la lisibilité des documents réglementaires.

3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation

- Evolution du règlement écrit (pièce 4.1)
  - Rappel, dans le règlement de la zone Uap, que la zone est concernée par l'OAP patrimoine (pièce 3.2).
  - Présentation de la définition des zones et secteurs (Nj, Nl, etc.).
- Evolution du règlement graphique (pièces 4.2 à 4.4)
  - Amélioration du traitement graphique :
    - ajout d'un contour noir pour rendre lisible les limites de zone,
    - ajustement des couleurs des zones lorsqu'elles sont trop proches et peuvent être confondues (ex zone A et zone Ap),
    - renforcement de la lisibilité des limites communales,
    - mise en cohérence des représentations graphiques des espaces boisés classés entre les zonages et la représentation dans les légendes,
    - positionnement de la dénomination des zones au centre des zones cartographiées,
    - meilleur repérage sur les cartes en indiquant le nord,
    - définition d'une échelle pertinente pour les plans de zonage.
  - Modification de la légende des documents graphiques en remplaçant « périmètre de protection du patrimoine bâti » par « élément de patrimoine bâti à protéger (L151-19 du code de l'urbanisme) et en remplaçant « zone d'agriculture protégée » par « zone agricole protégée (L112-2 du code rural) ».
  - Indication de l'OAP sur les zones Uap par une trame hachurée.
- Evolution du document « inventaire des prescriptions » (pièce 4.5)
  - Rappel des dispositions présentées page 11 du règlement au début du document 4.5 « Inventaire des prescriptions règlementaires » qui contient la liste des éléments identifiés.
- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1)
  - Ajustements au regard des évolutions des documents réglementaires ci-avant.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

Concernant les dispositions réglementaires relatives aux zones urbaines et à urbaniser

1/ Observations

L'Etat et la Chambre d'agriculture émettent un certain nombre d'observations sur le règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser.

L'Etat s'interroge sur le zonage le long de la Vallée du Cosson à Huisseau-sur-Cosson.

2/ Prise en compte des observations

Rappel des dispositions du règlement écrit prévues dans le projet de PLUi arrêté :

- Dans les zones UB, UC et AU, le projet de PLUi prévoit que les constructions, lorsqu'elles sont implantées en retrait de l'alignement, respectent une distance minimale de 3 mètres par rapport à ce dernier.
- Dans les zones UE et AUe, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous condition : qu'elles soient intégrées dans le volume d'un bâtiment ayant une vocation principale autorisée dans la zone et qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des activités.

La prise en compte des observations émises par les PPA sur le projet de PLUi arrêté conduit :

- à des ajustements et des compléments rédactionnels dans les dispositions du règlement écrit des zones urbaines et à urbaniser,
- à réajuster le zonage le long de la Vallée du Cosson à Huisseau-sur-Cosson.

3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation

- Evolution du règlement écrit (pièce 4.1)
    - Dans les zones UB, UC et AU : introduction d'une règle particulière visant à rendre possible une implantation autre qu'en retrait de 3 m minimum depuis les voies et emprises publiques.
    - Dans les zones UE et AUe : ajout d'une condition à la création des logements en imposant que leur surface de plancher n'excède pas 50 m^2.
    - Dans les zones U (UB, UC, UP, UE) et AU où les bâtiments agricoles sont autorisés : ajout d'une disposition précisant que les toitures des bâtiments agricoles ne sont pas réglementées.
- Evolution du règlement graphique (pièces 4.2 à 4.4)
    - A Huisseau-sur-Cosson : modification du zonage concernant la vallée du Cosson pour délimiter une zone N dans la vallée.
- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1)
    - Ajustements des justifications au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

Concernant les dispositions réglementaires relatives aux zones agricoles

1/ Observations

L'Etat, la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture émettent un certain nombre d'observations sur les dispositions règlementaires des espaces agricoles.

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations émises par les PPA sur le projet de PLUi arrêté conduit :

- à des ajustements et des compléments rédactionnels dans les dispositions du règlement écrit des zones agricoles,
- à des évolutions ponctuelles de zonage, dans un souci de préservation et valorisation des espaces agricoles du territoire.

3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation

- Evolution du règlement écrit (pièces 4.1)
    - Article A2, ajout de : « *Sont autorisées, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA)* » tel que le propose la Chambre d'Agriculture dans son avis et le prévoit le code de l'urbanisme.
    - Ajout d'une disposition concernant les clôtures : « *Les clôtures seront de préférence végétalisées par des essences locales. Dans le cas d'une clôture grillagée, on utilisera de préférence un grillage non peint à grosse maille.* » tel que le propose le SIAB.
    - Concernant les annexes des constructions d'habitation existantes, modification de la règle d'implantation : l'implantation des annexes est fixée à 30 mètres maximum de distance depuis la construction principale (au lieu de 50 mètres au PLUi arrêté).
    - Concernant les vocations autorisées pour le changement de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 2°, suppression de la possibilité de changer de destination vers la destination « *équipements d'intérêt collectif et services publics* ».
    - Prise en compte des propositions d'écriture règlementaire formulées dans l'avis de l'État concernant les articles relatifs à la « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».
    - Ajout d'une disposition précisant que les toitures des bâtiments agricoles ne sont pas réglementées.

- Evolution du règlement graphiques (pièces 4.2 à 4.4)
    - Concernant le centre équestre de St-Laurent-Nouan : modification du zonage sur ce site au bénéfice d'un zonage agricole (zone A).
    - Concernant la zone économique de Huisseau-sur-Cosson, route de Biou : modification du zonage sur ce site, au bénéfice d'un zonage agricole (zone A) dans la partie nord de la zone.
    - Concernant Saint-Claude-de-Diray : redélimitation de la zone Uc de la « salle des fêtes » en excluant la parcelle ZH64 et en la classant en A.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

- Modification de zonage U vers du zonage A, a minima lorsque les sites d'exploitation ou bâtiments agricoles sont situés en périphérie de l'enveloppe urbaine. Des évolutions ponctuelles de zonage (du U vers du A) ont été apportées pour l'approbation selon les recommandations formulées par la Chambre d'agriculture mais également en tenant compte des avis émis par les autres PPA (enjeux paysagers, écologiques, liés aux risques et nuisances…).
- Modification de zonage A vers Ap ou de Ap vers A : de légères évolutions ont été apportées pour l'approbation selon les recommandations formulées par la Chambre d'agriculture mais également en tenant compte des avis émis par les autres PPA (enjeux paysagers, écologiques, liés aux risques et nuisances…).

- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1)
  - Ajustements des justifications au regard des évolutions réglementaires ci-avant.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

Concernant les dispositions relatives aux zones naturelles

1/ Observations

L'Etat, la CDPENAF, la Chambre d'Agriculture et le SIAB émettent un certain nombre d'observations sur les dispositions règlementaires des zones naturelles.

L'État considère que certains espaces classés en N dans les tissus déjà urbanisés représentent un potentiel important en renouvellement urbain et que leur classement doit être justifié eu égard à la consommation d'espace engendrée par le projet.

Le SIAB, porteur du SCoT du Blaisois, souligne que la définition des zonages Ap, Up, Uap ainsi que Nj participe particulièrement à la qualité du projet. Il souligne que celle-ci répond aux objectifs de qualité paysagère, patrimoniale, de cadre de vie, mais aussi de maintien de la biodiversité et de réduction des îlots de chaleur (notamment le zonage Nj).

2/ Prise en compte des observations

La mise en perspective des différents avis témoigne de la multiplicité des politiques sectorielles auxquelles doit répondre le PLUi : biodiversité, adaptation au changement climatique, gestion des eaux de pluie, agriculture de proximité, qualité paysagère, etc.

Cette multiplicité d'objectifs (apparaissant parfois contradictoires) se retrouve également au sein du document de SCoT. Celui-ci poursuit à la fois des objectifs de préservation d'espaces agri naturels à proximité des bourgs et villages (insertion paysagère des lisières urbaines, maintien de cœurs d'ilot jardinés contribuant à la trame verte urbaine et à la biodiversité, etc.) et des objectifs de densification visant à maîtriser les extensions urbaines.

Le projet de PLUi cherche à répondre à ces différents objectifs supérieurs au regard des spécificités locales de son territoire.

En l'espèce :

- il poursuit un objectif de maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et naturels en limitant l'extension des espaces urbains et l'artificialisation des espaces, et en favorisant la densification des espaces urbanisés existants ;
- il identifie les espaces de respiration agri-naturels classés en N ou Nj soit sur les espaces de jardins existants en périphérie des bourgs (pour préserver des lisières urbaines paysagées et correspondant à des jardins n'ayant pas de vocation agricole, soit dans les cœurs d'ilot qui présentent un intérêt de respiration ou de diversification en milieu urbain).

Le maintien d'espaces naturels au sein ou en périphérie des espaces urbains existants n'a nullement conduit à un « transfert » des zones d'urbanisation en extension en périphérie des bourgs et villages. Les choix effectués répondent à des objectifs : de qualité des espaces urbains et d'équilibre de développement, tout en assurant au projet de PLUi sa compatibilité avec le SCoT.

La prise en compte des observations émises par les PPA sur le projet de PLUi arrêté conduit :

- à des ajustements et des compléments rédactionnels dans les dispositions du règlement écrit des zones naturelles,
- à des évolutions ponctuelles de zonage, dans un souci de préservation et valorisation des espaces naturels et forestiers du territoire.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation

- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1)
  - Complément au rapport de présentation pour expliciter les principes ayant guidé la définition des secteurs Nj.
  - Ajustements des justifications au regard des évolutions réglementaires ci-après.

- Evolution du règlement écrit (pièce 4.1)
  - Ajout d'une emprise au sol pour le secteur Nc : 30% maximum de la superficie du terrain.
  - Complément des dispositions réglementaires du secteur Nj pour permettre de limiter la création d'un abri jardin à partir de l'approbation du PLUi et d'en limiter la hauteur à 3 mètres.
  - Concernant les annexes des constructions d'habitation existantes, modification de la règle d'implantation : l'implantation des annexes est fixée à 30 mètres maximum de distance depuis la construction principale (au lieu de 50 mètres au PLUi arrêté).
  - Concernant les vocations autorisées pour le changement de destination des bâtiments repérés au titre de l'article L151-11 2°, suppression de la possibilité de changer de destination vers la destination « *équipements d'intérêt collectif et services publics* ».
  - Ajout de dispositions règlementaires visant les secteurs NL, Nc, et Nj pour imposer, le principe de perméabilité pluviale des revêtements au sol dans le cas d'aménagement d'aires de stationnement.
  - Ajout d'une disposition concernant les clôtures : « *Les clôtures seront de préférence végétalisées par des essences locales. Dans le cas d'une clôture grillagée, on utilisera de préférence un grillage non peint à grosse maille.* » tel que le propose le SIAB. En outre, un complément a été ajouté pour inciter à favoriser le passage de la petite faune (demande SIAB).
  - Suppression de la possibilité de réaliser des « autres équipements recevant du public » en zone N (secteur NL).
  - Prise en compte des propositions d'écriture règlementaire formulées dans l'avis de l'État concernant les articles relatifs à la « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».
  - Ajout de la possibilité de réaliser des constructions et installations nécessaires à la valorisation herbagère des espaces prairiaux.
  - Augmentation du retrait des piscines par rapport aux limites séparatives de 2 mètres à 3 mètres.

- Evolution du règlement graphique (pièces 4.2 à 4.4)
  - A Huisseau-sur-Cosson : modification du périmètre NL du stade de la Tonnelle (pour tenir compte de la procédure de déclaration de projet).
  - Modification de zonage N vers A : les légères évolutions de zonage (du N vers du A) ont été apportées pour l'approbation selon les recommandations formulées par la Chambre d'agriculture mais également en tenant compte des avis émis par les autres PPA (enjeux paysagers, écologiques, liés aux risques et nuisances…).

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

Concernant les espaces boisés classés (EBC)

1/ Observations

La Chambre d'agriculture demande de limiter les EBC aux espaces ayant un réel intérêt écologique et paysager.

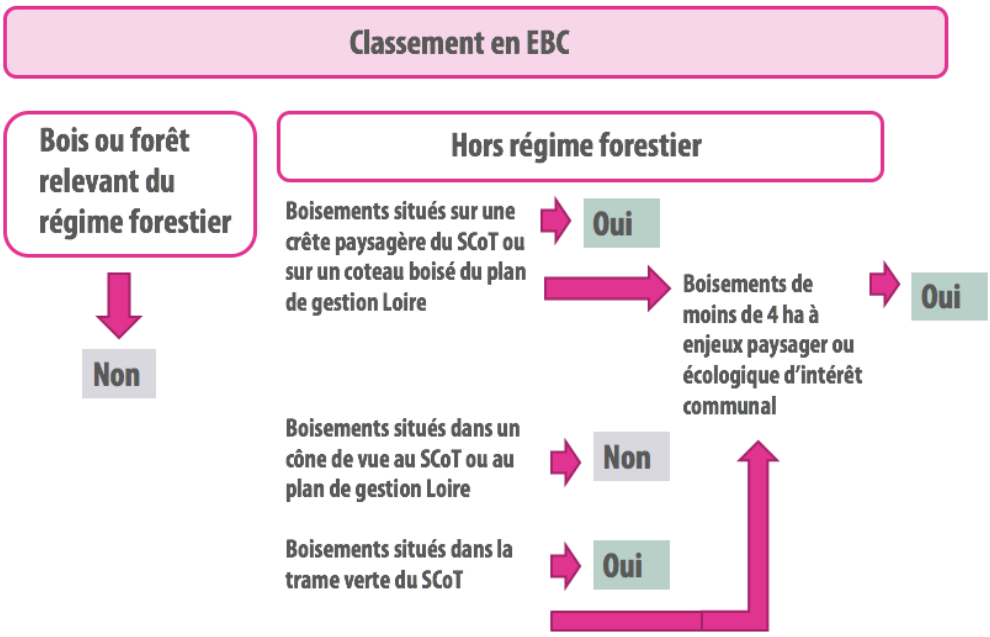
2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations émises par les PPA sur le projet de PLUi arrêté conduit à revoir l'identification des EBC sur le territoire intercommunal afin d'assurer une cohérence dans la protection des espaces boisés et à apporter des précisions concernant leur délimitation.

3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation

- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1)
  - Présentation de la méthode d'identification des EBC.
  - Ajustements des justifications au regard des évolutions réglementaires ci-après.

- Evolution du règlement graphiques (pièces 4.2 à 4.4)
  - Suppression des espaces boisés classés lorsqu'ils concernent des bois ou des forêts relevant du régime forestier.
  - Ajout d'espaces boisés classés selon les critères ci-dessous :



Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

Concernant la prise en compte des risques

1/ Observations

D'une manière générale, l'Etat demande de bien prendre en compte les différents risques naturels.

La Commission d'enquête fait part d'une « vague de protestations à Tour-en-Sologne en raison du déclassement des zones constructibles en zones naturelles (au nord de la route de Tour-en-Sologne à Bracieux) ».

2/ Prise en compte des observations

La prise en compte des observations émises par les PPA sur le projet de PLUi arrêté conduit à renforcer la prise en compte des risques sur le territoire intercommunal et à mieux expliciter les dispositions réglementaires liées à la prévention de ces risques.

3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation

- Evolution du rapport de présentation (pièce 1.1)
  - Ajout de précisions concernant la protection du risque inondation.
  - Ajustements des justifications au regard des évolutions réglementaires ci-après.

- Evolution du règlement écrit (pièce 4.1)
  - Concernant le risque de mouvement différentiel lié au retrait-gonflement des argiles (RGA), ajout au préambule du règlement des dispositions applicables à partir de janvier 2020 dans les zones soumises au risque de mouvement différentiel lié au retrait-gonflement des argiles (RGA) hors PPR, à savoir :
    « En cas de vente d'un terrain non bâti constructible situé en zone à exposition moyenne ou forte au risque RGA, une étude géotechnique préalable est fournie par le vendeur ;
    En préalable de la construction de l'ouvrage (dans une zone à exposition moyenne ou forte au risque RGA, le constructeur de l'ouvrage est tenu :
    - *soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage,*
    - *soit de faire lui-même réaliser en accord avec le maître d'ouvrage une étude de conception,*
    - *soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie règlementaire. »*

  - Concernant le risque inondation, ajout de dispositions associées aux prescriptions relatives aux « secteurs d'aléa inondation identifiés sur le document graphique » :
    « Les affouillements et exhaussements (lorsqu'ils sont autorisés par le règlement de la zone), ne doivent pas aggraver le risque inondation. Le choix des matériaux doit tenir compte du risque inondation. »

- Evolution du règlement graphique (pièces 4.2 à 4.4)
  - Ajout du rayon de 2 km de maîtrise de l'urbanisation autour du centre nucléaire de production d'électricité.
  - Modification du zonage à Tour-en-Sologne concernant les terrains situés au nord de la route de Tour-en-Sologne à Bracieux en limitant la zone N (naturelle) au profit d'un zonage U (zone urbaine). Cependant, dans un souci de maîtrise de l'exposition aux risques et de devoir d'information des pétitionnaires et propriétaires, la trame inondation est maintenue.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

Concernant les dispositions liées à la préservation et à la valorisation du patrimoine

1/ Observations

Le SIAB demande à ce que les antennes relais soient encadrées dans l'OAP Unesco Val de Loire afin de ne pas porter atteinte aux paysages et aux vues identifiés. Il demande également d'apporter des précisions à la notion de construction bioclimatique dans l'OAP Patrimoine.

L'Etat identifie une erreur dans la localisation des éléments de patrimoine situés à La Ferté-Saint-Cyr.

L'Etat formule des observations concernant l'amélioration des dispositions réglementaires liées à la préservation du patrimoine.

2/ Prise en compte des observations

La préservation et la valorisation des éléments du patrimoine du territoire du Grand Chambord constituent l'un des enjeux majeurs ayant guidé l'élaboration du PLUi.

La prise en compte des observations émises par les PPA conduit à améliorer les éléments réglementaires visant à la protection du patrimoine.

3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation

- Evolution des l'OAP patrimoine et UNESCO (pièces 3.2 et 3.3)
    - ajout d'un objectif d'insertion paysagère concernant les antennes relais,
    - ajout de précisions concernant les volets roulants extérieurs,
    - suppression de la mention de la craie dans les matériaux pouvant être utilisés,
    - complément à la notion de construction bioclimatique.

- Evolution du règlement écrit (pièce 4.1)
    - ajustement de la disposition concernant les volets roulants extérieurs dans les zones AUT, A, N et UP,
    - ajustement de la règle concernant les saillies de toiture dans le règlement dans les zones UB, UC, UP, AU, AUT, A et N,
    - ajustement de la règle concernant la couleur des toitures dans les zones UB, UC, UP, AU, AUT, A et N,
    - ajustement de la rédaction concernant les teintes de façades dans les zones UB, UC, UP, AU, AUE, A e N.

- Evolution du règlement graphique (pièces 4.2 à 4.4)
    - modification de la localisation des éléments de patrimoine situés au lieu-dit « la Jarnault » à la Ferté-Saint-Cyr (et modification de l'inventaire en cohérence).

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

Concernant la prise en compte de la biodiversité

1/ Observations

La MRAE recommande :

- de revoir et de compléter ou, à défaut, de préciser la méthodologie d'élaboration de la trame verte et bleue à l'échelle intercommunale ;
- une meilleure prise en compte des zones humides en privilégiant des mesures d'évitement, de réduction ensuite et, en dernier recours, la compensation des impacts résiduels ;
- de réaliser une analyse des enjeux des secteurs destinés aux complexes golfiques.

Le SIAB demande que dans le PADD :

- les notions de réservoir et de corridor prioritaire du continuum forestier soient utilisées,
- une meilleure lisibilité de la sous-trame du continuum ouvert / semi ouvert soit proposée sur les illustrations cartographiques.

2/ Prise en compte des observations

Concernant la méthodologie d'élaboration de la trame verte et bleue, pour rappel, le diagnostic (pièce 1.2) comprend une partie spécifique à la présentation de la trame verte et bleue intercommunale et communale.

Concernant la prise en compte des zones humides, le projet de PLUi arrêté comprend une analyse environnementale des zones à urbaniser (AU).

Tenant compte des différentes observations émises par les PPA, le PLUi pour approbation est ajusté pour assurer une meilleure prise en compte et préservation de la biodiversité.

3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation

- Évolution du rapport de présentation (pièce 1.2)
  - Insertion d'éléments méthodologiques complémentaires à la partie sur la trame verte et bleue dans le diagnostic environnemental (Méthodologie – annexe 3 – méthodologie de la préfiguration de la Trame Verte et Bleue).
- Évolution de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
  - Ajout d'une note méthodologique sur la définition de la trame verte et bleue communale.
  - Actualisation de l'évaluation environnementale pour signifier la meilleure prise en compte de zones humides dans les OAP.
  - Ajout d'éléments de cadrage environnemental sur les sites des golfs (Bordes et Pommereaux).
  - L'étude d'impact réalisée sur le projet de golf des Bordes est annexée à l'évaluation environnementale.
- Evolution du projet d'aménagement et de développement durables (pièce 2)
  - Intégration des notions de réservoir et de corridor prioritaire du continuum forestier.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

- Évolutions concernant les orientations d'aménagement et de programmation de projet (pièce 3.1)
  - Dans les sites d'OAP suivants : route de la Ferté à Crouy-sur-Cosson, chemin du Soudan à la Ferté-Saint-Cyr, la Futaie à la Ferté-Saint-Cyr, les Pommereaux à la Ferté-Saint-Cyr, le Vivier à Saint-Laurent-Nouan, golf des Bordes à Saint-Laurent-Nouan, et Petit Four à Saint-Laurent-Nouan.
    - Ajout d'un paragraphe mentionnant la présence de zone(s) humide(s) : « Le site d'OAP abrite une zone humide dont le tracé précis devra être défini lors des études de conception du projet. L'aménagement du secteur d'OAP ne doit pas remettre en cause la fonctionnalité écologique de la zone humide. A défaut, des mesures compensatoires prévues dans le cadre du SDAGE Loire-Bretagne seront à respecter. »

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

Concernant la prise en compte de la ressource en eaux et des milieux aquatiques

1/ Observations

La MRAE recommande de :

- préciser l'aquifère sollicité par les captages d'eau potable du territoire,
- détailler les éléments de conformité des eaux distribuées,
- de corriger les incohérences identifiées en matière et de ressource en eau,
- de créer une zone tampon paysagère pour l'OAP Brémailles à Bracieux qui intercepte un périmètre de protection de captage d'eau potable.

Le SIAB demande une meilleure description de la gestion des eaux pluviales dans le rapport de présentation et / ou les OAP et / ou le règlement.

2/ Prise en compte des observations

Tenant compte des différentes observations émises par les PPA, l'état initial de l'environnement et les OAP sont complétés pour parfaire la prise en compte de la ressource en eau et des milieux aquatiques.

3/ Évolution du dossier de PLUi en vue de son approbation

- Évolution du rapport de présentation (pièce 1.2)
  - Précision de l'aquifère sollicité par les captages d'eau potable.
  - Compléments apportés à la conformité des eaux distribuées.
  - Amélioration de la cohérence entre l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale (pièce 1.3) concernant les nombres de forages d'eau potable et de stations d'épuration.
- Évolution de l'évaluation environnementale (pièce 1.3)
  - Amélioration de la cohérence entre l'état initial de l'environnement (pièce 1.2) et l'évaluation environnementale concernant les nombres de forages d'eau potable et de stations d'épuration.
- Évolutions concernant les orientations d'aménagement et de programmation de projet (pièce 3.1)
  - Pour l'OAP Brémailles à Bracieux : ajout d'une zone tampon paysagère en limites Nord et Est pour tenir compte du périmètre de protection de captage d'eau potable.
  - Pour l'ensemble des OAP, ajout d'un paragraphe concernant la gestion des eaux pluviales, visant à illustrer la diversité des techniques pouvant être mobilisées : « La gestion de l'eau sera intégrée dès la conception du plan d'aménagement par la mise en place de dispositifs adaptés : noues, bassins de rétention, bandes roulantes, revêtements perméables, toitures végétalisées, récupérateurs d'eau… »

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

Remarques de forme visant à la sécurité, la cohérence et la bonne lisibilité du dossier de PLUi

Certaines modifications de pure forme, veillant à assurer la sécurité, la cohérence et la bonne lisibilité, mineures et sans incidence sur l'équilibre général du projet, ont été apportés pour répondre aux remarques issues de l'enquête publique ainsi que des avis des PPA.

Concernant l'évaluation environnementale

- Ajustements des indicateurs de suivi en réponse aux observations formulées par la MRAE.
- Amélioration du résumé non technique afin de le rendre accessible au grand public, conformément à la demande de la MRAE.

Concernant le règlement écrit

- Suppression de la mention « document de travail ».
- Ajout d'une disposition réglementaire associée aux zones non aedificandi identifiées au règlement graphique.
- Dans les zones AU et AUE, ajout d'une mention de la nécessité de réaliser une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, en cohérence avec les OAP.
- Suppression de la mention « artisanat » dans les types de destinations / sous-destinations autorisés, inscrite dans certains règlements de zone, dans la mesure où l'artisanat relève de la sous-destination « industrie », selon le Code de l'urbanisme.
- Dans les dispositions concernant le stationnement, ajustement de l'incohérence concernant les règles liées au stationnement des équipements et des autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.
- Pour les constructions existantes non conformes aux règles de hauteurs, amélioration de l'écriture concernant la règle pour les extensions dans le prolongement de la hauteur de la construction existante : suppression de la mention « ou sans réduire le retrait ».

Concernant l'inventaire des prescriptions graphiques

- Correction des erreurs orthographiques (correction du défaut de lisibilité des lettres avec accent notamment).

Concernant la représentation graphique du règlement

- Ajout d'un périmètre OAP sur le site du golf des Pommereaux.
- Ajustement de l'écriture du secteur Nl en NL, la majuscule permettant d'éviter la confusion avec la lettre « i » et une confusion dans la vocation du secteur.

Envoyé en préfecture le 24/03/2020
Reçu en préfecture le 24/03/2020
Affiché le
ID : 041-244100798-20200302-041_001_2020-DE

Demandes dans le cadre de l'enquête publique

En réponse à la réserve n°3 inscrite dans les conclusions du rapport de la Commission d'enquête, les tableaux ci-après présentent les réponses apportées aux observations formulées par le public.

Les observations du public ont été analysés au regard des principes définis par le PLUi, notamment :

- lutte contre l'étalement urbain en extension des enveloppes existantes (respect de l'objectif de réduction de la consommation d'espace) ;
- préservation des espaces AOC (particulièrement en extension) ;
- préservation des espaces cultivés : notamment les espaces agricoles stratégiques identifiés par la Chambre d'Agriculture ;
- maintien des capacités de développement des exploitations agricoles (respect des marges de retrait des constructions vis-à-vis des bâtiments d'exploitation agricole) ;
- maintien de coupures entre deux zones urbaines, notamment lorsqu'elles sont identifiées par le SCOT et entre les hameaux ;
- préservation des éléments environnementaux : ZNIEFF, zones humides (avérées ou présumées), corridors écologiques ;
- constructibilité possible dans la continuité du tracé de l'enveloppe ne portant pas atteinte à la fonctionnalité agricole des espaces (ex. dents creuses et arrières de parcelle) ;
- pas d'extension linéaire le long des voies principales et le long des entrées principales des bourgs ;
- protection des routes paysagères identifiées dans le SCOT;
- continuité au sein des enveloppes urbaines lorsque la distance des bâtiments qui y sont intégrés est inférieure à 50 mètres entre deux bâtiments.