

Département d'Indre-et-Loire

Communauté de communes du Val d'Amboise

ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE AU

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

EN VERTU

DE L'ORDONNANCE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLEANS n° E19000129/45

DE L'ARRÊTÉ DU PRESIDENT DE LA CCVA N° 2019-17 DU 16 SEPTEMBRE 2019

DILIGENTÉE

INCLUSIVEMENT DU 21 OCTOBRE AU 22 NOVEMBRE 2019

RAPPORT D'ENQUÊTE

TOME II : Observations du public

Commission d'enquête :

Guy SCHNØERING, *Président*

Charles RONCE

Jean-Pierre HOUDRÉ

SOMMAIRE

1 - PRÉAMBULE : RAPPEL DU PRINCIPE D'ABSENCE DE DROITS ACQUIS EN MATIÈRE D'URBANISME	5
2 - OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE, RÉPONSES DU PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL D'AMBOISE ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	7
3 - OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSES DU PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL D'AMBOISE ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	17
3.1 OBSERVATIONS CONCERNANT LA COMMUNE D'AMBOISE	18
3.2 OBSERVATIONS CONCERNANT LA COMMUNE DE CANGEY	76
3.3 OBSERVATIONS CONCERNANT LA COMMUNE DE CHARGÉ	91
3.4 OBSERVATIONS CONCERNANT LA COMMUNE DE LIMERAY	128
3.5 OBSERVATIONS CONCERNANT LA COMMUNE DE LUSSAULT-SUR-LOIRE	153
3.6 OBSERVATIONS CONCERNANT LA COMMUNE DE MONTREUIL-EN-TOURAINES	164
3.7 OBSERVATIONS CONCERNANT LA COMMUNE DE MOSNES	169
3.8 OBSERVATIONS CONCERNANT LA COMMUNE DE NAZELLES-NÉGRON	189
3.9 OBSERVATIONS CONCERNANT LA COMMUNE DE NEUILLÉ-LE-LIERRE	201
3.10 OBSERVATIONS CONCERNANT LA COMMUNE DE NOIZAY	223
3.11 OBSERVATIONS CONCERNANT LA COMMUNE DE POCÉ-SUR-CISSE	281
3.12 OBSERVATIONS CONCERNANT LA COMMUNE DE SAINT-OUEN-LES-VIGNES	299
3.13 OBSERVATIONS CONCERNANT LA COMMUNE DE SAINT-RÈGLE	318
3.14 OBSERVATIONS CONCERNANT LA COMMUNE DE SOUVIGNY-DE-TOURAINES	338
4 - CONCLUSIONS DU RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	341

1 - PRÉAMBULE :

Rappel du principe d'absence de droits acquis en matière d'urbanisme.

Les commissaires-enquêteurs précisent qu'ils ne sont pas des spécialistes du droit en urbanisme, et de plus, qu'il n'est pas dans leur mission de « faire le droit ». Néanmoins, ils se doivent de connaître le Code de l'urbanisme et notamment de rappeler le principe d'absence de droits acquis en matière d'urbanisme, un principe que certaines personnes ayant déposé à l'enquête semblent méconnaître.

En effet, certaines des observations du public ci-après font état notamment, de « droit à construire prévu dans le POS », de « préjudices financiers », voire de « spoliation » du fait que des terrains qui étaient constructibles au Plan d'Occupation des Sols ou au PLU communal actuellement en vigueur, ne le sont plus au projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Il convient de rappeler que les règles d'urbanisme issues d'un PLU (ou PLUi) sont également appelées des servitudes d'urbanisme ou servitudes d'utilisation des sols, car ce sont des servitudes publiques qui répondent à un régime spécifique vis-à-vis des propriétaires privés :

- Il **n'existe pas de droits acquis en matière d'urbanisme** pour le propriétaire privé : ni le classement d'un terrain, ni la modification du zonage d'un terrain ne confèrent de droits acquis au propriétaire foncier et ne portent atteinte au droit de propriété, car le zonage répond à un objectif d'intérêt général ; les seuls droits acquis résultent d'une autorisation d'urbanisme régulière et durant un délai de validité fixé par les textes (Certificats d'urbanisme, permis de construire, etc.) ;
- La contrainte que génère la règle d'urbanisme pour le propriétaire privé ne fait pas l'objet d'une indemnisation puisqu'il n'y a pas de droits acquis (la seule servitude publique qui fait l'objet d'une indemnisation est celle issue d'un plan de prévention des risques technologiques instauré par l'Etat) ;
- Les différents choix de zonage ne portent pas atteinte au principe d'égalité des citoyens devant les charges publiques, car le zonage répond à un projet d'intérêt général ;
- Le zonage, qui est la traduction d'un projet d'intérêt général d'aménagement du territoire, n'a pas à tenir compte du parcellaire privé pour définir les limites des zones, mais des critères définis par le PADD (équilibre entre développement urbain et protection des espaces naturels et agricoles, prise en compte du paysage et des infrastructures).

Par ailleurs, les autorisations de droit des sols (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager,..) appliquent la partie réglementaire du PLU ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation.

De plus, les règles d'urbanisme définies par un PLU ou un POS se superposent en s'additionnant, et ce sont les règles les plus contraignantes qui priment sur les règles les moins contraignantes. C'est l'ensemble des prescriptions réglementaires qui constitue ce que l'on appelle « le droit des sols ».

Enfin, sur un même secteur, les règles suivantes peuvent se cumuler ;

- Règlement du zonage qui peut comporter des prescriptions graphiques (règles d'implantation, règles de hauteur, règles différenciées selon la destination des constructions, etc.) ;
- Prescriptions particulières relatives aux risques ;
- Prescriptions particulières relatives à un élément de paysage ou de patrimoine bâti ;
- Prescriptions particulières relatives à la protection de la trame verte et bleue (TVB) ;
- Secteurs de mixité sociale ;
- Espaces boisés classés ;
- Orientations d'aménagement et de programmation ;
- Etc.

Ainsi, un terrain peut être classé en zone urbaine, mais en réalité être inconstructible en raison d'autres prescriptions plus contraignantes que le zonage qui s'appliquent sur ce même terrain. Par ailleurs, un terrain classé en zone urbaine n'est constructible que s'il bénéficie de tous les éléments suivants : eau potable, assainissement des eaux usées, voirie, ces éléments devant être suffisants au regard de l'importance de l'opération projetée.

En conclusion, la commission d'enquête a donné un avis aux observations du public ci-après en tenant compte des réponses apportées par le président de la communauté de communes du Val d'Amboise dans son mémoire en réponse, tout en ayant à l'esprit le principe « d'absence de droits acquis », sauf cas particuliers dont elle estimera qu'ils seront l'exception pour des raisons d'intérêt général.

2 - OBSERVATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE, RÉPONSES DU PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL D'AMBOISE, ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.

AVIS DE LA COMMISSION SUR LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA CCVA	
Observation de la commission	Au cours des permanences qui ont été tenues, les commissaires enquêteurs ont constaté que le public (et parfois eux-mêmes !) avait de grandes difficultés à repérer les lieux objets des observations qu'ils souhaitaient formuler faute de dénomination des voies principales sur les plans. Il serait judicieux que, si possible, il y soit porté remède dans le document qui sera approuvé.
Réponse de la CCVA	Le rapport de présentation va indiquer des zooms de localisation notamment pour mieux apprécier la situation des STECAL justifiés, les emplacements réservés et les éléments repérés au L151-19 et 23.
Avis de la commission	La commission d'enquête prend acte de la réponse favorable et de la solution retenue par la CCVA pour améliorer le repérage des STECAL justifiés, des emplacements réservés et des éléments repérés au L151-19 et 23.

Observation de la commission	Il en est de même pour les ruisseaux ou écoulements d'eaux issues des plateaux et qui se déversent dans la Cisse ou la Loire en bordure de voies les plus souvent bâties. Il serait judicieux que, si possible, ils soient reportés dans le document qui sera approuvé.
Réponse de la CCVA	Le rapport de présentation sera complété par les cartes IGN des communes qui repèrent les cours d'eau recensés officiellement.
Avis de la commission	La commission d'enquête prend acte de la réponse favorable et de la solution retenue par la CCVA. Le report direct sur les documents graphiques du règlement aurait cependant évité l'obligation de recours simultané à plusieurs pièces du dossier.

Observation de la commission	Les fonds de cartes utilisés n'étaient pas à jour, et notamment n'y figuraient pas des bâtiments parfois construits avant la date de début de l'élaboration du PLUi, ce qui a pu conduire à une analyse et une prise en compte erronée de la situation existante.
Réponse de la CCVA	Les fonds de carte sont ceux de la dernière version du cadastre disponible au moment de la rédaction du dossier d'arrêt de projet (de même pour l'IGN et les photos aériennes).
Avis de la commission	La commission prend acte de la réponse de la CCVA. Elle fait cependant observer à nouveau que l'analyse de telle ou telle situation a pu être faussée, certains secteurs dans lesquels plusieurs parcelles apparaissent non bâties étant, en réalité, bâties depuis lors.

Observation de la commission	Les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées ont émis un certain nombre de remarques sur le dossier du PLUi tel qu'il a été arrêté pour être soumis l'enquête publique. □ Quelles sont les réponses que la CCVA y a apportées, ou qu'elle s'engage à apporter ?
Réponse de la CCVA	La CCVA va rencontrer les Personnes Publiques Associées pour échanger autour de ces propositions de réponse. La réponse définitive de la CCVA interviendra à l'issue de cette rencontre avec les PPA début Janvier.
Avis de la commission	La commission d'enquête doit remettre son rapport le 22 décembre au plus tard. Compte tenu de sa réponse indiquant que les services de l'Etat et les PPA ne seraient contactés que début janvier (à leur demande... compte tenu des fêtes !) la commission ne connaîtra pas la réponse de la CCVA. La commission ne pourra faire autrement qu'émettre un avis favorable avec des réserves, si celles-ci n'étaient pas levées, cet avis devait être considéré comme défavorable.

Observation de la commission	Le grand nombre de sous-secteurs dans les différentes zones du PLUi nuit à la bonne compréhension par le public.
Réponse de la CCVA	Le nombre de secteurs est une réalité des PLUi. Un type de secteur = 1 règlement spécifique qui s'y applique.
Avis de la commission	La commission prend acte de la réponse de la CCVA, et de la clarification qu'apporte ce choix au niveau du règlement écrit.

Observation de la commission	<p>Le projet de PLUi prévoit de permettre la modification et l'extension mesurée des constructions existantes sur des sites en zones agricoles ou naturelles même si ces bâtis n'ont pas de vocation agricole ou en rapport avec la destination de base de ces zones. Le regroupement continu des terres agricoles depuis quelques années entraîne l'abandon de l'utilisation des bâtiments tant agricoles que d'habitation au profit de corps de ferme ou d'installations mieux situés et/ou plus modernes.</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> S'ils ne trouvent pas d'affectation autre que celle précédemment prévue, les bâtiments en cause risquent de courir à la ruine. <input type="checkbox"/> Ne serait-il pas possible d'étendre cette modification à tous les bâtiments situés en zones A et N, autres que ceux construits de façon précaire ? <input type="checkbox"/> Enfin qu'en sera-t-il de la construction d'une piscine qui correspond à une forte demande pour ce type de bien isolé, et qui, de plus, constituerait éventuellement une réserve incendie ?
Réponse de la CCVA	<p>Les bâtiments qui présentent une réelle opportunité de reconversion ont été identifiés par le changement de destination grâce à un travail remarquable des élus, des techniciens et du bureau d'étude.</p> <p>Le changement de destination qui n'est pas retenu sur certains bâtiments ne signale pas que le bâtiment ne peut plus évoluer. Dans la plupart des cas le bâti isolé concerne des maisons d'habitations qui continueront de l'être (comme les bâtiments agricoles). Les élus de la CCVA ne peuvent pas admettre que tous types de projets soient autorisés. Même si le risque d'avoir très ponctuellement une friche peut exister, les élus privilégient le respect des autres thématiques à traiter (réseaux, sécurité incendie et sécurité routière d'accès, capacité de stationnement, intégration paysagère, impact écologique, etc.).</p> <p>La piscine est admise si elle respecte les dispositions du règlement écrit relatives aux annexes.</p>
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA, et note avec intérêt le fait que le changement de destination d'un bâtiment qui le justifierait mais n'aurait pas été signalé dans le cadre de l'élaboration du PLUi, pourra cependant évoluer, et que la construction de piscines respectant les prescriptions du règlement relatives aux annexes est admise.</p>
Observation de la commission	<p>Le Département d'Indre-et-Loire s'est doté d'un Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR).</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Si les communes de la CCVA sont concernées par ce plan, les aménagements prévus par le présent PLUi en tiennent-ils compte pour les préserver et/ou les déplacer ?
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA va s'assurer que le PDIPR soit annexé pour que les chemins soient bien identifiés. Ils sont dans tous les cas repérés au cadastre.</p>

<p>Avis de la commission</p>	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse favorable apportée. Elle signale cependant que les plans du cadastre repèrent toutes les voies de communication et n'identifient pas particulièrement les chemins faisant partie du PDIPR. Pour les repérer il convient de se reporter à ce document géré par le Conseil Départemental.</p>
<p>Observation de la commission</p>	<p>Le projet de règlement du secteur Nh prévoit d'autoriser les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Chaque extension admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole ou forestière ; <input type="checkbox"/> Chaque annexe admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole ou forestière ; <p>Or, l'article L 111-3 du Code rural, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240, relatif à la réciprocité des distances d'éloignement, précise : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Pourquoi avoir fait le choix de restreindre ainsi les possibilités d'extension et/ou de construction d'annexes aux habitations existantes des hameaux classés en secteur Nh, par une application stricte de la « règle des 100 mètres » alors que la cette distance d'éloignement n'apparaît pas, au regard de l'art. L 111-3 Code rural, exigible dans ces cas ? <input type="checkbox"/> Cette restriction peut-elle être supprimée ou réduite pour les extensions et annexes prévues à l'alinéa d) ?
<p>Réponse de la CCVA</p>	<p>Les annexes et les extensions sont obligatoirement encadrées en zone A et N (application obligatoire du principe de constructibilité limitée en zone N et A). Ce point est particulièrement suivi par les services de la Préfecture et de la CDPE-NAF.</p>
<p>Avis de la commission</p>	<p>La commission constate avec regret que la réponse de la CCVA n'apporte pas d'éclairage sur le point précis qui était exposé. Il n'est nullement question de ne pas encadrer les annexes et extensions en zone A et N, mais de conformer les prescriptions du règlement de ces zones aux obligations légales, en l'occurrence définies par l'article L111-3 du Code rural relatif à la réciprocité des distances d'éloignement, sans augmentation non justifiée de la distance d'éloignement.</p>

<p>Observation de la commission</p>	<p>Une des caractéristiques de la vallée concerne les sites troglodytiques dont sont « truffés » les coteaux calcaires bordant la Loire.</p> <p>□ Pourquoi toutes les zones concernées par de tels sites ne sont-elles pas traitées de la même manière ?</p> <p>D'une part, le Code de l'urbanisme, indique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans son article L. 101-2 5°, que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre « la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ». • Dans son article L. 121-1 3°, que « Les documents de planification doivent déterminer « les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles. » <p>D'autre part, le Code de l'Environnement dans son article L 563 - 6 stipule que « Les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol ».</p>
<p>Réponse de la CCVA</p>	<p>Les élus ont choisi de ne pas donner l'opportunité de développement à tous les secteurs troglodytiques.</p> <p>Si certains secteurs présentent des conditions favorables pour le développement de projets, pour d'autres ce n'est pas le cas (défense incendie insuffisante, capacité de stationnement, application du PPRi et de la ZDE par ailleurs, etc.).</p>
<p>Avis de la commission</p>	<p>La commission prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>Elle remarque en effet que les secteurs identifiés Ntr ne couvrent pas la totalité des zones concernées par les cavités troglodytiques repérées dans les documents graphiques des PLU communaux actuels, mais en même temps, elle constate la présence des trames de protection « Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme » et « Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme » sur le règlement graphique de la commune de Noizay en particulier, associées à des prescriptions destinées à protéger et sécuriser les zones couvertes par ces trames.</p> <p>La commission d'enquête regrette que les préconisations de l'étude réalisée dans le cadre des opérations de Service public du BRGM 2002-RIS-407, et rapportée dans le rapport final de juin 2003 référencé BRGMIRP-52318-FR et intitulé « Inventaire des cavités souterraines de l'Indre-et-Loire » de faire des études approfondies (cartes d'aléa), menant à terme à un PPR, dans certaines communes où la densité de cavités souterraines est élevée (supérieure à 10 cavités par km²) », à savoir dans les communes suivantes appartenant à la CCVA : Amboise, Limeray, Lussault-sur-Loire, Nazelles-Négron, Saint-Règle et bien évidemment Noizay, n'aient pas encore abouti dans toutes les communes concernées.</p>

<p>Avis de la commission (suite)</p>	<p>En conséquence, la commission d'enquête :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rappelle que le Code de l'Environnement, par son article L. 563-6 créé par la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, fait obligation aux communes de dresser une carte des cavités existantes sur leur territoire : « Les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol. » ▪ Recommande : <ul style="list-style-type: none"> - Que l'inventaire des cavités, dont la CCVA reconnaît que ce dont elle a connaissance n'est sans doute « <i>qu'un échantillonnage des cas réellement existants</i> » soit mis à jour à partir des études et cartes les plus récentes détenues par le syndicat intercommunal Cavités 37, et si nécessaire et en coordination avec ce syndicat, à partir d'un relevé parcellaire, - Que les trames de protection soient, à l'issue de cet inventaire, étendues aux éventuels secteurs qui auraient pu être oubliés, - Que tout projet de réalisation de constructions principales, d'extensions ou d'annexes dans les zones qui auront ainsi été identifiées, soient conditionnés à une étude géotechnique.
---	--

<p>Observation de la commission</p>	<p>La CCVA a fait le choix, pour l'élaboration du PLUi, de limiter le repérage des zones présentant des cavités troglodytes à quelques secteurs, identifiés Ntr. Or, il est apparu au cours de l'enquête publique, que ces secteurs identifiés Ntr ne couvraient pas la totalité des zones troglodytes précédemment notifiées dans les documents graphiques des PLU actuellement en vigueur, notamment sur le territoire de la commune de Noizay, mais potentiellement aussi sur les territoires des communes pour lesquelles l'étude réalisée dans le cadre des opérations de Service public du BRGM 2002-RIS-407, et rapportée dans le rapport final de juin 2003 référencé BRGMIRP-52318-FR et intitulé « Inventaire des cavités souterraines de l'Indre-et-Loire » préconise « de faire des études approfondies (cartes d'aléa), menant à terme à un PPR, dans certaines communes où la densité de cavités souterraines est élevée (supérieure à 10 cavités par km²) », à savoir dans les communes suivantes appartenant à la CCVA : Amboise, Limeray, Lussault-sur-Loire, Nazzelles-Négron, Saint-Règle (et bien évidemment Noizay). Aussi, la commission d'enquête souhaiterait :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ D'une part, que lui soient apportées toutes les justifications à ce choix, □ D'autre part, que lui soit explicité comment les communes et la CCVA vont pouvoir, malgré ce repérage incomplet sur les documents du PLUi, et, en conséquence, malgré l'absence de prescriptions réglementaires spécifiques visant à prévenir les risques spécifiques aux zones troglodytes sur les secteurs non repérés, répondre à leurs obligations en matière de prévention des risques naturels prévisibles.
--	--

<p>Observation de la commission (suite)</p>	<p>Par ailleurs, dans la partie du règlement écrit relatif au secteur Ntr, les travaux d'extension des constructions et des installations implantées antérieurement à l'approbation du PLUi sont exonérés de l'obligation de respecter les préconisations d'une étude géotechnique préalable.</p> <p>□ La commission d'enquête souhaiterait connaître les justifications à cette absence d'encadrement par une étude géotechnique préalable, de travaux dont l'ampleur imprécise et les conditions de réalisation non définies peuvent potentiellement présenter également des risques tant pour la construction ou l'installation à agrandir elle-même, que pour les propriétés voisines.</p>
<p>Réponse de la CCVA</p>	<p>Le repérage exhaustif du risque des cavités n'est pas possible dans la mesure où seulement certaines données sont connues.</p> <p>Ce n'est probablement qu'un échantillonnage des cas réellement existants.</p> <p>Les élus préfèrent indiquer en mention sur chaque planche du règlement graphique l'existence de ce risque d'effondrement.</p> <p>La CCVA proposera à la Préfecture les possibilités qui s'offrent au PLUi de conditionner un projet à la réalisation d'une étude géotechnique.</p>
<p>Avis de la commission</p>	<p>La commission prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>Elle remarque en effet que les secteurs identifiés Ntr ne couvrent pas la totalité des zones concernées par les cavités troglodytiques repérées dans les documents graphiques des PLU communaux actuels, mais en même temps, elle constate la présence des trames de protection « Élément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme » et « Élément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme » sur le règlement graphique de la commune de Noizay en particulier, associées à des prescriptions destinées à protéger et sécuriser les zones couvertes par ces trames.</p> <p>La commission d'enquête regrette que les préconisations de l'étude réalisée dans le cadre des opérations de Service public du BRGM 2002-RIS-407, et rapportée dans le rapport final de juin 2003 référencé BRGMIRP-52318-FR et intitulé « Inventaire des cavités souterraines de l'Indre-et-Loire » de faire des études approfondies (cartes d'aléa), menant à terme à un PPR, dans certaines communes où la densité de cavités souterraines est élevée (supérieure à 10 cavités par km²), à savoir dans les communes suivantes appartenant à la CCVA : Amboise, Limeray, Lussault-sur-Loire, Nazelles-Négron, Saint-Règle et bien évidemment Noizay, n'aient pas encore abouti dans toutes les communes concernées.</p> <p>En conséquence, la commission d'enquête :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rappelle que le Code de l'Environnement, par son article L. 563-6 créé par la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, fait obligation aux communes de dresser une carte des cavités existantes sur leur territoire : « Les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol. »

<p>Avis de la commission (suite)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Recommande : <ul style="list-style-type: none"> - Que l'inventaire des cavités, dont la CCVA reconnaît que ce dont elle a connaissance n'est sans doute « <i>qu'un échantillonnage des cas réellement existants</i> » soit mis à jour à partir des études et cartes les plus récentes détenues par le syndicat intercommunal Cavités 37, et si nécessaire et en coordination avec ce syndicat, à partir d'un relevé parcellaire, - Que les trames de protection soient, à l'issue de cet inventaire, étendues aux éventuels secteurs qui auraient pu être oubliés, - Que tout projet de réalisation de constructions principales, d'extensions ou d'annexes dans les zones qui auront ainsi été identifiées, soient conditionnés à une étude géotechnique.
<p>Observation de la commission</p>	<p>La protection des jardins, qui participent à la physionomie traditionnelle des habitats des bourgs ruraux, est un enjeu patrimonial et paysager sous-estimé dans le projet de PLUi : alors le règlement écrit, et la légende des plans de zonage font état d'un secteur Nj, dédiés aux jardins partagés, il existe en fait peu de projets de ce secteur sur le territoire intercommunal, notamment dans sa partie rurale, et les jardins individuels ne sont pas évoqués dans le PLUi, en tant que secteurs spécifiques et espaces à préserver.</p> <p>Or, le territoire de la Communauté de communes du Val d'Amboise est composé de nombreuses communes rurales, dans lesquelles de nombreux espaces urbanisés des bourgs et hameaux sont, dans le projet de PLUi, directement entourés d'un zonage N, supposé créer un espace « tampon » entre le zonage agricole proprement dit, et la zone habitée. Plusieurs observations recueillies lors de l'enquête publique mettent en avant un souhait de la population de préserver ces jardins, dans les bourgs et les hameaux.</p> <p>Aussi, la commission d'enquête souhaiterait savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Pourquoi avoir laissé de côté cet enjeu de patrimoine, qui participe lui aussi au paysage et à l'identité du territoire ? <input type="checkbox"/> Pourquoi n'y a-t-il pas eu de repérage des jardins existants (vergers, potagers, jardins d'agrément), souvent en fond de parcelles bâties ou sur des parcelles jouxtant les habitations, qui représentent une tradition et soulignent le caractère rural des villages du val de Loire, avec la volonté de les protéger en créant un secteur dédié, permettant à la fois d'affirmer la non-constructibilité de ces parcelles ou parties de parcelles, comme dans le zonage N, mais en même temps, permettant aux propriétaires de bénéficier des mêmes autorisations que celles prévues dans le secteur Nj. <input type="checkbox"/> Des évolutions du projet de PLUi en ce sens sont-elles envisageables ?

Réponse de la CCVA	<p>La pratique des secteurs Nj symbolisant les jardins d'agrément n'est plus souhaitée par les services préfectoraux.</p> <p>La définition des STECAL est rappelée dans le Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les indices rapportés à la zone N sont soit des STECAL (constructibilité limitée) dont le nombre doit rester exceptionnel soit des secteurs à risques identifiés en zone N. Les jardins ne sont pas des cas exceptionnels.</p> <p>Le patrimoine, sa préservation comme sa valorisation sont largement traités par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Le changement de destination ; ○ L'usage du L151-19 ; ○ L'usage des secteurs Ap ; ○ L'usage des secteurs Nch et Ncp (voir le contenu autorisé dans le règlement écrit pour ces secteurs) ; ○ Le règlement écrit et plus spécifiquement sur les zones UA, N et A. ○ Les élus sont conscients et convaincus que le document du PLUi sera évolutif par rapport aux besoins (économique, habitat, équipement ou pour l'enjeu patrimonial).
Avis de la commission	<p>La commission prend acte de la réponse de la CCVA, qui développe les moyens retenus pour la préservation et la valorisation du patrimoine et note que les élus considèrent bien que le document du PLUi « sera évolutif par rapport aux besoins économiques, d'habitat, d'équipement ou d'enjeu patrimonial ».</p>

Observation de la commission	<p>Les problèmes de cohabitation entre agriculteurs et résidents, les conflits d'usage du territoire, apparaissent de plus en plus prégnants en milieu rural.</p> <p>□ Si la limitation, appliquée de façon stricte, du nombre de nouvelles constructions dans les hameaux apparaît comme un moyen apporté par le projet de PLUi de la Communauté de communes du Val d'Amboise pour limiter les risques de conflits de voisinage entre agriculteurs et habitants du milieu rural, d'autres moyens sont-ils envisagés, et lesquels ?</p>
Réponse de la CCVA	<p>Le PLUi ne peut être une réponse à tous les sujets. Le PLUi contribue il est vrai à limiter les conflits potentiels entre agriculteurs et habitants du monde rural.</p>
Avis de la commission	<p>La commission partage en partie la réponse de la CCVA, qui rappelle que le PLUi ne peut être à lui seul la réponse à tous les sujets. Elle constate cependant que les espaces ruraux apparaissent aujourd'hui comme des réceptacles de tensions et de conflits en raison de leur caractère multifonctionnel. En effet, la pluralité des fonctions qu'ils assurent peut être ordonnée autour de trois grandes « figures » de la campagne :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ La campagne ressource de l'agriculture et des activités économiques, ○ La campagne cadre de vie de la résidence et des loisirs, ○ La campagne nature, espace de protection et conservation des ressources et équilibres naturels.

Avis de la commission (suite)	Cette grille de lecture du rural doit être présente à l'esprit pour mieux comprendre les positions qui se sont exprimées dans le cadre de l'enquête publique, et pour mettre en œuvre, par les différents règlements graphiques et écrits, une organisation du territoire et des moyens facilitant une cohabitation harmonieuse des différents acteurs du monde rural.
Observation de la commission	Certains secteurs constructibles sont entourés de zonages N, qui pourraient servir de zones-tampons entre zones agricoles et zones d'habitat. Ceci appelle cependant deux questions : <input type="checkbox"/> Quelles cultures sont autorisées / interdites en zonage N ? <input type="checkbox"/> Des plantations ou replantations de nouveaux vignobles sont-elles autorisées en zone N ?
Réponse de la CCVA	Le PLUi n'a pas vocation à réglementer le type de cultures. En zone N comme dans toutes les zones du PLUi, les plantations ou les replantations de vignes sont possibles (exceptés les secteurs concernés par les emplacements réservés dont les objets sont précisés dans le règlement écrit).
Avis de la commission	La commission prend acte de la réponse de la CCVA, et de l'ouverture, encadrée par les règlements des zones A et N, offerte en termes de variété des cultures.


3 - OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSES DU PRÉSIDENT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL D'AMBOISE ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

**Enquête publique relative au projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la Communauté de Communes du Val d'Amboise**

**OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSES DE LA CCVA
et AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
CONCERNANT LA COMMUNE D'AMBOISE**

<i>Nom du ou des demandeur(s)</i>		<i>Code fiche</i>	<i>Page</i>
MME	ROUSSEAU Marie	AMB(I) 001	19
M.	BAPTISTE Philippe	AMB(I) 002	20
MME	MOUGEL Cécile	AMB(I) 003	21
M.	DE LA ROCHEFOUCAULT Hubert	AMB(I) 004	22
M. MME	ZIMMER Geneviève	AMB(I) 005	23
M. MME	LARNAUDIE Jacques et Camille	AMB(I) 006	25
M.	PDT. NATURE ENVIRONNEMENT VAL D'AMBOISE	AMB(I) 006	28
M. MME	SAMBOURG Lidys et Michel	AMB(I) 007	36
MME	DUVAL Anne	AMB(I) 008	39
M.	GUYON Christian - MAIRE D'AMBOISE	AMB(L) 002	40
M.	VERNE Claude - PDT DE LA CCVA	AMB(L) 003	47
M.	MICHON René	AMB(L) 004	52
M.	FRISSANT Xavier - PDT. SYNDICAT VINS D'AMBOISE	AMB(L) 005	53
M. MME	VIGNAUD Michel	AMB(L) 005	54
MME	POUPAULT Evelyne	AMB(L) 007	56
M.	CLEMENT Jean-Jacques	AMB(O) 001	57
M.	CAYLA Nicolas	AMB(R) 001	58
MM.	DEBENNE Willy et GUICHARD Vincent	AMB(R) 002	59
M.	CLEMENT Gilles	AMB(R) 012	60
M.	GUICHARD Vincent	AMB(R) 016	62
MME	RIANDIÈRE Sandrine	AMB(R) 017	63
MME	COLIN Claudine	AMB(R) 018	64
M.	RIBERT Jean	AMB(R) 019	65
M.	BESSE SAIGE Bertrand	AMB(R) 020	66
MME	GUICHARD Sandra	AMB(R) 021	67
M.	PDT. AVENIR CULTUREL ET CULTUEL	AMB(R) 022	68
M.	CLEMENT Claude	AMB(R) 023	69
MME	GUICHARD Sandra	AMB(R) 024	70
MME	GUICHARD Sandra - AGIR POUR LA BIODIVERSITÉ	AMB(R) 024	71

Référence de l'observation : AMB(I) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
PLUi	Disposition du règlement du secteur Am			Am
 <p>Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Communauté de Communes du Val d'Amboise (37) - Zone A</p> <hr/> <p>Dans le secteur Am, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les aménagements, installations, constructions liés à des activités agricoles maraichères (serres, etc.) ; • les constructions constituant un prolongement de l'activité maraichère comme les unités de vente directe sous réserve que les produits commercialisés sont exclusivement liés à une production maraichère; 				
Demandeur	Mme ROUSSEAU Marie			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Madame ROUSSEAU critique la disposition suivante du projet de PLUi « <i>Les constructions constituant un prolongement de l'activité maraichère comme les unités de vente directe sous réserve que les produits commercialisés sont exclusivement liés à une production maraichère.</i> »</p> <p>Mme ROUSSEAU juge cette disposition trop restrictive, desservant les liens de solidarité entre producteurs. Elle estime également que cela va à l'encontre d'une réduction des trajets pour les consommateurs, qui pourraient avoir un intérêt à trouver plusieurs produits d'agriculteurs dans une même unité de vente directe, plutôt qu'avoir à multiplier les points de vente.</p> <p><i>Requête adressée par voie numérique le 21/11/2019</i></p>			
Réponse de la CCVA	Le COPIL valide cette demande. Il n'est pas interdit que d'autres produits soient vendus en direct.			
Avis de la commission	Favorable. La commission d'enquête s'était étonnée de cette réglementation restrictive qui ne lui semble pas être de la compétence de la CCVA.			

Référence de l'observation AMB(I) 002

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	Friche Marie	Disposition du règlement du secteur Am		Am



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Communauté de Communes du Val d'Amboise (37) - Zone A

Dans le secteur Am, sont autorisés :

- les aménagements, installations, constructions liés à des activités agricoles maraichères (serres, etc.) ;
- les constructions constituant un prolongement de l'activité maraichère comme les unités de vente directe sous réserve que les produits commercialisés sont exclusivement liés à une production maraichère;

Demandeur	M. BAPTISTE Philippe
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. BAPTISTE estime que la disposition visant à restreindre l'autorisation de vente directe aux seuls produits liés à l'activité maraichères dans le secteur agricole Am destiné aux productions maraichères prévu pour le Friche Marie, est injustifiée et dommageable, car :</p> <ul style="list-style-type: none"> - « elle empêcherait le maraîcher d'accueillir dans son local de vente directe d'autres petits producteurs locaux à la recherche d'un local dont ils partageraient les frais, plus proche de nos zones urbaines, donc de lui (leur) assurer un apport supplémentaire de clientèle, » - « elle va à l'encontre de l'effort de limitation des déplacements contraints en voiture : aujourd'hui pour nous approvisionner en vente directe, beaucoup d'entre-nous parcourent trop de km à aller d'un producteur à l'autre. » <p>M. BAPTISTE « pense que ces unités de vente commune devraient sur notre territoire pouvoir être ouvertes à d'autres productions agricoles ou arboricoles locales, autorisant ainsi le regroupement de petits producteurs parfois éloignés de la zone urbaine achalandée. Ce qui s'inscrit totalement dans le sens des travaux menés à la CCVA dans le cadre de son plan d'action pour l'alimentation et le climat en cours d'élaboration (PCAET, PADD) ».</p> <p><i>Observation adressée par courriel le 21/11/2019 à 16 :20</i></p>
Réponse de la CCVA	Le COPIL prend bonne note de cette remarque et valide le principe.
Avis de la commission	Favorable. La commission d'enquête s'était étonnée de cette réglementation restrictive qui ne lui semble pas être de la compétence de la CCVA.

Référence de l'observation AMB(I) 003

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	Disposition du règlement du secteur Am			Am



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Communauté de Communes du Val d'Amboise (37) - Zone A

Dans le secteur Am, sont autorisés :

- les aménagements, installations, constructions liés à des activités agricoles maraîchères (serres, etc.) ;
- les constructions constituant un prolongement de l'activité maraîchère comme les unités de vente directe sous réserve que les produits commercialisés sont exclusivement liés à une production maraîchère;

Demandeur	Mme MOUGEL Cécile
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme Cécile MOUGEL déclare (<i>texte reproduit ci-dessous in extenso</i>):</p> <p>« Il me semble comprendre qu'il y a une restriction des zones Agricoles qui ne permettrait aux producteurs de ne commercialiser que leur production. Par exemple, dans le secteur Am (Agricole destiné aux productions maraîchères), le maraîcher ne pourrait vendre que des légumes.</p> <p>Or dans les petits marchés locaux chez les producteurs, en vente directe, il peut être très très intéressant de pouvoir y trouver des œufs, farines, tisanes, ou autres produits issu de producteurs locaux. Au niveau économique, environnemental et sociétal, autoriser ces ventes, pour les petits producteurs locaux, leur permettrait de partager les frais des locaux, mais aussi permettrait aux consommateurs de pouvoir acheter des produits différents, ce qui limite les déplacements en voiture (et on sait aussi qu'aujourd'hui, les consommateurs préfèrent grouper quand cela est possible, car avoir à faire 10 fermes pour trouver les produits laitiers, légumes, viandes, céréales, des plants de légumes, du miel, etc etc c'est quand même pas simple et consomme beaucoup de gasoil). »</p> <p>Mme MOUGEL demande que soit apportée une nuance en autorisant la vente de produits autres que maraîchers, si les producteurs sont à moins de 10 ou 20 km du lieu de vente, ce qui encouragerait ainsi les autres producteurs du secteur à vendre en direct et en local, et s'inscrirait dans le plan en cours pour l'alimentation et le climat.</p> <p><i>Observation adressée par courriel le 21/11/2019 à 21 :46</i></p>
Réponse de la CCVA	Le COPIL prend bonne note de cette remarque et valide le principe.
Avis de la commission	Favorable. La commission d'enquête s'était étonnée de cette réglementation restrictive qui ne lui semble pas être de la compétence de la CCVA.

Référence de l'observation AMB(I) 004

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	Disposition du règlement du secteur Am			Am



Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
Communauté de Communes du Val d'Amboise (37) - Zone A

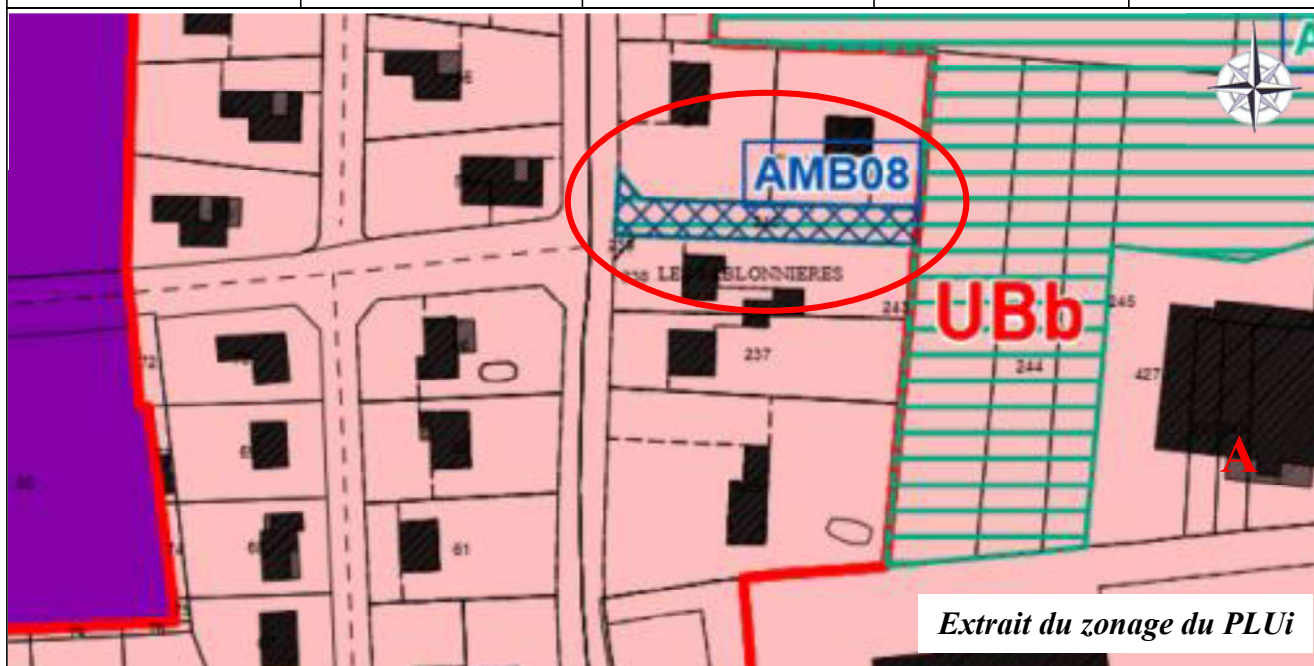
Dans le secteur Am, sont autorisés :

- les aménagements, installations, constructions liés à des activités agricoles maraichères (serres, etc.) ;
- les constructions constituant un prolongement de l'activité maraichère comme les unités de vente directe sous réserve que les produits commercialisés sont exclusivement liés à une production maraichère;

Demandeur	M. DE LA ROCHEFOUCAULT Hubert
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	M. DE LA ROCHEFOUCAULT, écrit souhaiter que, dans le cadre du futur PLUi, les producteurs de produits locaux soient autorisés à vendre d'autres produits que ceux de la production du lieu (moins de 20 km). Il ajoute « <i>Ça serait quand même chouette de pouvoir trouver par exemple chez un maraicher, des œufs, de la farine, des pâtes, du miel, du vin, des tisanes etc, etc...</i> » <i>Observation adressée par courriel le 22/11/2019 à 12 :02</i>
Réponse de la CCVA	Le COPIL prend bonne note de cette remarque et valide le principe.
Avis de la commission	Favorable. La commission d'enquête s'était étonnée de cette réglementation restrictive qui ne lui semble pas être de la compétence de la CCVA.

Référence de l'observation : AMB(I) 005

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	Les Sablonnières	AP 240	UB/h1	UBa



Demandeur	M. et Mme ZIMMER Geneviève
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. et Mme ZIMMER Geneviève sont propriétaires de la parcelle AP 240, sise 97 bis rue de Mosny – 37400 Amboise qui figure dans le PLUi en emplacement réservé n° AMB08 permettant l'aménagement d'une voie de desserte sur la partie Est de l'OAP n°5 des Sablonnières.</p> <p>N'étant pas vendeurs de cette parcelle et conscients de l'intérêt de l'OAP n°5 des Sablonnières pour la ville d'Amboise, ils demandent de bien vouloir supprimer de leur parcelle l'emplacement réservé AMB08 du PLUi et ils proposent de décaler l'accès Est au niveau de la venelle située Rue de Mosny entre les parcelles n°236 et 235 section AP.</p> <p><i>Courriel daté du 21/11/2019, à 17h30, adressé à la Communauté de Communes du Val d'Amboise</i></p>
Réponse de la CCVA	Le COPIL maintient cet ER déjà présent au PLU.
Avis de la commission	<p>Favorable.</p> <p>La commission d'enquête estime que cet emplacement réservé est plus efficient que celui proposé par le demandeur.</p>

Référence de l'observation : AMB (L) 006

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
PLUi	Observations générales sur le projet de PLUi			
Demandeurs	Jacques et Camille LARNAUDIE			

Le texte du courrier des demandeurs, daté du 18/11/2019, et reçu par le service urbanisme de la CCVA est reproduit ci-après in extenso.

Observations sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Val d'Amboise
soumis à enquête d'intérêt public

Madame,
Monsieur,

La France fut autrefois un pays où l'esprit de synthèse constituait une vertu cardinale, mais trouver son chemin parmi les centaines de pages que comporte l'Enquête d'Utilité Publique qui nous est soumise *in extremis* (quelques semaines pour prendre connaissance et digérer une telle masse d'informations aussi diverses étant un délai ridiculement court !) requiert en pratique l'esprit et la ténacité du défricheur.

Un document, celui intitulé « *Avis des personnes publiques associées* », a plus particulièrement retenu notre attention. Et plus particulièrement, à l'intérieur de cet avis, celui ou plutôt ceux qu'émet la Préfecture d'Indre-et-Loire, à savoir Madame la Préfète Corinne Orzechowski et ses services. Il apparaît en effet que celle-ci et ceux-là sont tout à fait critiques sur bien des aspects de ce projet de PLUi...

- Critiques (pages 8 et 9) concernant l'installation d'une centrale photoélectrique de près de 12 ha **au sol** dans le secteur de la Boitardière à Amboise, ceci sur « *une parcelle identifiée comme agricole* » et comme « *un réservoir complémentaire de la biodiversité* ».
- Critiques (page 10) concernant le non-respect des enjeux primordiaux découlant du plan de gestion du « *Site Val de Loire – Patrimoine mondial* » : « *le modèle ligérien de composition urbaine, déjà perturbé sur certains secteurs, n'a pas été suffisamment analysé dans le diagnostic, puis développé pour nourrir les formes urbaines proposées dans les OAP. Si le diagnostic analyse la banalisation des territoires à laquelle a conduit l'urbanisation par lotissements pavillonnaires, aucun élément des OAP ou du règlement ne garantit que l'on puisse échapper à ce type d'urbanisation* »
- Critiques (pages 12 et suivantes) au sujet des défauts d'information sur « *les risques d'inondation par débordement des cours d'eau* », visiblement par méconnaissance des mécanismes en jeu. Ainsi page 12 : « *les données du porter*

à connaissance sur l'actualisation des plus hautes eaux connues (PHEC) doivent être exploitées dans l'état initial de l'environnement.../... Il serait judicieux d'y faire figurer la carte des aléas qui a fait l'objet d'une concertation avec la population »

- Critiques encore (page 25 et suivantes) sur le manque de précision et de justesse concernant la « prise en compte du risque mouvements de terrain »... « Cette information pourrait être complétée en mentionnant qu'en 1991, le BRGM a réalisé, dans le cadre d'une étude pour les services de l'État, une évaluation de la vulnérabilité aux mouvements de terrain des communes du département d'Indre et Loire... /... Ainsi, sur le territoire de la CCVA, la vulnérabilité aux mouvements de terrain liés aux cavités souterraines et coteaux abrupts a été identifiée comme.../... forte pour les communes d'Amboise, Chargé, Limeray, Lussault-sur Loire, Mosnes, Nazelles-Négron, Noizay et Pocé-sur Cisse.../... La connaissance du risque apportée par le Plan d'Exposition aux Risques (PER) d'Amboise, voir par les études complémentaires faites par le syndicat "Cavités 37", devrait être exploitée pour identifier le risque.../... L'existence du PER mouvement de terrain aurait dû être citée comme une opportunité au même titre que le PPRI »

Il est paraît-il à la mode d'accabler les élus et cela ne nous enchante pas de devoir le faire à notre tour mais tout de même, que d'incohérences, que d'insuffisances dans cette enquête, même si on peut trouver également que le cabinet AUDDICÉ mandaté par ces mêmes élus a été pour le moins léger à la fois sur le fond du travail et sur sa présentation qui est bien souvent incompréhensible ! Comment est-il possible par exemple, pour ce qui concerne la commune de Noizay où nous avons notre maison, que le PLU équilibré et réaliste approuvé en 2006 soit remplacé par un PLUi où plus personne ne reconnaît les siens ? On cherche pourtant, et on finit par trouver...

Et on tombe des nues en découvrant – toujours pour ce qui concerne Noizay – que **les zones classées dans le PLU actuel Uab** (zone urbaine d'habitat ancien soumis au risque mouvement de terrain ; secteur troglodytique) **ont été transformées en UBa zone urbaine pavillonnaire**, faisant ainsi disparaître – par un simple coup de baguette magique ? – de nombreuses et anciennes cavités et carrières bien réelles, ceci au moment même où la mairie (sur les instances réitérées des riverains) vient de diligenter une étude auprès du Syndicat des Cavités 37 justement à cause de troubles de sous-sol qui se sont produits récemment dans le secteur de la Dupinerie où nous habitons...

Ce n'est pas tout, hélas...

Car on finit par comprendre que dans ce secteur de la vallée de la Loire classé depuis des années au patrimoine mondial de l'UNESCO, le projet ultime est de « densifier l'habitat ». Traduisons : de laisser se construire partout, y compris en zones inondables et en secteurs troglodytes – c'est à dire fragiles –, de nouvelles habitations. Certes, il existe des contraintes d'aménagement et des besoins de logements, mais pour faire face aux exigences d'aujourd'hui faut-il absolument faire table rase du passé, sans plus se préoccuper des engagements pris ? Faut-

il aussi nécessairement insulter l'avenir en feignant d'oublier les impératifs qui seront ceux de demain ? Partout la Ville repousse les agriculteurs, sur une planète qui comptera dans peu d'années 10 milliards d'habitants qu'il faudra pourtant bien nourrir... à s'étendre ainsi indéfiniment, veut-on que notre Val de Loire ressemble à ces banlieues américaines où chacun a sa maison et sa pelouse ? Ou bien voulons-nous assurer à nos enfants et petits-enfants un avenir possible, avec une alimentation à peu près saine et un air à peu près respirable ?

Dans cette enquête il y a aussi l'anecdote, qui reste l'anecdote mais qui est révélatrice d'un certain état d'esprit (ou d'un réflexe ?) très « 19^e siècle », façon Balzac : à Noizay, le seul secteur troglodytique à se tirer d'affaire, c'est à dire à pouvoir officiellement demeurer ce qu'il est, a pour centre la maison du compositeur Francis Poulenc, classée Monument historique ; les autres – c'est à dire les sans titres – n'existent pas en tant que tels. Et on n'hésite pas à rendre constructibles partout ailleurs (cela se dit « terrain mobilisable » ou bien « terrain densifiable ») des zones de jardinets pleines de charme et devant lesquelles défilent d'ailleurs promeneurs et visiteurs dans cette région qu'on appelle "le Jardin de la France" !

Transformer en terrains constructibles des terres agricoles situées en zones inondables en arrangeant évidemment quelques-uns, mais faut-il tout sacrifier pour leur rendre service ? Par ailleurs, **les communautés de communes ont-elles été créées pour détruire tout ce qui a existé avant elles ?** Lorsque les varennes et leurs occupants pavillonnaires auront été inondés, que des caves troglodytes et les maisons qui les surplombent se seront effondrées l'une après l'autre faute de surveillance et d'entretien (et surtout de figurer sur les cartographies !) ; lorsque les touristes auront déserté la région qui ne ressemblera plus à rien d'autre qu'à une banlieue ordinaire, que diront les élus du futur à l'ensemble de leurs administrés ? Que ceux qui les ont précédés voulaient simplement se faire réélire, que pour cela ils ont fait à peu près n'importe quoi et qu'il faut maintenant en payer le prix ?

Nous n'irons pas plus loin dans la dénonciation du brouillon qui nous a été présenté à travers cette consultation soit-disant publique : d'autres l'ont fait ou vont le faire bien mieux que nous. Nous sommes en complet accord avec leurs observations que nous avons pu consulter en détail. Nous y ajoutons seulement l'indignation devant tant d'inconséquence et de mauvaise foi.

Nous demandons instamment – pour éviter des drames futurs – le rétablissement du classement des zones troglodytiques telles qu'elles figurent dans le PLU cohérent actuellement en vigueur.

Courrier daté du 18 novembre 2019, reçu par le service urbanisme de la CCVA le 21 novembre 2019

Réponse de la CCVA	Le COPIL prend bonne note de ces remarques.
Avis de la commission	La commission prend acte de la réponse de la CCVA. En ce qui concerne les zones troglodytiques et leur protection, la commission remarque en effet que les secteurs identifiés Ntr ne couvrent pas la totalité des zones concernées par les cavités troglodytiques repérées dans les documents graphiques des PLU communaux actuels, mais en même temps, elle constate la présence des trames de protection « Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 d u Code d e l'Urbanisme » et « Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-23 d u Code de l'Urbanisme » sur le règlement graphique de la commune de Noizay en particulier, associées à des prescriptions destinées à protéger et sécuriser les zones couvertes par ces trames.

	<p>La commission d'enquête regrette que les préconisations de l'étude réalisée dans le cadre des opérations de Service public du BRGM 2002-RIS-407, et rapportée dans le rapport final de juin 2003 référencé BRGMIRP-52318-FR et intitulé « Inventaire des cavités souterraines de l'Indre-et-Loire » de faire des études approfondies (cartes d'aléa), menant à terme à un PPR, dans certaines communes où la densité de cavités souterraines est élevée (supérieure à 10 cavités par km²) », à savoir dans les communes suivantes appartenant à la CCVA : Amboise, Limeray, Lussault-sur-Loire, Nazelles-Négron, Saint-Règle et bien évidemment Noizay, n'aient pas encore abouti dans toutes les communes concernées.</p> <p>En conséquence, la commission d'enquête :</p> <ul style="list-style-type: none">■ Rappelle que le Code de l'Environnement, par son article L. 563-6 créé par la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, fait obligation aux communes de dresser une carte des cavités existantes sur leur territoire : « Les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol. »■ Recommande :<ul style="list-style-type: none">- Que l'inventaire des cavités, dont la CCVA reconnaît que ce dont elle a connaissance n'est sans doute « <i>qu'un échantillonnage des cas réellement existants</i> » soit mis à jour à partir des études et cartes les plus récentes détenues par le syndicat intercommunal Cavités 37, et si nécessaire et en coordination avec ce syndicat, à partir d'un relevé parcellaire,- Que les trames de protection soient, à l'issue de cet inventaire, étendues aux éventuels secteurs qui auraient pu être oubliés, <p>Que tout projet de réalisation de constructions principales, d'extensions ou d'annexes dans les zones qui auront ainsi été identifiées, soient conditionnés à une étude géotechnique.</p>
--	---

Référence de l'observation : AMB (I) 006-1

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadas- trales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	Observations générales sur le projet de PLUi			
Demandeur	Président de l'Association Nature Environnement Val d'Amboise			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Objet : Réponse et avis enquête publique PLUi CC Val d'Amboise Amboise, le 21 novembre 2019 Monsieur le Président, La présente lettre et son document annexé constituent la réponse et l'avis que notre association NE-VA, formule dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du territoire de la Communauté de Communes du Val d'Amboise, qui se tient du 21 octobre au 22 novembre 2019. Le volume très important des documents composant le dossier aurait nécessité un temps d'examen plus étendu, compte-tenu des enjeux qui vont en découler. En effet notre appréciation et notre concours s'en trouvent affaiblis et incomplets. Ce risque d'imperfection va s'attacher à cette édition du dossier d'enquête. Et pourtant, il apparaît, à l'examen auquel nous avons procédé, une qualité des dossiers et une description détaillée, de nature à favoriser par toute partie prenante, la réussite du développement durable de notre territoire. Nous formulons à nouveau nos propos à vous adressés par notre demande de prolongement de l'enquête, en date du 29 octobre 2019 : la liste des Personnes Publiques Associées à l'élaboration ne comprend aucune association environnementale agréée. Nous confirmons, preuve à l'appui si nécessaire, que nous n'avons pas été invités au comité de pilotage de l'élaboration du PLUi. En outre, le 11/07/2019, la CCVA a saisi l'autorité environnementale pour avis sur le projet d'élaboration et a reçu la réponse suivante : <i>la mission régionale d'autorité environnementale Centre—Val de Loire ne s'est pas prononcé dans le délai de trois mois prévu à l'article R. 104—25 du code de l'urbanisme</i>. Cette absence rend l'appréciation environnementale de parties prenantes associatives comme la nôtre d'autant plus précieuse. Compte-tenu de ces éléments et de ceux figurant dans la pièce annexe jointe, notre association NE-VA émet un avis réservé sur le projet de PLUi présenté à l'enquête et demande qu'il soit procédé aux ajustements nécessaires avant approbation, gage d'un PLUi au service du développement durable de la collectivité de nos concitoyens. Restant à votre disposition pour tout complément, je vous prie d'agréer, Monsieur le président, l'expression de ma considération distinguée. René Filâtre, président de NEVA</p> <p><i>Lettre du 21/11/2019 + annexe</i></p>			
Réponse de la CCVA	Le COPIL prend connaissance du courrier qui n'appelle pas de réponse.			
Avis de la commission	La commission d'enquête prend note de la position du COPIL (COmité de PILotage de l'élaboration du PLUi de la CCVA).			


Référence de l'observation : AMB (I) 006-2

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadas- trales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	Observations générales sur le projet de PLUi			
Demandeur	Président de l'Association Nature Environnement Val d'Amboise			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Amboise le 21/11/2019 Annexe à la lettre de réponse faisant partie avec celle ci de la réponse globale à l'enquête</p> <p>Les Plans de règlement graphique-Zonage Ils sont peu aisés à consulter, sauf sur place, et donc le "zapping" entre chaque plan et les endroits où l'on se pose des questions est fastidieux et n'incite pas à un examen serein de l'ensemble du dossier Y-a-t-il une différence avec les plans de Zonage ? Quelle part doit-on accorder à l'Atlas cartographique de l'analyse foncière ? Par exemple, pour St Règle, sur l'atlas cartographique page 69, 2/3 commune de St Règle figure en diagnostic, une zone à densifier, en vert n° 23. Ces parcelles le long du chemin des Breussollières, sont accessibles par celui-ci. Il est étroit et bordé à droite (parc de château Gaillard) d'une déclivité importante et abrupte. Le Plan de zonage 243700176_CC_VAL_D_AMBOISE_PLUI_2000_Commune-de-Saint-Règle-2_2 classe le tout en zone Uba sans reprendre cette précision. Si cela est maintenu, un emplacement réservé devrait être prévu sur les parcelles constructibles pour permettre son élargissement. Sur ST Règle toujours, la zone Nh de la côte Chaude doit mentionner de manière spécifique dans son règlement ; l'intérêt paysager de la ligne de crête et de son importance pour contenir les eaux de ruissellement du plateau. De plus, stipuler que les fonds de parcelles dans le coteau, sont sensibles aux mouvements de terrain. Enfin, toujours sur ST Règle, mentionner que zone humide de l'Amasse qui est limitée au parc du château des Arpentis, mériterai d'être étendue aux parcelles 108 et 106 au lieu-dit des Marnières. Outre cet examen à titre d'illustration, les autres éléments que l'on a détectés sont indiqués ci-après</p> <p><i>Courriel du 21/11/19 + annexe</i></p>			
Réponse de la CCVA	Le COPIL prend connaissance du courrier qui n'appelle pas de réponse.			
Avis de la commission	La commission d'enquête prend note de la position du COPIL.			

Référence de l'observation : AMB (I) 006-3

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	Observations générales sur le projet de PLUi			
Demandeur	Président de l'Association Nature Environnement Val d'Amboise			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Amboise le 21/11/2019 Annexe à la lettre de réponse faisant partie avec celle-ci de la réponse globale à l'enquête</p> <p>PADD ORIENTATION 11. MAITRISER L'ETALEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION DES HAMEAUX Page 38 du doc 02-Projet-dAménagement-et-de-Développement-Durables-PADD.pdf Sur le niveau de construction, par cohérence avec le bâti existant, tout en préservant la capacité habitable, en habitat individuel : limiter en zone non dense à R+ combles et en habitat collectif (zone urbaine dense, centre bourg) limiter à R+3 (sans comble mais toiture terrasse avec production d'énergie, sauf secteur AVAP justifié).</p> <p>Objectif 5. LIMITER L'INSECURITE ROUTIERE PAR DES ACCES COLLECTIFS Citons aussi en dehors des espaces urbanisés des communes, les élus souhaitent interdire les constructions ou installations dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 31, 751 et 952. Cette interdiction ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; • aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; • aux réseaux d'intérêt public. <p>Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection, à l'extension de constructions existantes ou à la consolidation d'une occupation existante (annexes pour un logement ou nouveau bâtiment agricole d'un site d'exploitation agricole existant à moins de 50 mètres de l'emprise visée par le projet). Donc cela annule le projet de déplacement du Centre auto Leclerc à l'est de la RD 31, auquel déjà nous nous sommes opposés, et qui ne répond pas aux critères annoncés!</p> <p><i>Courriel du 21/11/19 + annexe Padd</i></p>			
Réponse de la CCVA	Le COPIL prend connaissance du courrier qui n'appelle pas de réponse.			
Avis de la commission	La commission d'enquête prend note de la position du COPIL mais estime que la réponse du COPIL aurait méritée d'être argumentée.			

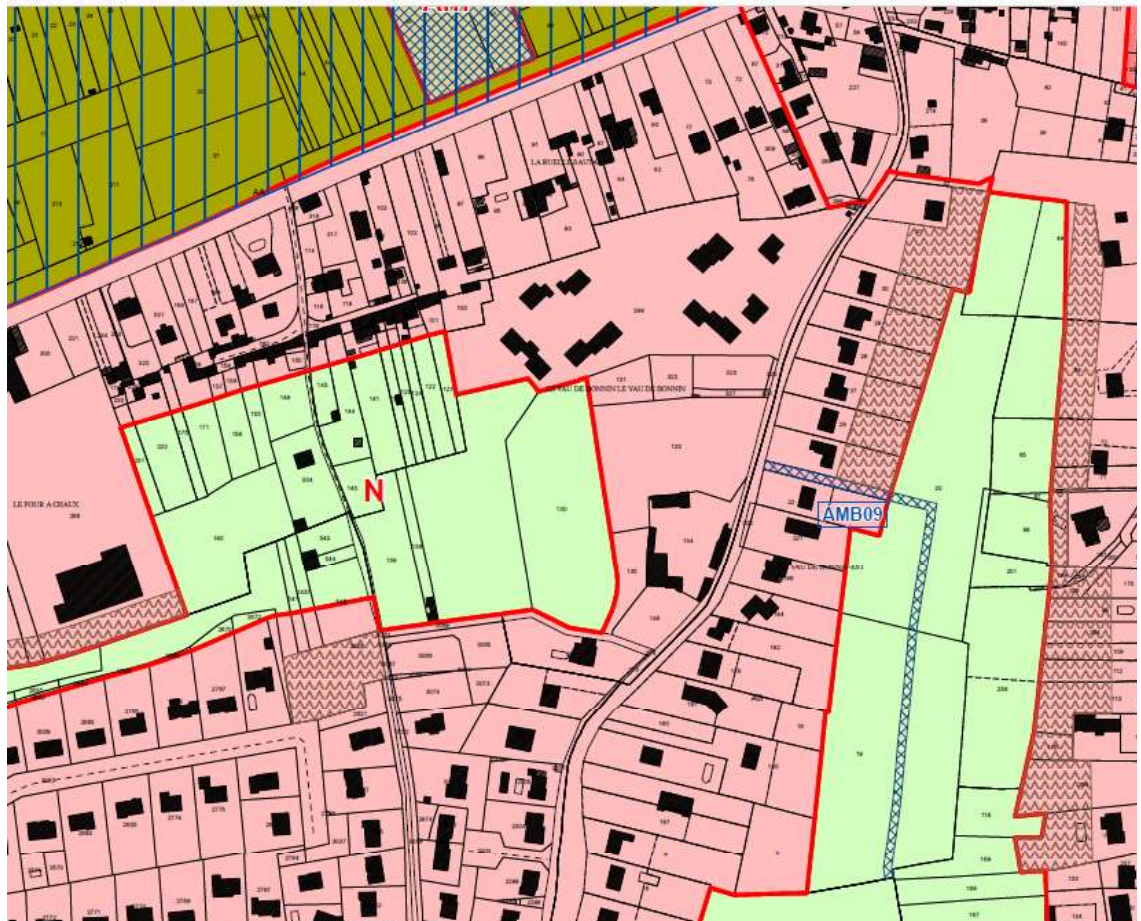
Référence de l'observation : AMB (I) 006-4

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	Observations générales sur le projet de PLUi			
Demandeur	Président de l'Association Nature Environnement Val d'Amboise			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Amboise le 21/11/2019 Annexe à la lettre de réponse faisant partie avec celle ci de la réponse globale à l'enquête</p> <p>Les OAP De façon générale l'indication plusieurs fois répétée "d'une intégration à l'environnement immédiat par un linéaire arbustif voire boisé" est notoirement insuffisant pour caractériser une intégration et se résume davantage à une façon de "cacher" quelque chose qui, précisément, serait non intégré !</p> <p>AMBOISE - OAP 1 – CHANDON (page 9) Pages 9 et suiv. du doc 03-Orientations-d'Aménagement-et-de-Programmation-OAP.pdf Cette orientation dénature le type de paysage existant (décrit dans le document et souligné par l'AVAP) par une densification inappropriée ici. Laisser ce terrain en zone N ou A.</p> <p>AMBOISE - OAP 2 - LA REIGNIERE Pages 13 et suiv. du doc 03-Orientations-d'Aménagement-et-de-Programmation-OAP.pdf Quid de l'élargissement pour sécuriser le chemin de la Fuyé? Qui "était en emplacement réservé au PLU d'Amboise ?? Pour garder un tant soit peu le caractère paysager, limiter la hauteur des constructions à R+combles seulement, comme les autres maisons à l'ouest, si ce n'est pas trop tard car travaux en cours !!</p> <p>AMBOISE - OAP 3 – GRAND MALPOGNE</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 50%;"> <p>Sur la partie est (A), éviter l'erreur de la création du lotissement récent, décriée unanimement. C'est le moment de créer un écoquartier et de faire appel à un cabinet d'architecture en gardant la maîtrise d'ouvrage à la Ville qui sera alors garante de la bonne réalisation écologique et paysagère souhaitée.</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;">  </div> </div> <p>Le § 2.5. PRESCRIPTIONS VALANT REGLEMENT, page 103 et suivantes, - qui laisse une liberté à de multiples constructeurs, et donc une forte probabilité d'incohérence du résultat- devient alors non-avenu. L'exemple (B) en est la preuve visible ! D'autre part, il conviendrait de préciser et situer le projet de nouvelle Gendarmerie (C)</p> <p>NAZELLES-NEGRON - OAP 3 - LE PLATEAU Mêmes principes et orientation que ci-dessus pour la MOA et la compétence architecturale, en regrettant encore une fois l'impact sur la surface agricole et sa nécessité discutable ! Il conviendrait aussi de tenir compte de la nature du sous-sol qui a déjà produit des effondrements ailleurs dans le territoire de la commune,</p> <p>POCE-SUR-CISSE - OAP 2 - LA VOVELLERIE Voir notre réponse à la consultation de la Ville de Pocé.</p> <p>MONTREUIL-EN-TOURAINNE - OAP 1 – PARADIS (page 126) Bien que située sur une surface agricole l'opération complète un tissu bâti existant de manière logique (contrairement aux OAP 2 et 3 du même type). Quid de l'opération qui était annoncée par la ville comme un écoquartier plus au sud? Cependant par cohérence avec le bâti voisin, limiter à R+combles.</p> <p>AMBOISE - OAP 8 - BOITARDIERE OUEST (page 81) Citons dans le document 03-OAP, page 83: <i>L'urbanisation du site doit par ailleurs s'inscrire dans une optique de densification de l'espace qui peut se traduire par des formes urbaines compactes de type hôtel d'entreprises ou cité artisanale avec des bâtiments à l'alignement et en mitoyenneté, la mutualisation des aires de stockages, des accès poids-lourds, la mutualisation des aires de stationnement, etc.</i> <i>Les élus ambitionnent ici une exemplarité en matière de gestion des eaux et de réflexion d'aménagement en matière de développement durables. Le site de la Boitardière est par ailleurs dans sa partie existante est cours de requalification avec ces mêmes objectifs.</i> Où sont l'imagination et l'innovation ? Pour donner crédibilité à l'ambition vaut mieux appeler à projet pour créer un ensemble aux caractéris-</p>			

	<p>tiques environnementales précises (énergie, eau, circulation, harmonie paysagère d'ensemble, intégration aux surfaces adjacentes...), ensemble dans lequel des activités économiques seront invitées à s'implanter, bénéficiant d'une image de cohérence ainsi réalisée.</p> <p>Cela suppose une maîtrise d'ouvrage unique et complète définie au niveau de la CCVA.</p> <p>Beaucoup d'exemples de ZA en France peuvent être visités pour être convaincu de cette méthode plutôt que, celle proposée, d'un vague et consensuel lot de prescriptions classiques non-innovantes, qui aboutiront à une juxtaposition de projets individuels dépréciés d'avance par leur incohérence.</p> <p>CHARGE - OAP 2 - BOITARDIERE EST (page 85)</p> <p>Page 87 : Cette surface d'OAP ne comprend pas :</p> <p>Extrait ; ... la surface dédiée au projet photovoltaïque au sol projeté sur la partie Sud-Ouest de cette extension (environ 12 ha). Un projet est en cours de définition. Il pourrait mutualiser sur la même emprise un espace de stationnement de poids lourds. Un travail technique et architectural est à l'étude pour construire des ombrières.</p> <p>Le projet est imprécis et se heurte à un principe fort : pas de photovoltaïque au sol ! et partagé.</p> <p>Cette zone risque de voir sa vocation agricole disparaître ce qui a déjà fait annuler naguère un projet analogue dans cette zone.</p> <p>Comme envisagé dans le SCOT : il est préférable d'intégrer l'énergie solaire (chaleur + élec) sur un ensemble architectural sous lequel s'installeront les activités économiques, comme demandé et formulé dans le cadre du PCAET.</p> <p>Le PADD, document à l'enquête, ne l'envisage pas ! mais prudence : page 23 on lit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les installations photovoltaïques sous réserve d'être implantées en couverture des constructions ou dans des secteurs sans réel intérêt agricole comme c'est le cas à La Boitardière. <p>Voilà une affirmation non démontrée (du réel intérêt agricole), qui ouvre la porte au photovoltaïque au sol. Nous sommes contre !</p> <p>POCE-SUR-CISSE - OAP 8 - LA RAMEE (page 89)</p> <p>Les accès. Pages 91, 92</p> <p>L'accès sud (RD 205) mérite l'aménagement envisagé : pour la RD 431, à noter que l'accès nord accueillera les utilisateurs venant de cette direction tandis que l'accès venant d'Amboise, continuera de bien fonctionner par la RD 205. L'aménagement nord peut donc se limiter à une bretelle d'accès et éviter ainsi un rond-point supplémentaire qui traduit hélas trop souvent le concept d'aménagement de sécurité.</p> <p>NAZELLES-NEGRON - OAP 1 - STADE DE VILVENT (page 33)</p> <p>Cette zone espace vert doit conserver sa vocation de sports et loisirs ; il est à noter que cette zone en altitude NGF inférieure à celle de l'environnement voisin a subi à plusieurs reprises l'envahissement par l'eau soit par accumulation d'eaux pluviales, soit par remontée de la nappe alluviale de la Cisse.</p> <p>NAZELLES-NEGRON - OAP 2 - ECOLE DE VILVENT (page 37)</p> <p>On apprécie le fait que la ville soit ici Maître d'ouvrage pour cette opération !</p> <p>Voir toit plat, rester à 3 niveaux habitables soit R+3. Toiture à plat et végétalisée ou avec panneaux à énergie solaire</p> <p><i>Courriel du 21/11/19 + annexe OAP</i></p>
Réponse de la CCVA	Le COPIL prend connaissance du courrier qui n'appelle pas de réponse.
Avis de la commission	La commission d'enquête prend note de la position du COPIL mais estime que la réponse du COPIL aurait méritée d'être argumentée point par point.

Référence de l'observation : AMB (I) 006-5

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	Observations générales sur le projet de PLUi			
Demandeur	Président de l'Association Nature Environnement Val d'Amboise			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Amboise le 21/11/2019 Annexe à la lettre de réponse faisant partie avec celle-ci de la réponse globale à l'enquête</p> <p>Règlement écrit</p> <p>4.6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p> <p>Veiller au respect de ces paragraphes du règlement ! Le meilleur moyen est que la collectivité soit maître d'ouvrage des projets de lotissement qu'elle en confie la conception au métier d'architecte et au conseil du CAUE, et non pas que chaque lot soit laissé à la libre initiative de tel ou tel constructeur indépendant, conduisant le plus souvent, comme prouvé par des exemples récents, à des désastres paysagers.</p> <p>Dispositifs techniques et d'énergies renouvelables ...Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés. Ajouter la possibilité de panneaux solaires sur toit plat, dès lors que ce type d'architecture est adopté.</p> <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>Clôtures Exiger si le projet autorise la clôture sur la voie publique, qu'il n'y ait qu'un seul type par ensemble cohérent. (Arbustif ou autre) (éviter de dérouler un catalogue de clôtures diverses et variées!) Compte-tenu du temps dévolu à l'enquête publique nous ne pouvons qu'émettre des réserves sur le document du Règlement comportant 244 pages. Toute opération future précise devra pouvoir faire valoir ce droit à réserve, lorsque les détails de l'opération seront définis.</p> <p>POC01 page 131 Commune de Pocé La voirie envisagée sou POC 01 est-elle aujourd'hui encore justifiée, compte-tenu de la limitation de circulation des poids lourds sur la RD 952.</p> <p>AMB 05 page 130 le tableau indique : AMB05 AMBOISE 3567 Aménagement d'une liaison douce entre les Guillonnères et les Sablonnières Commune Puis page 136 (par déduction car il n'y a plus de numérotation à partir de la page 132 !), sous le titre : AMB05 Avec la photo qui en fait concerne une extension appartenant à la propriété voisine ! Ce qui n'a rien à voir en outre avec la désignation de l'emplacement dans le tableau ! On est ainsi amené à douter de la précision de l'ensemble du document, car nous ne disposons pas du temps nécessaire pour vérifier tout et se positionner. Par exemple encore : Tableau page 130: CHA09 CHARGÉ 3440 Extension de l'école Commune Extrait situation : La page correspondante en annexe indique seulement: La surface en bleu est-elle cohérente avec cette destination et le libellé ci-dessus ? On ne peut qu'en douter !</p> <p>AMB09-AMBOISE-1433m²-Aménagement d'une liaison douce à la Richardière - bénéficiaire Commune Extrait du plan: 243700176_CC_VAL_D_AMBOISE_PLUI_2000_Commune-dAmboise-2_5.pdf</p>			



Il convient de compléter cette destination d'emplacement par une liaison douce.

Conformément au projet de liaison douce que nous avons soumis à la Ville d'Amboise le 8 janvier 2018 et sur lequel nous avons noté un accord favorable.

De façon générale, compte tenu des erreurs entre tableaux et détails en annexe, il n'est pas possible de porter un avis pertinent sur l'ensemble du document sans qu'il ne soit réédité sans erreur. Cela justifierait de le soumettre à nouveau à l'enquête, mais si cela est difficile, d'établir un processus de révision partielle du PLUI.

4.6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX CARACTERISTIQUES, URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.

Veiller au respect de ces paragraphes du règlement ! Le meilleur moyen est que la collectivité soit maître d'ouvrage des projets de lotissement qu'elle en confie la conception au métier d'architecte et au conseil du CAUE, et non pas que chaque lot soit laissé à la libre initiative de tel ou tel constructeur indépendant, conduisant le plus souvent, comme prouvé par des exemples récents, à des désastres paysagers.

Gestion du PLUi

Le PLUi est très structurant pour notre territoire.

Une fois le PLUi approuvé, il doit être doté d'un processus de suivi.

Outre les modifications qui seront soumises à enquête publique de révision, il convient de mettre en place une procédure plus simple pour que toute modification, évolution, abandon d'emplacement réservé, ... soit porté à connaissance pour avis des parties intéressées. Cela permettrait aux associations notamment, qui œuvrent pour un aménagement soucieux de la nature et de l'environnement, du lien social, ... de veiller au respect des enjeux correspondants.

Courriel du 21/11/19 + annexe OAP

Réponse de la CCVA


Le COPIL prend bonne note de ces remarques.

Le COPIL émet un avis favorable pour la création d'un nouvel ER comme indiqué dans le courrier de la NEVA entre la rue du Vau de Bonnin et la ruelle Sautard parcelle A 3069 (cf. annexe 1)

Annexe 1 :

<p>Avis de la commission</p>	<p>La commission d'enquête prend bonne note de la position du COPIL qui se range partiellement aux suggestions de la NEVA.</p>

Référence de l'observation : AMB(I) 007-1


Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
PLUi	Disposition du règlement du secteur Am			Am
 <p>Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Communauté de Communes du Val d'Amboise (37) - Zone A</p> <hr/> <p>Dans le secteur Am, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les aménagements, installations, constructions liés à des activités agricoles maraichères (serres, etc.) ; • les constructions constituant un prolongement de l'activité maraichère comme les unités de vente directe sous réserve que les produits commercialisés sont exclusivement liées à une production maraichère; 				
Demandeur	Mme Lidys et M. Michel SAMBOURG			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>1/ M. et Mme SAMBOURG font par des remarques suivantes concernant le règlement écrit (<i>texte reproduit in extenso</i>) :</p> <p>p. 102 - 12. La zone A Et précisément p 107 : Dans le secteur Am, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements, installations, constructions liés à des activités agricoles maraichères (serres, etc.) ; - les constructions constituant un prolongement de l'activité maraichère comme les unités de vente directe sous réserve que les produits commercialisés sont exclusivement liées à une production maraichère; <p>Il nous semble que cette réserve est dommageable à l'activité et à la rentabilité des petites exploitations agricoles du territoire et des territoires limitrophes : ces exploitants qui cherchent à privilégier les circuits courts tels qu'AMAP ou vente directe rencontrent de nombreuses difficultés parmi lesquelles l'éloignement de leurs fermes des centres urbains ou des axes principaux de communication. Restreindre un lieu de vente directe - qui pourrait être "bien situé" à l'exploitation sur laquelle il serait ouvert à ses seules productions - qu'elles soient maraichères ou autres - ne permettrait donc pas le regroupement d'autres petits exploitants sur cette unité de commercialisation directe. Cette restriction nous semble aller à l'encontre des constats évoqués notamment lors des concertations dans le cadre du PADD de la CCVA : il convient de limiter les déplacements ; or la population cliente de ces productions alimentaires locales est contrainte de se rendre de ferme en ferme et donc de multiplier les km parcourus alors qu'un lieu de vente mutualisé réduirait considérablement cette nuisance et de surcroît offrirait très probablement une source de revenus plus importante à nos payans.</p> <p>Ces unités de ventes communes se créent de plus en plus tant en milieu urbain que semi-rural et représentent une alternative apparemment viable et en tous cas complémentaire aux circuits d'approvisionnements existants.</p> <p>Elles devraient sur notre territoire pouvoir être ouvertes à d'autres productions agricoles ou arboricoles locales (distance à définir ?), autorisant ainsi le regroupement de petits producteurs parfois éloignés de la zone urbaine achalandée.</p> <p>On retrouve cette restriction p 105 (12.1.3) s'appliquant en fait à toute la zone A - qui pourrait cependant être interprétée ? :</p> <p>c) les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole comme les unités de vente directe sous réserve que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les produits commercialisés sont exclusivement liées à une exploitation agricole ; • le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 100 mètres des bâtiments à vocation agricole de l'exploitation visée. <p>D'autre part, p 111 au 12.2.2, Façades :</p> <p>Pourquoi limiter autant les couleurs du bardage : "soit peint à l'huile de lin et pigments naturels de teinte moyenne ou soutenue (gris, noir, brun)" ? Nous pensons notamment au rouge "sang de</p>			

	<p>boeuf" si commun autrefois... (d'ailleurs comparable au traitement aux pigments naturels des constructions en bois des pays nordiques).</p> <p><i>Courriel reçu le 19/11/2019 à 11 :10 par le service urbanisme de la CCVA</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>Le COPIL prend bonne note de cette remarque.</p>
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend note de la position du COPIL mais estime qu'il aurait dû se prononcer sur cette demande.</p> <p>Favorable de la commission d'enquête à l'ouverture de la commercialisation en zone Am à d'autres productions agricoles locales. La commission d'enquête s'était étonnée de cette réglementation restrictive qui ne lui semble pas être de la compétence de la CCVA.</p>

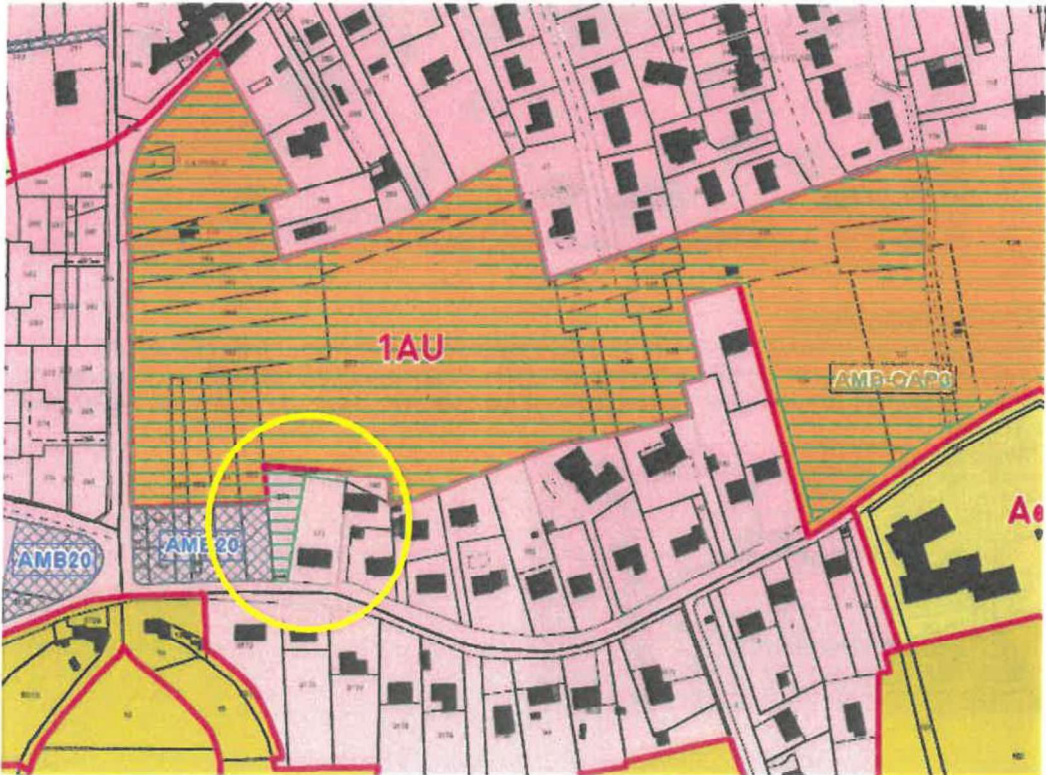
Référence de l'observation : AMB(I) 007-2

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi						
PLUi	Disposition du règlement relative au stationnement des véhicules									
<p>6.2.2. Règles quantitatives</p> <p>Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.</p> <p>→ Constructions à destination d'habitation</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Sous-destinations de la construction</th> <th>Nombre de places minimum requis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Habitation</td> <td>1 place minimum par habitation en zone UA et 1AU sur l'unité foncière visée par la construction. 2 places minimum par habitation en zone UB sur l'unité foncière visée par la construction. Les opérations d'aménagement d'ensemble (zones 1AU) doivent également prévoir sur l'espace public des stationnements visiteurs en cohérence avec l'importance du projet.</td> </tr> <tr> <td>Règles spécifiques pour : - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que pour les autres types de logements visés à l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme.</td> <td>1 place minimum par habitation sur l'unité foncière visée par la construction.</td> </tr> </tbody> </table> <p>→ Les autres constructions</p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ de leur nature ; ✓ du taux et du rythme de leur fréquentation ; ✓ des besoins en salariés ; ✓ de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés. 					Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis	Habitation	1 place minimum par habitation en zone UA et 1AU sur l'unité foncière visée par la construction. 2 places minimum par habitation en zone UB sur l'unité foncière visée par la construction. Les opérations d'aménagement d'ensemble (zones 1AU) doivent également prévoir sur l'espace public des stationnements visiteurs en cohérence avec l'importance du projet.	Règles spécifiques pour : - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que pour les autres types de logements visés à l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme.	1 place minimum par habitation sur l'unité foncière visée par la construction.
Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis									
Habitation	1 place minimum par habitation en zone UA et 1AU sur l'unité foncière visée par la construction. 2 places minimum par habitation en zone UB sur l'unité foncière visée par la construction. Les opérations d'aménagement d'ensemble (zones 1AU) doivent également prévoir sur l'espace public des stationnements visiteurs en cohérence avec l'importance du projet.									
Règles spécifiques pour : - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que pour les autres types de logements visés à l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme.	1 place minimum par habitation sur l'unité foncière visée par la construction.									
Demandeur	Mme Lidys et M. Michel SAMBOURG									
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>2/ M. et Mme SAMBOURG font part des remarques suivantes concernant le règlement écrit (<i>texte reproduit in extenso</i>) :</p> <p>Dans un tout autre domaine, p 23</p> <p>6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AU STATIONNEMENT, au 6.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES</p> <p>Nous ne trouvons aucune mention du stationnement sur les trottoirs alors que cette pratique est très largement répandue sur l'ensemble des communes de la CCVA, y compris sur des axes de circulation principale suffisamment larges pour autoriser le croisement de tous véhicules : le Code de la Route est-il le seul règlement applicable ? Dans ce cas pourquoi constatons-nous parfois que des stationnements "à cheval" ont été créés dans des zones urbanisées sans tenir compte des 1,40 m minimum imposé par un arrêté de 2007 ? Le PLUi peut-il conforter ces impositions ?</p> <p><i>Courriel reçu le 19/11/2019 à 11 :10 par le service urbanisme de la CCVA</i></p>									
Réponse de la CCVA	Cette remarque est hors règlement PLUi mais en effet seul recours au code de la route et règlement de voirie.									
Avis de la commission	En effet les remarques du demandeur relèvent du code de la route et du règlement de voirie.									


Référence de l'observation : AMB(I) 008

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
PLUi	Disposition du règlement du secteur Am			Am
 <p>Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Communauté de Communes du Val d'Amboise (37) - Zone A</p> <hr/> <p>Dans le secteur Am, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les aménagements, installations, constructions liés à des activités agricoles maraîchères (serres, etc.) ; • les constructions constituant un prolongement de l'activité maraîchère comme les unités de vente directe sous réserve que les produits commercialisés sont exclusivement liés à une production maraîchère; 				
Demandeur	Mme Anne DUVAL			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme DUVAL fait part d'une proposition d'élargissement d'une restriction du PLUi concernant la vente à la ferme.</p> <p>Elle écrit (<i>texte reproduit in extenso</i>) :</p> <p>« Nous venons de constater à la lecture du règlement du PLUi :</p> <p>Que dans le secteur Am (Agricole destiné aux productions maraîchères) prévu pour le Friche Marie, sont autorisées (p 107) les constructions constituant un prolongement de l'activité maraîchère comme les unités de vente directe sous réserve que les produits commercialisés sont exclusivement liés à une production maraîchère;</p> <p>Cette restriction nous paraît injustifiée - et dommageable - à plusieurs titres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elle empêcherait le maraîcher d'accueillir dans son local de vente directe d'autres petits producteurs locaux à la recherche d'un local dont ils partageraient les frais, plus proche de nos zones urbaines, donc de lui (leur) assurer un apport supplémentaire de clientèle, - elle va à l'encontre de l'effort de limitation des déplacements contraints en voiture : aujourd'hui pour nous approvisionner en vente directe, beaucoup d'entre nous parcourent trop de km à aller d'un producteur à l'autre... <p>On retrouve d'ailleurs cette restriction (p 105) comme s'appliquant à toutes les zones A (agricoles)...</p> <p>Nous pensons que ces unités de vente commune devraient sur notre territoire pouvoir être ouvertes à d'autres productions agricoles ou arboricoles locales, autorisant ainsi le regroupement de petits producteurs parfois éloignés de la zone urbaine achalandée. Ce qui s'inscrit totalement dans le sens des travaux menés à la CCVA dans le cadre de son plan d'action pour l'alimentation et le climat en cours d'élaboration (PCAET, PADD). »</p> <p><i>Courriel reçu le 22/11/2019 à 15 :50 par le service urbanisme de la CCVA</i></p>			
Réponse de la CCVA	Le COPIL prend bonne note de cette remarque.			
Avis de la commission	Favorable La commission d'enquête s'était étonnée de cette réglementation restrictive qui ne lui semble pas être de la compétence de la CCVA.			


Référence de l'observation : AMB(L) 002-1

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLU <i>i</i>
AMBOISE	Remarques de la ville d'Amboise concernant le projet de PLU<i>i</i>			
Demandeur	M. Christian GUYON, Maire d'AMBOISE			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Dans un courrier de 5 pages, illustré d'extraits de plans annotés, M. le Maire d'Amboise fait part des différentes remarques de la ville d'Amboise concernant le dossier de PLU<i>i</i> mis à enquête publique du 21 octobre au 22 novembre 2019.</p> <p>1/ OAP 3 Grand Malpogne :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ p.102 des OAP : <ul style="list-style-type: none"> - Retirer l'alignement (à plus ou moins 2 mètres du front bâti) sur le partie Est avenue de Chanteloup, - Reprendre le schéma de la coulée verte en connexion entre la partie Est et a partie Ouest par l'avenue de Chanteloup, - Intégrer une flèche « desserte de principe » par la rue Armel Jahan, - Rajouter l'équipement gendarmerie ▪ Au règlement graphique faire concorder la zone 1AU avec l'OAP AMB-OAP3  <p><i>Remarques transmises par courrier reçu le 21/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	Le COPIL émet un avis favorable à toutes ces remarques.			
Avis de la commission	La commission partage l'avis du COPIL.			

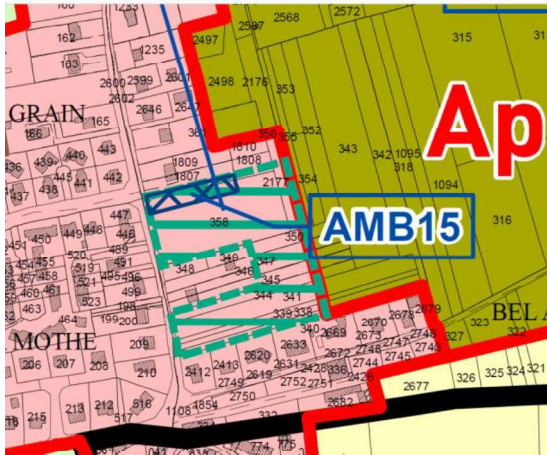

Référence de l'observation : AMB(L) 002-2

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	Remarques de la ville d'Amboise concernant le projet de PLUi			
Demandeur	M. GUYON Christian, Maire d'AMBOISE			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Dans un courrier de 5 pages, illustré d'extraits de plans annotés, M. le Maire d'Amboise fait part des différentes remarques de la ville d'Amboise concernant le dossier de PLUi mis à enquête publique du 21 octobre au 22 novembre 2019.</p> <p>2/ OAP 4 La Marnière :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ p.19 des OAP : La hauteur est limitée à 9 mètres. Or ce secteur fait partir de l'AVAP (SR3), dans laquelle la hauteur est en effet limitée à 9 mètres mais qu'il peut être dérogé à la règle sous conditions. Il serait donc plus correct d'inscrire que la hauteur devra être conforme à la réglementation de l'AVAP. ▪ Au niveau du règlement graphique le périmètre doit être corrigé pour intégrer toute la parcelle AO 39 et AO 40 dans l'OAP.  <p><i>Remarques transmises par courrier reçu le 21/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	Le COPIL émet un avis favorable à toutes ces remarques.			
Avis de la commission	La commission partage l'avis du COPIL.			

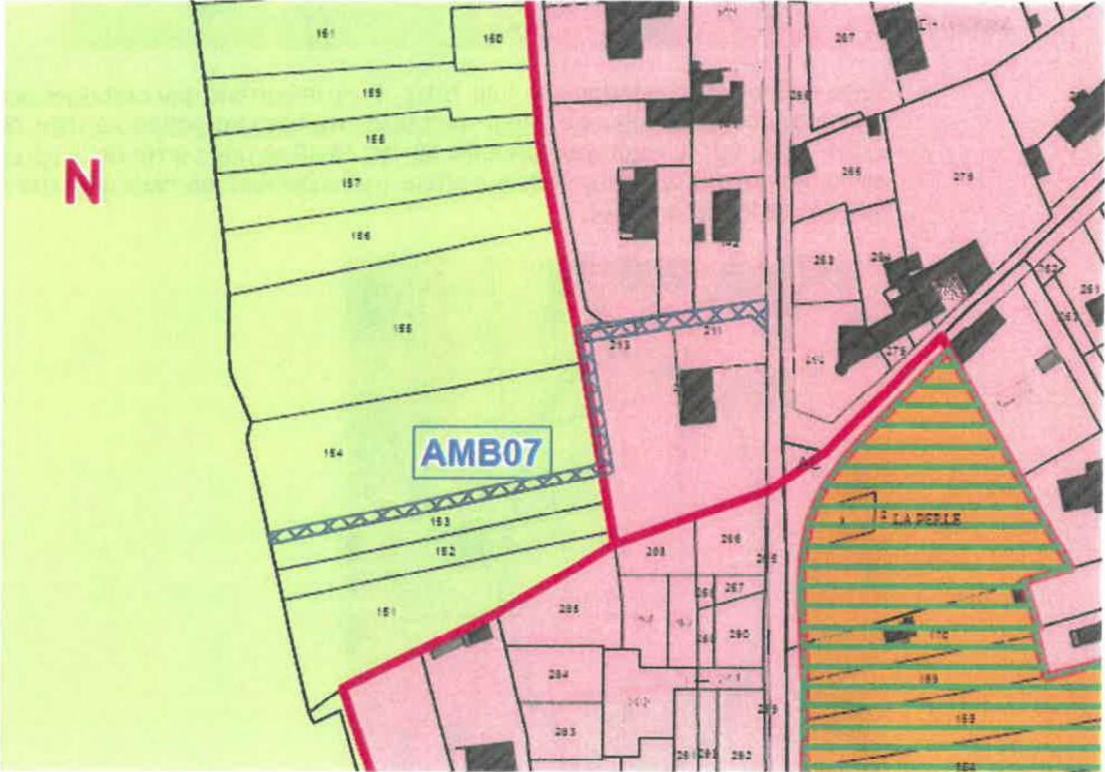
Référence de l'observation : AMB(L) 002-3

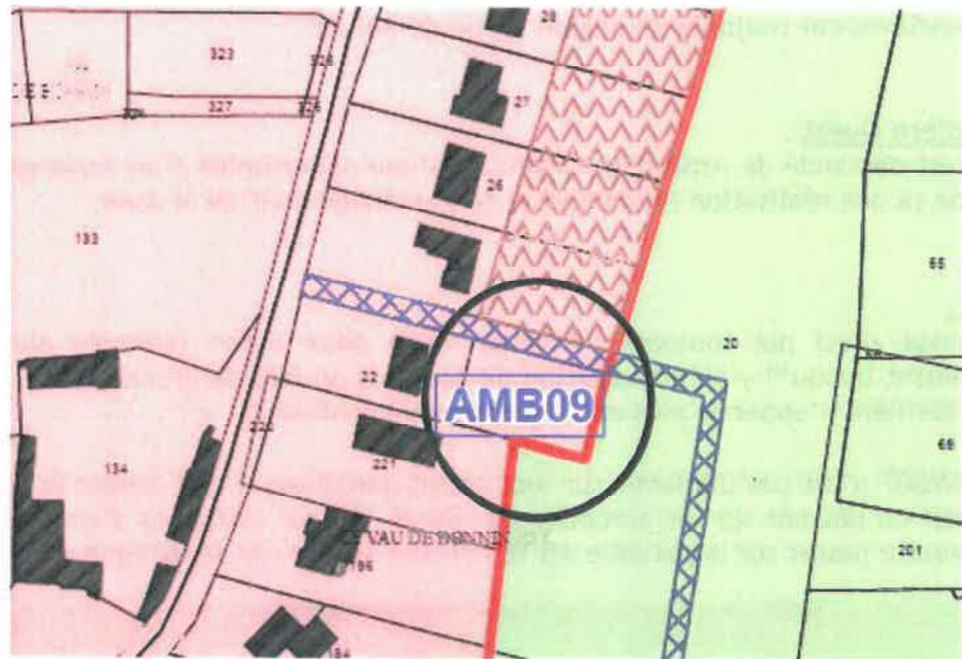
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	Remarques de la ville d'Amboise concernant le projet de PLUi			
Demandeur	M. GUYON Christian, Maire d'AMBOISE			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Dans un courrier de 5 pages, illustré d'extraits de plans annotés, M. le Maire d'Amboise fait part des différentes remarques de la ville d'Amboise concernant le dossier de PLUi mis à enquête publique du 21 octobre au 22 novembre 2019.</p> <p>3/ OAP 5 Les Sablonnières :</p> <p>Sur la planche de zonage, faire concorder le périmètre de la zone avec l'OAP AMB-OAP 5.</p> <p>Les parcelles AP 438, 451 et 452 ne doivent pas être intégrées à l'OAP mais doivent être dans le même zonage que les parcelles situées au Nord, car ce sont des fonds de jardins des habitations existantes.</p>  <p><i>Remarques transmises par courrier reçu le 21/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	Le COPIL émet un avis favorable à toutes ces remarques.			
Avis de la commission	La commission partage l'avis du COPIL.			

Référence de l'observation : AMB(L) 002-4

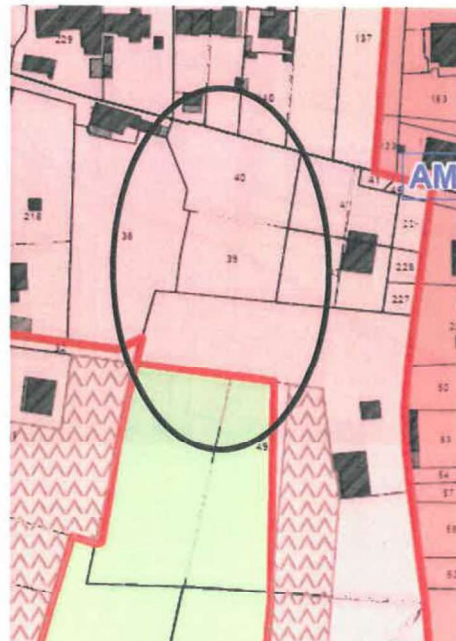
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	Remarques de la ville d'Amboise concernant le projet de PLUi			
Demandeur	M. GUYON Christian, Maire d'AMBOISE			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Dans un courrier de 5 pages, illustré d'extraits de plans annotés, M. le Maire d'Amboise fait part des différentes remarques de la ville d'Amboise concernant le dossier de PLUi mis à enquête publique du 21 octobre au 22 novembre 2019.</p> <p>4/ OAP 7 Bel-Air :</p> <p>p. 30 des OAP : Il est noté que cette emprise s'est retrouvée au fil du temps enclavée par la succession d'opérations groupées, principalement composées de pavillons... Or les terrains ne sont absolument pas enclavés car toujours le long de la rue de Bel-Air.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p><i>Remarques transmises par courrier reçu le 21/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	Le COPIL émet un avis favorable à toutes ces remarques.			
Avis de la commission	La commission partage l'avis du COPIL.			

Référence de l'observation : AMB(L) 002-5

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	Remarques de la ville d'Amboise concernant le projet de PLUi			
Demandeur	M. GUYON Christian, Maire d'AMBOISE			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Dans un courrier de 5 pages, illustré d'extraits de plans annotés, M. le Maire d'Amboise fait part des différentes remarques de la ville d'Amboise concernant le dossier de PLUi mis à enquête publique du 21 octobre au 22 novembre 2019.</p> <p>5/ OAP 8 La Boitardière Ouest :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ p. 84 des OAP : Il est demandé de retirer le « Maintien d'une opportunité d'un échangeur avec la RD 31 en raison de sa non réalisation technique et de l'aménagement de la zone. » ▪ Planche zonage : <ul style="list-style-type: none"> • Le zonage n'est pas toujours clair entre deux zones (exemple planche 3/5) notamment lorsqu'il y a juxtaposition de couleurs ou lors de grande zone, le nom de cette dernière n'apparaît plus et le trait porte à confusion. • L'E.R. AMB 07 n'est pas implanté sur les bonnes parcelles, il doit longer la parcelle AB 214 mais en passant sur les parcelles AB 154 et 155 car existence d'une clôture. Elle doit ensuite passer sur la parcelle AB 153 et non AB 154 car de la vigne est existante.  <ul style="list-style-type: none"> • Il manque une trame de projection de l'AVAP reprise au PLUi sous la protection L. 151-19 du CU pour la parcelle AB 22 en continuité de celle de la parcelle AB 25 			



- Suite aux fortes inondations de juin 2018, il est important que certaines parcelles ne soient pas constructibles et soient marquées par une protection au titre de l'article L.151-19 du CU. Il s'agit des parcelles AB 39, AB 40 et une partie de la parcelle AB 49 en continuité des parcelles ci-dessus citées (ruissellement des eaux pluviales provenant u parc de la Richardière).



Remarques transmises par courrier reçu le 21/11/2019.

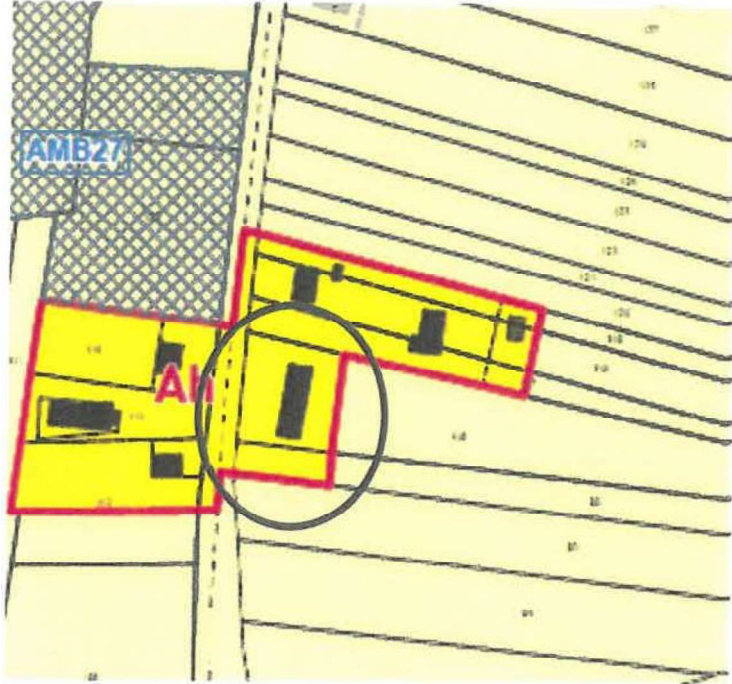
**Réponse de la
CCVA**

Le COPIL émet un avis favorable pour toutes ces remarques.

**Avis de la
commission**

La commission partage l'avis du COPIL.

Référence de l'observation : AMB(L) 6

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	Remarques de la ville d'Amboise concernant le projet de PLUi			
Demandeur	M. GUYON Christian, Maire d'AMBOISE			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Dans un courrier de 5 pages, illustré d'extraits de plans annotés, M. le Maire d'Amboise fait part des différentes remarques de la ville d'Amboise concernant le dossier de PLUi mis à enquête publique du 21 octobre au 22 novembre 2019.</p> <p>6/ Le règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les Grands Champs : Dans le cadre de l'arrêt du PLUi, la commune avait demandé un STECAL permettant la démolition et reconstruction d'un bâtiment cultuel et culturel sur les parcelles AW 116 et AW 92. Le règlement du zonage mis (Ah) ne permet pas cette démolition-reconstruction. Il est donc demandé un STECAL particulier pour ce cas permettant ainsi la démolition et la reconstruction d'un centre culturel et cultuel.  <ul style="list-style-type: none"> Il est demandé d'interdire les Habitations Légères de Loisirs et les Résidences Mobiles de Loisir dans les zones A et N afin de ne pas voir l'apparition de ces structures, Il est demandé de faire correspondre dans les OAP la hauteur en mètres des constructions comme déjà indiqué dans le règlement écrit au lieu d'inscrire le nombre d'étages autorisés. <p><i>Remarques transmises par courrier reçu le 21/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	Le COPIL émet un avis favorable à toutes ces remarques et permettant également le stationnement à l'arrière de la parcelle AW 116.			
Avis de la commission	La commission partage l'avis du COPIL.			

Référence de l'observation : AMB(L) 003**Lettre adressée par le président de la Communauté de Communes du Val d'Amboise
au président de la commission d'enquête**

Le président de la Communauté de Communes du Val d'Amboise a adressé une lettre, en date du 18 novembre 2019, au président de la commission d'enquête, en ces termes :

« Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, nous souhaitons nous saisir de l'enquête publique afin de vous faire part de nos remarques dans le document ci-joint. L'objectif étant de pouvoir améliorer le dossier par soucis de clarté en vue de son application future, notamment en ce qui concerne le règlement écrit ».

PLUI CCVA**Remarques sur le PLUi arrêté le 04/07/2019 pour transmission à la commission
d'enquête publique****LE REGLEMENT ECRIT**

Sommaire : pour chaque zone, préciser sa destination dans le sommaire afin de faciliter la recherche.

Et pour chaque section 1 des zones où est indiqué la destination, préciser les secteurs concernés (par exemple, pour la zone UE, il s'agit des zones des Poujeaux, La Commanderie, Saint-Maurice, et zone artisanale de Mosnes).

- P3 : Lexique, supprimer la définition des piscines ;
 - ajouter la définition des résidences mobiles de loisirs.
- P4 : Lexique, préciser de quelle manière la hauteur doit être calculée (au point le plus haut ? au point le plus favorable ? donnant sur voie publique ? comment appliquer la règle sur un terrain en pente ?) Un schéma illustrant la règle permettrait une meilleure compréhension.
 - Pour l'acrotère : préciser au sommet de l'acrotère
 - Supprimer la dernière phrase « Dans les tous cas...avant affouillement »
- P6 Adaptations mineures
 - Intégrer un point 1.5 « Adaptations aux règles », en se référant à l'article L152-4 du code de l'urbanisme, car les points listés entre le point 1.4.1 et 1.4.4 ne sont pas des adaptations mineures.
 - Préciser au point 1.4.3 que les dérogations sont possibles uniquement pour les logements existants.
- P7 Restauration d'un bâtiment : ajouter « conformément à l'article LIII-23 du code de l'urbanisme ».
- P7 Défrichements des terrains boisés non classés : certaines communes sont soumises à autorisation dès 0.5ha (cf : arrêté préfectoral du 17/02/2005 annexes 2 et 3).
- P8 : pour les lotissements, l'article R151-21 est à exposer clairement, car la règle qui est rédigée à l'appui de cet article est incomplète, il manque à la fin du 1^{er} paragraphe la précision suivante « sauf si le règlement du plan s'y oppose ».
- P9 Protection L151-19 et L151-23 : sont seulement autorisés dans les périmètres de ces protections des extensions limitées, des annexes, et création d'accès. L'article L151-19 indique que les constructions existantes « (...) doivent être conservées, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration ». Aussi, il faut autoriser la restauration/rénovation des bâtiments existants et les piscines accolées ou non aux habitations dans les trames L151-19 et L151-23.
 - Par ailleurs, l'emprise au sol pour les extensions, limitée à 30m2, pose question, notamment pour les parcelles situées en zones urbaines. Il est proposé de ne pas limiter l'emprise pour les piscines, et d'augmenter l'emprise des extensions (à 50m2 ?) et celles des annexes (à 30m2 ?).
- P13 Servitudes : le PSMV est un document d'urbanisme et non une SUP.
 - Ajouter à la liste : le SPR d'Amboise (AVAP), PPRN, périmètres protection M H, captages eau potable.
- P15 Risques liés à la IDE : supprimer les paragraphes 2, 3 et 4 commençant par « En zone de dissipation de l'énergie identifiée.... ». En effet, les règles reprises dans le règlement du PLUI sont celles du Porter à la Connaissance de l'Etat sur l'actualisation des connaissances du risque inondation ; d'ici leur intégration dans le PPRi en cours de révision, elles sont susceptibles d'évoluer, et il n'est donc pas opportun de les inscrire maintenant.

- P16 Ouvrages techniques : ajouter également que sont autorisés les constructions, installations, aménagements et équipements techniques liées aux stations d'épuration, ce qui évitera de faire un zonage spécifique pour ces équipements dans le règlement graphique.
- P17 Dispositifs techniques et d'énergies renouvelables : ce paragraphe fait partie des dispositions générales applicables à toutes les zones. On autorise les panneaux solaires/photovoltaïques positionnés au sol dès lors qu'ils alimentent une construction principale. Compte tenu de la destination des zones agricoles et des zones naturelles strictes, doit-on autoriser les panneaux solaires au sol ? Même question en zone Ah et Nh ?
- P23 Stationnement : pour les zones 1AU, il faut prévoir 2 places de stationnement et non 1 seule.
- P25 Eau potable : le dernier paragraphe « *les divers usages de l'eau à l'intérieur d'un bâtiment...* » est à supprimer car non issu du code de l'urbanisme au niveau de l'instruction des autorisations du droits des sols ; le service concerné sera consulté pour avis.
- P26 Eaux pluviales : modifier la rédaction comme suit pour être cohérent avec ce qui est écrit pour l'eau potable : « *Par ailleurs, les dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être mis en place dans le respect de la réglementation en vigueur* ».
- P26 Eaux de piscine : préciser les modalités à suivre pour les installations en ANC.
- P27 Réseaux électriques : le premier paragraphe est à supprimer.
- P31 Volumétrie : en zone UA, « *Le bâti doit avoir un volume simple, de proportion nettement rectangulaire avec un pignon étroit* » : cela interdirait par exemple les demeures de maître ou les maisons bourgeoises, il est donc proposé de supprimer cette règle.
 - Hauteur des constructions : ajouter « ou à l'acrotère » pour la hauteur maximale des annexes aux habitations.
 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : pour une meilleure compréhension de la règle remplacer la phrase suivante « *à l'alignement d'une construction principale qui jouxte la parcelle visée* » par « *pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines* ».
- P32 Implantation par rapport aux limites séparatives : ajouter le schéma illustrant la règle.
 - Ajouter les piscines, elles ne doivent pas être imposées en limite séparative.
- P33 Bardage : « *Il est prioritairement composé de bois* » cette règle est difficile à appréhender en instruction ; il faut revoir la rédaction et il est proposé également d'ajouter d'autres matériaux (composite, acier) et d'interdire le bardage plastique.
 - Toitures : il est imposé pour les constructions d'une emprise de 20m² une toiture traditionnelle à 2 pans. Il est proposé d'augmenter ce seuil à 30m².
- P36 Zone UB : la trame risque instaurée sur quelques parcelles en zone UBa à St Règle n'est pas traduite dans le règlement écrit (interdiction d'y construire de nouvelles habitations ; autoriser les extensions et annexes avec une emprise au sol limitée).
- P40 et P48 Implantation par rapport aux limites séparatives : en zone UB et UC, indiquer que les constructions «*peuvent*» s'implanter sur une ou plusieurs limites pour être cohérent avec la possibilité de s'implanter en retrait.
- P41 et P49 Bardage : les règles sont identiques à celle de la zone UA, ne faut-il pas être plus souple en zone UB ? en zone UC ?
 - Si on autorise d'autres matériaux en zone UA comme proposé, il faut également les autoriser en zones UB et UC.
- P47 Dispositions générales : ces dispositions sont à supprimer suivant la décision du Conseil d'Etat du 27/07/12 toujours applicable.
- P48 Hauteur des constructions : la hauteur des annexes est limitée à 4.50m au faîtage, mais si l'annexe est en toiture plate, est-ce la même limite à l'acrotère ?
- P51-P113 Clôtures en limites séparatives : la règle telle qu'elle est écrite autorise donc les murs pleins en limite. Il faut préciser la règle : y autoriser les mêmes choses que le long des voies et emprises pu-

bliques, et interdire les murs pleins.

- P52 CBE : supprimer le recours au coefficient de biotope en zone UC. Les élus ont fait le choix pour le moment de l'imposer pour des opérations d'ensemble au sein des zones AU et à la Boitardière.
- P 54 Zone UD : pour quelle raison les constructions doivent être réalisées d'en seul tenant ? Si ce n'est pas justifié, cette règle est à supprimer.
- P56 Interdiction de certains usages : interdire également les ICPE de type SEVESO ; supprimer la phrase concernant le secteur Uda.
- Limitation de certains usages : les éoliennes sont autorisées en zone UD ; faut-il les autoriser en zone UA, UB et UC ?
- Par ailleurs, les conditions réglementaires ne sont pas précisées pour les activités de services accueillant une clientèle.
- A la page 57, Emprise au sol : on traite l'emprise au sol pour les entrepôts, il faut donc les autoriser au point 4.1.3.
- P 58 - P72 - P81 : l'implantation par rapport aux limites de la zone A ou N n'est pas opportun pour la zone UD, la zone UF, la zone UL ; d'autant plus qu'un recul de 5m est déjà demandé pour les implantations par rapport aux limites séparatives de la zone UD, UF et UL.
- P58 - P65 - P72 - P81 - P93 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété : la règle n'est pas claire ; il est proposé la rédaction suivante : « *Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière à laisser entre elles une marge d'isolement au moins égale à 3 mètres* ».
- P60 et P67 Espaces libres et de plantations : l'emprise au sol des bâtiments n'a pas à être traitée dans ce paragraphe; celle associée aux surfaces imperméabilisées ou minéralisée est à supprimer ou à reformuler.
- P 64 : le recul par rapport aux zones A et N est-il pertinent pour la zone UE ?
- P65 Façades : aucun secteur de la zone UE n'est situé le long de ces voies.
- P72 - P94 Façades : le traitement de la polychromie dans le projet lors de l'instruction ne peut se faire ; le règlement autorise des teintes auxquelles le service instructeur se référera.
- P82 Façades : les règles sont à préciser, quelles teintes autorisées, quels bardages ?
- P82 Clôtures : des haies bocagères imposées en zone UL pour Amboise (Lycées, Collèges) est-ce vraiment adapté ? les types de clôtures autorisés en zone UB devraient être également autorisés en zone UL.
- Pour les clôtures situées le long des voies et emprises publiques, la règle est celle des zones d'activités, et n'est donc pas adapté pour le secteur UL.
- P99 Zone 2AU Boitardière : pour être ouverte à l'urbanisation après 2030, il sera nécessaire de faire évoluer le PLUI, par conséquent il ne faut pas inscrire de règles, ni indiquer de vocation principale.
- P 102 Zone A : il manque le sous-secteur Ag.
- P103 et P116 Tableau des destinations : le mettre en cohérence avec les changements de destinations autorisés dans la zone A et N (par exemple, l'hébergement, l'artisanat, l'hébergement hôtelier, la restauration, ne sont pas autorisés alors que sur les fiches de certains bâtiments pouvant changer de destination, c'est autorisé).
- P104 et P118 Interdictions de certains usages : l'installation des caravanes, de résidences mobiles ou tout autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire est interdite dans les bois et forêts identifiés comme à protéger ; cela doit être interdit également dans l'ensemble de la zone A et N.
- P 104 et P118 Limitation de certains usages
 - En zone A, autoriser aussi les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières et mettre à jour les autres articles du règlement en conséquence ;
 - En zone IM, autoriser aussi les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles, et mettre à jour les autres articles du règlement en conséquence.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à raison d'une seule habitation par exploitation ; si plusieurs associés dans l'exploitation, plusieurs logements de fonctions pourraient être autorisés si c'est justifié. Le principe général de la CA37 est un logement par exploitation.

- Les abris non clos pour animaux devraient être autorisés en zone A et N (ex : pour les propriétaires de chevaux, avec une emprise au sol limitée (50m² maximum ?)
- Secteur Ah : autoriser les extensions limitées des constructions existantes
- P107-109 Secteur Ap : autoriser les annexes, et définir l'emprise (20m²?) et la hauteur (4.5m ?)
- PIII Bardage pour les constructions autres que celles à vocation d'habitation : il est proposé la rédaction suivante « *Les bardages seront de teinte foncée et traités en surface pour éliminer les effets de brillance. Les bardages bois pourront conserver leur teinte naturelle.* »
- P114 Stationnement : supprimer le 2nd paragraphe car la règle ne concerne pas la zone A.
- P 118 Zone N
 - a) sont autorisées des constructions nécessaires à des exploitations forestières quand elles sont de faible emprise : comment apprécier une faible emprise ?
 - P119 : autoriser également les abris non clos pour animaux.
 - P119 et 120 : à la lecture du règlement de la zone N et Nh sur ce qui est autorisé, un point serait à préciser. En effet, la transformation d'un local accessoire à l'habitation est-il autorisé ? (par exemple est ce qu'un garage attenant ou non à l'habitation existante pourrait-il être transformé en logement ?)
- P119 Secteur Na : si les constructions, installations et aménagements pour les stations d'épuration sont autorisées dans les dispositions générales, il faut supprimer la règle les concernant et supprimer sur le règlement graphique les STECAL correspondants au STEP.
- P119 Secteur Ne : le règlement autorise les habitations légères de loisirs (HLL), or le camping de Mosnes concerné par cette zone Ne est également soumis au règlement du PPRI qui interdit les HLL dans ce secteur.
- P120 Secteur Ncp : il est proposé d'autoriser également les changements de destination notamment pour des activités de commerces et services.
- P 121 Secteur Nhq : préciser la notion de constructions démontables.
- P122 Secteur Nt : autoriser également les extensions et annexes.
- P122 Secteur Ntr:
 - la portée réglementaire des paragraphes 1, 2, 4, 5,7 et 8 et la référence à plusieurs reprises de la réalisation d'une étude géotechnique posent question dans le cadre de l'instruction des autorisations.
 - sont autorisés les travaux d'extension des constructions existantes ; il faut également autoriser les annexes avec une emprise au sol limitée à définir.
 - «Sont autorisés les travaux de démolition » : seul le secteur Ntr fait référence à la démolition, il faudrait plutôt indiquer dans les dispositions générales qu'il faut se référer aux articles du code de l'urbanisme.
- P124 Secteur Ntr : les extensions sont autorisées avec une emprise au sol limitée à 100m² si cette extension concerne uniquement des usages culturels ou touristiques ; quid des extensions à usage d'habitation ?
- P125 Secteur Nch : la hauteur des constructions liées à la valorisation du site, et des annexes est à préciser.
- P125 Secteur Ntr : la hauteur des constructions est limitée à celle des constructions existantes, mais s'agissant de secteurs troglodytes, s'il y a absence de construction existante sur la parcelle, comment la hauteur doit être réglementée ?
- P132 Changements de destination : dans les fiches, il faudrait préciser dans quelle zone se situe le bien visé par le changement de destination ; de plus, il faut mettre en cohérence le tableau des destinations des zones A et N avec les destinations autorisées dans les fiches. Par ailleurs, pour le bâtiment NOI07, la seule destination possible est l'hébergement (résidence seniors, foyer...), ne faut-il pas autoriser d'autres destinations au vu du potentiel bâti ? De même pour le bâtiment NOI08, seule la restauration est possible, pourquoi ne pas autoriser l'hôtellerie ?

RAPPORT DE PRESENTATION - Justification des choix et évaluation environnementale 3/4

- P 7 à 10 Zoom sur le volet Habitat : les tableaux présentés doivent être commentés pour mieux justifier

et expliciter le scénario démographique choisi et les conséquences en matière de consommation foncière pour répondre au besoin de production de logement.

- P 16 Soutenir le potentiel de production d'EnR : la justification doit être complétée et étayée quant au choix du site (UPv) au sein de la ZAC de la Boitardière.
- P26 : l'orientation « Projeter une emprise adaptée à la sédentarisation des gens du voyage » n'est plus inscrite dans le PADD ; à supprimer.
- P 28 Densifier les extensions urbaines à vocation principale d'habitat : préciser que ce sont les secteurs présentant une surface de terrain de 3000m² minimum qui sont encadrées par les OAP.
- P28 Consolider les hameaux : justification à étayée.
- P32 Préserver les zones humides et les restaurer : la justification est à compléter en faisant référence à l'étude sur les zones humides réalisée par la CCVA.
- P33 : l'orientation « Permettre l'aménagement d'aires de repos » n'est plus inscrite dans le PADD ; à supprimer.
- P219 Justifications du règlement : l'ensemble des justifications du règlement n'est pas suffisamment justifié ; en effet, les choix réglementaires qui ont été fait doivent être expliqués pour comprendre l'instauration de ces règles (P 226 : en zone U et AU, instauration du coefficient de biotope : indiquer quel est l'objectif recherché de cet outil qui justifie son instauration dans certaines zones)

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION (OAP)

- **OAP La Boitardière Ouest** p84 : supprimer sur le schéma et dans la légende le symbole correspondant au « *Maintien d'une opportunité d'un échangeur avec la RD31* ».
- **OAP du Grand Malpogne** : ajouter sur le schéma un second carré bleu pour désigner l'emplacement de la future Gendarmerie.

L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE (4/4)

- P8 : mettre à jour la date d'approbation du PEB (le 07/12/2018 et non le 13/06/2000).
- P9 : le SAGE Cher Aval ne couvre pas l'ensemble du territoire de la CCVA, seulement une partie d'Amboise et de Lussault-sur-Loire ; à rectifier.
- P18 : il n'y a pas de justification pour le chapitre 4 du PADD « Promouvoir une activité touristique durable et de qualité » ; à compléter.
- P19 : supprimer la référence à la réalisation d'un giratoire pour l'OAP n°8 Boitardière.
- P20 : le Val d'Amboise est bien couvert par un PLH 2016-2020, y faire référence.
 - Compléter les données sur le PCAET.
- P23 : l'étude sur les zones humides a été achevée début 2018.
 - Ajouter Limeray parmi les communes sur lesquelles sont recensées des voies ferrées.
- P29 : les secteurs OAP n°1, n°2, n°3 (non concerné également par le PER), n°4, n°5, n°6, n°7 à Amboise ne sont pas concernés par le PPRT.
- P89 : l'aire de grand passage n'a pas encore été inaugurée.
- P95 : l'objectif n°3 « Permettre l'aménagement d'aires de repos » n'est pas dans le PADD ; à supprimer.
- PIII : dans la colonne « Constat » il est indiqué que certains secteurs d'OAP sont situés en dehors de tout périmètre de protection du bâti. Or les OAP suivantes sont concernées par des protections : OAP 1 Reignière et OPA 4 Marnière à Amboise (AVAP), OAP 1 à Montreuil-en-Touraine et à Neuillé-le-Lierre (secteur MH)
- P117 : mettre à jour les informations concernant les carrières du territoire : celles à Amboise et Lussault-sur-Loire sont fermées ; une à Noizay toujours en activité.

Avis de la CCVA : Le COPIL émet un avis favorable à toutes ces remarques.

Avis de la commission d'enquête : La commission partage l'avis du COPIL.

Référence de l'observation : AMB(L) 004

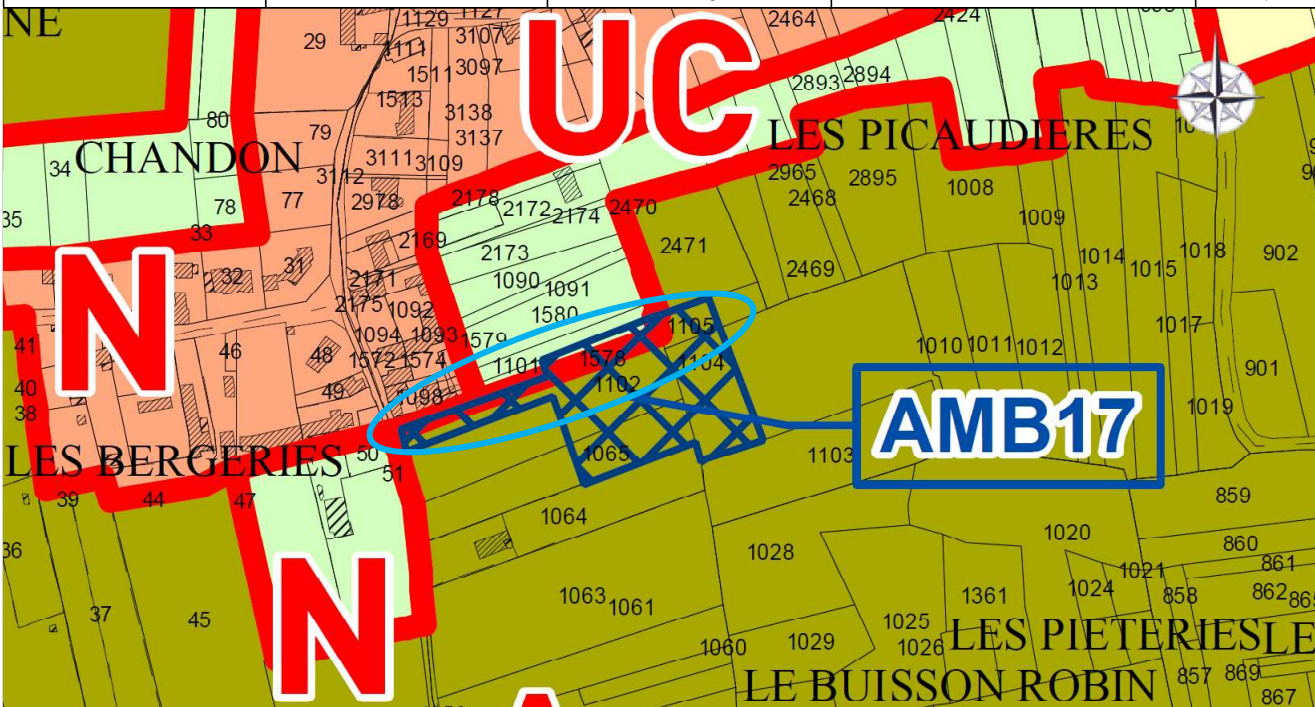
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références	Zonage PLU précédent	Zonage PLU <i>i</i>
AMBOISE	Les Ormeaux	D 493	Az	Az
Demandeur	M. MICHON René, demeurant 85000 MOULLERON-LE-CAPTIF			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. MICHON, propriétaire de la parcelle cadastrée D 493 située au lieu-dit « Les Ormeaux » à Amboise s'étonne du déclassement en zone Az de ce terrain naguère constructible et exempt de toute activité agricole depuis au moins 15 ans.</p> <p>M. MICHON :</p> <ul style="list-style-type: none"> - explique avoir acquis ce terrain en 2003, alors qu'il était constructible en zone UBb, et - joint un plan le confirmant, - évoque des raisons professionnelles qui l'ont amené à différer son projet de construction. <p>M. MICHON estime que la constructibilité de cette parcelle était tout à fait justifiée, car :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elle est desservie par la même voie d'accès que les parcelles construites 444 et 2299 (ex. 494) - elle est desservie à son angle nord-est par les mêmes réseaux électricité, eau potable, assainissement, - elle n'est pas dans une zone inondable, ni menacée par des feux de forêt. <p>M. MICHON souhaite que sa demande de reclassement de sa parcelle D 493 dans la zone constructible UB/h2 soit examinée en tenant compte de la constructibilité antérieure de ce terrain</p> <p><i>Courrier recommandé AR du 29/10/2019, reçu par le service urbanisme de la CCVA le 31/10/2019, accompagné d'un ancien plan de zonage.</i></p>			
Réponse de la CCVA	Le COPIL émet un avis défavorable à cette demande, la parcelle étant déjà en A au PLU, il n'y a pas d'extension de la PAU.			
Avis de la commission	Avis défavorable à la demande. La commission rappelle qu'il n'existe pas de « droits acquis en matière d'urbanisme », comme mentionné dans le préambule.			

Référence de l'observation : AMB (L) 005

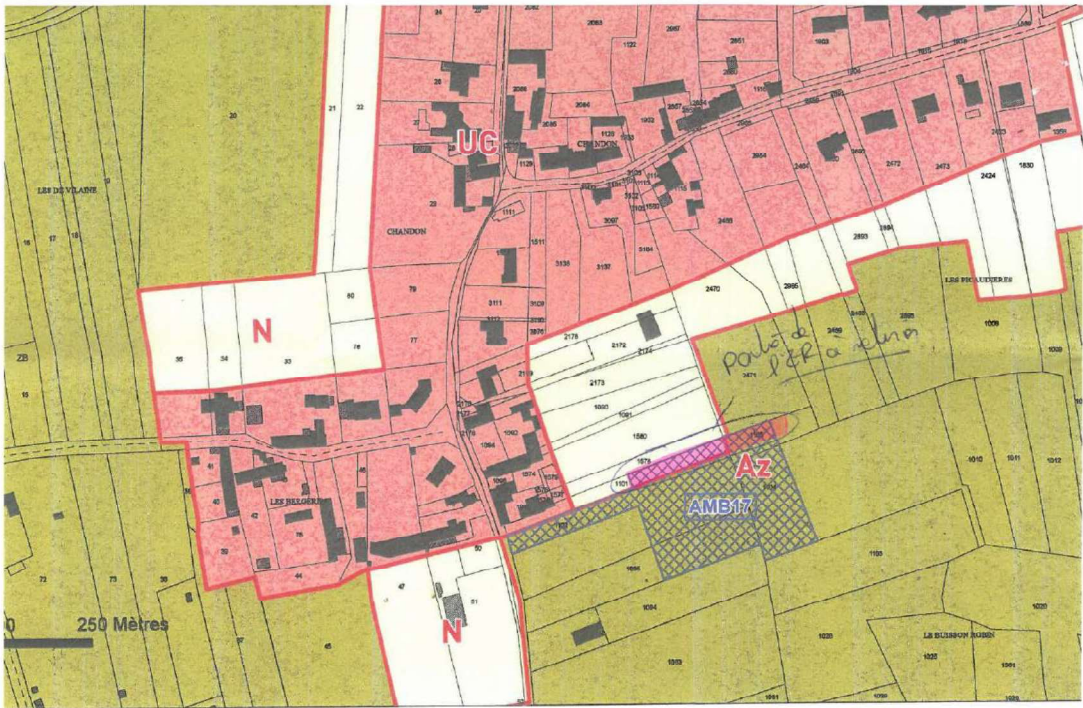
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
PLUi	Observations générales sur le projet de PLUi			
Demandeurs	M. Xavier FRISSANT, président du Syndicat des vins d'Amboise			
<p>1/ Suite au vote de l'Assemblée générale du Syndicat des vins d'Amboise dont il est président, M. FRISSANT rappelle la volonté du syndicat des vins d'Amboise de classer en zone ZAP (Zone d'Appellation Protégée) les 690 hectares correspondant à l'aire de la future appellation « Amboise », situés sur les communes suivantes :</p> <p>Rive gauche : Amboise, Saint-Règle, Chargé et Mosnes, Rive droite : Nazelles-Négron, Pocé-sur-Cisse, Limeray et Cangey.</p> <p>2/ M. FRISSANT explique que ces parcelles constituent « le fleuron du patrimoine viticole amboisien », et que ce classement permettra de pérenniser le tissu économique relatif à la viticulture locale.</p> <p>M. FRISSANT demande par ailleurs une zone boisée en bordure des différents lotissements afin d'éviter les problèmes récurrents entre vigneron et néo-ruraux.</p> <p><i>Courrier daté du 21 novembre 2019, remis au commissaire-enquêteur le 22 novembre 2019.</i></p>				
Réponse de la CCVA	Le COPIL prend bonne note de ces remarques.			
Avis de la commission	La position du COPIL aurait mérité d'être explicite sur la demande de zone boisée à mettre en place le long des lotissements.			

Référence de l'observation : AMB(L) 005

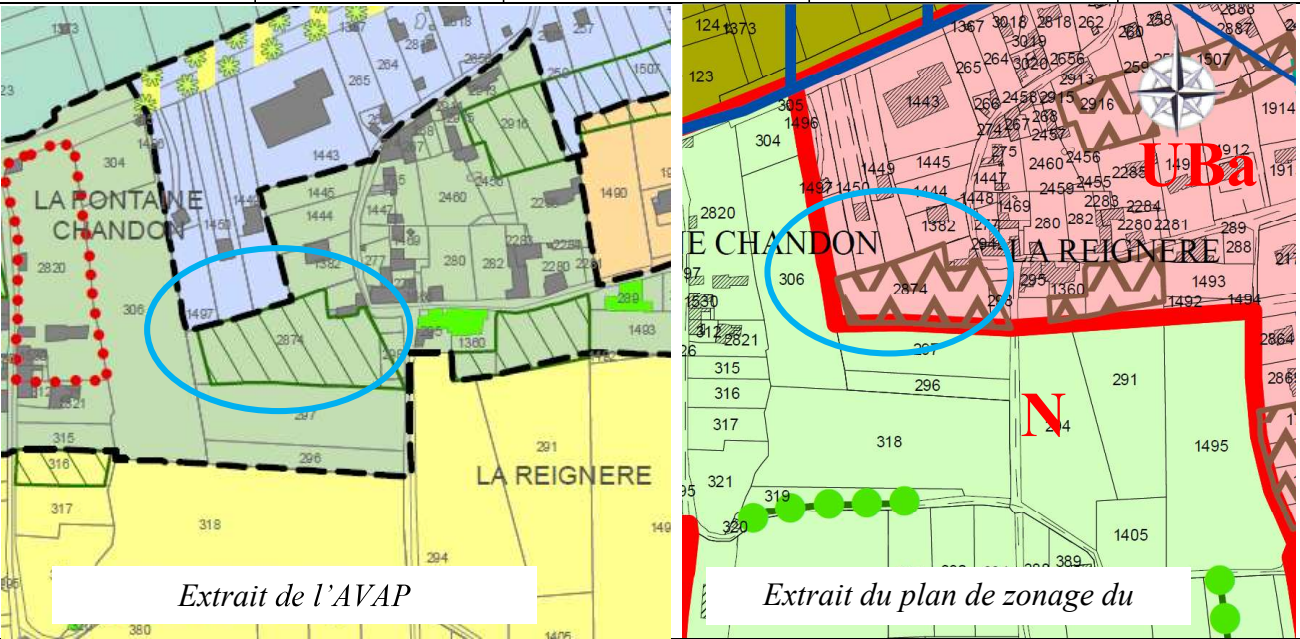
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	Les Bergeries	A 1578 A 1101	Na / p	Az N



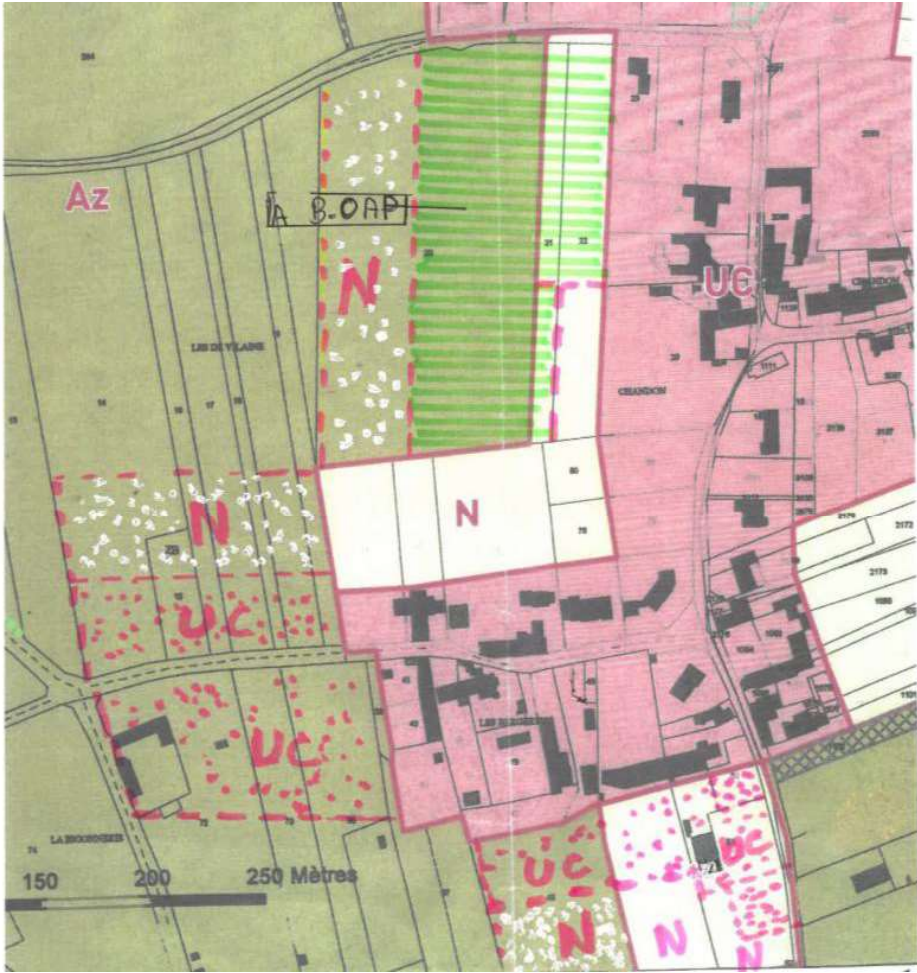
Demandeur	M. et Mme VIGNAUD Michel
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Dans le courrier signé de M. et Mme, M. VIGNAUD écrit avoir conscience de la nécessité du projet « Rétention d'eau » mais constate qu'ils sont les seuls impactés sur leur propriété, le reste étant des terres agricoles.</p> <p>M. VIGNAUD déclare :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avoir été informé par le voisinage, - Avoir dû se déplacer pour consulter les plans, - Etre sous le choc de la découverte que 1/3 de son jardin est concerné, <p>M. VIGNAUD fait part de l'attachement qu'ils ont pour ce jardin, qu'ils cultivent depuis 1960, qui leur permet aujourd'hui, après avoir élevé leurs quatre enfants, de manger sainement malgré leurs petites retraites, et où ils jardinent l'un et l'autre avec passion.</p> <p>Il estime :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le découpage présenté dans le projet de PLUi désorganise leur propriété, qui comprend les parcelles 1578 et 1101, - qu'il ne le comprend pas car aucune symétrie dans le plan ne l'impose, - que le découpage contourne le jardin de leur voisin, ce qui peut s'appliquer de la même manière du côté de leur propriété, <p>M. VIGNAUD demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que lui soient fournies des explications, - et surtout que ce plan soit reconsidéré et modifié. <p><i>Courrier du 16/11/2019, reçu et enregistré par le service urbanisme de la CCVA le 20/11/2019, accompagné de deux documents regroupant deux photographies du jardin, et un extrait de plan de zonage annoté.</i></p>

<p>Réponse de la CCVA</p>	<p>Le COPIL donne un avis favorable à la demande en retirant la parcelle A 1101 et une partie de la parcelle A 1105 de l'ER (cf annexe 2).</p> <p>Annexe 2 :</p>  <p>ZONAGE PLU;</p>
<p>Avis de la commission</p>	<p>Avis favorable.</p>

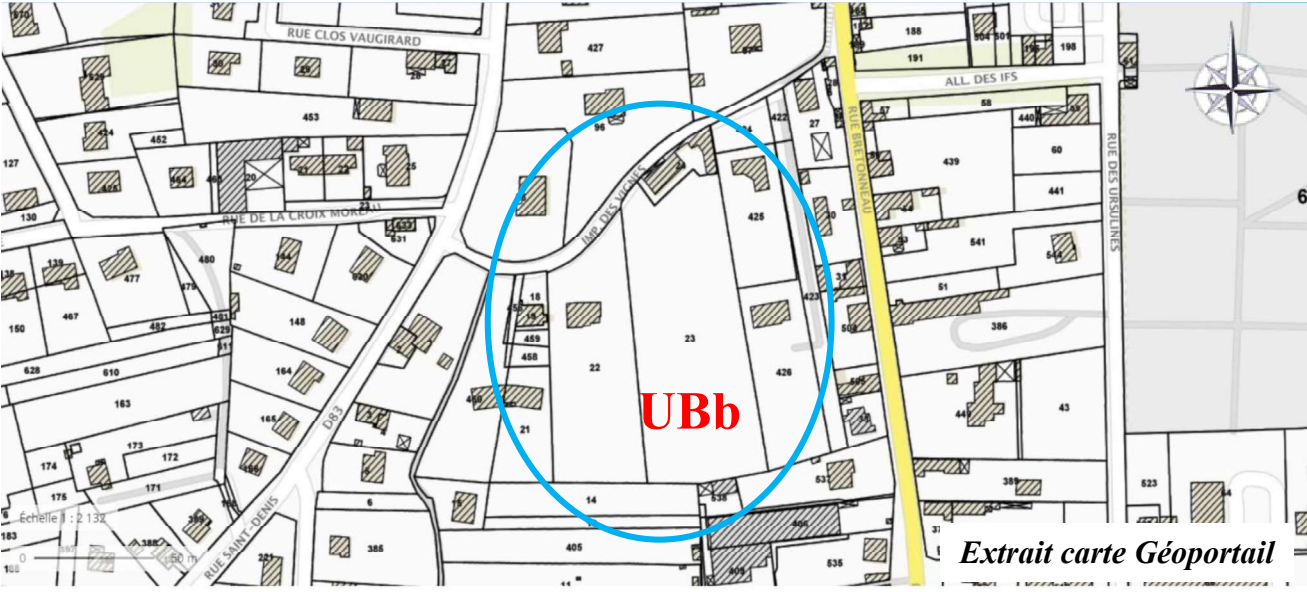
Référence de l'observation : AMB(L) 007

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	La Reignière	A 2874	UB/h1/p	UBa
				
Demandeur	Madame POUPAULT Evelyne			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme Evelyne POUPAULT écrit être surprise par le classement qui apparaît sur le plan de zonage du projet de PLUi en « boisement protégé » de la parcelle 2874 sise à La Reignière, commune d'Amboise, dont elle est propriétaire, car cette parcelle a « toujours été constructible ».</p> <p>Mme POUPAULT explique habiter à côté depuis soixante ans, et que seule une frise de bois est à l'Ouest de cette parcelle pour protéger de l'éventuelle rocade. Elle affirme que cette parcelle a supporté de la vigne, puis différentes cultures, et joint des photos à l'appui.</p> <p>Selon Mme POUPAULT, ce quartier résidentiel est constitué de maisons, et il ne souffrirait en rien d'une construction sur sa parcelle qui conserverait à ce hameau sa vue et son caractère.</p> <p>Mme POUPAULT qui écrit avoir passé les quatre-vingt ans, fait part de son souhait de pouvoir disposer, par la vente de ce terrain, d'un complément de revenus qui abonderait sa pension si elle devait partir en maison de retraite.</p> <p>En conséquence, elle demande que la dénomination de cette parcelle soit réexaminée, pour, écrit-elle, « la rendre libre à la vente ».</p> <p><i>Courrier daté du 17 novembre 2019, posté le 18 novembre 2019 (cachet de la poste sur l'enveloppe), reçu et enregistré le 29 novembre 2019 par le service urbanisme de la CCVA, accompagné de trois photographies.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La trame émise sur la parcelle provient de l'AVAP. Elle ne peut donc pas être modifiée par le PLUi.			
Avis de la commission	Avis conforme.			

Référence de l'observation : AMB(O) 001

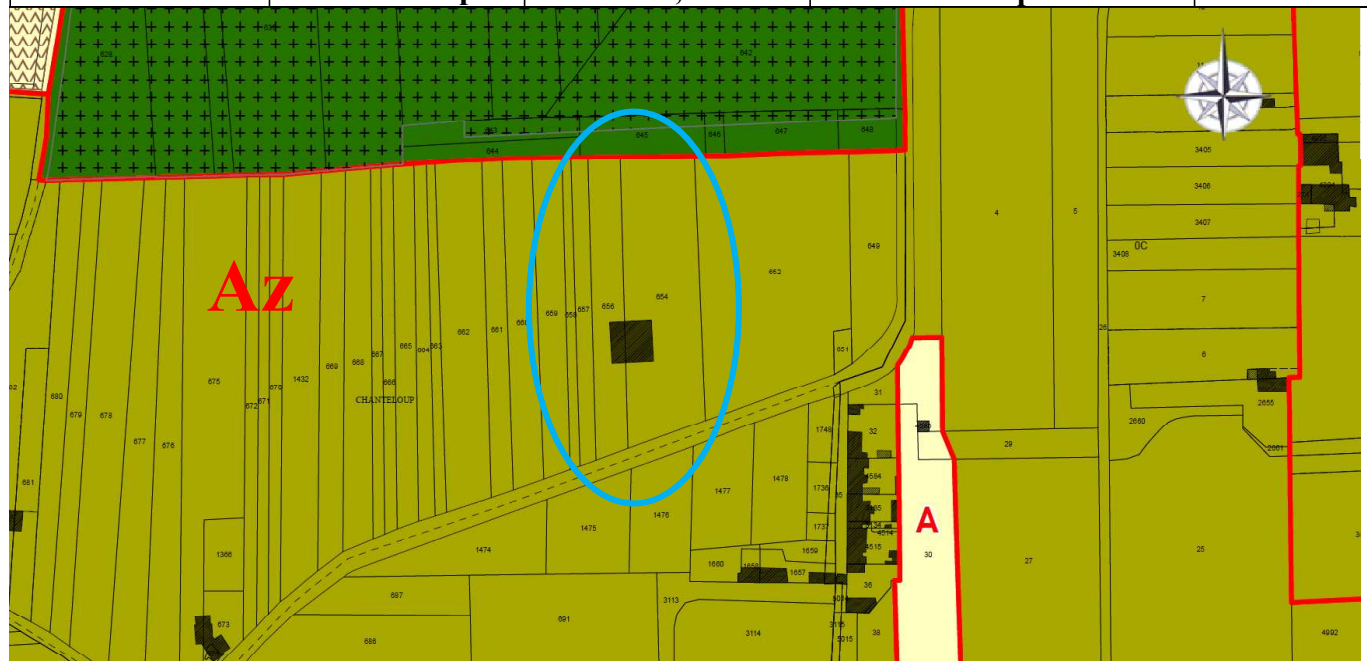
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
Amboise	Les Bergeries et Chandon	ZB N° divers	Ah UC NA	N
Demandeur	CLEMENT Jean-Jacques « pour lui et ses voisins »			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	 <p style="text-align: center;"><i>Plan remis par Monsieur Clément</i></p> <p>Au cours de ses permanences, Monsieur CLEMENT Jean-Jacques a rencontré à trois reprises le commissaire enquêteur. Sa déposition orale était peu compréhensible, il lui a été conseillé de la faire par écrit, il ne l'a pas fait et a refusé de dicter ce qu'il voulait voir rapporté.</p> <p>Il a remis des documents cartographiques dont le plus « éclairant » est repris ci-dessous.</p> <p>Des propos de Monsieur Clément, il semble résulter (sous toutes réserves) que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il demande que ses parcelles N° 50 et 51 précédemment constructibles le demeurent. - Il indique que ses voisins qui sont dans le même cas formulent la même demande. - Le plan remis fait apparaître une OAP au nord de sa propriété, celle-ci n'existe pas sur le document graphique du PLUi. <p><i>Déposition orale formulée au cours de la permanence du 22 novembre à Amboise</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>Le COPIL ne donne pas une réponse favorable à ces plans proposés sans explication.</p> <p>Le hameau de Chandon est densifiable mais une extension n'est pas envisagée.</p> <p>Concernant les parcelles ZB 50 et 51, la partie classée en N au PLUi correspond à la partie classée Ah au PLU donc déjà inconstructible.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission prend note de la réponse apportée par le COPIL.</p> <p>Avis conforme.</p>			

Référence de l'observation : AMB(R) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	CENTRE-BOURG	AI 22		UBb
 <p><i>Extrait carte Géoportail</i></p>				
Demandeur	M. CAYLA Nicolas			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le demandeur, propriétaire de la parcelle AI 22 sur la commune d'Amboise sur laquelle se situe son habitation, signale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que les parcelles voisines AI 23 et AI 24 sont actuellement mises en vente, - que l'accès par l'impasse des vignes au n°10 (parcelle UB 24) est conditionné par une chaussée étroite. <p>Il demande en conséquence que la permission de construire sur ces parcelles soit restreinte à la construction d'une seule maison individuelle en supplément à la maison existante, afin de limiter les risques et dangers provenant de la faible largeur de l'impasse.</p> <p><i>Requête inscrite dans le registre d'enquête au siège de la CCVA, le 29/10/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	Le COPIL prend bonne note de ces remarques mais s'agissant d'une zone urbaine, il n'est pas possible d'imposer la construction d'une seule habitation.			
Avis de la commission	<p>La commission prend acte de la réponse du COPIL, et rappelle que <u>la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué (ALUR)</u> a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS).</p> <p>Avis défavorable.</p>			

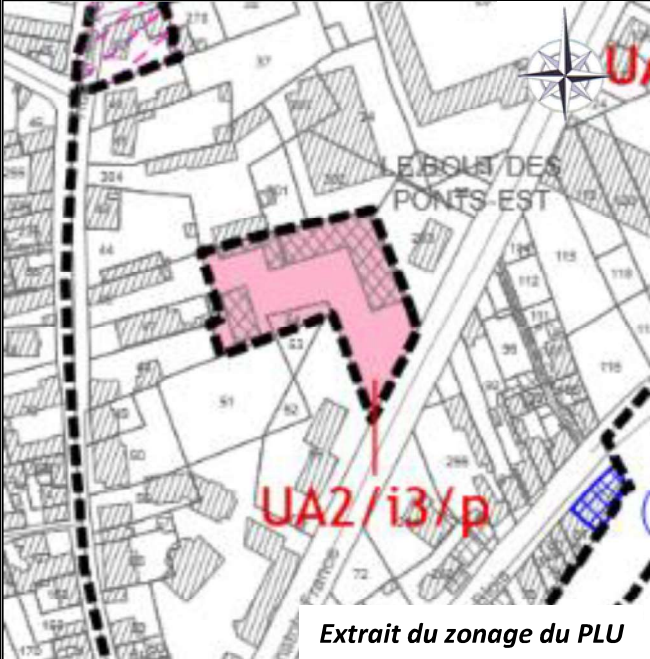
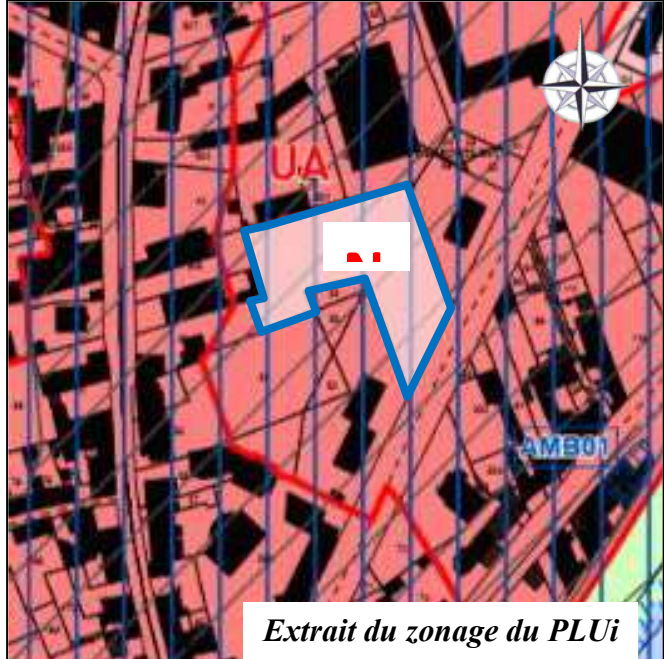
Référence de l'observation : AMB(R) 002

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLU _i
AMBOISE	Closerie de Chanteloup	A 654, 656, A 657, 658	Ad / p A / p	AZ



Demandeur	MM. DEBENNE Willy et GUICHARD Vincent, vignerons et brasseurs à la Closerie de Chanteloup. (SCEA CLOSERIE DE CHANTELOUP)
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. DEBENNE et M. GUICHARD demandent à ce que leur exploitation située 460, route de Martin le Beau sur les parcelles A 654, 656, 657, 658, soit classée en zone A dans le nouveau PLU_i, comme les autres exploitations d'Amboise et des environs.</p> <p>Les demandeurs rappellent que « La Closerie de Chanteloup », c'est 7 personnes qui travaillent sur 3 activités : céréales en agriculture biologique, vin en agriculture biologique, bière.</p> <p>Le projet de classement de leur exploitation en zone Az ne leur permettrait pas d'envisager le développement de leur entreprise, car il interdit tout projet de construction future.</p> <p><i>Requête inscrite dans le registre d'enquête d'Amboise en date du 20/11/2019, et courrier daté du 20/11/2019 reçu le jour même par le service urbanisme de la CCVA</i></p>
Réponse de la CCVA	Le COPIL émet un avis favorable à cette demande et demande un STECAL zonage A sur les parcelles A 654, 656, 657 et 658 propriété de la SCEA.
Avis de la commission	La commission partage l'avis du COPIL. Avis favorable à la création d'un STECAL zonage A.

Référence de l'observation : AMB(R) 012

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	Le Bout des Ponts Est	BM 346	UA2/i3/p	UA
				

Demandeur	M. CLEMENT Gilles
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. CLEMENT Gilles, propriétaire de la parcelle cadastrée BM 346, en indivision avec CLEMENT Claude, remet en cause la Zone De Dissipation d'énergie (ZDE), en apportant les éléments ci-après, reproduits « <i>in extenso</i> ».</p> <p>« L'étude de ce PLUi comporte des aberrations qui laissent supposer une réelle volonté de nuire à des propriétaires de parcelles et de favoriser d'autres secteurs.</p> <p>Les zones UA et UAz du Bout des Ponts sont impactées par la Zone de Dissipation d'Energie du fait d'un éventuel danger de risque de rupture de digue de la levée de la Loire.</p> <p>Cette ZDE est plus que fantaisiste à voir son découpage au sud de la gare marchandises SNCF. La partie au sud de l'emplacement réservé AMB 11 (parking projeté) devrait être intégralement incluse dans cette ZDE puisqu'une vague d'eau éventuelle, formant front, aurait la même force à quelque endroit de ces zones : que ce soit à la Gendarmerie comme dans le secteur délimité par les rues Jules Ferry pratiquement, rue de Nazelles, rue de la Marne et le Boulevard Gambetta.</p> <p>Pourquoi privilégier ce secteur ? et pour quels intérêts ?</p> <p>En 1856, la digue a cédé au lieu-dit Croix Saint Jean et le flot a envahi l'ensemble du Bout des Ponts sans distinction de parcelles.</p> <p>La maison sise au 24 rue Jules Ferry (parcelle BM 345) portait encore les stigmates lors de travaux dans les années 1960 à environ 1,50 m du sol.</p> <p>Lors de récents tsunamis, des vidéos montrent que l'eau s'engouffre partout avec la même force surtout dans les rues et parties planes sans distinction de parcelles.</p> <p>Il est aisé de constater que cette ZDE est extrêmement fantaisiste et doit être revue sur ce projet de PLUi ; entraînant une refonte totale de la limite de ladite zone.</p> <p>Pour info : les digues rives droite et gauche sont quasi identiques mais pas les ZDE de ce projet PLUi! Durant la 2ème moitié du XXème siècle, de nombreux ouvrages et barrages sur tout le bassin de la Loire, soulagent les digues. Au Bout des Ponts une digue s'est formée lors de l'élaboration du Boulevard Anatole France, à une hauteur proche du niveau des traces laissées dans la maison du 24 rue Jules Ferry ».</p>

	<i>Observation déposée le 22/11/2019 dans le registre d'enquête d'Amboise.</i>
Réponse de la CCVA	Le COPIL informe que la parcelle est en ZDE, qu'il s'agit d'un « porté à la connaissance de l'Etat ». Cette servitude devra être intégrée au PLUI.
Avis de la commission	La commission prend acte de la réponse du COPIL. Avis défavorable.

Référence de l'observation : AMB(R) 016

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références	Zonage PLU précédent	Zonage PLU <i>i</i>
AMBOISE	Closerie de Chanteloup	OAP	A	1AU

Demandeur	M. GUICHARD Vincent, agriculteur à la Closerie de Chanteloup.
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. GUICHARD attire l'attention sur le fait que le projet d'urbanisation du Grand Malogne connu sous le nom OAP n°3 va amputer son exploitation de 7ha de terres agricoles sur 20ha qu'il cultive, soit 1/3 de sa superficie en céréales, sur laquelle il produit de l'orge brassicole bio pour sa production de bières.</p> <p>Etant donné la petite superficie agricole de son exploitation, il demande à la ville d'Amboise et à la communauté de communes de lui retrouver la même superficie agricole sur la commune afin de pouvoir poursuivre son activité.</p> <p>M. GUICHARD demande également la possibilité de restaurer des bâtiments ou monuments anciens et classés, situés sur la zone Az afin de les sauvegarder.</p> <p>M. GUICHARD conclut en déplorant l'urbanisation des espaces naturels et agricoles qui contribue au réchauffement climatique et à l'extinction des espèces.</p> <p><i>Requête inscrite dans le registre d'enquête d'Amboise en date du 22/11/2019.</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>Le COPIL prend bonne note de ces remarques.</p> <p>Il informe émettre un avis favorable à la réfection des bâtiments existants en Ap.</p>
Avis de la commission	<p>La commission souscrit à la position du COPIL.</p> <p>Avis conforme.</p>

Référence de AMB(R) 017

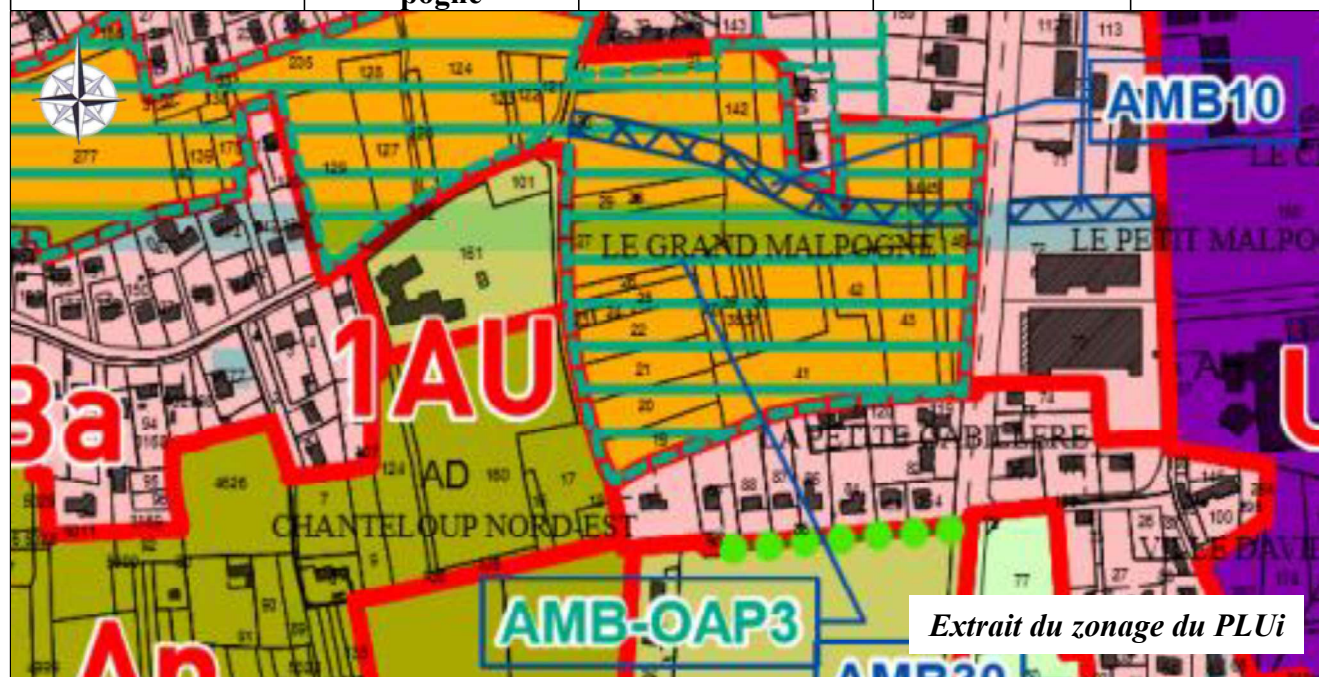
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	La Commanderie	AT 542, 205, 206, 207, 208		UBa

Extrait du zonage du PLUi

Demandeur	Mme Sandrine RIANDIÈRE
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme Sandrine RIANDIÈRE, demeurant à Amboise, déclare être propriétaire avec son mari des six parcelles cadastrées A 542, 205, 206, 207, 208 situées au bout de l'impasse Jean de La Fontaine. Elle explique avoir acquis ce terrain enclavé après 15 années de négociations, n'avoir pu conclure cette acquisition qu'en mai 2018, avoir fait nettoyer le terrain après 30 années d'abandon par une entreprise paysagiste.</p> <p>Mme RIANDIÈRE déclare n'avoir pris connaissance du projet de « coulée verte » et de « sauvegarde » qui pesait sur ce terrain qu'à l'issue, le notaire ne les en ayant pas avertis lors de l'achat, et estime injuste que leurs efforts pour acquérir et remettre ce terrain en état et leur investissement financier soient remis en question par le nouveau PLUi.</p> <p>Elle demande à « <i>pourvoir construire sur ce terrain si nous le souhaitons et [à] bénéficier de notre nouveau terrain en totale liberté</i> »</p> <p><i>Observation inscrite sur le registre d'enquête d'Amboise, le 22/11/2019.</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>Le COPIL décide de retirer cet ER AMB 06 suite aux arguments de M. CLEMENT (*)</p> <p>Il émet un avis défavorable au retrait de la trame de protection.</p>
Avis de la commission	<p>(*) Précision de la commission : M. CLEMENT Claude, fiche AMB (R) 023.</p> <p>La commission prend acte de la position du COPIL, mais s'interroge sur la destination de ces parcelles enclavées.</p>

Référence de l'observation : AMB(R) 018


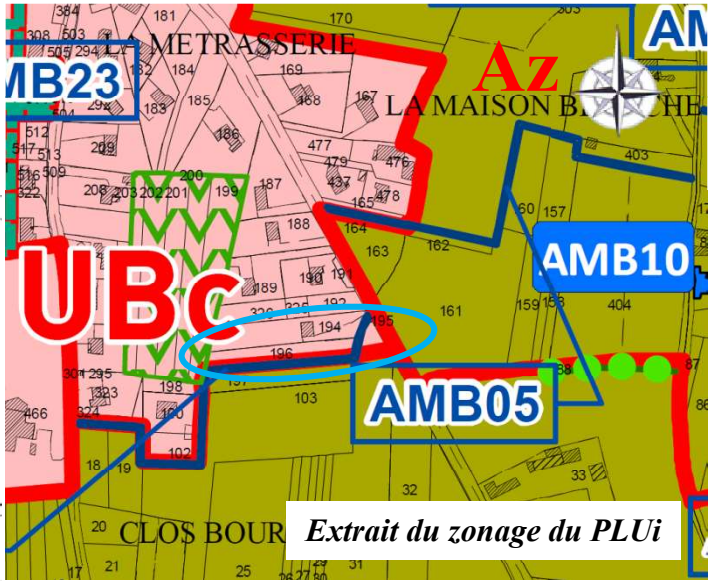
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	Le Grand Malpogne	Parcelle 20	2AUm-2AUh	1AU




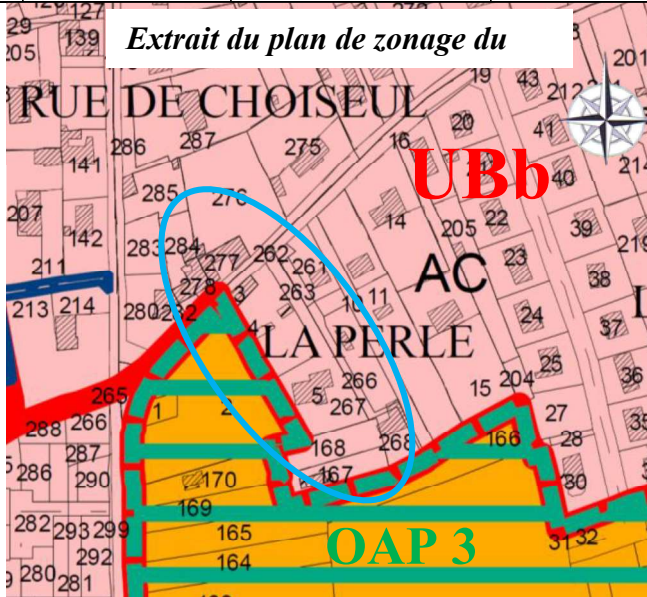
Extrait du zonage du PLUi

Demandeur	Mme COLIN Claudine
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Projet de gendarmerie (parcelle 20 en AMB10 et AMB-OAP3) :</p> <p>La gendarmerie actuelle se trouve déjà sur un terrain familial. Ce terrain est maintenant boisé et l'ensemble des terres autour est cultivé.</p> <p>Ce projet de gendarmerie sur des terres si belles et bien placées est un gâchis et puis elles sont enclavées et nécessiteraient des infrastructures pour les abords, les entrées et les sorties ;</p> <p>Est-il possible d'avoir des nouvelles de ce projet ?</p> <p>Ce terrain acquis par mon père depuis très longtemps est très important pour moi.</p> <p><i>Observation enregistrée sur le registre d'enquête d'Amboise le 22/11/2019</i></p>
Réponse de la CCVA	Le COPIL prend bonne note de ces remarques.
Avis de la commission	La commission prend acte de la position du COPIL.

Référence de l'observation : AMB(R) 019

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	La Métrasserie	AP 196	UB/h1	UBc
<p><i>Extrait de plan cadastral</i></p> 		 <p><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>		
Demandeur	M. RIBERT Jean			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Dans son observation, M. Jean RIBERT fait référence à un courrier adressé à la CCVA le 8 avril 2019, concernant la parcelle cadastrée AP 196 appartenant aux conjoints MARTINEAU, qui est enclavée et à laquelle on accède par un passage de 3 mètres de large selon l'usage qui s'exerce sur sa propriété.</p> <p>M. RIBERT estime que cette parcelle AP 196 ne devrait pas être située en zone constructible alors qu'elle ne fait que 12 mètres de large, n'a pas de façade sur la route et que les canalisations ne peuvent pas passer sur un terrain privé.</p> <p>Il rappelle que, d'ailleurs, un permis de construire a été refusé en septembre 2019, et ajoute que cette parcelle est attenante à une zone agricole et devrait donc être située en zone naturelle comme elle l'était avant.</p> <p><i>Observation inscrite sur le registre d'enquête d'Amboise, le 21/10/2019</i></p>			
Réponse de la CCVA	Le COPIL prend bonne note de ces remarques mais souhaite laisser en l'état le zonage.			
Avis de la commission	La commission prend acte de la réponse, mais aurait souhaité que celle-ci soit argumentée.			

Référence de l'observation : AMB(R) 020

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	La Perle	AC	UB/3p	UBb
<p><i>Vue aérienne extrait du site Géoportail</i></p> 		<p><i>Extrait du plan de zonage du</i></p> 		
Demandeur	M. BESSE SAIGE Bertrand			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Dans son observation, M BESSE SAIGE Bertrand, demeurant au 89bis rue St Denis à Amboise, demande s'il lui serait possible d'acquérir une bande de terrain devant sa propriété à l'Ouest d'environ 12 m sur 30 m dans l'OAP 3, ou que cette parcelle soit classée en zone verte non constructible.</p> <p><i>Observation inscrite sur le registre d'enquête d'Amboise, le 21/10/2019</i></p>			
Réponse de la CCVA	Le COPIL prend bonne note de sa demande qui n'appelle pas de réponse pour le moment.			
Avis de la commission	La commission d'enquête prend note de la réponse du COPIL.			

Référence de l'observation : AMB(R) 021

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
Amboise	Chanteloup			N
Demandeur	Madame GUICHARD Sandra 387 bis route de Saint Martin le Beau à Amboise			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Sandra Guichard 387 bis route de St Martin le Beau 37400 AMBOISE</p> <p>Propriétaire de exploitation agricole et en la nature à Chanteloup sur 387 bis route de St Martin le Beau Amboise, qui fait l'objet d'un changement de destination AMBOS concernant le ba (grange), je souhaite faire lever la réserve couverture inconstructible. En effet, il est possible que celle-ci soit intégrée dans 3 plans d'aménagement des jardins 2 hectares de terrain sont en effet disponibles. J'aurais pu utiliser cette donnée dans un dossier transmis à la com co avec pré aménagement de site pour jardins destinés à la pédagogie sur les thématiques culturelles agro écologie, permaculture.</p> <p>Je souhaite par ailleurs pouvoir ajouter comme destinations ou sous destinations à mon projet restauration, hébergement hôtelier touristique.</p> <p>Ce lieu deviendra un éco lieu, sorte sur tier lieu dans le futur - aucune ou mes fermes actuellement quand à son développement.</p> <p>J'ai à l'heure ps produits jus de rais, emagro écologie / permaculture et meture sans aucun traitement. Ce qui est à jour la seule démarche de ce type au niveau du territoire.</p> <p>L'idée est de continuer dans cette optique, rencontrer des gens, proposer des forma, des ateliers, des jardins partagés. Il s'agit d'intégrer de manière prioritaire l'hébergement hôtelier et touristique qui aura que 700 ans.</p> <p>22 Novembre 2019</p>			
Réponse de la CCVA	Le COPIL prend bonne note de ces remarques, précise que ce lieu se situe en Site Classé aux abords du château de Chanteloup où toute nouvelle construction n'est pas autorisée en dehors des annexes des constructions existantes.			
Avis de la commission	La commission d'enquête prend note de la position du COPIL.			

Déposition du 22/11/19 sur registre d'enquête page 13

Référence de l'observation : AMB(R) 022

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	La Bergerie	AW 16	Ah / A	Ah / A

Demandeur	Association « Avenir culturel et culturel », 79 rue des Ormeaux à Amboise
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Dans son observation, le demandeur fait part « dans le cadre du nouveau PLUi », de la nécessité « vitale » qu'a l'association « Avenir culturel et culturel » d'obtenir un permis de démolir et de reconstruire le bâtiment existant, d'une emprise au sol d'environ 400 m² de plain-pied, car le rapport de diagnostic structurel démontre que le bâtiment existant n'est pas viable pour accueillir du public (nombreuses failles aux niveaux dallage, armature acier, fissures et murs instables.).</p> <p>Le demandeur signale que le rapport est à disposition.</p> <p><i>Observation inscrite sur le registre d'enquête d'Amboise, le 04/11/2019</i></p>
Réponse de la CCVA	Le COPIL émet un avis favorable à la demande par un STECAL spécifique.
Avis de la commission	La commission prend acte de la réponse du COPIL. Avis favorable.

Référence de l'observation : AMB(R) 023

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	La Commanderie	AT 543-545-547-541		UBa



Extrait du zonage du PLUi

Demandeur	M. CLEMENT Claude
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>L'emplacement réservé AMB06 sur mes nouvelles parcelles AT 543-545-547 et 541, n'a pas lieu d'être projeté.</p> <p>Un remaniement de parcelles avec échange de terrain a été fait avec M. Riandière, le 15 mai 2019. Ce remaniement de parcelle ne figurant pas sur ce projet de PLUi, ce dernier n'est donc pas actualisé ; Cet emplacement réservé AMB06 est totalement inutile et non valide car il aboutit en cul de sac sur la parcelle AT208 et est parallèle à la rue des Templiers située à 45 m à l'Est.</p> <p>D'autre part il existe une autre voie située à 60m à l'Ouest : La rue de la Commanderie.</p> <p>En outre, la parcelle AT 541 m'est indispensable pour entretenir ma toiture et les abords de ma maison sise sur la parcelle AT 199 et accéder par l'avenue des Montils pour les livraisons et stockage de bois et de fioul, seul passage des véhicules poids lourd pour cela.</p> <p>Cet emplacement réservé créerait une enclave sur les parcelles AT 543-545-547, ce qui est interdit par la loi !</p> <p>Je demande expressément l'annulation pure et simple de ce projet d'emplacement réservé AMB06, puisqu'il est entaché de graves erreurs manifestes d'appréciation.</p> <p><i>Observation enregistrée dans le registre d'enquête avec des pièces annexées suivantes : un extrait du cadastre, deux extraits de plan de zonage du PLUi, et six photos ;</i></p>
Réponse de la CCVA	Le COPIL émet un avis favorable à la demande de retrait de l'ER AMB 06.
Avis de la commission	<p>Avis conforme.</p> <p>La restructuration de la parcelle de M. CLEMENT supprime de fait une partie de l'ER et lui retire tout intérêt.</p>

Référence de l'observation : AMB(R) 024-1

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
Amboise	Chanteloup			N
Demandeur	Madame GUICHARD Sandra 387 bis route de Saint Martin le Beau à Amboise			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Dans le secteur Am (Agricole destiné aux productions maraichères) prévu pour le Friche Martin, sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions constituant un prolongement de l'activité maraichère comme les unités de vente directe sous réserve que les produits commercialisés soient exclusivement liés à une production maraichère. - Cette restriction paraît injustifiée et dommageable à plusieurs titres : Elle empêcherait le maraicher d'accueillir dans son local de vente directe d'autres petits producteurs à la recherche d'un local dont ils partageraient les frais, plus proche des zones urbaines, donc susceptible de leur assurer un apport supplémentaire de clientèle. Elle va à l'encontre de l'effort de limitation des déplacements contraints en voiture. Aujourd'hui, pour s'approvisionner en vente directe, il faut parcourir trop de km pour aller d'un producteur à l'autre... <p>On retrouve d'ailleurs cette restriction (p105) comme s'appliquant à toutes les zones A (agricoles)... Elle propose que ces unités de vente commune devraient, sur notre territoire, pouvoir être ouvertes à d'autres productions agricoles ou arboricoles locales, autorisant ainsi le regroupement de petits producteurs parfois éloignés de la zone urbaine achalandée. Cela s'inscrit totalement dans le sens des travaux menés par la CCVA dans le cadre de son plan d'action pour l'alimentation et le climat en cours d'élaboration.</p> <p><i>Lettre A reportée sur le registre d'enquête le 22/11/19</i></p>			
Réponse de la CCVA	Le COPIL prend bonne note de ces remarques.			
Avis de la commission	<p>La commission émet un avis favorable à la demande. La commission d'enquête s'était étonnée de cette réglementation restrictive qui ne lui semble pas être de la compétence de la CCVA.</p>			

Référence de l'observation : AMB(R) 024 -2

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE		ZH 7		
Demandeur	Mme GUICHARD Sandra - Agir pour la Biodiversité des cultures - Lettre B			
<p style="text-align: right;">La</p> <p>Agir pour la Biodiversité dans nos Cultures Sandra Guichard 387 bis route de S^t. Martin le Beau .B 37400 AMBOISE.</p> <p><u>Règles PLUi</u> Comment une zone agricole se transforme en zone AP, en raison de la détermination de 2 cōns de vue sur le territoire de Limeray et interdit la constructibilité de bâtiments à usage agricole dans des secteurs où sont situés 3 exploitations agricoles (route de Pocé et rue de la rivière) et parcelle ZH 7</p> <p>Présidente de l'Association Agir pour la Biodiversité dans nos Cultures, je défends la biodiversité, les paysages vivants et les nouvelles voies de l'agriculture vers la résilience. Je suis en permanence en contact avec les agriculteurs qu'ils soient en transition écologique, qu'ils soient agriculteurs biologiques.</p>				

permaculteurs, agriculteurs pratiquant l'agro-²⁶
-écologie ou agriculteurs conventionnels.

Je suis très impliquée pour le ~~bon~~ développement
d'une agriculture résiliente et je crois qu'un
territoire se construit avec les acteurs concernés ;
hors il me semble dans ce cas précis que
la décision de transformation zone A en zone
Ap illustre parfaitement la non consultation
des personnes concernées et en particulier des
agriculteurs de ce secteur.

La Transformation de la zone A en zone Ap
enlève la possibilité de construction de bâtiments
à usage agricole ! Les exploitants agricoles
ont besoin d'autonomie en matière de
construction pour la vie de leur exploitation,
et son développement ou encore sa reconversion.

J'ai du mal à croire que les personnes
ayant validé ce règlement se soient posées

2c

La question des besoins des agriculteurs sur nos territoires, à l'heure où l'agriculture montre tant de signes de détresse, subit de plein fouet le marché mondial et devrait être vue comme un secteur entier à reconstruire dans l'intelligence collective !

Si les agriculteurs avaient été consultés, ils auraient transmis leurs besoins aux rédacteurs du règlement et une telle règle n'aurait pu être proposée de cette façon -

Il aurait alors pu être imaginé d'autoriser les constructions à usage agricole avec des modalités ~~de~~ d'intégration paysagères, voire écologiques, avec l'obligation de zones tampons entre la zone agricole et les bâtiments, tout un panel d'outils est mobilisable sur ce sujet -

J'en ai souvent utilisé lorsque j'exerçais la profession de maître d'œuvre en aménageant paysager de l'espace.

Au vu de cet argumentaire, je propose 2d
d'invalider la zone Ap sur les secteurs cités en
objet afin de bien prendre en compte les enjeux
agricoles de nos territoires.

22 Nov. 2019



Réponse de la CCVA	Le COPIL prend bonne note de ces remarques.
Avis de la commission	La commission prend note de la position du COPIL mais regrette l'absence de réponse sur le fond aux observations de la présidente de cette association.

Référence de l'observation : AMB(R) 024 -3

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE				
Demandeur	Mme GUICHARD Sandra - Agir pour la Biodiversité des cultures - Lettre C			
<p>Agir pour la Biodiversité dans nos Cultures Sandra Guichard 387 bis route de St-Haut-le-Beau 37400 Amboise</p> <p style="text-align: right;">C</p> <p>A propos de la concertation autour de l'élaboration du PLUi</p> <p>Je soussigné Sandra Guichard souhaite donner mon avis sur la concertation concernant l'élaboration du PLUi de nos 14 communes.</p> <p>Il me semble que la concertation a été trop restrictive quand à la participation citoyenne et associative.</p> <p>De nombreux projets mettent en évidence le manque de prise en compte des habitants, des acteurs du territoire dans l'élaboration de ce projet principalement concernant les règlements des zones agricoles et certains projets d'urbanisation tel que la future gendarmerie d'Amboise 22.11.19</p>				
Réponse de la CCVA	Le COPIL prend bonne note de ces remarques.			
Avis de la commission	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA.			

**Enquête publique relative au projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la Communauté de Communes du Val d'Amboise**

**OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSES DE LA CCVA
et AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
CONCERNANT LA COMMUNE DE CANGEY**

	<i>Nom du ou des demandeur(s)</i>	<i>Code fiche</i>	<i>Page</i>
M.	BROSSE Alain	CAN(L) 001	77
MME	BERNON Stéphane et HEFKA Virginie	CAN(L) 002	78
M.	BERNON Stéphane	CAN(L) 003	79
MME	GRENOUILLEAU Stéphane et COEPEAU Martine	CAN(L) 004	82
MM/MMES	BERNON S, HEFKA V, GRENOUILLEAU S, COEPEAU M.	CAN(L) 005	83
MME	COCTEAUX Franck et Amélie	CAN(L) 006	85
MME	CHALAMET	CAN(O) 001	88
M.	DURIEZ Stéphane - GOLF DE FLEURAY	CAN(R) 001	89
M.	SIMON Benoit	CAN(R) 009	90

Référence de l'observation : CAN(L) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CANGEY	La Guignardière	ZM 171	UB	Ah

Extrait du zonage du PLUi

Demandeur	M. BROSE Alain
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	M. BROSE, propriétaire de la parcelle ZM 171, explique avoir appris lors d'une demande de prorogation de certificat d'urbanisme que son terrain allait passer en zone Ah. Il écrit ne pas comprendre cette décision car son terrain se situe dans un secteur entièrement construit, et va former une « dent creuse » et demande à ce que le zonage soit reconsidéré. Courrier daté du 02/10/2019, enregistré le 21/10/2019 par la CCVA, avec un extrait du plan cadastral et une vue aérienne (Géoportail)
Réponse de la CCVA	La CCVA ne donne pas une suite favorable à cette requête. Cette parcelle est située en secteur Ah sur le règlement graphique. Ce zonage acte que ce secteur n'est pas un des hameaux constructibles retenus par les élus dans les objectifs du PADD (notamment l'orientation 11, objectif 2).
Avis de la commission	La commission prend acte des arguments de la CCVA. Avis conforme, mais elle s'interroge cependant sur ce que peut devenir cette parcelle incluse dans le périmètre du zonage Ah, et, qui n'a plus vocation à être cultivée par un agriculteur, au vu des habitations qui l'entourent.

Référence de l'observation : CAN(L) 002

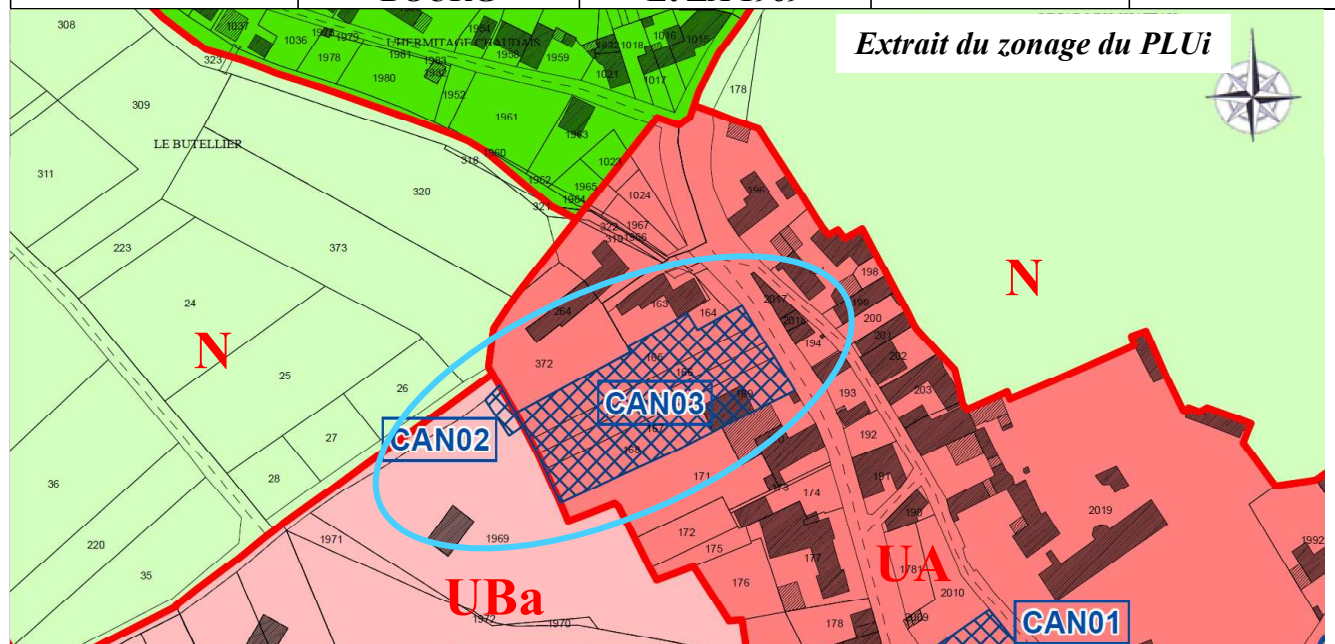
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CANGEY	CENTRE-BOURG	ZA 165 à 169 Et ZA 1969	UA	UA

Extrait du zonage du PLUi

Demandeur	M. BERNON Stéphane et Mme HEFKA Virginie
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Les demandeurs sont propriétaires des parcelles ZA 264 et ZA 372, riveraine des parcelles ZA 165, 166, 167, 168, 169 actuellement en jardins et sur lesquelles un emplacement réservé référencé CAN03 est projeté. Ils contestent le bien-fondé du projet de création d'une aire de stationnement sur cet emplacement et d'un cheminement piétonnier, et demandent l'abandon des deux E.R. CAN02 et CAN03.</p> <p>Dans le courrier daté du 28/10/2019 qui a été remis au commissaire-enquêteur lors de la permanence, et a été annexé au registre le 28/10/2019, Mme HEFKA et M. BERNON :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Font part de leur opposition au projet de PLUi, - Dénoncent « ce projet qui comprend la construction d'un parking et d'un chemin piétonnier représente un réel dommage quant à la préservation de [leur] site, une attaque à [leur] environnement personnel et à la préservation de la nature et de notre patrimoine », - Considèrent ne pas avoir été informés ni impliqués ni considérés suite aux remarques qu'ils avaient formulées en 2015, - Considèrent que, de plus, la construction de logements au-dessus de [leur] maison nuit gravement à [leur] tranquillité, et que ce projet de construction sur cet emplacement impacte considérablement le patrimoine naturel et l'environnement de notre village, - S'associent à tous les propriétaires voisins qui restent dans la même démarche depuis 2015 ? - Se disent prêts à engager des poursuites à [leur] action si ce projet n'était modifié. <p><i>Courrier de M. BERNON et Mme HEFKA daté du 28/10/2019, accompagnés d'un document relié de 7 pages, remis au C.E. le 28/10/2019 et annexés au registre d'enquête le même jour.</i></p>
Remarques et Question de la CE	<p>M. BERNON et Mme HEFKA ont semblé découvrir lors de l'entretien avec le commissaire-enquêteur que l'OAP « Les Séminées » présente dans le PLU précédent de 2015, ne figurait plus dans le projet de PLUi. Ils ont cependant souhaité maintenir la remise du courrier qu'ils avaient préparé.</p> <p>Compte-tenu de l'abandon dans le PLUi de l'OAP « Les Séminées » du PLU précédent de 2015, les deux E.R. et en particulier celui référencé CAN02 gardent-ils une justification ?</p>
Réponse de la CCVA	La CCVA, en concertation avec la commune (directement concernée en qualité de bénéficiaire de ces deux emplacements réservés) décide de retirer l'emplacement réservé n°2. L'emplacement réservé n°3 va faire l'objet d'une réflexion approfondie pour en redéfinir un contour plus opérationnel et adapté au besoin de stationnement.
Avis de la commission	<p>La commission souscrit au retrait de l'ER CAN02, qui n'avait plus de justification ;</p> <p>Elle prend acte de l'engagement de mener une nouvelle réflexion plus approfondie pour redéfinir le besoin de stationnement, et recommande que soient réétudiées les différentes possibilités présentes dans la commune pour y répondre, et leurs impacts respectifs.</p>

Référence de l'observation : CAN(L) 003

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CANGÉY	CENTRE-BOURG	ZA 165 à 169 Et ZA 1969	UA	UA



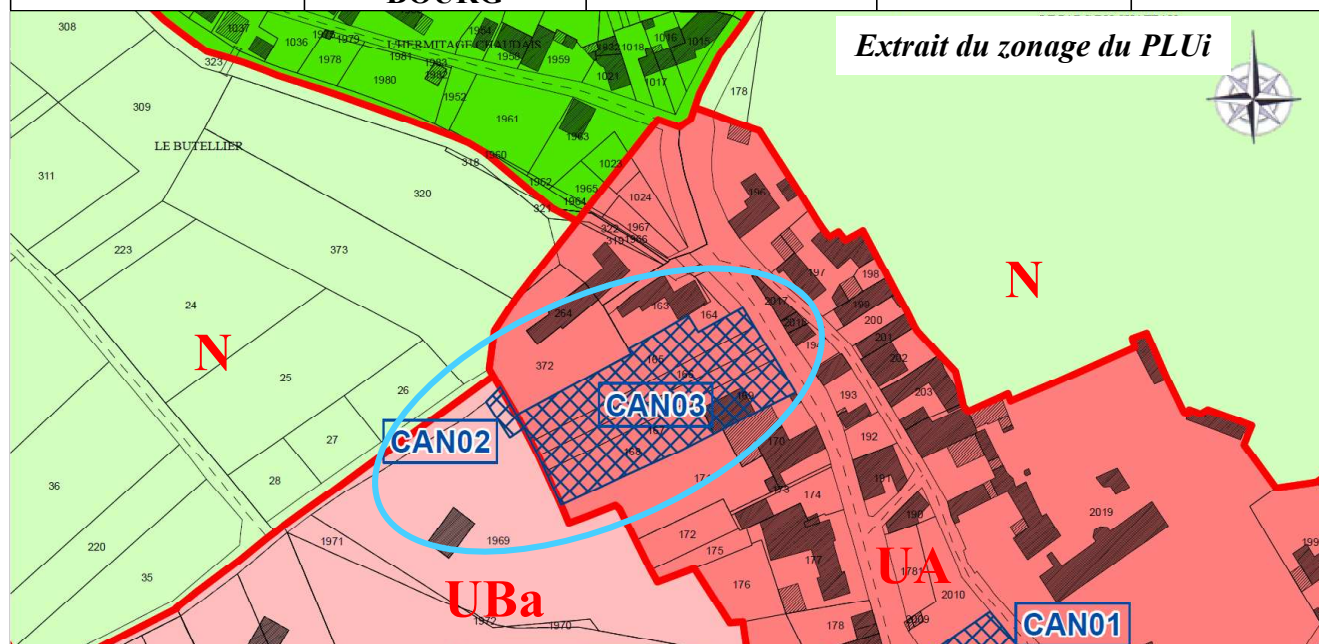
Demandeur	M. BERNON Stéphane
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le demandeur a remis le 28/10/2019 au commissaire-enquêteur un second courrier daté du 28/10/2019 comportant en objet : PLUi CCVA et signé de son nom seul.</p> <p>Dans ce courrier, M. BERNON :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Informe la commission d'enquête que sa résidence principale est située [adresse postale] , à l'intérieur du bassin des Vaux, en contrebas directe de l'AOP N°1 « Les Semineés D » et en lien avec les équipements proposés en cohérence, notamment, le projet de parking réservation N°3, la voie douce reliant le bourg à la rue des troènes réservation N°2 et l'aménagement d'entrée de bourg, réservation N°6. <p>M. BERNON :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Précise que l'emplacement réservé n°3 (CAN03) est constitué de terrains à flanc de coteaux, présentant une pente non négligeable, composés de jardins constructibles en partie basse avec une perspective potentielle de logements en densification le long de la route de Château Renault, et en partie Ouest, présence de haie avec des bois de pente de stabilité des coteaux dans la continuité de la trame verte Nord Sud. (Quatre photos des parcelles sur lesquelles sont prévus les emplacements réservés destinés au projet d'aire de stationnement et d'une continuité piétonne sont jointes) 2. Pose plusieurs questions (Questions thème n°1) sur l'évolution démographique de Cangey : <ol style="list-style-type: none"> a. A ce jour, quelle est l'état de l'évolution de la population de Cangey depuis 2015 ? b. L'hypothèse sur Le pourcentage d'augmentation de la population fixé à 1.2% pour la période 2014-2024 est-elle respectée ? c. L'objectif de mobilisation à 50% de logements en densification est-il cohérent ? d. Le besoin résidentiel de 59 logements est-il toujours maintenu ? e. Selon l'engagement vers le principe de mixité urbaine et sociale, quelles sont les orientations du PLU qui pourraient attirer les cadres, catégorie socioprofessionnelle sous représentée dans la population communale (p152, rapport de présentation) ? 3. Affirme que AOP N°1 Les Semineés a un impact critique sur les eaux pluviales avec un risque d'imperméabilisation des sols, une accentuation du ruissellement. Il constate qu'il est mentionné que sur les zones AUs il y a une obligation de gestion des eaux à la parcelle et d'infiltration des eaux pluviales, un aménagement avec des ouvrages complémentaires de régulation des eaux pluviales, et que l'excès de ruissellement sera redirigé vers le réseau collecteur, et pose plusieurs questions (Questions thème n°2) relative à la gestion des eaux pluviales sur « Les Semineés » : <ol style="list-style-type: none"> a. Que précisent les études pré-opérationnelles sur la capacité d'infiltration et de rétention des

	<p>sols avec une telle densité d'habitat à l'hectare ?</p> <ol style="list-style-type: none"> b. Quelles sont les hypothèses retenues sur la proportion d'eau pluviales qui seraient reliées directement et indirectement, par ruissellement et infiltration, au réseau collecteur ? c. Quelle est la capacité de prise en charge par le réseau collecteur encore possible ? d. En cas de saturation du réseau, quelles seraient les conséquences probables pour le bourg de Cangey ? e. Comment seront traitées les eaux de ruissellement polluées par cette zone urbanisée avant d'être dirigées vers le milieu aquatique ? <ol style="list-style-type: none"> 4. Rappelle un certains nombre de caractéristiques des zones naturelles et de la biodiversité de ce secteur du territoire de la commune de Cangey et au-delà, et pose les questions suivantes (Questions thème n°3 : Préservation des ressources naturelles environnant « Les Séminées ») : <ol style="list-style-type: none"> a. Comment assurer que la pression urbaine exercée par les Séminées de 20 logements à l'hectare, ne risque pas de fragmenter le territoire identifié Les Grands Corbeaux (P74 Rapport de présentation) et de fragiliser ce corridor écologique ? b. Quelles sont les garanties définies par la mairie pour préserver la zone naturelle du Butelier et maintenir la pérennité et la tranquillité de la zone de reproduction, de nidification et de nourrissage d'espèces d'intérêt communautaire ? c. Le secteur des Séminées est décrit déjà fortement anthropisé, doit-on considérer alors, que le dérangement occasionné ne peut être que limité (comme définis p251) ou que ces secteurs déjà fragiles, sont à protéger ? 5. Pose plusieurs questions (thème n°4) relatives à l'imperméabilisation des sols qu'entraînera le projet lié à l'emplacement réservé n°3 : <ol style="list-style-type: none"> a. Quelles sont les justifications qui valident le choix d'imperméabiliser une zone de pente de flanc de coteaux qui ralentit le ruissellement en assurant une infiltration naturelle des eaux pluviales ? b. Comment seront traitées les eaux de ruissellement polluées par cette zone de parking avant d'être dirigées vers le milieu aquatique ? c. Quelles peuvent être les conséquences, par l'aggravation du ruissellement induite par ce projet d'aménagement sur la saturation de ce même réseau collecteur ? 6. Pose plusieurs questions (thème n°5) relatives à l'appauvrissement de la biodiversité lié à l'emplacement réservé n°3 : <ol style="list-style-type: none"> a. Comment expliquer le choix de conversion de l'emplacement réservé n°3 à fort potentiel environnemental en un parking, avec une destruction du biotope avéré et existant ? b. En contrepartie, quels sont les arguments qui soutiennent le raisonnement de créer une zone environnementale publique sur l'espace réservé n°6, délaissé situé en fond de vallon ? 7. Pose plusieurs questions (Questions thème n°6) relatives à la prévention des nuisances liées à l'aire de stationnement projetée sur l'emplacement réservé n°3 : <ol style="list-style-type: none"> a. Combien de stationnements sont envisagés sur emplacement N°1 (dimensions d'une place de stationnement de 2m5 x 5m pour une surface de 630m²) ? b. Comment considérer que l'accès à l'espace réservé N°1 par la rue du Château est moins étroit que le chemin accédant aux parcelles 1970 et 1973 (alternative consignée par l'observation N°28 de l'enquête publique du 01/07/2015) ? c. Quel est l'argumentaire qui plaide en faveur de la création d'une seconde aire de parking sur l'emplacement N°3 (2895m²) ? d. Quelle est l'attitude de la municipalité vis-à-vis du refus de céder les terrains en zone N°3 ? e. Quels sont les fondements qui permettent de présumer de la compatibilité des nuisances sonores avec le voisinage d'habitation ? La municipalité a-t-elle procédé à une enquête de voisinage ? f. Et comment considérer qu'une augmentation de ces nuisances sonores par le confortement de la salle des fêtes associées à une aire de stationnement sur la zone N°3, enclavée dans une zone d'habitat et de jardins, puisse être toujours compatible ? 8. Constate : <ol style="list-style-type: none"> a. que le tracé de la liaison piétonne à aménager n'est pas en lien direct avec la réservation n°2, continuité directe entre le centre-bourg et la zone AUs, b. Rappelle qu'il existe une cave ne partie Ouest de la parcelle sur laquelle est prévu l'emplacement réservé n°2, ouvrage fragile par rapport aux changements de conditions hydriques et mécaniques (infiltrations d'eau, dessiccation, déblais ou remblais), c. Qu'il existe un important dénivelé entre le chemin et le haut de la butte du Butelier avec présence de chênes remarquables, 9. Et pose les questions suivantes (thème n°7) sur le tracé de cheminement piétonnier en liaison avec la réservation n°2 :
--	---

	<p>a. Pourrait-on avoir une identification du tracé avec précision ?</p> <p>b. Quels sont les aménagements prévus en garantissant la pérennité de la cave existante ?</p> <p>c. Comment est pris en compte le dénivelé existant pour répondre aux enjeux d'accessibilité ?</p> <p>d. Comment considérer que l'aménagement par le rétrécissement de voie et une faible largeur de trottoir début de la route de Château Renault soit privilégié en termes d'accessibilité et de sécurité pour un accès aux commerces et à l'école ?</p> <p>e. De façon à connecter le bourg à la rue des Troènes, pourrait-on envisager une arrivée de cette liaison douce vers la route de St Ouen, au-dessus de l'école ? (Sept photographies sont jointes pour illustration).</p> <p>10. Conclut en estimant que :</p> <p>a. L'ensemble des documents établis sont bien illustrés et je tiens à souligner à nouveau le travail considérable nécessaire à l'établissement de ce PLUi,</p> <p>b. Les points sont abordés sur la forme et pas suffisamment sur le fond. Le projet de camping en est un exemple flagrant avec des terrains gagnés sur des terres agricoles, une destruction du biotope établi, un traitement des eaux usées qui va devenir une source de pollution...,</p> <p>c. L'approche environnementale est archaïque. Les espaces déjà fragilisés par l'urbanisation et l'anthropisation doivent être préservés et des mesures doivent être prises pour les réhabiliter.</p> <p>11. S'oppose :</p> <p>a. à l'OAP N°1 tel qu'elle est proposée tant que l'approche environnementale sur la gestion des eaux pluviales et préservation du biotope à proximité sera mesurée par des études,</p> <p>b. également aux espaces réservés N°3 et N°2, leur nécessité n'est pas fondée.</p> <p><i>Courrier de M. BERNON daté du 28/10/2019, accompagnés d'un document relié de 7 pages, remis au C.E. le 28/10/2019 et annexés au registre d'enquête le même jour.</i></p>
Remarques et Question de la CE	<p>M. BERNON a semblé découvrir lors de l'entretien avec le commissaire-enquêteur en mairie de Cangey que l'OAP « Les Séminées » présente dans le PLU précédent de 2015, ne figurait plus dans le projet de PLUi. Il a cependant souhaité remettre le courrier qu'il avait préparé.</p> <p>Compte-tenu de l'abandon dans le PLUi de l'OAP « Les Séminées » du PLU précédent de 2015, les deux E.R. gardent-ils une justification, et dans ce cas, celle-ci peut-elle être explicitée de manière complète, avec des précisions sur les projets qui y sont liés ?</p>
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA, en concertation avec la commune (directement concernée en qualité de bénéficiaire de ces deux emplacements réservés) décide de retirer l'emplacement réservé n°2. L'emplacement réservé n°3 va faire l'objet d'une réflexion approfondie pour en redéfinir un contour plus opérationnel et adapté au besoin de stationnement.</p>
Avis de la commission	<p>La commission souscrit au retrait de l'ER CAN02, qui n'avait plus de justification ;</p> <p>Elle prend acte de l'engagement de mener une nouvelle réflexion plus approfondie pour redéfinir le besoin de stationnement, et recommande que soient réétudiées les différentes possibilités présentes dans la commune pour y répondre, et leurs impacts respectifs.</p>

Référence de l'observation : CAN(L) 004

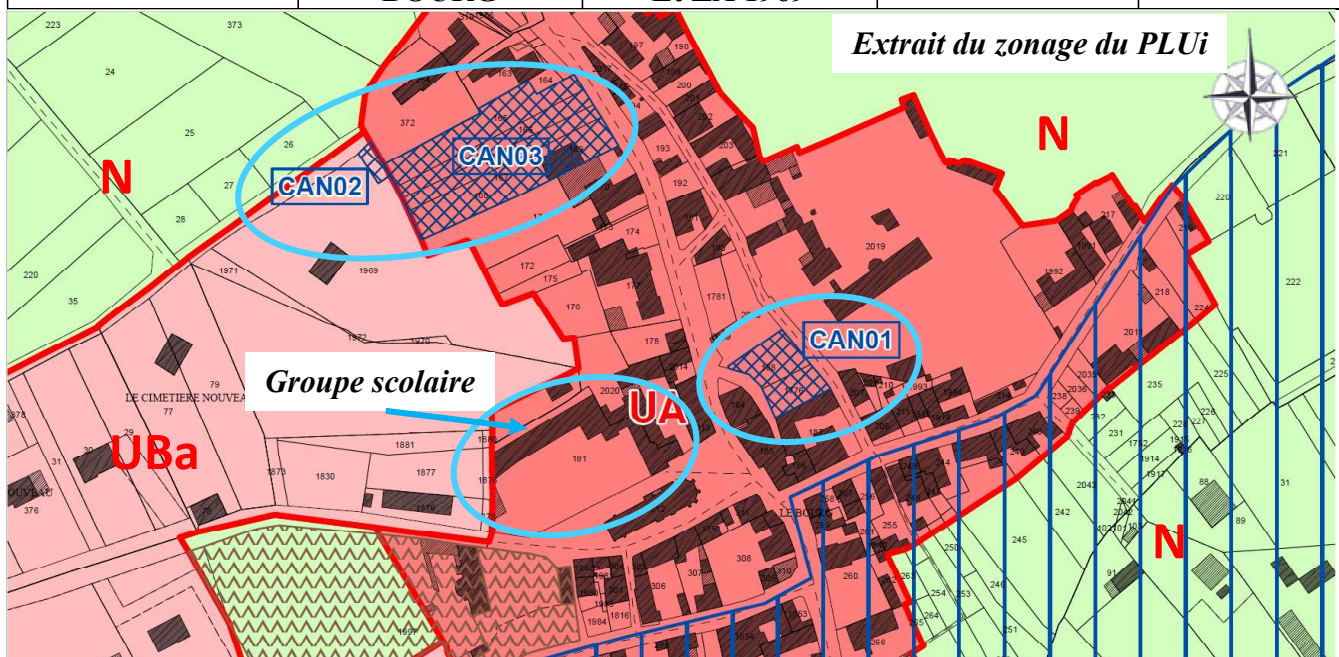
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CANGEY	CENTRE-BOURG	C 166	UA	UA



Demandeur	M. GRENOUILLEAU Stéphane et Mme COEPEAU Martine
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Les demandeurs, propriétaires de la parcelle C 166 sur laquelle est projeté l'E.R. CAN03 contestent le bien-fondé du projet de création d'une aire de stationnement sur cet emplacement et d'un cheminement piétonnier, et demandent l'abandon des deux E.R. CAN02 et CAN03.</p> <p><i>Courrier daté du 19/10/2019 remis au C.E. le 28/10/2019 et annexé au registre d'enquête le même jour.</i></p>
Question de la CE	Compte-tenu de l'abandon dans le PLUi du projet d'OAP « Les Séminées » présent dans le PLU précédent de 2015, l'E.R. CAN02 garde-t-il une justification ?
Réponse de la CCVA	La CCVA, en concertation avec la commune (directement concernée en qualité de bénéficiaire de ces deux emplacements réservés) décide de retirer l'emplacement réservé n°2. L'emplacement réservé n°3 va faire l'objet d'une réflexion approfondie pour en redéfinir un contour plus opérationnel et adapté au besoin de stationnement.
Avis de la commission	<p>La commission souscrit au retrait de l'ER CAN02, qui n'avait plus de justification ;</p> <p>Elle prend acte de l'engagement de mener une nouvelle réflexion plus approfondie pour redéfinir le besoin de stationnement, et recommande que soient réétudiées les différentes possibilités présentes dans la commune pour y répondre, et leurs impacts respectifs.</p>

Référence de l'observation : CAN(L) 005

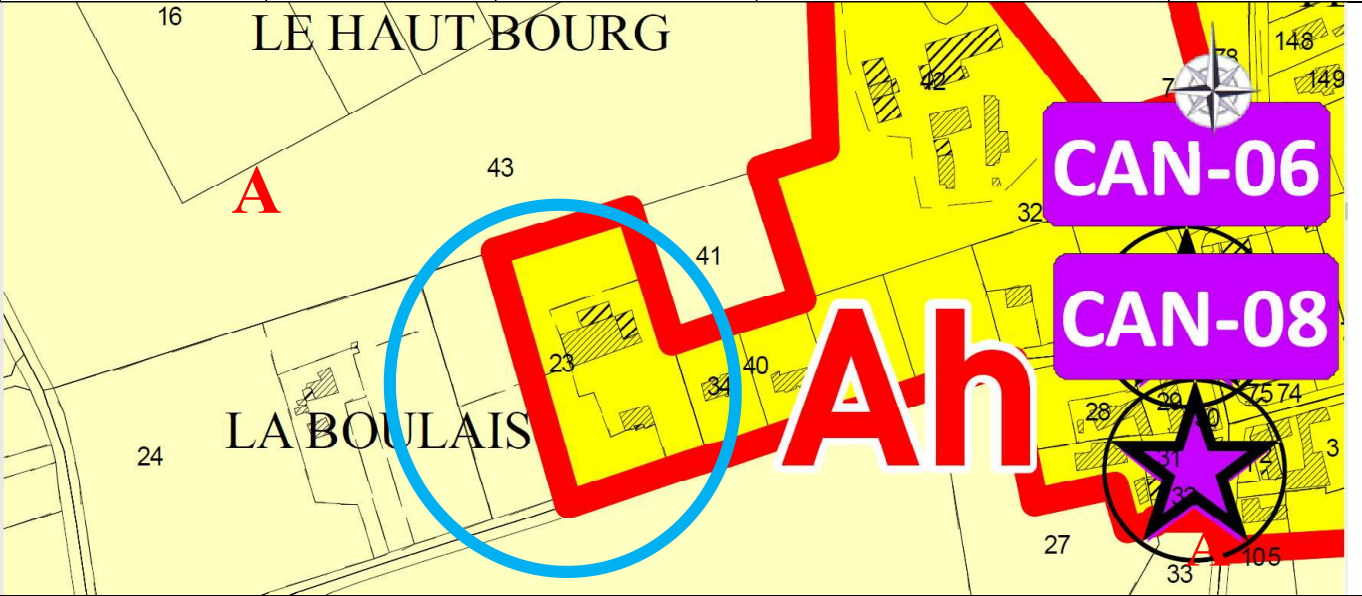
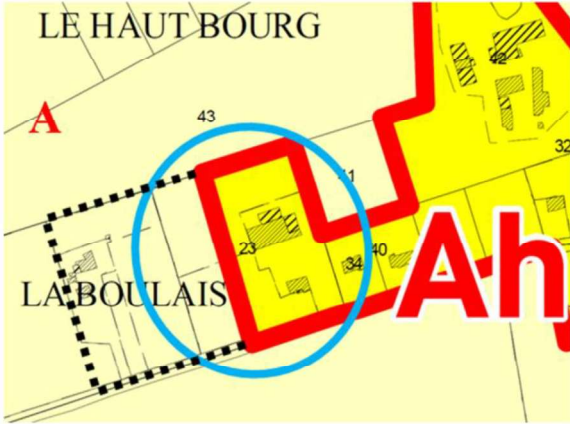
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CANGEY	CENTRE-BOURG	ZA 165 à 169 Et ZA 1969	UA	UA



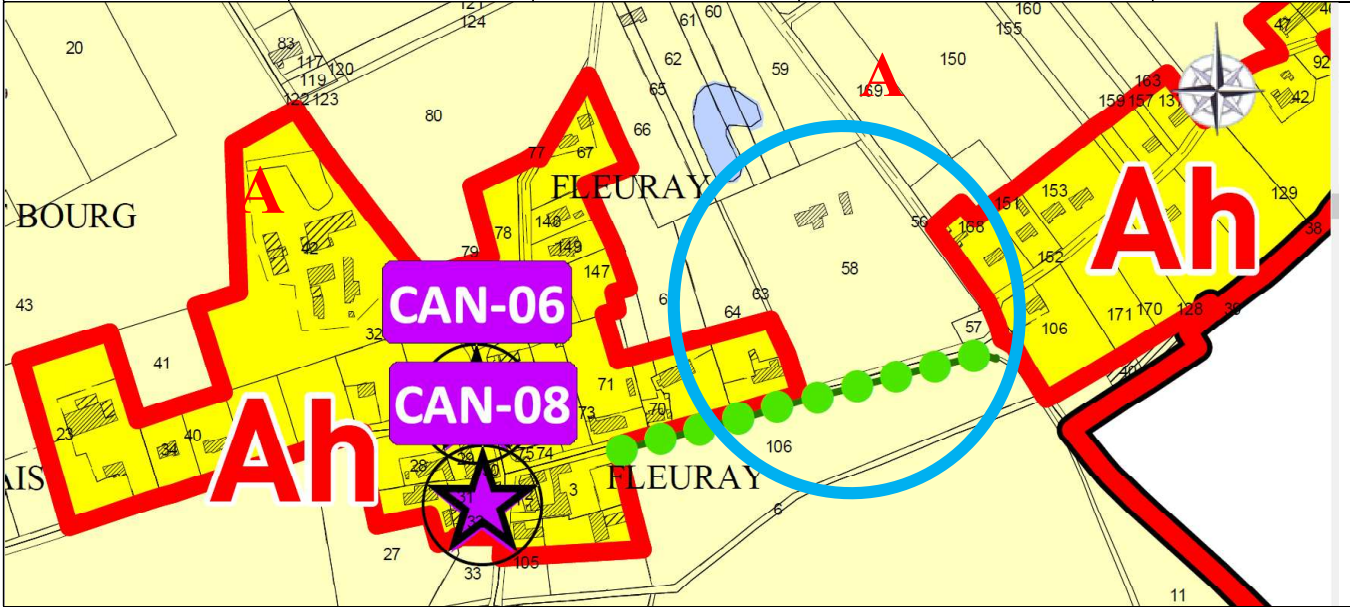
Demandeur	M. BERNON Stéphane, Mme HEFKA Virginie, M. GRENOUILLEAU Stéphane, Mme COEPEAU Martine
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme COEPEAU Martine, au nom des quatre demandeurs susnommés, s'est présentée à nouveau devant le commissaire-enquêteur, lors de la permanence du 13/11/2019, et a remis un nouveau courrier précisant la requête formulée par les quatre demandeurs.</p> <p>Cette démarche faisait suite à un entretien qu'ont eu les demandeurs avec MM ROSSE et SIMON, Maires-adjoints de Cangey, ainsi que le commissaire-enquêteur l'avait conseillé lors de la rencontre du 28/10/2019, pour que soient apportées des réponses à leurs questionnements, dont certains ne semblaient plus d'actualité.</p> <p>Dans le courrier daté du 13/11/2019 et co-signé des demandeurs, il est fait un compte-rendu de cet entretien, et des points qui, en particulier, ont apporté des réponses orales, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La liaison douce définie comme l'équipement en cohérence avec l'OAP « Les Séminées » dans le PLU de Cangey approuvé le 28/12/2015, n'est plus d'actualité dans le PLUi, et l'emplacement réservé CAN 02 n'est donc pas à considérer comme une zone réservée, - La municipalité n'a pas encore effectué l'étude des besoins, et dans une projection à long terme, à considéré la nécessité de 10 à 20 places de stationnement, - L'emplacement réservé CAN 01 a été affirmé comme le choix prioritaire de la municipalité pour la réalisation de l'aire de stationnement nécessaire aux besoins de la commune de Cangey, étant consciente que l'E.R. CAN 03 n'est pas une réponse adaptée au stationnement sauvage identifié aux abords de l'école, en lien direct avec l'accueil scolaire et péri-scolaire, - La municipalité n'a pas la maîtrise foncière des terrains formant les emplacements réservés, et les maires-adjoints ont assuré qu'elle n'avait pas la volonté de préempter des terrains à l'encontre des propriétaires, <p>Les demandeurs rappellent qu'il est mentionné dans le projet de PLUi, en correspondance avec les articles R.111-26 et R.111-27 du Code de l'urbanisme, que « afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion des eaux pluviales, au maintien d'une biodiversité en milieu urbain, que des terrains de pentes en façade de voies publiques sont définis comme espaces participant à la conception architecturale d'ensemble, et qu'il ne doit pas être porté atteinte au caractère ou à l'intérêt de ces lieux. »</p> <p>Les co-signataires du courrier informent, de plus, des autres points qui ont été abordés dans leur</p>

	<p>entretien.</p> <p><i>Une mention de la remise du courrier a été inscrite dans le registre d'enquête, avec demande à ce que le courrier soit joint au précédent courrier remis le 28/10/2019</i></p>
Remarques et Question de la CE	<p>1/ Cette observation est donc directement en lien avec les fiches d'observations codées : CAN(R) 002, CAN (R) 003, CAN (R) 004</p> <p>2/ Une visite des lieux concernés (E.R. CAN 03, E.R. CAN 01, abords du groupe scolaire...) a été réalisée par le commissaire-enquêteur, sous le guidage de Mme COEPEAU, à l'issue de la permanence du 13/11/2019.</p> <p>3/ La commission d'enquête estime que, bien que cela ne soit pas noté en tant que requête dans le document remis le 13/11/2019, il apparaîtrait souhaitable que l'ensemble des positions et engagements de la municipalité dont il est fait état dans le courrier du 13/11/2019 co-signé par les demandeurs, soient confirmés dans la réponse qu'apportera la CCVA dans le cadre de l'enquête publique.</p>
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA, en concertation avec la commune (directement concernée en qualité de bénéficiaire de ces deux emplacements réservés) décide de retirer l'emplacement réservé n°2. L'emplacement réservé n°3 va faire l'objet d'une réflexion approfondie pour en redéfinir un contour plus opérationnel et adapté au besoin de stationnement. L'emplacement réservé n°1 est quant à lui confirmé par la CCVA et la commune.</p>
Avis de la commission	<p>La commission souscrit au retrait de l'ER CAN02, qui n'avait plus de justification ;</p> <p>Elle prend acte de l'engagement de mener une nouvelle réflexion plus approfondie pour redéfinir le besoin de stationnement, et recommande que soient réétudiées les différentes possibilités présentes dans la commune pour y répondre, et leurs impacts respectifs.</p>

Référence de l'observation : CAN(L) 006-1

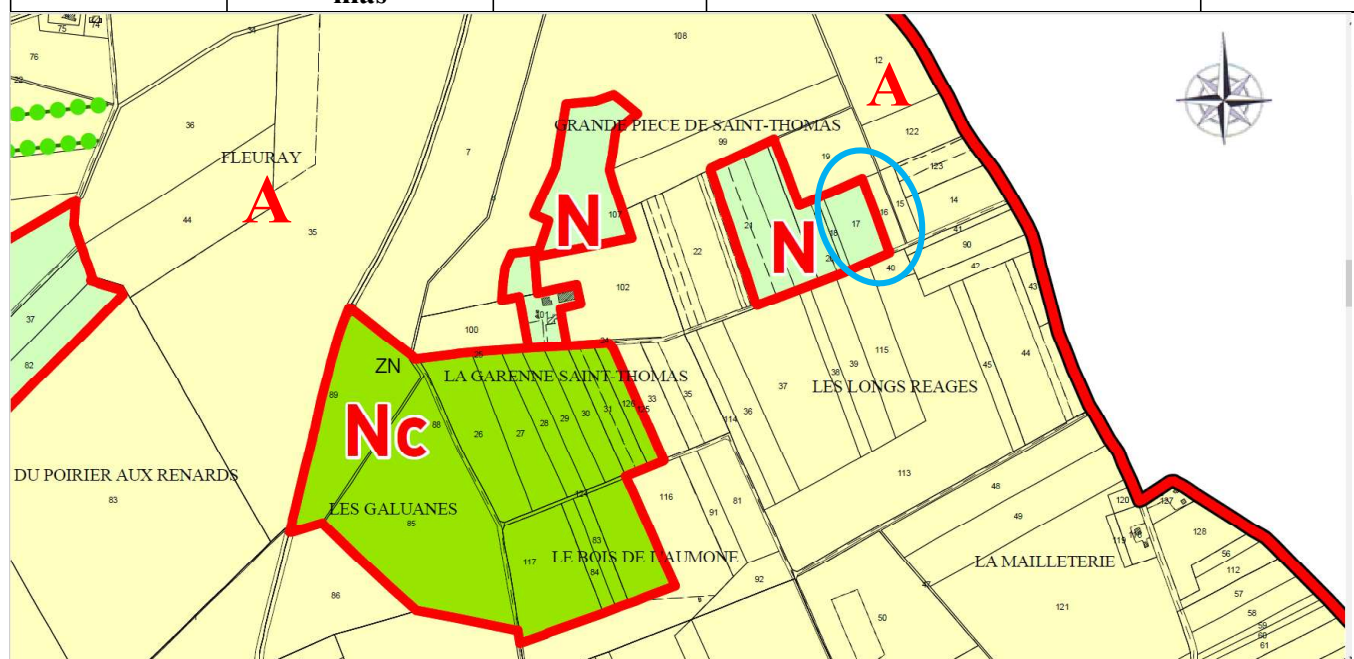
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CANGEY	La Boulais	ZH 23	Ad / A	Ah / A
				
Demandeur	Mme Amélie et M. Franck COCTEAUX			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. et Mme COCTEAUX, viticulteurs à Cangey, déclarent avoir pris connaissance des évolutions du PLU dans projet de PLUi, et font les observations suivantes :</p> <p><u>1 - concernant la parcelle ZH 23 au lieu-dit « La Boulais » :</u></p> <p>Mme et M. COCTEAUX trouvent nécessaire et demandent que la parcelle entière, section A et B soit 1ha 3280, reste en secteur Ah, car leur fils Louis COCTEAUX s'installe début 2020 en tant que viticulteur. Les bâtiments existants pourraient avoir besoin d'être modifiés ou agrandis, voire de nouveaux construits, pour le développement de son activité.</p> <p>Ils estiment donc indispensable que les bâtiments actuels puissent changer de destination (accueil, clientèle, restauration, bureau).</p> <p><i>Courrier daté du 20/11/2019, annexé au registre d'enquête de la mairie de Cangey le même jour.</i></p>			
Réponse de la CCVA	 <p>La CCVA constate que l'unité foncière de la parcelle 23 doit être prise dans son entièreté dans le secteur Ah compte tenu de l'activité économique observée sur cette unité foncière. Aussi la dernière construction observée sur la parcelle 24 est aussi intégrée au secteur Ah par souci de cohérence de zonage dans un même secteur urbain et artificialisé. Le trait noir pointillé sera le prochain contour du secteur Ah.</p> <p>Cette évolution ne permet en rien la construction de nouveaux logements (interdits dans le règlement du secteur Ah).</p>			
Avis de la commission	Avis favorable pour le classement de la totalité de la parcelle 23 en secteur Ah, secteur agricole urbanisé partiellement constructible, permettant le développement de l'activité des demandeurs.			

Référence de l'observation : CAN(L) 006-2

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CANGÉY	Fleuray	ZM 58	A	A
				
Demandeur	Mme Amélie et M. Franck COCTEAUX			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. et Mme COCTEAUX, viticulteurs à Cangey, déclarent avoir pris connaissance des évolutions du PLU dans projet de PLUi, et font les observations suivantes :</p> <p><u>2 - concernant la parcelle ZM 58 - Hameau de Fleuray » :</u> Mme et M. COCTEAUX signalent qu'une partie de cette parcelle est construite, sur laquelle ils ont le siège social de leur société, toujours en développement. Ils expliquent qu'ils ont besoin que cette parcelle demeure en secteur Ah., car leur siège social est lié aux bâtiments sur La Guignardière, et parce qu'ils pourraient avoir besoin de développer l'activité œnotouristique (accueil clientèle, tables d'hôtes, bureaux, musée ludique) sur cette parcelle. Ils estiment que fermer cette possibilité pourrait nuire à leur développement économique, et par conséquent à l'économie locale.</p> <p><i>Courrier du 20/11/2019, annexé au registre d'enquête de la mairie de Cangey le même jour.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA souhaite protéger cette parcelle aujourd'hui plantée de vignes de toutes nouvelles constructions qui n'auraient pas de vocation exclusivement agricole.</p> <p>S'il existe un projet de diversification d'une activité économique élargie, la CCVA invite le tiers à présenter son projet dans sa globalité (sécurité routière, conditions d'accès, stationnement, impact sur les sols, emprise bâtie, hauteur de construction, etc.). Si le projet est détaillé, justifié et présente des certitudes vis-à-vis de son intégration dans l'environnement projet, des capacités techniques (réseaux et sécurité incendie par exemple) le PLUi pourrait peut-être faire l'objet d'une modification le moment venu (à l'appréciation des élus). En l'état des éléments qui sont portés à la connaissance des élus, la CCVA maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique. La vocation agricole doit ici rester exclusive.</p>			
Avis de la commission	<p>Avis conforme.</p> <p>La commission prend en compte les arguments et l'ouverture apportée par la réponse de la CCVA pour permettre l'évolution de l'entreprise.</p>			

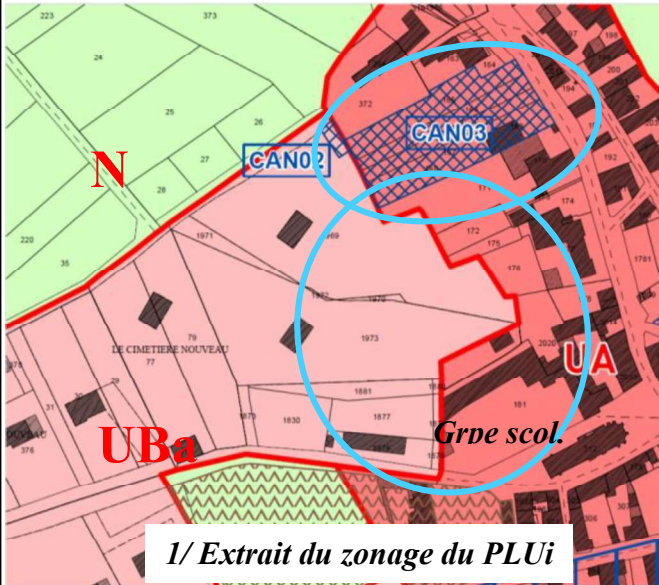
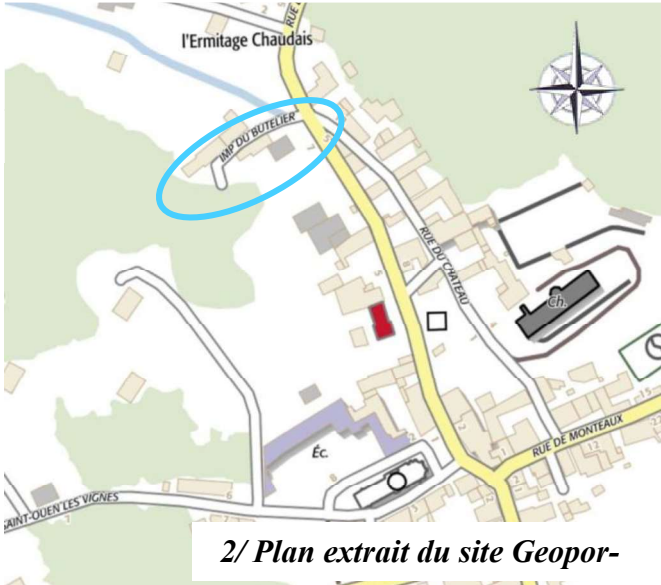
Référence de l'observation : CAN(L) 006-3

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CANGEY	La Grande Pièce de Saint-Thomas	ZN 17	A	N

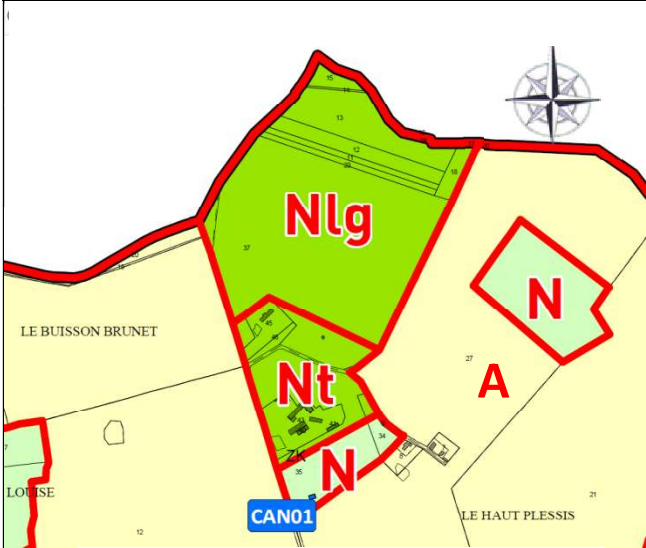
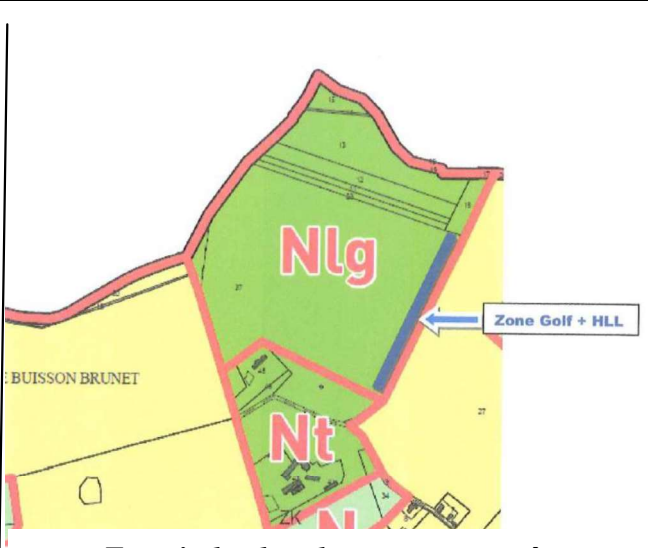


Demandeur	Mme Amélie et M. Franck COCTEAUX
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. et Mme COCTEAUX, viticulteurs à Cangey, déclarent avoir pris connaissance des évolutions du PLU dans projet de PLUi, et font les observations suivantes :</p> <p><u>3- concernant la parcelle ZN 17 - La Grande Pièce de Saint-Thomas :</u></p> <p>Mme et M. COCTEAUX constatent que le projet de PLUi prévoit de la placer en zone naturelle. Ils expliquent posséder également les parcelles ZN 15 et ZN 16, qu'ils exploitent en tant que vignes, et viennent d'acquérir la parcelle ZN 17 qui est en friche et non en espace boisé, pour planter une nouvelle vigne et avoir ainsi un bel îlot, loin de toutes habitations pour les préserver des ZNT.</p> <p>Ils demandent que cette parcelle ne soit pas classée en zone naturelle.</p> <p><i>Courrier daté du 20/11/2019, annexé au registre d'enquête de la mairie de Cangey le même jour.</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA explique qu'à ce jour, la parcelle présente une vocation plutôt naturelle et forestière par son occupation du sol actuelle. Le zonage N qui y est apposé n'empêche en rien la culture de la vigne.</p>
Avis de la commission	<p>Avis conforme.</p> <p>La commission estime que la demande de classement en zone naturelle n'a pas lieu d'être acceptée, dès lors que la CCVA confirme que le zonage N apposé ne s'oppose en rien à la culture de la vigne. (plantations existantes et nouvelles plantations)</p>

Référence de l'observation : CAN(O) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CANGEY	Centre-bourg	ZA 165 à 169 Et ZA 1969, 1970, 1973	UA	UA
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>1/ Extrait du zonage du PLUi</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>2/ Plan extrait du site Geopor-</p> </div> </div>				
Demandeur	Mme et M. CHALAMET.			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>1/ Mme et M. CHALAMET sont en désaccord avec le choix de l'emplacement réservé CAN 03, emplacement qu'ils estiment inopportun pour le projet d'aire de stationnement.</p> <p>Ils suggèrent de prendre les surfaces nécessaires sur les parcelles ZA 1969, 1970, 1973 situées derrière le groupe scolaire, et d'y associer un cheminement piétonnier pour rejoindre l'entrée des élèves.</p> <p>2/ Mme et M. CHALAMET demandent pourquoi la venelle du Butelier a été transformée en impasse ? Ils évoquent notamment la présence de conduite(s) sans être en mesure de préciser.</p> <p><i>Mention dans le registre d'enquête de l'observation formulée oralement.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>1. La CCVA, en concertation avec la commune (directement concernée en qualité de bénéficiaire de ces deux emplacements réservés) décide de retirer l'emplacement réservé n°2. L'emplacement réservé n°3 va faire l'objet d'une réflexion approfondie pour en redéfinir un contour plus opérationnel et adapté au besoin de stationnement.</p> <p>2. La CCVA explique que cette question ne relève pas du PLUi et pourra être discutée directement avec la commune.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission souscrit au retrait de l'ER CAN02, qui n'avait plus de justification ;</p> <p>Elle prend acte de l'engagement de mener une nouvelle réflexion plus approfondie pour redéfinir le besoin de stationnement, et recommande que soient réétudiées les différentes possibilités présentes dans la commune pour y répondre, et leurs impacts respectifs.</p> <p>Sans avis sur la question 2, qui est hors champ de l'enquête relative au projet de PLUi.</p>			

Référence de l'observation : CAN(R) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CANGEY	Fleuray	ZK 37, 46 ZK 11, 12, 13, 14, 15, 23	Nl, Nlc	Nlg
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p><i>Extrait du plan de zonage du PLUi</i></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><i>Extrait de plan de zonage annoté, joint par M. DURIEZ à sa requête</i></p> </div> </div>				
Demandeur	M. DURIEZ Stéphane, propriétaire du Golf de Fleuray (Cangey)			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. DURIEZ est le nouveau propriétaire du Golf de Fleuray, situé sur la parcelle ZK 37 actuellement classée en secteur NI et la parcelle ZK 46, actuellement classée en secteur Nlc, sur laquelle, pour dynamiser et développer l'activité, il effectue actuellement des aménagements consistant en la construction d'une première tranche de 6 habitations légères de loisirs (HLL), d'un Club-House, d'un parking ainsi que le réaménagement des trous et du parcours.</p> <p>M. DURIEZ explique que ces aménagements ont rendu nécessaire le déplacement provisoire du trou n°7 sur la parcelle 37, et qu'il souhaite pouvoir mener un projet consistant à étendre le golf par la réalisation d'un practice, l'agrandissement des fairways et la création de nouveaux trous, afin de permettre la pérennité de ce golf.</p> <p>Il envisage pour cela d'acquérir les parcelles ZK 11, 12, 13, 14, 15, 18 et 23, qui, dans le projet de PLUi, sont, écrit-il dans son courrier, actuellement classées en secteur NI.</p> <p>M. DURIEZ, qui a pu constater sur le plan de zonage soumis à l'enquête que les parcelles ZK 11, 12, 13, 14, 15, 18, 23 ont bien été reclassées en secteur Nlg, demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le maintien dans le PLUi du classement de ces parcelles en secteur Nlg (secteur naturel dédié à la pratique du golf), - que la partie Est de la parcelle ZK 37, le long du fossé, représentée en bleu sur l'extrait de plan qu'il joint à sa requête, permette, outre la pratique du golf, également l'implantation d'HLL et l'installation d'aménagements à usage d'équipements (aire de jeux, spa, aire de stationnement...), ceci afin d'étendre le parc résidentiel et de répondre à la demande des touristes en Amboisie. <p><i>Requête exprimée oralement au commissaire-enquêteur lors de sa permanence du 13/11, mentionnée dans le registre d'enquête de la commune de Cangey le 13/11/2019, accompagnée d'un courrier de 3 pages annexé au registre le même jour.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA souhaite que l'implantation d'HLL et d'aménagements à usage d'équipements soient regroupés au sein du secteur Nt. La vocation du golf n'est pas d'offrir une capacité d'hébergement qui pourrait tendre à celle d'un camping ou d'une résidence de standing.</p> <p>En l'état des éléments qui sont portés à la connaissance des élus, la CCVA maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	La commission considère que la demande mériterait d'être réexaminée, en concertation avec le demandeur, et recommande à la CCVA de trouver une solution permettant l'évolution que nécessite le développement de l'activité du golf de Fleuray.			

Référence de l'observation : CAN(R) 009

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CANGÉY	La Haute métairie	ZL 16	A	N
<p>Extrait du plan de zonage du</p>				
Demandeur	M. SIMON Benoit			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>1/ M. SIMON estime que au lieu-dit « La Haute Métairie », il faut laisser la parcelle ZL 16 en dehors de la zone N, et la reclasser en zone A.</p> <p>2/ M. SIMON constate que en zone A , les parcs photovoltaïques sont interdits. Il estime qu'il faut cependant autoriser des installations photovoltaïques permettant de coupler une production photovoltaïque secondaire à une production agricole, afin d'obtenir d'une synergie de fonctionnement.</p> <p>Il fournit 3 documents à l'appui de sa demande. (photographies, extrait du plan de zonage du PLUi, extrait de plan cadastral)</p> <p><i>Requête inscrite sur le registre d'enquête de CANGÉY le 22/11/2019, accompagné de 3 documents.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<ol style="list-style-type: none"> La CCVA donne une suite favorable à cette requête. La parcelle ZL 16 est donc basculée en zone A (agricole). La CCVA ne souhaite pas autoriser les parcs photovoltaïques au sol dans les espaces agricoles (zones A). Ces projets trouvent dans leur place dans des contextes de friches, ou espaces délaissés au sein de parcs d'activités. 			
Avis de la commission	<p>La commission partage l'avis de la CCVA, à la fois pour le reclassement de la parcelle ZL 16 en zone A, et pour ne pas autoriser la consommation d'espace naturel ou agricole pour l'implantation de parcs photovoltaïques.</p>			

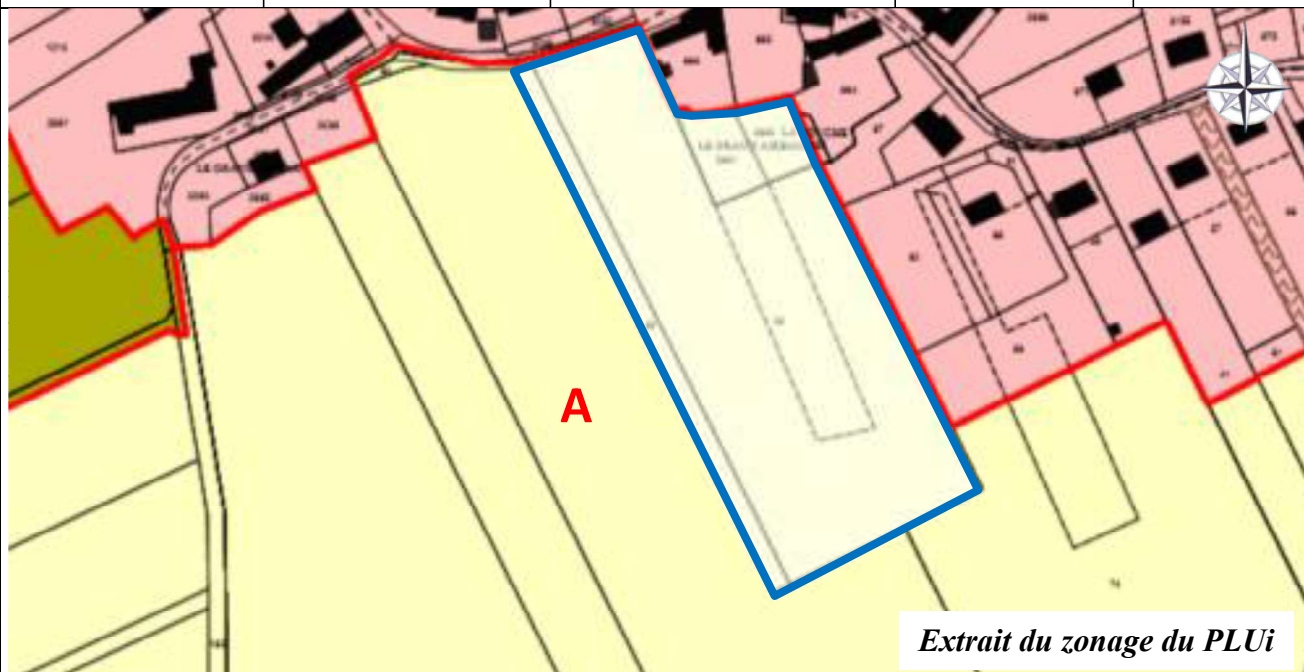
**Enquête publique relative au projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la Communauté de Communes du Val d'Amboise**

**OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSES DE LA CCVA
et AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
CONCERNANT LA COMMUNE DE CHARGÉ**

	<i>Nom du ou des demandeur(s)</i>	<i>Code fiche</i>	<i>Page</i>
M.	FOUCAULT Robert	CHA(I) 001	92
MME	BERNEUX Claudine	CHA(I) 002	93
M.	COUVENANT Gilles	CHA(I) 003	94
MME	PETIT Brigitte	CHA(L) 001	95
M.	MANGEANT Jean-Jacques	CHA(L) 002	96
M.	DE FONDAUMIÈRE André	CHA(L) 003	97
M.	MANGEANT Jean-Jacques	CHA(L) 004	98
MME	BERNEUX Claudine	CHA(L) 005	99
MME	PRIMAULT Christiane	CHA(R) 001	100
M.	CHAINIER Pierre	CHA(R) 002	101
M.	BRIGNOLA Yves	CHA(R) 003	102
MME	MORICE Bernadette - INDIVISION TONNAY	CHA(R) 004	103
M.	VRILLON Loïc	CHA(R) 005	104
M.	TREBERT Thierry	CHA(R) 006	105
M.	MOREM Michel	CHA(R) 007	106
M.	FLOURIOT François	CHA(R) 008	107
MME	PERREAU Monique	CHA(R) 009	108
MM/MMES	BURON-BUISSON-CHAREYRE	CHA(R) 010	109
M.	GIROUX Claude	CHA(R) 011	110
M.	PERREAU Régis	CHA(R) 012	111
M.	DE FONDAUMIÈRE André	CHA(R) 013	112
M.	FOUCAULT Robert	CHA(R) 014	113
M.	CHEFDEVILLE Philippe	CHA(R) 015	114
MME	CROCHEMORE Cécile - GER. HOSTELLERIE CHÂTEAU DU PARY	CHA(R) 016	115
M.	MAILLEZ	CHA(R) 017	116
M. MME	POUPAULT Clément	CHA(R) 018	117
M.	LECLERC Gilles	CHA(R) 019	118
M.	DUPRÉ Pascal - MAIRE DE CHARGÉ	CHA(R) 020	119
M.	MORTIER Alain	CHA(R) 021	120
MME	BERNEUX Claudine	CHA(R) 022	121
M.	MANGEANT Jean-Jacques	CHA(R) 023	122
M.	DUPRÉ Pascal - MAIRE DE CHARGÉ	CHA(R) 024	123
M.	MORTIER Alain	CHA(R) 025	125
M. MME	ALLOUARD Eric	CHA(R) 026	127

Référence de l'observation : CHA(I) 001

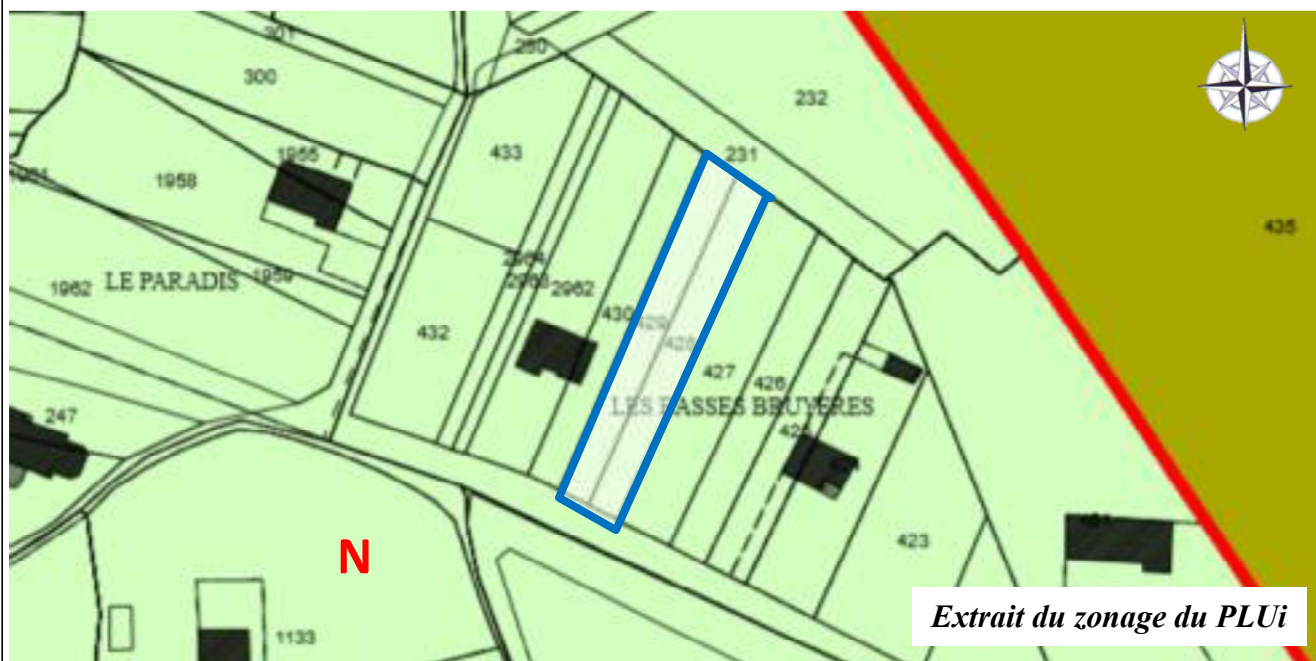
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGE	Le Grand Aireau	ZB 2661-2663-39-38	A	A



Demandeur	M. FOUCAULT Robert
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. FOUCAULT Robert, dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la communauté de communes du Val d'Amboise, possédant une résidence au 14, rue de la Vitarderie sur la commune de CHARGE, parcelle ZB 986, LE GRAND AIREAU, souhaiterait savoir si les parcelles ZB 2661-2663-39-38 attenantes, dont il est propriétaire, peuvent être inscrites dans la zone UBa. Pour information, les parcelles ZB38 et ZB39 ont accès sur la rue de la Vitarderie desservie de toutes les commodités (eau, assainissement, électricité, téléphone). Aussi les parcelles 2663 et 39 jouxtent les parcelles 984, 87, 90 et 89, figurant dans la zone UBa.</p> <p><i>Courriel daté du 18/11/2019 à 11h13, adressé à la commission d'enquête, avec un extrait du plan de zonage du PLUi</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA donne une réponse défavorable à cette requête.</p> <p>Avec une coupure d'urbanisation de près de 100 mètres, l'urbanisation de ce secteur introduirait un phénomène d'étalement urbain aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.

Référence de l'observation : CHA(I) 002

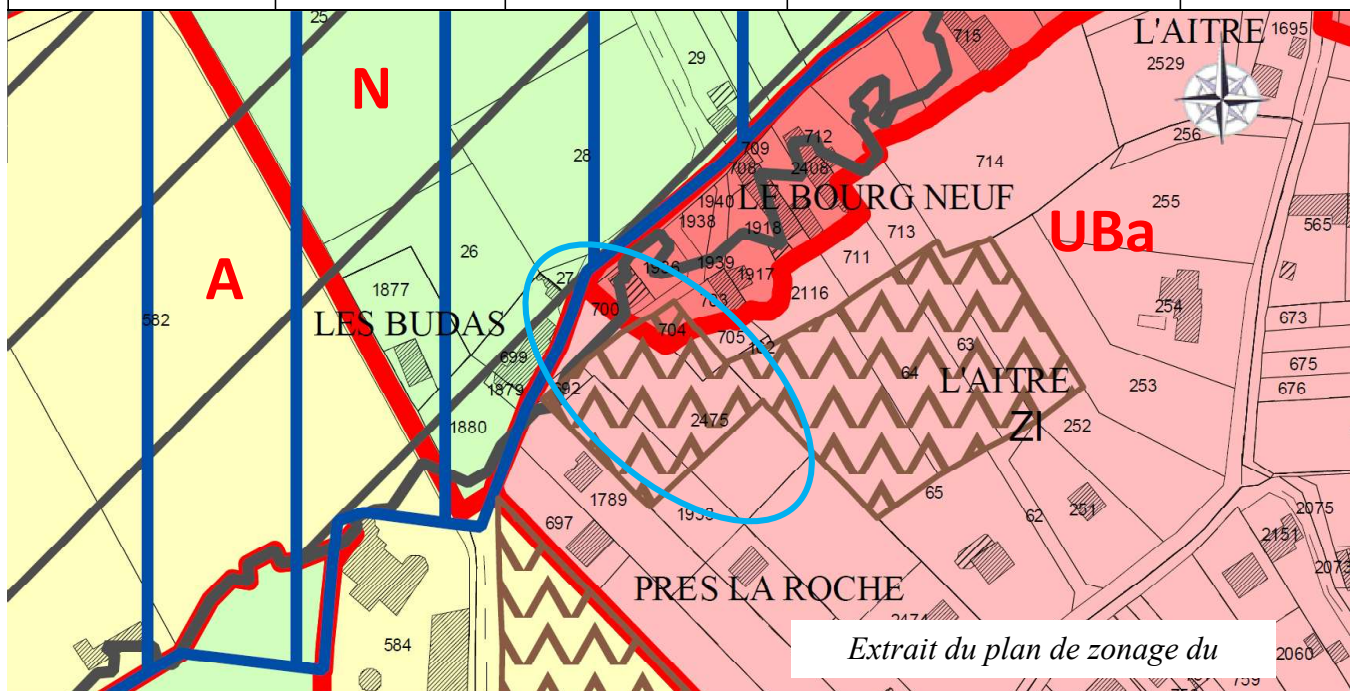
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGE	Les Basses Bruyères	C 428 - C 429	UHr	N



Demandeur	Mme BERNEUX Claudine
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme BERNEUX Claudine, fait suite à la consultation du plan local d'urbanisme intercommunal sur la Commune de Chargé et après avoir pris connaissance du dossier, elle demande que ses parcelles Section C n° 428 et 429 lieu-dit « Les Basses Bruyères » à Chargé restent en zone constructible afin de pouvoir déposer une demande de permis de construire.</p> <p>Elle précise qu'un raccordement EU a été exécuté lors de la réalisation des travaux du réseau d'assainissement collectif et elle prévoit une construction d'habitation sur ces deux parcelles d'une surface de 830 m².</p> <p><i>Courrier daté du 19/11/2019, adressé à la Communauté de Communes du Val d'Amboise, enregistré le 21/11/2020, et requête rappelée dans le registre d'enquête d'Amboise le 22/11/2019</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>Ce zonage N acte que ce secteur n'est pas un des hameaux constructibles retenus par les élus dans les objectifs du PADD (notamment l'orientation 11, objectif 2).</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA et considère d'une part, que l'existence d'une voirie et de réseaux divers, n'est pas une condition suffisante pour obtenir un droit à construire, et d'autre part, bien que les parcelles ont été classées, en zone réservée à l'urbanisation au PLU actuel, celles-ci n'ont pas acquis, de fait, un « droit en matière d'urbanisme », comme il est rappelé, en préambule du présent rapport.</p> <p>Par conséquent la commission d'enquête donne un avis défavorable à la demande, en cohérence avec le PADD.</p>

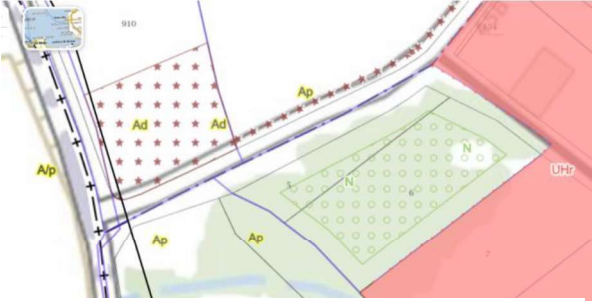
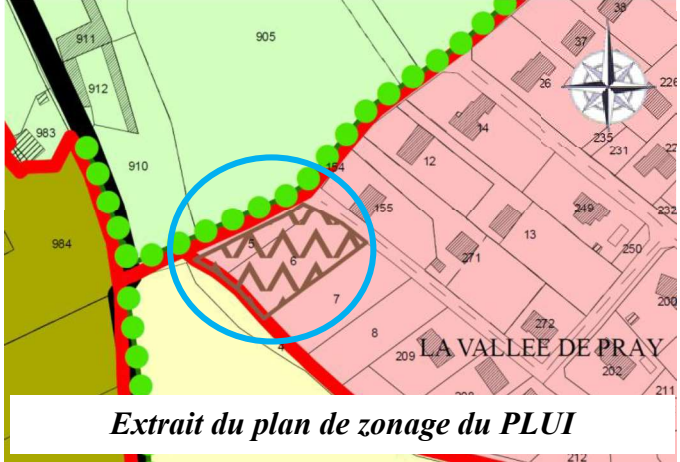
Référence de l'observation : CHA(I) 003

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLU _i
CHARGÉ	Les Budas	ZI 2475		UBa


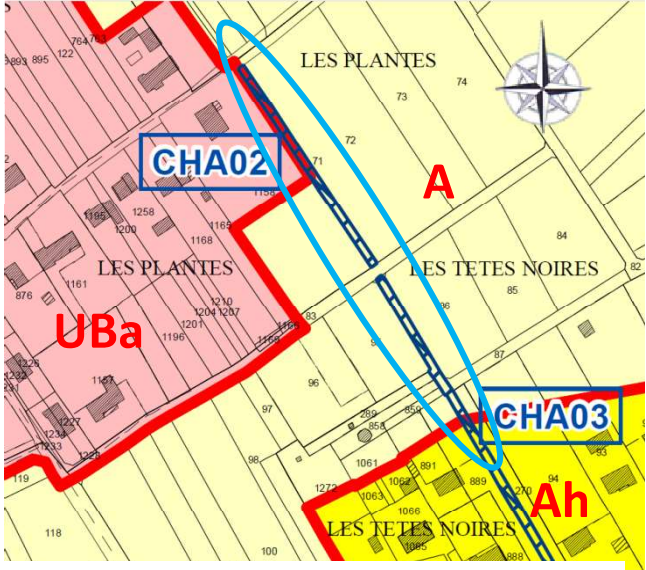


Demandeur	M. COUVENANT Gilles
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. COUVENANT déclare avoir acquis il y a 9 ans la parcelle de terrain ZI 2475 alors constructible, attenante à sa propriété rue de l'Arsanderie.</p> <p>Il écrit avoir pris connaissance du projet de PLU_i, et constaté qu'en raison du boisement et de protection patrimoniale et paysagère, ce terrain n'est plus constructible.</p> <p>M. COUVENANT affirme qu'ayant acheté cette parcelle au prix du terrain à construire, il ne peut être d'accord avec cette modification, et demande une révision de cette décision.</p> <p><i>Requête adressée par courriel au service urbanisme de la CCVA le 22/11/2019 à 10 :17</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA répond défavorablement à cette requête dans la mesure où cet espace présente une trame paysagère à protéger notamment en raison de son relief marqué et de son caractère naturel.</p> <p>Une partie de la parcelle était déjà concernée par un zonage naturel au PLU communal et a été renforcé par le règlement graphique du PLU_i.</p>
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>Bien que la parcelle ZI 2475 a été classée, en zone réservée à l'urbanisation au PLU actuel, celle-ci n'a pas acquis, de fait, un « droit en matière d'urbanisme », comme il est rappelé, en préambule du présent rapport.</p> <p>Par conséquent la commission d'enquête donne un avis défavorable à la demande, en cohérence avec le PADD.</p>

Référence de l'observation : CHA(L) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	La Vallée de Pray	ZK 6	N	UBa
 <p><i>Extrait du plan de zonage du PLU de 2014</i></p>		 <p><i>Extrait du plan de zonage du PLUi</i></p>		
Demandeur	Mme PETIT Brigitte			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme PETIT demande la requalification de la parcelle lui appartenant cadastrée section ZK 6 au lieu-dit « La Vallée de Pray » sur la commune de Chargé, cette parcelle étant actuellement en zonage N.</p> <p>Mme PETIT souhaiterait que cette parcelle soit requalifiée en terrain constructible, estimant que cela ne nuirait pas au bon développement voulu par la commune, et pourrait s'inscrire dans la logique d'urbanisme en place, puisque cette parcelle se situe à proximité de terrains déjà urbanisés.</p> <p><i>Courrier adressé au Maire de Chargé, enregistré et annexé au registre d'enquête de la commune de Chargé le 06/11/2019.</i></p>			
Remarque de la CE	Il apparaît sur le document graphique du projet de PLUi de la commune de Chargé que la parcelle ZK 6 est classée en zone UBa, avec une trame « Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article 151-19 du Code de l'urbanisme ».			
Réponse de la CCVA	La CCVA répond défavorablement à cette requête dans la mesure où l'espace boisé résiduel est un élément structurant de cette limite d'urbanisation. Au-delà du rôle paysager ce bois est implanté sur un espace où le relief est marqué.			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			


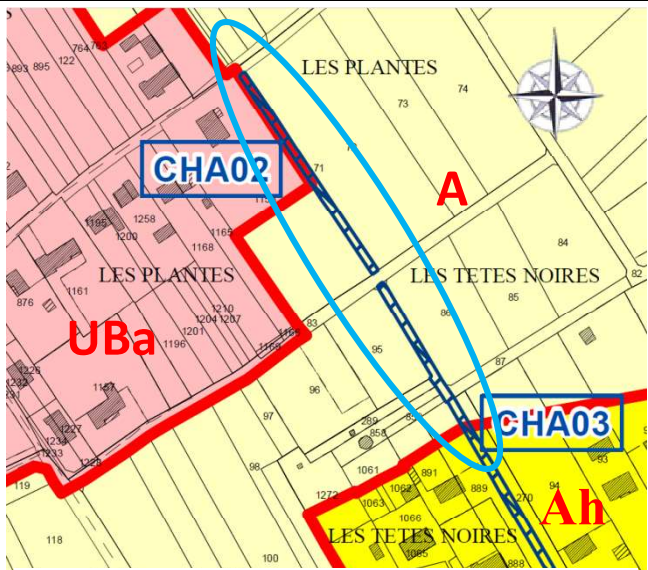
Référence de l'observation : CHA(L) 002

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Les Plantes Les Têtes Noires	ZK 72	UHr	A
 <p><i>Extrait du plan de zonage du PLU précédent</i></p>		 <p><i>Extrait du plan de zonage du PLUi</i></p>		
Demandeur	M. MANGEANT Jean-Jacques			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Dans un courrier adressé au maire de Chargé, qui a été transmis à la commission d'enquête et a été annexé au registre d'enquête de la commune de Chargé, M. MANGEANT déclare avoir constaté dans les documents du projet de PLUi concernant la commune de Chargé, la présence d'une ligne bleue représentant le tracé d'un nouveau chemin qui passe par sa parcelle de vigne cadastrée ZK 72, pour se prolonger jusqu'à la parcelle B 270 appartenant à M. André DE FONDAUMIÈRE.</p> <p>M. MANGEANT fait part de son inquiétude concernant cet éventuel futur tracé, et demande par écrit, comme cela lui a été conseillé par le commissaire-enquêteur rencontré, la modification du tracé.</p> <p><i>Courrier déposé en mairie de Chargé le 12/11/2019, reçu et annexé au registre d'enquête de la commune de Chargé, le 12/11/2019.</i></p>			
Remarque de la CE	Au cours d'un entretien avec le commissaire enquêteur, M. le Maire a précisé que cet emplacement réservé faisait partie d'un ensemble de voies de circulation douce auquel la municipalité de Chargé ne souhaitait plus donner suite.			
Réponse de la CCVA	La CCVA entend la position de M. Le Maire et retire donc cet emplacement réservé.			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			

Référence de l'observation : CHA(L) 003

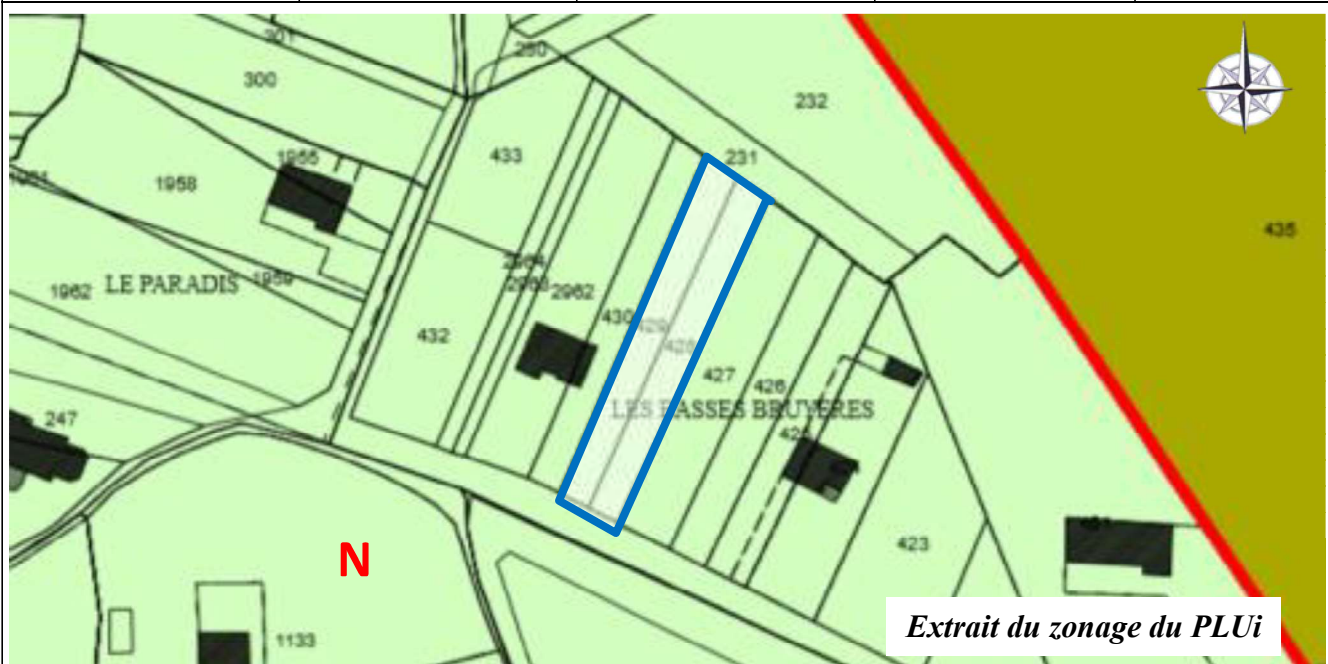
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Les Têtes Noires	B 270	UHra	Ah
Demandeur	M. DE FONDAUMIÈRE André			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. DE FONDAUMIÈRE écrit avoir constaté dans les documents du projet de PLUi concernant la commune de Chargé, la présence d'une ligne bleue qui longe sa parcelle cadastrée B 270, et se prolonge vers la section ZK 72, propriété de M. Jean-Jacques MANGEANT.</p> <p>Suite à sa rencontre avec M. DUPRÉ, Maire de Chargé, en date du 05/11/2019, M. DE FONDAUMIÈRE fait part de son étonnement et de son inquiétude concernant cet éventuel futur tracé de chemin.</p> <p>Il demande la modification de ce tracé situé sur son terrain.</p> <p><i>Courrier daté du 12/11/2019, reçu et annexé au registre d'enquête de la commune de Chargé, le jour même.</i></p>			
Remarques de la CE	<p>Au cours d'un entretien avec le commissaire enquêteur, M. le Maire a précisé que cet emplacement réservé faisait partie d'un ensemble de voies de circulation douce auquel la municipalité de Chargé ne souhaitait plus donner suite.</p> <p>Cette observation est à rapprocher de l'observation inscrite dans le registre et codée CHA(R) 013 émanant du même demandeur, et portant sur la même situation.</p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA entend la position de M. Le Maire et retire donc cet emplacement réservé.			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			

Référence de l'observation : CHA(L) 004

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Les Plantes Les Têtes Noires	ZK 72	Uhr	A
				
Demandeur	M. MANGEANT Jean-Jacques			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Dans un courrier, daté du 12/11/2019, adressé au président de la commission d'enquête au siège de la CCVA et enregistré le 18/11/2019, M. MANGEANT Jean-Jacques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - déclare avoir constaté dans les documents du projet de PLUi concernant la commune de Chargé, la présence d'une ligne bleue représentant le tracé d'un nouveau chemin qui passe par sa parcelle de vigne cadastrée ZK 72, pour se prolonger jusqu'à la parcelle B 270 appartenant à M. André DE FONDAUMIÈRE., - signale qu'après avoir rencontré M. DUPRÉ, maire de Chargé, il s'avère que ce chemin avait été envisagé lors de l'établissement du dernier PLU. <p>M. MANGEANT fait référence au courrier qu'il a adressé au maire [voir fiche CHA(L) 002], et demande à ce que ce projet soit abandonné, aux motifs qu'il n'était pas informé et qu'il n'y a pas eu d'acte notarié depuis cet événement d'une part, et d'autre part que ce chemin diminuerait sa surface viticole et demanderait de l'entretien pour très peu ou pas de servitude.</p>			
Remarques de la CE	<p>Au cours d'un entretien avec le commissaire enquêteur, M. le Maire a précisé que cet emplacement réservé faisait partie d'un ensemble de voies de circulation douce auquel la municipalité de Chargé ne souhaitait plus donner suite.</p> <p>Ce courrier est en lien avec le courrier adressé au Maire de Chargé, qui a fait l'objet de la fiche codée CHA(L) 002.</p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA entend la position de M. Le Maire et retire donc cet emplacement réservé.			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			

Référence de l'observation : CHA(L) 005

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Les Basses Bruyères	C 428 - C 429	UHR	N




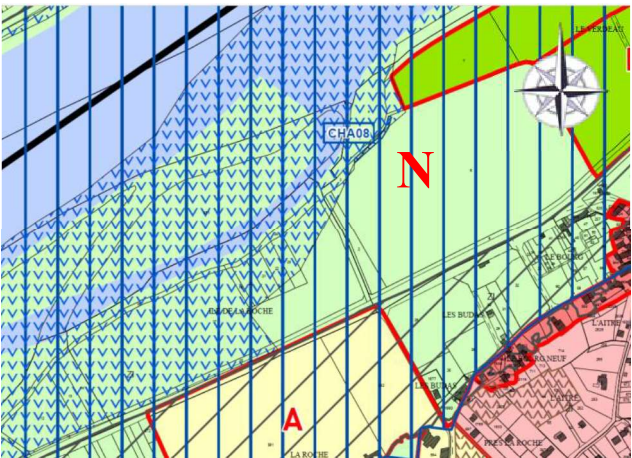
Extrait du zonage du PLUi

Demandeur	Mme BERNEUX Claudine
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme BERNEUX Claudine, fait suite à la consultation du plan local d'urbanisme intercommunal sur la Commune de Chargé et après avoir pris connaissance du dossier, elle demande que ses parcelles Section C n° 428 et 429 lieu-dit « Les Basses Bruyères » à Chargé restent en zone constructible afin de pouvoir déposer une demande de permis de construire.</p> <p>Elle précise qu'un raccordement EU a été exécuté lors de la réalisation des travaux du réseau d'assainissement collectif et elle prévoit une construction d'habitation sur ces deux parcelles d'une surface de 830 m².</p> <p><i>Courrier daté du 19/11/2019, adressé à la Communauté de Communes du Val d'Amboise, enregistré le 21/11/2020, et requête rappelée dans le registre d'enquête d'Amboise le 22/11/2019</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>Ce zonage N acte que ce secteur n'est pas un des hameaux constructibles retenus par les élus dans les objectifs du PADD (notamment l'orientation 11, objectif 2).</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA et considère d'une part, que l'existence d'une voirie et de réseaux divers, n'est pas une condition suffisante pour obtenir un droit à construire, et d'autre part, bien que les parcelles aient été classées, en zone réservée à l'urbanisation au PLU actuel, celles-ci n'ont pas acquis, de ce fait, un « droit en matière d'urbanisme », comme il est rappelé, en préambule du présent rapport.</p> <p>Par conséquent la commission d'enquête donne un avis défavorable à la demande, en cohérence avec le PADD.</p>

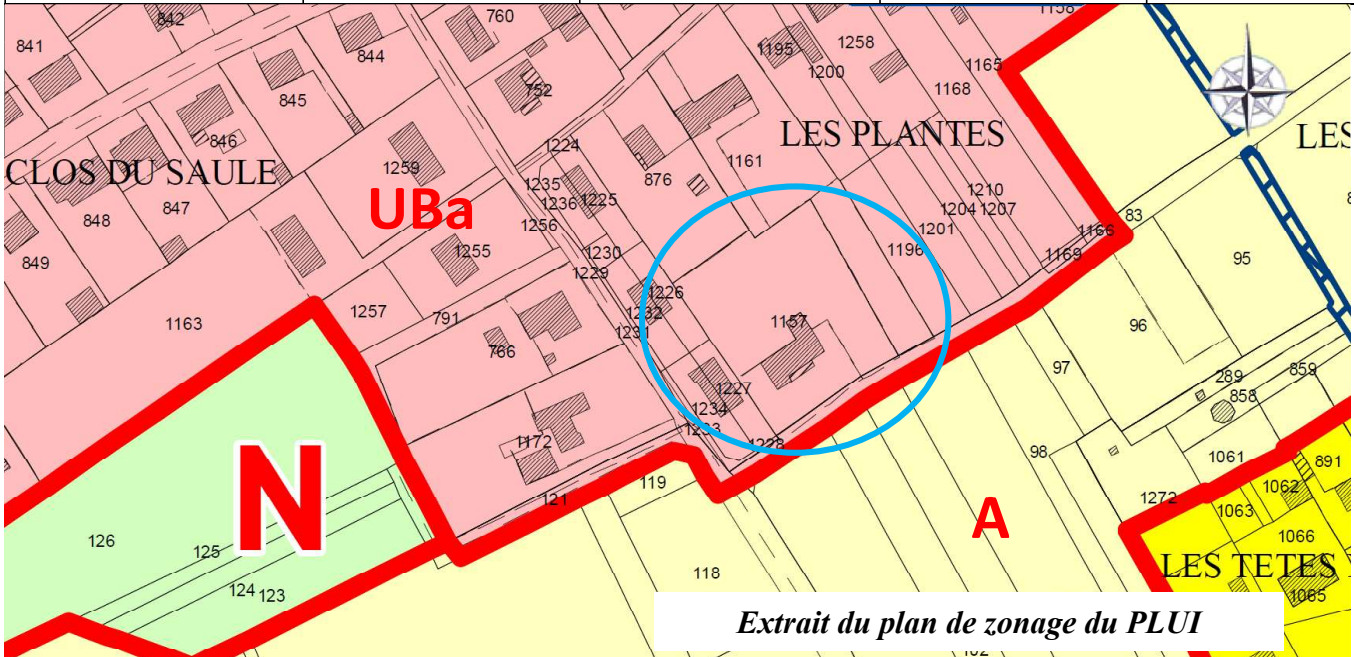
Référence de l'observation : CHA(R) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Le Grand Aireau	ZB 84, ZB 85	UBa et A	UBa et A
<p style="text-align: center;"><i>Extrait du plan de zonage du PLUI</i></p>				
Demandeur	Mme PRIMAULT Christiane, représentée par Mme MENIER Dominique, tutrice.			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	Mme PRIMAULT demande la possibilité d'agrandir la parcelle ZB 84 en profondeur sur la parcelle ZB 85, suffisamment pour la réalisation d'un terrain constructible. <i>Requête inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Chargé, le 25/10/2019.</i>			
Réponse de la CCVA	La CCVA donne une réponse défavorable à cette requête. Avec une coupure d'urbanisation de près de 100 mètres, l'urbanisation de ce secteur introduirait un phénomène d'étalement urbain aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme. La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			

Référence de l'observation : CHA(R) 002

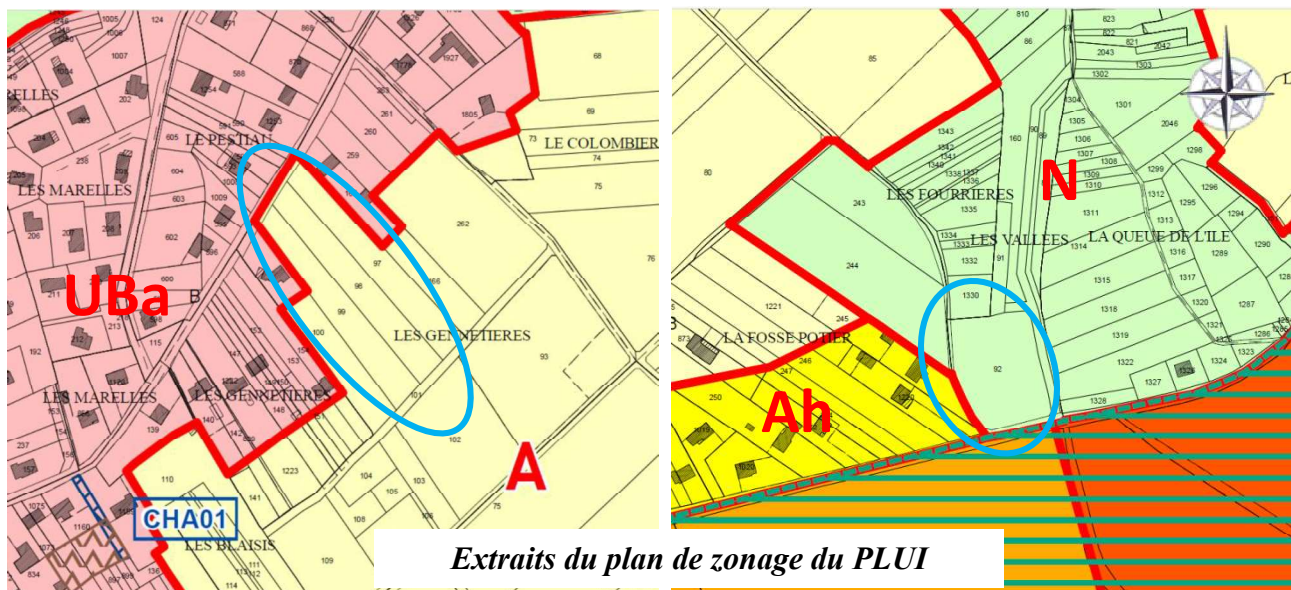
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Ile de la Roche	ZI	Ni	N
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p><i>Extrait de vue aérienne du site Geoportail</i></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><i>Extrait du plan de zonage du PLUi</i></p> </div> </div>				
Demandeur	M. CHAINIER Pierre.			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. Pierre CHAINIER, viticulteur et négociant en vins demeurant au Château de la Roche, à Chargé, déclare que, dominant le château et la Loire, il y a un bois d'environ 2ha couverte d'arbres très vieux et avec beaucoup d'arbres morts.</p> <p>Il explique que ce bois est planté sur des terrasses datant du XVI^{ème} siècle.</p> <p>M. CHAINIER souhaiterait y planter de la vigne, laquelle serait visible depuis la route Tours-Chaumont (levée de la Loire D 751) et demande la requalification du zonage N en zonage A.</p> <p><i>Requête inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Chargé, le 25/10/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA maintient le règlement graphique tel qu'il a été présenté à l'enquête publique. Le zonage reste en N et peut être planté de vignes. Le PLUi ne s'y oppose pas.			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête, qui souscrit avec satisfaction à la proposition de Monsieur CHAINIER qui affirmera la vocation et la tradition viticoles du village de CHARGE ce qui n'est pas perceptible actuellement.			

Référence de l'observation : CHA(R) 003

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Les Plantes	B 1157 Parcelles voisines	Uhr UHi	UBa
				
Demandeur	M. BRIGNOLA Yves			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. BRIGNOLA demeurant rue des Blaisis à Chargé, constate que les terrains situés à côté de son domicile (parcelle B 1157) sont devenus constructibles.</p> <p>Il demande à ce que cela reste ainsi.</p> <p><i>Observation inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Chargé, le 25/10/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA maintient donc le règlement graphique tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			

Référence de l'observation : CHA(R) 004

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Les Gennetières	ZI 97, 98, 99	Uhr / Ap	A
	Les Vallées	ZI 92	N	N



Demandeur	Mme MORICE Bernadette – Indivision TONNAY
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>1/ Mme MORICE, au nom de l'indivision TONNAY, fait part de sa surprise de découvrir que les parcelles ZI 97, 98, 99, qui étaient constructibles, ne le soient plus.</p> <p>Elle demande que ces parcelles soient remises en zone constructible, au motif notamment qu'elles sont situées en bord de rue, avec tout à l'égout et constructions de chaque côté.</p> <p>2/ Mme MORICE, au nom de l'indivision TONNAY, demande que la parcelle ZI 92 située au lieu-dit « Les Vallées », soit incluse en zone constructible (côté chemin exploitation), au motif qu'il y a des constructions de chaque côté de ce terrain.</p> <p><i>Observation inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Chargé, le 25/10/2019.</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA décide de :</p> <p>1° donner une suite favorable à cette requête considérant qu'il s'agit d'un faible espace interstitiel entre plusieurs constructions. Il s'agit ici d'une coupure d'urbanisation de seulement 50 mètres.</p> <p>2° maintenir la parcelle en zone N. L'urbanisation de ce secteur introduirait un phénomène d'étalement urbain aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme. La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA et donne :</p> <p>1° un avis favorable pour la classification, en partie, des parcelles ZI 97, 98, 99 en zone UBa ;</p> <p>2° Un avis défavorable pour un classement de la parcelle ZI 92, classée en Zone N au PLUi, en zone constructible.</p>

Référence de l'observation : CHA(R) 005

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Les Bertauderies	ZD 200, 201	ZD 201 : UH ZD 200 : Ap	A
<p>Extrait du plan de zonage du PLUi</p>				
Demandeur	M. VRILLON Loïc			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. VRILLON écrit avoir un projet de construction sur les deux parcelles ZD 200 et 201, et demande pour pouvoir mener son projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la parcelle ZD 201, qui était en zone UH constructible dans le PLU de Chargé mais ne l'est plus dans le projet de PLUi, redevienne constructible, - que la parcelle ZD 200 soit en totalité ou en partie seulement incluse dans la zone constructible, comme cela a été fait pour les parcelles ZB 57 et 61. <p><i>Observation inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Chargé, le 25/10/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur introduirait un phénomène d'étalement urbain aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p> <p>M. Le Maire tient à souligner qu'il n'est pas d'accord avec cette position.</p> <p>La Communauté de Communes maintient sa position.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>Bien que la parcelle ZD 201 soit classée en zone réservée à l'urbanisation au PLU actuel, celle-ci n'a pas acquis, de ce fait, un « droit en matière d'urbanisme », comme il est rappelé, en préambule du présent rapport.</p> <p>Par conséquent la commission d'enquête donne un avis défavorable à la demande, en cohérence avec le PADD.</p>			

Référence de l'observation : CHA(R) 006

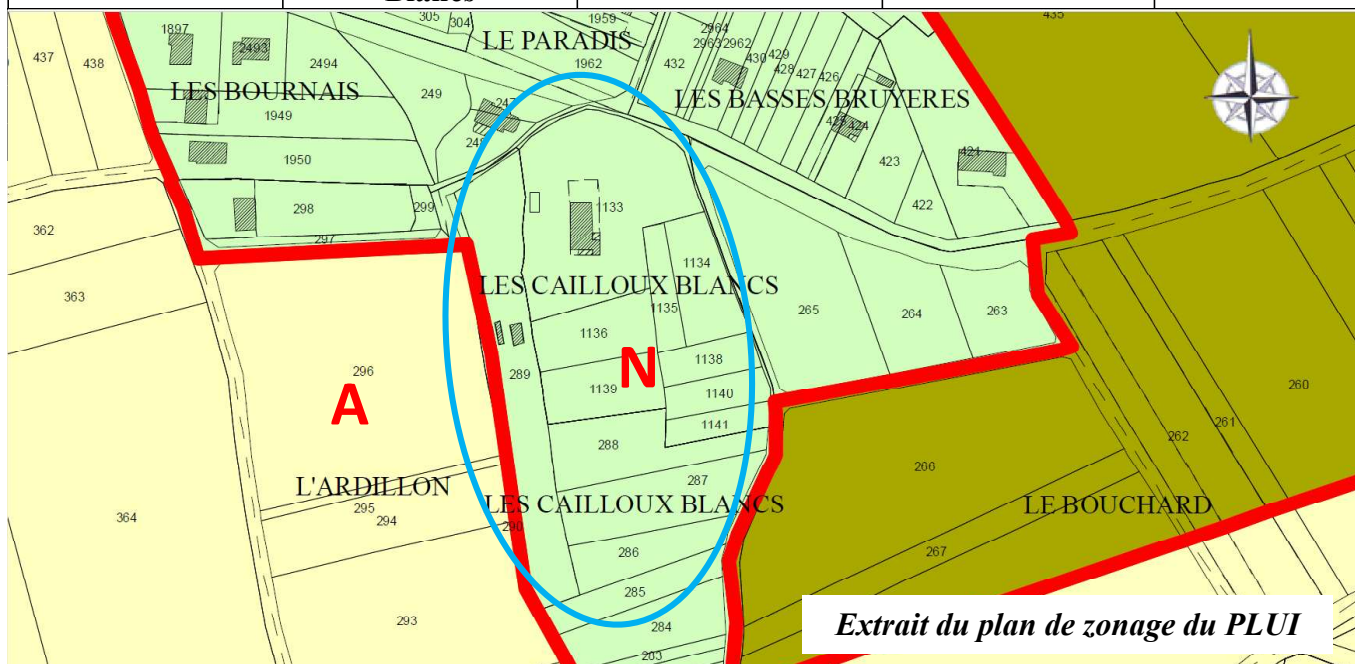
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLU <i>i</i>
CHARGÉ	Le Bourg Neuf	ZI 714 ZI 255, 256	N Uhr	UBa

Extrait du plan de zonage du PLUI

Demandeur	M. TREBERT Thierry
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. TREBERT demande à ce que le chemin sur l'emplacement réservé n°7 depuis le POS du 28 janvier 1999 permettant d'accéder à sa propriété au sud – parcelle ZI 714, soit établi par-dessus les parcelles A 256 et 255, tel qu'il ressortait du bornage de Geoplus du 15 juillet 2002.</p> <p>M. TREBERT a complété son observation le 05/11/2019 en précisant que le chemin sur sa parcelle ZI 256 qui a fait l'objet de la réservation n° du POS du 28 janvier 1999, devait être complété pour rejoindre sa parcelle ZI 714.</p> <p><i>Observation inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Chargé, le 25/10/2019 complétée sur le registre le 05/11/2019</i></p>
Réponse de la CCVA	La CCVA en concertation avec la commune donnent une réponse négative à cette requête.
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête qui regrette que la requête de Monsieur TREBERT n'ait pu être satisfaite car il s'agit là d'un enclavement de fait de sa parcelle car compte tenu du relief il ne peut accéder à la partie haute de celle-ci pour y effectuer des travaux de confortement qui ne manqueront malheureusement pas de se produire.

Référence de l'observation : CHA(R) 007

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Les Cailloux Blancs	A 289, 1133	UHr / N	N



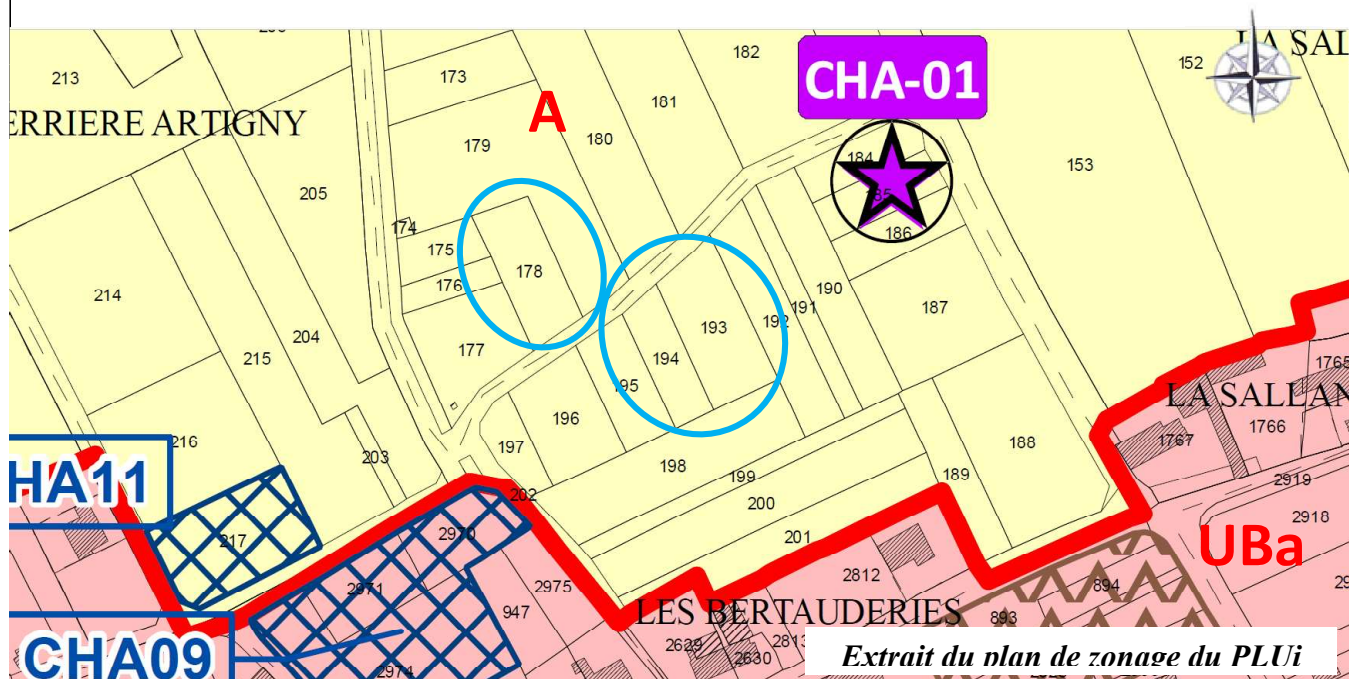
Demandeur	M. MOREM Michel
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	M. MOREM demeurant 72 rue d'Artigny à Chargé, demande la possibilité de faire une extension sur le bâtiment existant sur la parcelle A 289. <i>Observation inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Chargé, le 25/10/2019.</i>
Réponse de la CCVA	La CCVA souligne que la construction des annexes et des extensions des constructions existantes (habitations) sont exprimées dans le règlement écrit, en zone N comme en zone A.
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.

Référence de l'observation : CHA(R) 008

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Le Colombier	A 1805	Uhr	UBa / A
Demandeur	M. FLOURIOT François			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. FLOURIOT déclare avoir acquis en 1973 la parcelle cadastrée A 1805 de 4000 m², dont il a mis une partie en fruitiers, partie qu'il souhaiterait vendre en terrain constructible.</p> <p>Il écrit que le POS a été refait, et que cette partie de sa parcelle n'est plus constructible.</p> <p>Il demande s'il serait possible de mettre une partie en zone constructible d'environ 1500 à 1800 m² avec une façade de 50m donnant sur le chemin n°10.</p> <p><i>Observation inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Chargé, le 25/10/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur introduirait un phénomène d'étalement urbain aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>Bien que la parcelle A 1805 soit classée, en zone réservée à l'urbanisation au PLU actuel, celle-ci n'a pas acquis, de ce fait, un « droit en matière d'urbanisme », comme il est rappelé, en préambule du présent rapport.</p> <p>Par conséquent la commission d'enquête donne un avis défavorable à la demande, en cohérence avec le PADD.</p>			

Référence de l'observation : CHA(R) 009

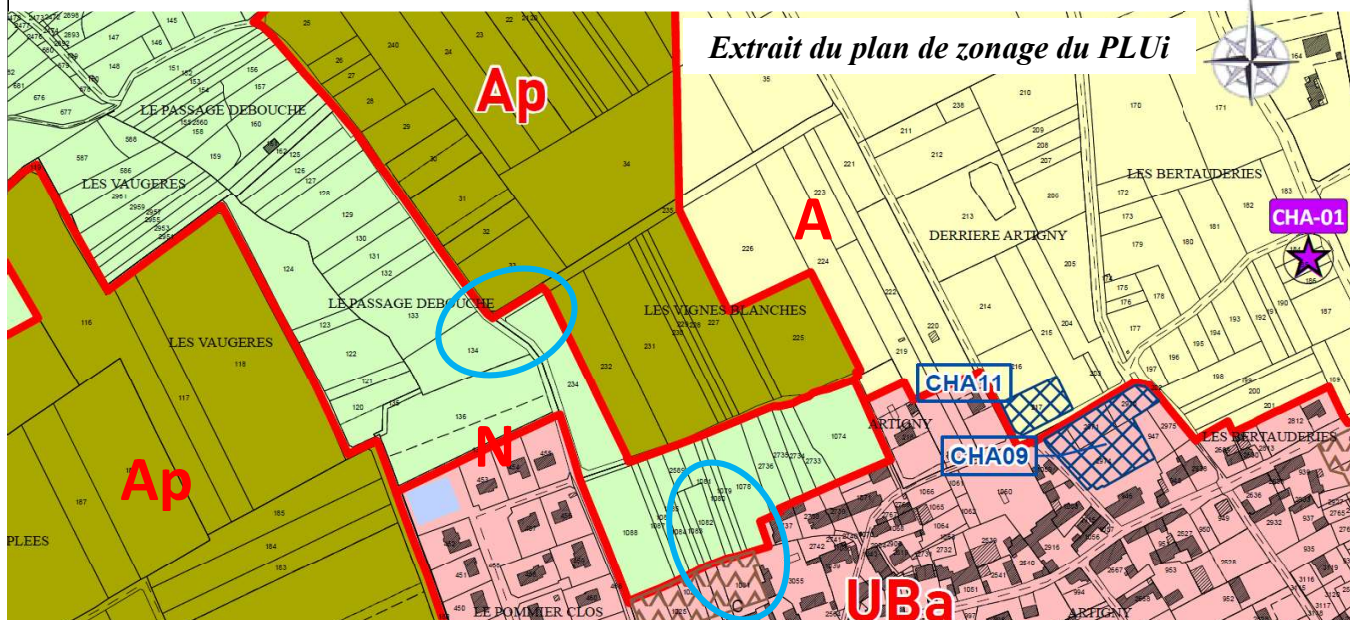
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Les Bertauderies	ZD 193, 194 et 178	Ap	A



Demandeur	Mme PERREAU Monique
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	Mme PERRAULT demande le reclassement des parcelles ZD 193 , ZD 194 et ZD 178 situées au lieu-dit « Les Bertauderies » en zone à lotir ou à construire, comme cela était auparavant, et signale que ces terrains ne sont plus cultivés. <i>Observation inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Chargé, le 25/10/2019.</i>
Réponse de la CCVA	L'urbanisation de ce secteur introduirait un phénomène d'étalement urbain aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme. La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.

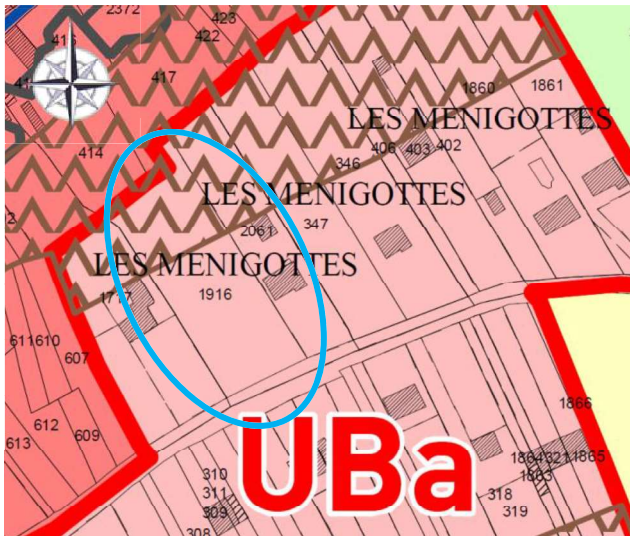
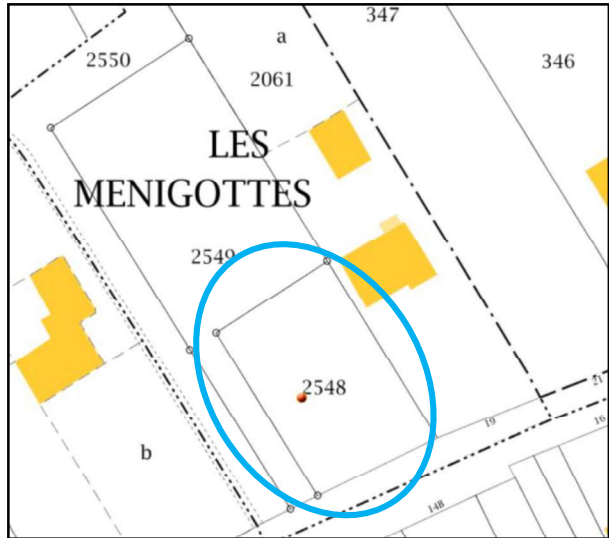
Référence de l'observation : CHA(R) 010

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Les Vignes Blanches	C 2733 à 2736, C 1078 à 1080 et C 1082	Ap	N
	Les Gildaras	ZD 33	Ap	Ap



Demandeur	Famille BURON-BUISSON-CHAREYRE
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. BURON, en son nom et au nom de l'indivision BURON- BUISSON-CHAREYRE qu'il écrit représenter, demande le reclassement en zone à construire ou à lotir des parcelles suivantes situées sur la commune de Chargé :</p> <p>Au lieu-dit « Les Vignes Blanches » : C 2733, C 2734, C 2735, C 2736, C 1078, C 1079, C 1080, C 1082</p> <p>Au lieu-dit « Les Gildaras » : ZD 33</p> <p>M. BURON fait observer qu'il s'agit de terrains non cultivés.</p> <p><i>Observation inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Chargé, le 25/10/2019.</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur introduirait un phénomène d'étalement urbain aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient l'esprit du règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique. Toutefois les contours de la zone urbaine seront ajustés pour permettre la construction d'annexes et d'extension de façon plus souple. Ces ajustements seront appliqués à l'ensemble des zones U du PLUi.</p>
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.

Référence de l'observation : CHA(R) 011

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Les Menigottes	A 2548	Uhr	UBa
 <p><i>Extrait du plan de zonage du PLUi</i></p>		 <p><i>Extrait du plan cadastral</i></p>		
Demandeur	M. GIROUX Claude			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le demandeur, demeurant à Saint-Règle, déclare venir d'acheter un terrain constructible cadastré A 2518 au lieu-dit « Les Ménigottes » à Chargé.</p> <p>Il demande à ce que ce terrain reste constructible.</p> <p><i>Requête inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Chargé, le 25/10/2019.</i></p>			
Remarque de la CE	<p>Suite à une recherche infructueuse et à une communication avec la mairie de Chargé, il s'avère que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la référence de la parcelle fournie par M. GIROUX est erronée ; la référence cadastrale correcte est A 2548 - Cette parcelle n'apparaît pas sur le plan de zonage ; elle est issue de la division de la parcelle A 1916 comme le montre l'extrait de cadastral ci-dessus. 			
Réponse de la CCVA	La CCVA maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			

Référence de l'observation : CHA(R) 012

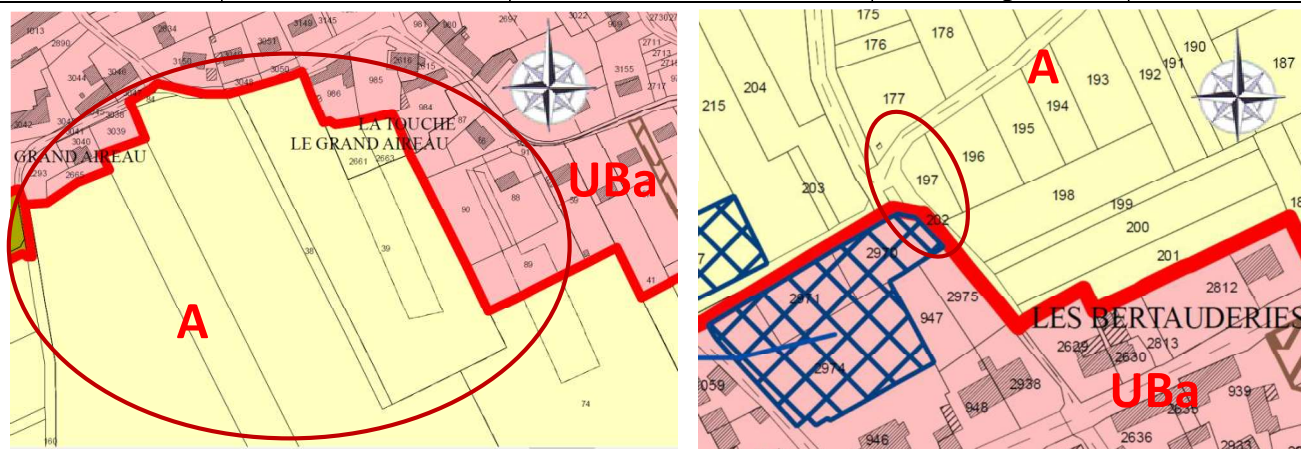
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	La Sallandrière	ZD 185	Ap	A
<p>Extrait du plan de zonage du PLUI</p>				
Demandeur	M. PERREAU Régis			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. PERREAU, demeurant au lieu-dit « La Sallandrière » à Chargé, demande quel est le patrimoine bâti protégé défini en CHA-01 sur la parcelle ZD 185.</p> <p><i>Requête inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Chargé, le 26/10/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique. Elle précise qu'il s'agit d'une ancienne loge de vigne qui existait à cet endroit et que le propriétaire voudrait reconstruire.</p>			
Avis de la commission	<p>La réponse de la CCVA répond à la demande de Monsieur PERREAU.</p>			

Référence de l'observation : CHA(R) 013

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Les Têtes Noires	B 270	UHra	Ah
<i>Extrait du plan de zonage du PLUI</i>				
Demandeur	M. DE FONDAUMIÈRE André			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. DE FONDAUMIÈRE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constate, pour le terrain cadastré B 270 au lieu-dit « Les têtes noires », qu'un trait bleu longe ce terrain et la parcelle cadastrée B 889, - Rappelle qu'aucun signallement ne figurait sur le dernier certificat d'urbanisme datant d'octobre 2018, - Demande quel est son but. <p>Au cours d'un entretien avec le commissaire enquêteur, le Maire a précisé que cet emplacement réservé faisait partie d'un ensemble de voies de circulation douce auquel la Municipalité de Chargé ne souhaitait plus donner suite.</p> <p><i>Requête inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Chargé, le 05/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA entend la position de M. Le Maire et retire donc cet emplacement réservé.			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			

Référence de l'observation : CHA(R) 014

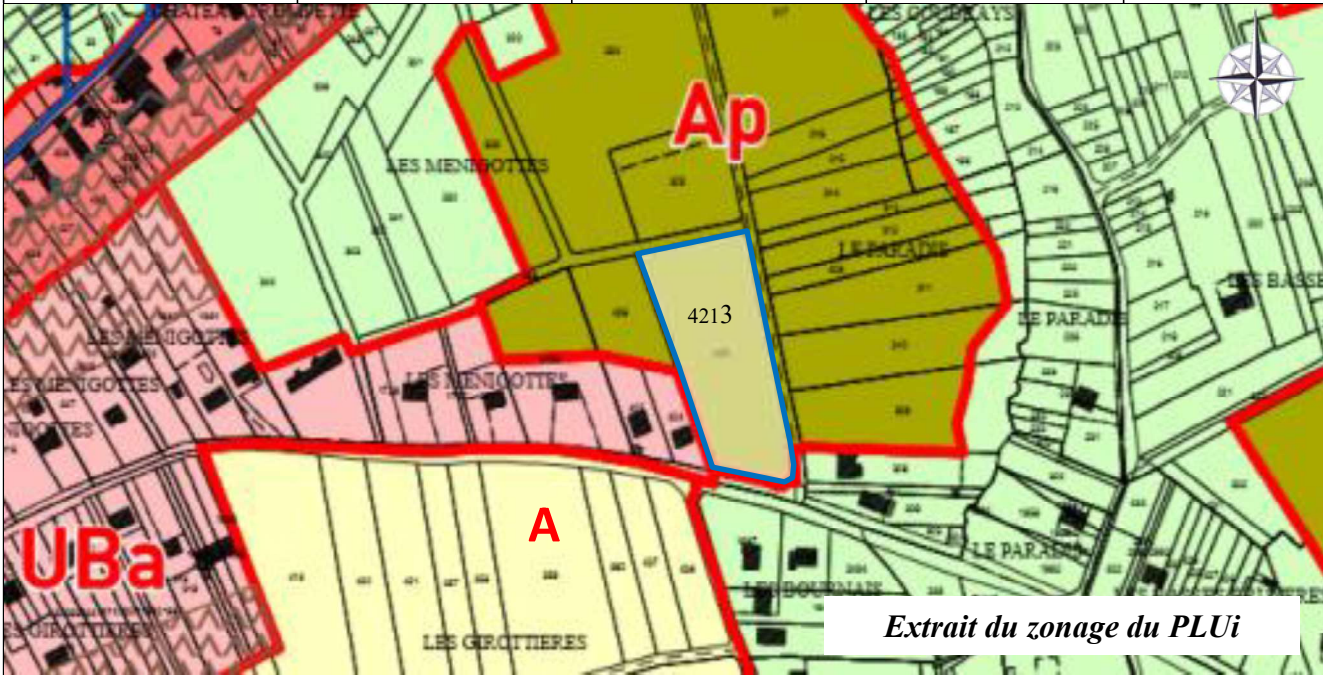
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Le Grand Aireau	ZB 38, 39, ZB 2661, 2663	Uhr	A
	Les Bertauderies	ZD 197	Ap	A



Extraits du plan de zonage du PLUi

Demandeur	M. FOUCAULT Robert
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. FOUCAULT demande :</p> <p>1 - La mise en zone UBa d'une bande le long de la rue de la Vitarderie, concernant les parcelles ZB 38 et ZB 39 jouxtant cette rue, au lieu-dit « Grand Aireau ».</p> <p>Il estime que cette bande pourrait partir de la parcelle 89 à la parcelle 3039, et inclure les parcelles ZB 2661 et ZB 2663.</p> <p>2- La mise en zone UBa de la parcelle ZD 197 au lieu-dit « Les Bertauderies ».</p> <p><i>Requête inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Chargé, le 05/11/2019.</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA donne une réponse défavorable à cette requête.</p> <p>Pour le premier cas (en haut à gauche), avec une coupure d'urbanisation de près de 100 mètres, l'urbanisation de ce secteur introduirait un phénomène d'étalement urbain aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>Pour le second cas (en haut à droite), constant d'autant plus flagrant : l'urbanisation de ce secteur introduirait un phénomène d'étalement urbain aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>Bien que les parcelles ZB 38 et ZB 39 aient été classées en zone réservée à l'urbanisation au PLU actuel, celles-ci n'ont pas acquis, de ce fait, un « droit en matière d'urbanisme », comme il est rappelé, en préambule du présent rapport.</p> <p>Par conséquent la commission d'enquête donne un avis défavorable à la demande, en cohérence avec le PADD.</p>

Référence de l'observation : CHA(R) 015

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Les Ménigottes	ZE 326	UUr et AP	Ap
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	M. CHEFDEVILLE Philippe			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Dans le cadre du PLUi, il est prévu de classer la parcelle ZE 326 en zone de culture Ap. Cette parcelle devrait être considérée comme une « dent creuse ».</p> <p>M. CHEFDEVILLE Philippe propose de créer un découpage afin d'aligner le fond du terrain en bordure de rue (d'Artigny) afin de classer cette partie en constructible.</p> <p>Il est à noter que ces terrains ont été valorisés en terrains constructibles lors de la succession réglée en 2018.</p> <p>Les réseaux passent dans la rue d'Artigny, il n'y a donc aucune obstruction de classement en constructible.</p> <p><i>Observation n° 15 déposée le 15/11/2019, dans le registre d'enquête de CHARGÉ</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur introduirait un phénomène d'étalement urbain aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme. Ce secteur a de plus été validé comme un cône de vue à préserver.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA et considère d'une part, que l'existence d'une voirie et de réseaux divers, n'est pas une condition suffisante pour obtenir un droit à construire, et d'autre part, bien que la parcelle a été classées partiellement, en zone réservée à l'urbanisation au PLU actuel, celle-ci n'a pas acquis, de fait, un « <i>droit en matière d'urbanisme</i> », comme il est rappelé, en préambule du présent rapport.</p> <p>Par conséquent la commission d'enquête donne un avis défavorable à la demande, en cohérence avec le PADD.</p>			

Référence de l'observation : CHA(R) 016

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Château du Pray	A 709	Nh	N
<p>Extrairts du plan de zonage du PLUi</p>				
Demandeur	Mme CROCHEMORE Cécile, Gérante de l'Hostellerie du Château du Pray.			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Dans son observation, Mme CROCHEMORE fait état de projets concernant le Château du Pray :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Couverture de la cour intérieure du château pour aménagement d'une salle, - Couverture de la terrasse du château par une verrière, - Extension du pool-house près de la piscine, et couverture de la piscine, - Couverture d'une partie du jardin par une verrière, et réhabilitation d'une verrière existante, - Extension de l'hôtel et du restaurant dans la partie de la ferme, s'il y a vente de la ferme. <p><i>Observation inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Chargé, le 05/11/2019.</i></p>			
Questions de la CE	<p>Les projets dont fait état Mme CROCHEMORE sont-ils compatibles avec le zonage N prévu dans le projet de PLUi ? A défaut, quels changements peuvent-ils être envisagés pour permettre ces projets ?</p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA souhaite appuyer ce projet dont les précisions apportées permettent de comprendre la finalité recherchée depuis une activité existante. Un STE-CAL va être crée en conséquence avec un règlement écrit spécifique permettant de donner bonne suite à ce projet.</p>			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			

Référence de l'observation : CHA(R) 017

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Artigny	C 1060 et C 2916	UH	UBa

Extrats du plan de zonage du PLUI

Demandeur	M. MAILLEZ
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	Dans son observation, M. MAILLEZ déclare prendre acte du fait que son terrain situé au 33 rue de la résistance à Chargé (parcelles cadastrées C 1060 et C 2916) au lieu-dit « Artigny », demeure constructible. <i>Observation inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Chargé, le 05/11/2019.</i>
Réponse de la CCVA	La CCVA maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.
Avis de la commission	La réponse de la CCVA donne satisfaction à Monsieur MAILLEZ.

Référence de l'observation : CHA(R) 018

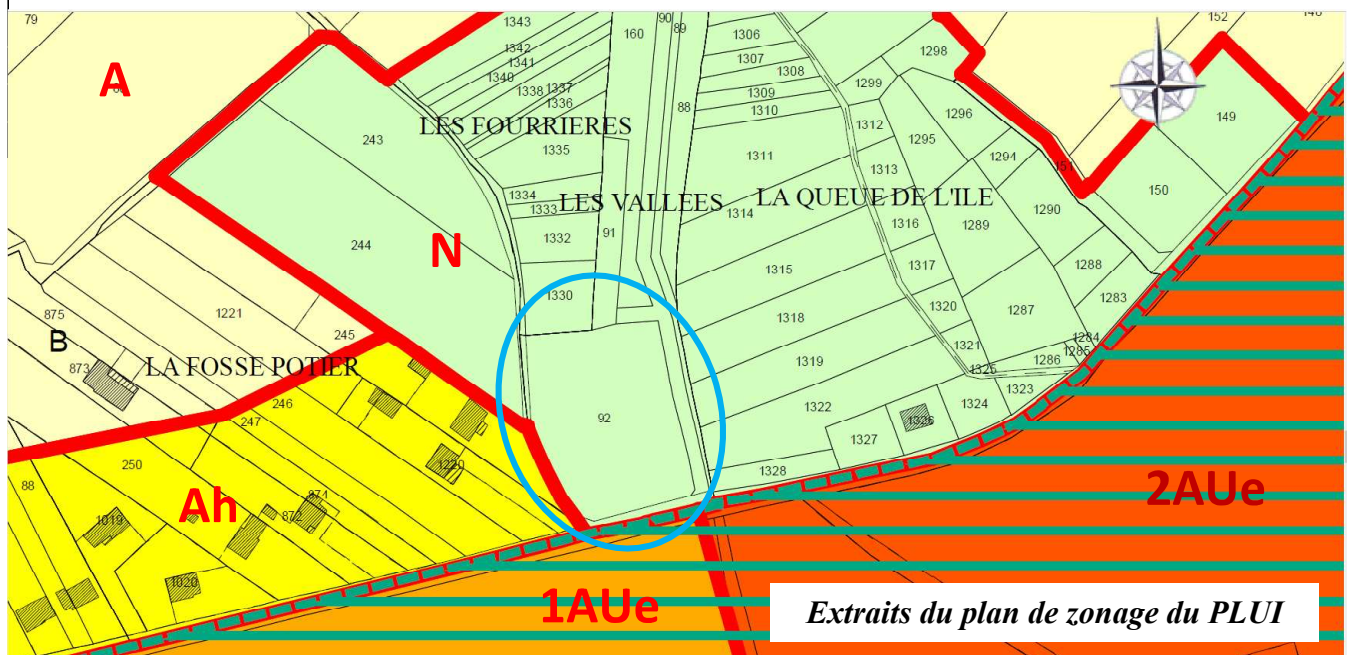
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	La Vitardrie	C974, 975, 2711, 2713, 2715 et 2717	Uhr	UBa

Extraits du plan de zonage du PLUi

Demandeur	Mme et M. POUPAULT Clément
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	Dans leur observation, Mme et M. POUPAULT prennent acte que les parcelles cadastrées C 974, 975, 2711, 2713, 2715, 2717 sont constructibles dans le projet de PLUi, et précisent qu'ils souhaitent qu'elles le restent. <i>Observation inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Chargé, le 05/11/2019.</i>
Réponse de la CCVA	La CCVA maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.
Avis de la commission	La réponse de la CCVA donne satisfaction à Mme et M. POUPAULT.

Référence de l'observation : CHA(R) 019

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Les Vallées	ZI 92	N	N

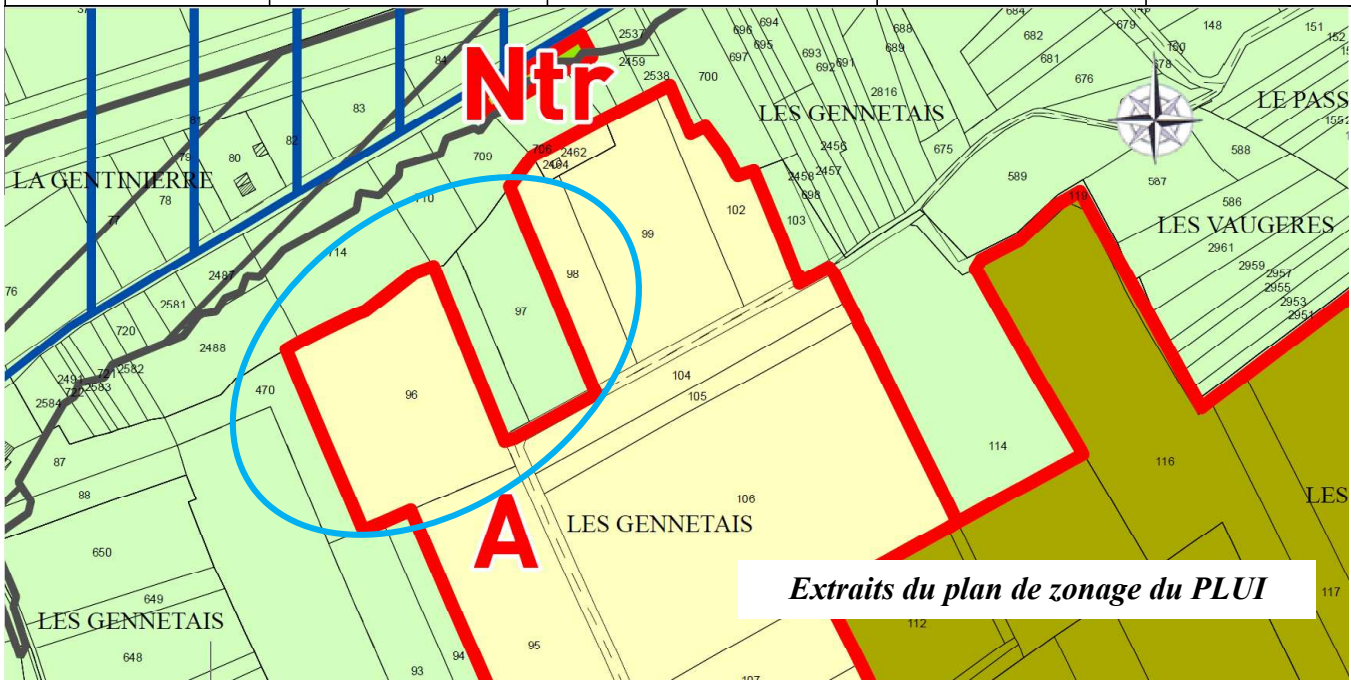
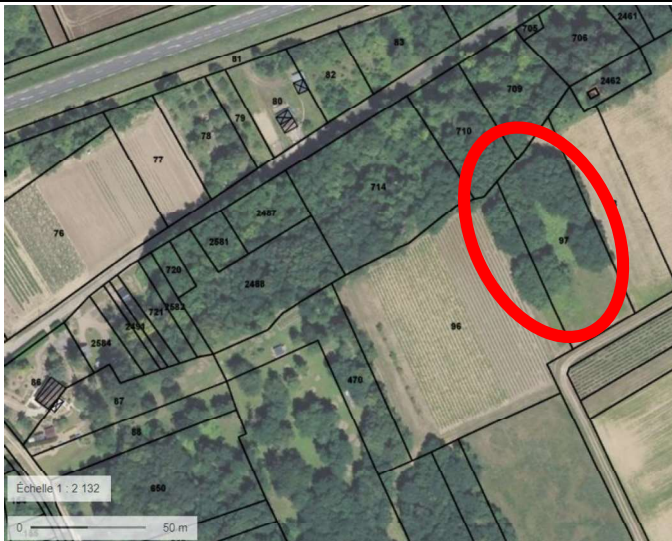


Demandeur	M. LECLERC Gilles
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. LECLERC prend acte que la parcelle cadastrée ZI 92 au lieu-dit « Les Vallées » est en zone naturelle N dans le projet de PLUi, et déclare souhaiter qu'elle reste non constructible, ainsi que toutes les parcelles classées en zone agricole A.</p> <p>Il estime qu'il faut absolument éviter la création d'îlots cloisonnés par des zones constructibles, pour la préservation de la faune sauvage et pour favoriser le déplacement des espèces animales.</p> <p><i>Observation inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Chargé, le 05/11/2019.</i></p>
Réponse de la CCVA	La CCVA maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.
Avis de la commission	La réponse de la CCVA donne satisfaction à Monsieur LECLERC.

Référence de l'observation : CHA(R) 020

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Le Verdeau	ZL 7 à 15	Nli	Nc et NI
Demandeur	M. DUPRÉ, Maire de la commune de Chargé			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. DUPRÉ fait savoir que le règlement prévu dans le PLUi pour le terrain du Verdeau (camping, terrain de sport) est trop restrictif.</p> <p>Du fait que cet espace n'est qu'un lieu de rencontres ou d'hébergements non permanents, il demande que le règlement permette :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'agrandissement du bâtiment des sanitaires, - L'aménagement d'un bâtiment lié aux activités sportives, - L'aménagement d'un bâtiment d'hébergement lié au tourisme. <p>M. DUPRÉ estime que tous ces développements, liés à la ruralité et à son tourisme, auraient un sens.</p> <p>Il souhaite de plus que le règlement permette le développement de plantations d'arbres, en respectant le déplacement des eaux de la Loire en cas de crues.</p> <p><i>Observation inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Chargé, le 05/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA tient à souligner que c'est le PPRI qui est restrictif sur les requêtes ici présentées. Le PLUi est lui permissif mais le PPRI s'impose à lui en tant que servitude d'utilité publique.</p> <p>La CCVA maintient donc le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	<p>Avis conforme de la commission d'enquête qui regrette cette interprétation restrictive du PPRI. Une saisie de la DDT devrait permettre de lever toute ambiguïté sur ce point.</p> <p>Les annonces de crues de la Loire sont suffisamment précises à l'avance (de l'ordre de minimum 48h) pour éviter tout risque pour les personnes.</p>			

Référence de l'observation : CHA(R) 021

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLU <i>i</i>
CHARGÉ	Les Gennetais	ZE 96 et 97	Ap	N
				
Demandeur	M. MORTIER Alain, 8 rue de la Résistance à Chargé			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Propriétaire des parcelles ZE 96 et 97 au lieu-dit les Gennetais demande que la parcelle ZE 96 et partie de la 97 soient classées en zone agricole et non en zone naturelle, ces parcelles étant classées sur l'aire d'appellation contrôlée Touraine et Touraine Amboise et seront replantées en vigne prochainement.</p> <p><i>Observation inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Chargé, le 18/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>Le zonage N traduit une occupation forestière et prairiale. La plantation de vignes n'y est pas interdite. La CCVA maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p> 			
Avis de la commission	La réponse de la CCVA donne satisfaction à Monsieur MORTIER.			

Référence de l'observation : CHA(R) 022

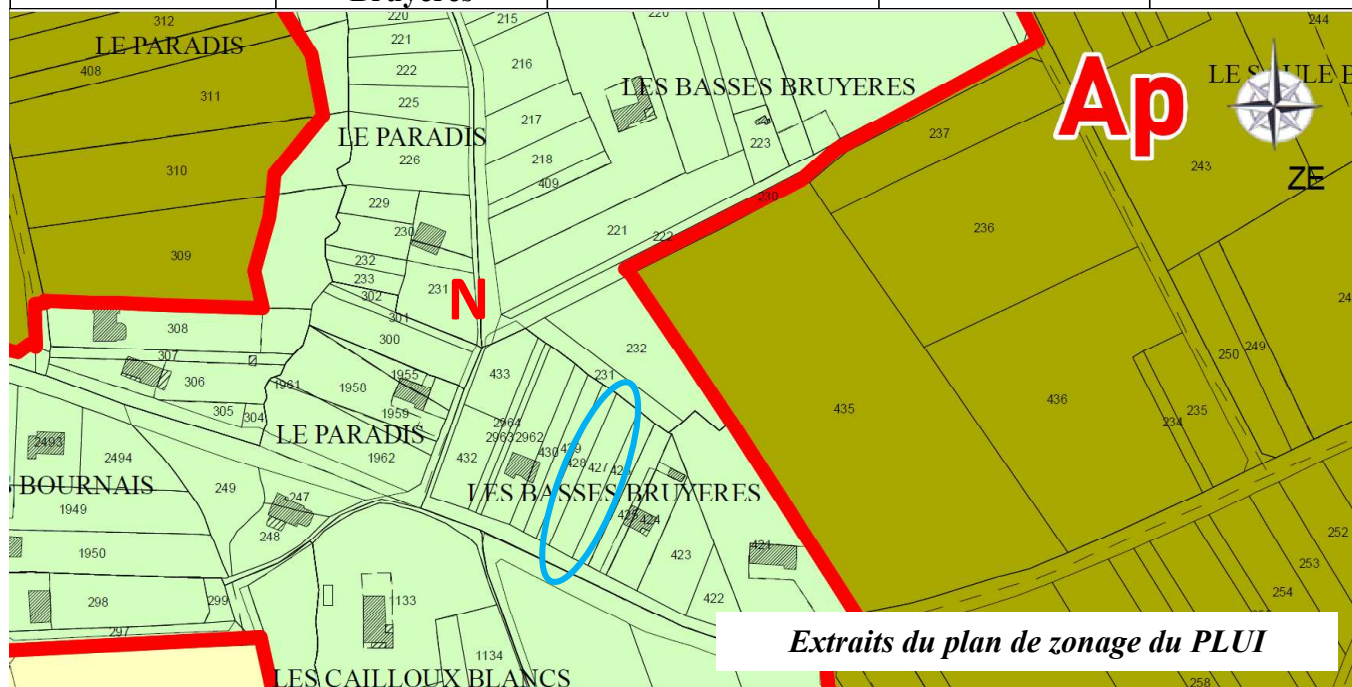
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLU <i>i</i>
CHARGÉ	Les Basses Bruyères	C 428 et 429	Uhr	N

Extraits du plan de zonage du PLU

Demandeur	Mme BERNEUX Claudine née MORTIER 2 Boulevard du Sevrage à Nazelles-Négron
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	Propriétaire des parcelles C 428 et 429 au lieu-dit les Basses Bruyères demande que ces parcelles restent en zone constructible UBA. Un raccordement eaux usées a été réalisé lors des travaux du réseau d'assainissement collectif. Ces deux parcelles forment une surface de 830 m ² sur lesquels elle prévoit une construction d'habitation. <i>Observation inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Chargé, le 18/11/2019.</i>
Réponse de la CCVA	L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme. Ce zonage N acte que ce secteur n'est pas un des hameaux constructibles retenus par les élus dans les objectifs du PADD (notamment l'orientation 11, objectif 2). La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.
Avis de la commission	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA et considère d'une part, que l'existence d'une voirie et de réseaux divers, n'est pas une condition suffisante pour obtenir un droit à construire, et d'autre part, bien que les parcelles ont été classées, en zone réservée à l'urbanisation au PLU actuel, celles-ci n'ont pas acquis, de fait, un « droit en matière d'urbanisme », comme il est rappelé, en préambule du présent rapport. Par conséquent la commission d'enquête donne un avis défavorable à la demande, en cohérence avec le PADD.

Référence de l'observation : CHA(R) 023

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Les Basses Bruyères	C 427	Uhr	N

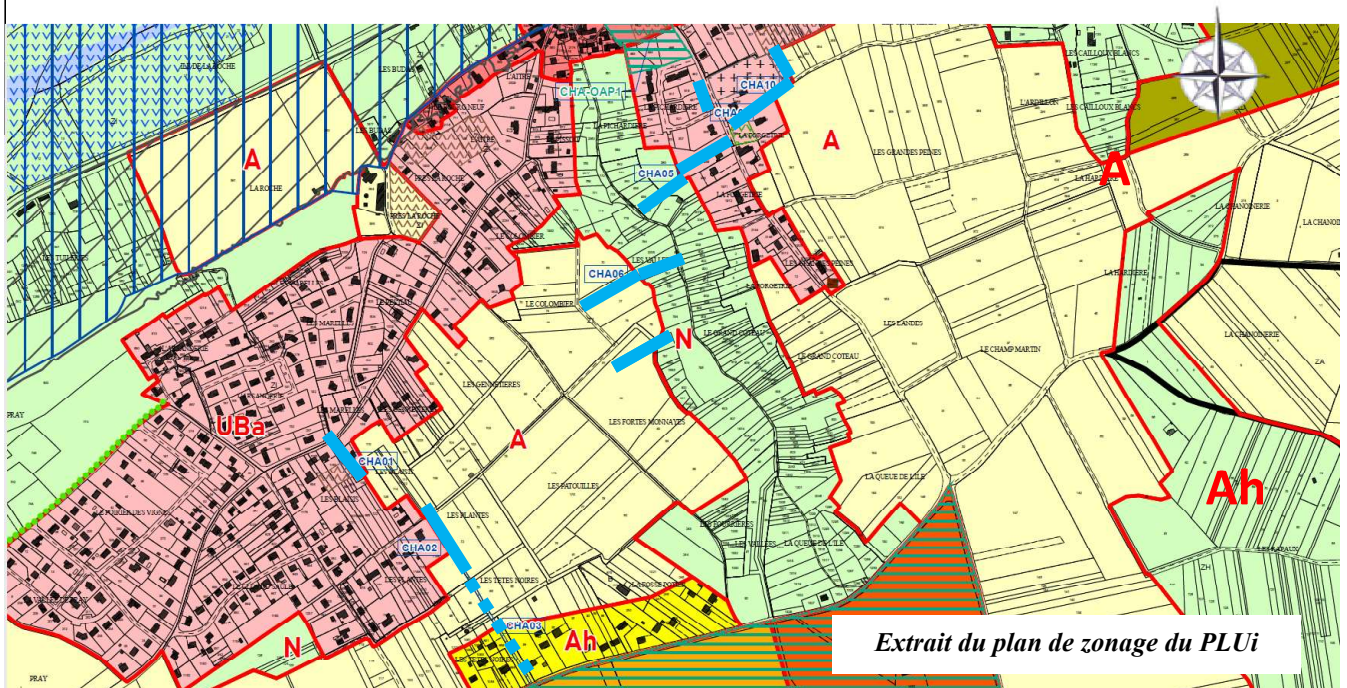


Extraits du plan de zonage du PLUi

Demandeur	M. MANGEANT Jean-Jacques 29 rue du Général de Gaulle à Chargé
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Propriétaire de la parcelle C 427 au lieu-dit les Basses Bruyères demande que cette parcelle qui était constructible avant le projet de PLUi. Il demande qu'elle reste en zone constructible pour permettre de loger les personnes qui travaillent dans la zone industrielle proche qui s'agrandit à proximité, il faudra bien trouver des terrains à construire sans trop condamner les parcelles agricoles et viticoles. Enfin, il semble que toutes les servitudes sont sur la route en façade.</p> <p>Il demande aussi de supprimer la prévision d'un chemin allant de la parcelle B 270 à la parcelle ZK 72 au lieu-dit Les Plantes qui sacrifie du terrain viticole et va induire de l'entretien supplémentaire. Il n'en voit pas l'utilité du fait de la présence d'autres chemins à proximité.</p> <p><i>Observation inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Chargé, le 18/11/2019.</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>Ce zonage N acte que ce secteur n'est pas un des hameaux constructibles retenus par les élus dans les objectifs du PADD (notamment l'orientation 11, objectif 2).</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>Bien que les parcelles C 427 aient été classées en zone réservée à l'urbanisation au PLU actuel, celle-ci n'a pas acquis, de ce fait, un « droit en matière d'urbanisme », comme il est rappelé, en préambule du présent rapport.</p> <p>Par conséquent la commission d'enquête donne un avis défavorable à la demande, en cohérence avec le PADD.</p>

Référence de l'observation : CHA(R) 024

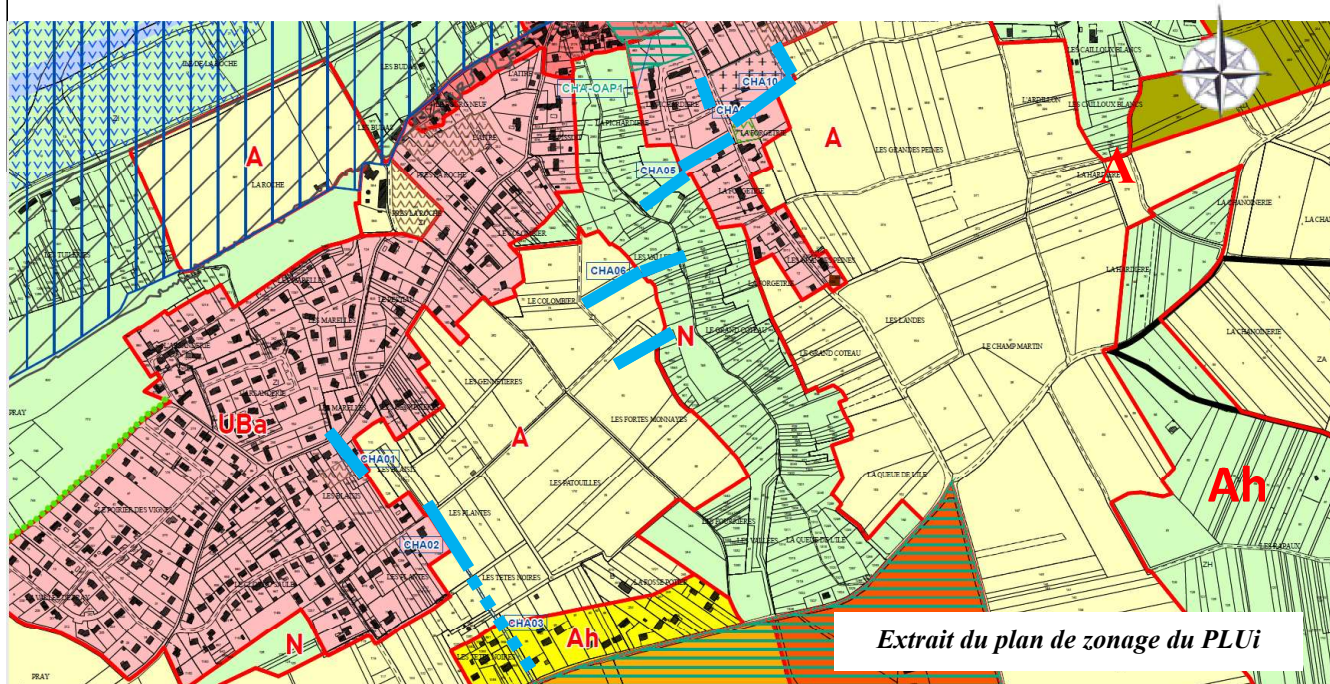
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	E.R.			



Demandeur	M. DUPRÉ Pascal, MAIRE
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. le Maire explique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que, dans le projet de PLUi, on observe des emplacements réservés pour la réalisation de « voies à circulation douce », - Que ce choix figurant dans le PLU a été conservé, ce qui implique la commune dans l'acquisition de ces parties de parcelles, pour la réalisation de ces voies, <p>M. le Maire émet le souhait que, lorsque la commune n'est pas propriétaire de la parcelle, ces emplacements ne soient pas un frein pour de développement de constructions légères de type « Abris de jardins » ou autres.</p> <p>Il cite en exemple l'emplacement réservé CHA 03, qui n'est plus nécessaire aux besoins de la commune, laquelle a fait un abandon de préemption sur la parcelle cadastrée B 270.</p> <p><i>Requête écrite sur le registre d'enquête déposé en mairie de Chargé le 15/11/2019.</i></p>
Réponse de la CCVA	La CCVA prend acte de ces souhaits de la commune. Tous les emplacements réservés seront supprimés pour ceux qui concernent les liaisons douces
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.

Référence de l'observation : CHA(R) 024

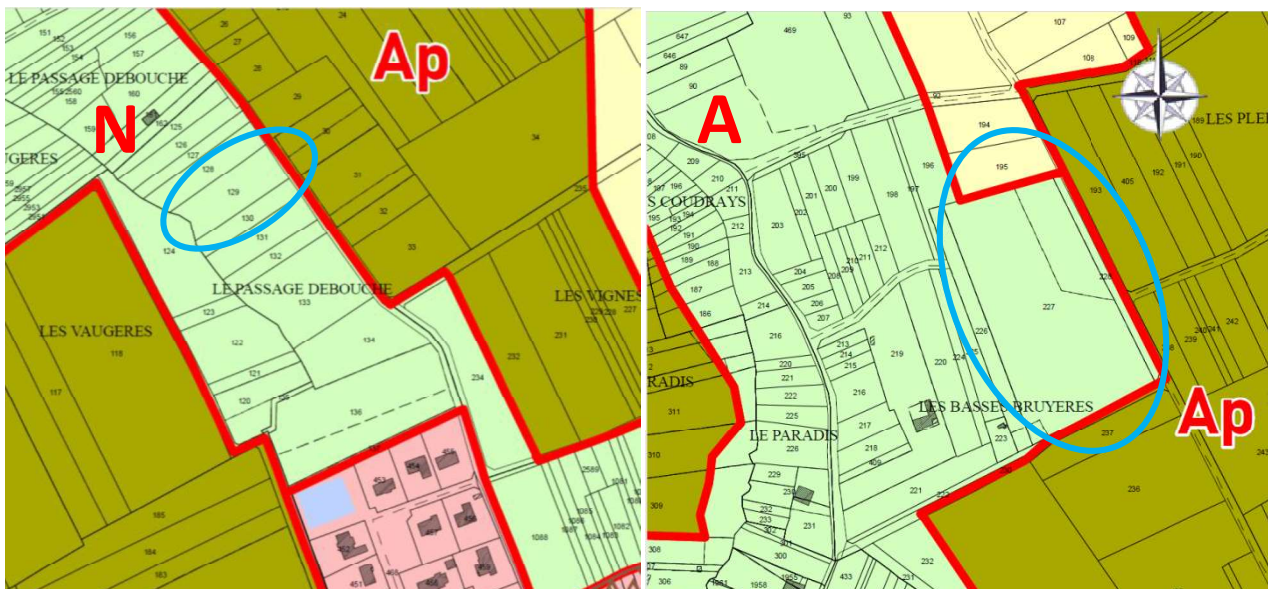
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLU <i>i</i>
CHARGÉ	E.R.			



Demandeur	M. DUPRÉ Pascal, MAIRE
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. le Maire explique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que, dans le projet de PLU<i>i</i>, on observe des emplacements réservés pour la réalisation de « voies à circulation douce », - Que ce choix figurant dans le PLU a été conservé, ce qui implique la commune dans l'acquisition de ces parties de parcelles, pour la réalisation de ces voies, <p>M. le Maire émet le souhait que, lorsque la commune n'est pas propriétaire de la parcelle, ces emplacements ne soient pas un frein pour de développement de constructions légères de type « Abris de jardins » ou autres.</p> <p>Il cite en exemple l'emplacement réservé CHA 03, qui n'est plus nécessaire aux besoins de la commune, laquelle a fait un abandon de préemption sur la parcelle cadastrée B 270.</p> <p><i>Requête écrite sur le registre d'enquête déposé en mairie de Chargé le 15/11/2019.</i></p>
Réponse de la CCVA	La CCVA prend acte de ces souhaits de la commune. Tous les emplacements réservés seront supprimés pour ceux qui concernent les liaisons douces
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.

Référence de l'observation : CHA(R) 025

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
CHARGÉ	Le Passage Débouché	ZE 129	Ap	N
	Les Basses Bruyères	ZE 227	Ap	N



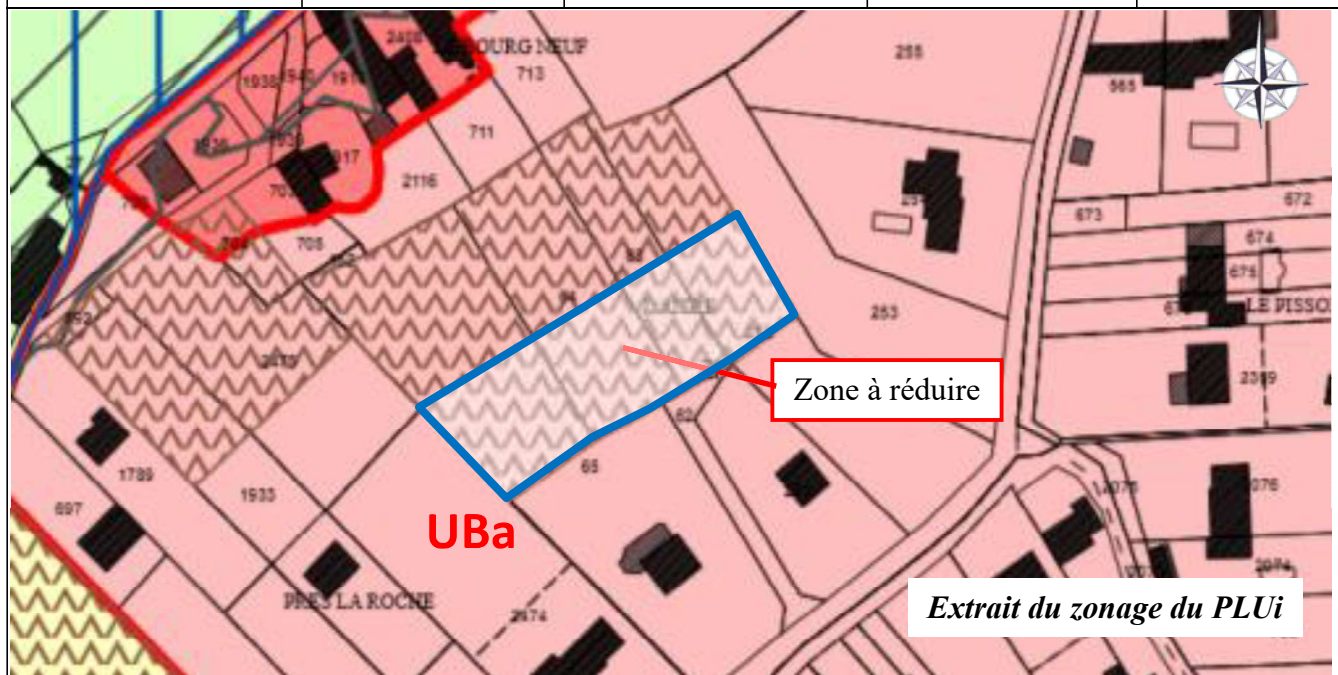
Demandeur	M. MORTIER Alain
-----------	------------------

Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>1/ M. MORTIER demande que la parcelle ZE 129 au lieu-dit « Le Passage Débouché », actuellement plantée en vigne, ainsi que la parcelle ZE 227 au lieu-dit « Les Basses Bruyères » partiellement plantée en vigne, soient en zone agricole et non en zone naturelle, ces parcelles étant sur l'aire d'appellation « Touraine » et « Touraine-Amboise ».</p> <p>2/ M. MORTIER fait observer qu'il n'y a aucun patrimoine bâti à protéger sur la parcelle 185 au lieu-dit « Les Berdauderies ».</p>
	<p>Requête inscrite dans le registre d'enquête de CHARGÉ le 21/11/2019.</p>

Réponse de la CCVA	<p>1. La CCVA précise que le zonage N n'empêche en rien la culture de la vigne. Les enjeux naturels sont équivalents aux enjeux agricoles dans ce secteur. La zone N empêchera de son côté la construction de nouvelles exploitations agricoles par l'application du règlement écrit.</p> <p>2. La CCVA maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique. Elle précise qu'il s'agit d'une ancienne loge de vigne qui existait à cet endroit et que le propriétaire voudrait reconstruire.</p>
Avis de la commission	La réponse de la CCVA donne satisfaction à Monsieur MORTIER et répond à son interrogation.

Référence de l'observation : CHA(R) 026

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
AMBOISE	L'Aitre	ZI 65-64-63-62-252	N et UHr	UBa



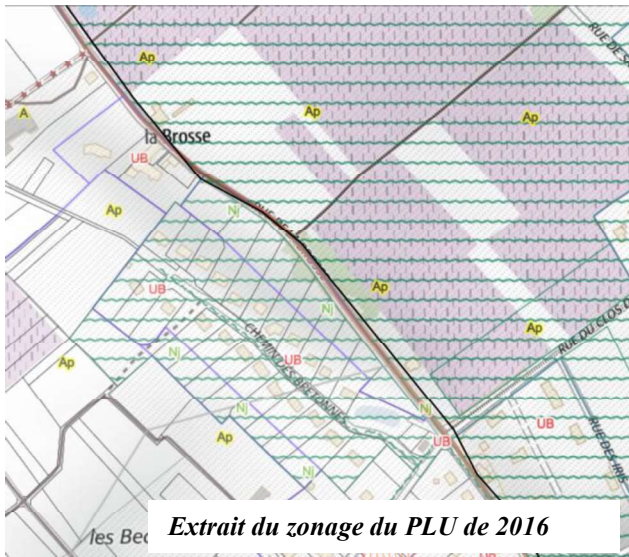
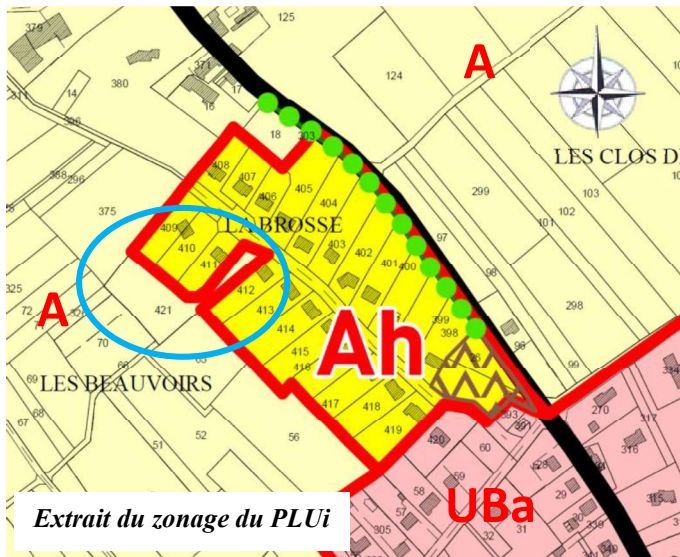
Demandeurs	M. et Mme ALLOUARD Éric
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. et Mme ALLOUARD Éric, propriétaires de parcelles ZI 65-64-63-62-252, demandent de partager la zone « <i>protection du patrimoine</i> » et la zone à bâtir avec les parcelles voisines, dans un contexte d'équité et sur l'éventualité future de pouvoir construire.</p> <p>Ils ne sont pas opposés à la zone de « <i>protection du patrimoine</i> », cependant ils souhaitent que cette zone soit réduite sur les parcelles ZI 65-64-63 et 252 dans la mesure où aucun arbre n'est implanté sur cette zone concernée.</p> <p><i>Observation déposée dans le registre avec en pièces annexées : un extrait du plan de zonage du PLUi, une photo montrant les lieux concernés, une photo d'Amboise de 1937.</i></p>
Réponse de la CCVA	La CCVA donne une suite favorable à cette requête considérant le faible enjeu paysager et naturel sur cette portion de parcelle.
Avis de la commission	La réponse de la CCVA donne satisfaction à Monsieur ALLOUARD.

**Enquête publique relative au projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la Communauté de Communes du Val d'Amboise**

**OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSES DE LA CCVA
et AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
CONCERNANT LA COMMUNE DE LIMERAY**

	<i>Nom du demandeur</i>	<i>Code fiche</i>	<i>Page</i>
M.	DEFAIS Denis	LIM(I) 001	129
MME	SARGOT Mireille	LIM(L) 001	130
MME	CORNIER-GOEHRING Laurence - MAIRE DE LIMERAY	LIM(L) 002	131
M.	PERCEREAU Dominique	LIM(L) 003	135
M.	MOUTARDIER François	LIM(L) 004	136
M.	HANICOTTE Pierre - SCEA DE MONCEY	LIM(L) 005	137
M. MME	HESNAULT Christophe et Nathalie - EXPLTS AGRICOLES	LIM(L) 006	139
M.	AUBERT Laurent	LIM(L) 007	141
MME	TINIE Chantal	LIM(L) 008	143
MM.	GUERTIN Gérard et Vincent	LIM(R) 002	145
M.	CIMBAULT Hubert	LIM(R) 003	146
M.	HESNAULT Bernard	LIM(R) 004	148
MME	GUICHARD-FAHMY Laurence	LIM(R) 005	150
M.	DUTERTRE Jacques	LIM(R) 006	151
M.	PEQUIN Jean	LIM(R) 007	152

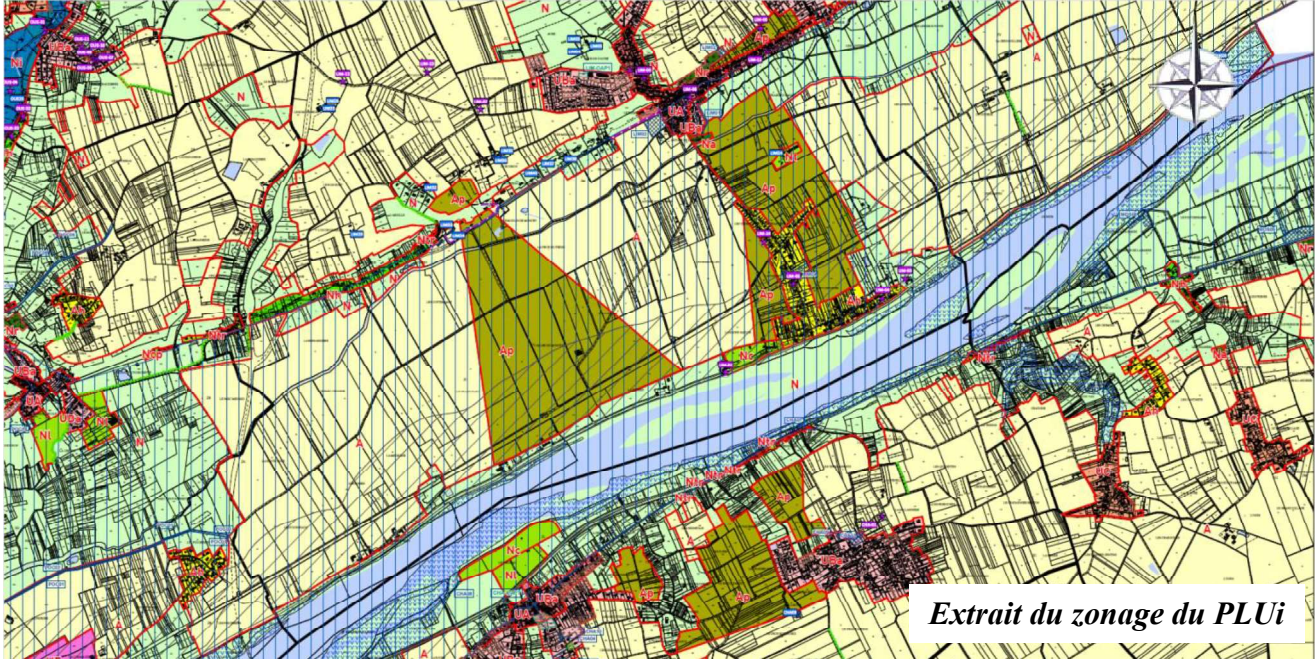
Référence de l'observation : LIM(I) 001


Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLU <i>i</i>
LIMERAY	Les Bretonnes	ZD 421	UB	Ah
 <p>Extrait du zonage du PLU de 2016</p>		 <p>Extrait du zonage du PLU<i>i</i></p>		
Demandeur	M. DEFAIS Denis			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le demandeur, propriétaire de la parcelle ZD 421, souhaite connaître les motifs du changement de zonage du lotissement « Les Bretonnes » passant de UB à Ah à l'exception de la première parcelle située au 1, rue des Bretonnes [cadastrée ZD 420]</p> <p>M. DEFAIS fait observer que les autres lotissements de la commune sont restés dans le même zonage UBa, et demande s'il serait possible de remodifier ce zonage en UBa, comme les autres lotissements ?</p> <p><i>Observation transmise à la CCVA par courriel, daté du 12/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA et la commune s'accordent sur le maintien de la parcelle ZD 421 (parcelle communale). Aussi la parcelle ZD420 est intégrée au secteur Ah.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission prend acte de la position de la CCVA en accord avec celle de la commune.</p> <p>Avis conforme.</p>			

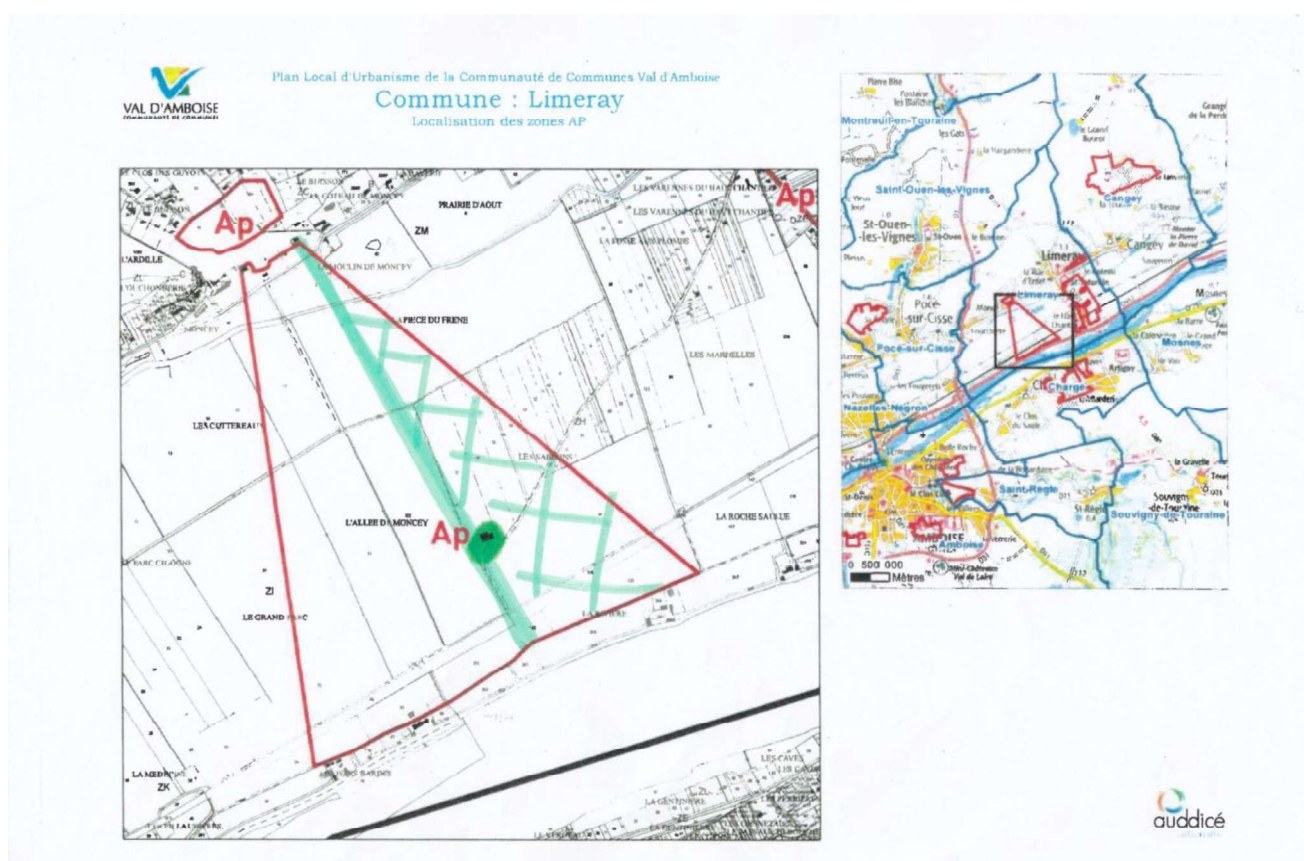
Référence de l'observation : LIM(L) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
LIMERAY	Les Varennes du Haut-Chantier	ZE 188, 189,190	Ai	Ap
Demandeur	Mme Mireille SARGOT			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Madame SARGOT demande que le zonage des parcelles ZE 188 à 190 ne change pas par rapport au PLU actuellement en vigueur, c'est-à-dire leur classement en zone A.</p> <p><i>Courrier daté du 18/10/2019 reçu en mairie de Limeray le 22/10/2019</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA et la commune retirent le cône de vue ici identifié car les vues constatées ne peuvent pas être considérées comme remarquables. Le secteur Ap passera en zone agricole (A).</p>			
Avis de la commission	<p>La commission prend acte des arguments de la CCVA et émet également un avis favorable à la transformation du secteur Ap concerné par la demande en secteur A.</p>			

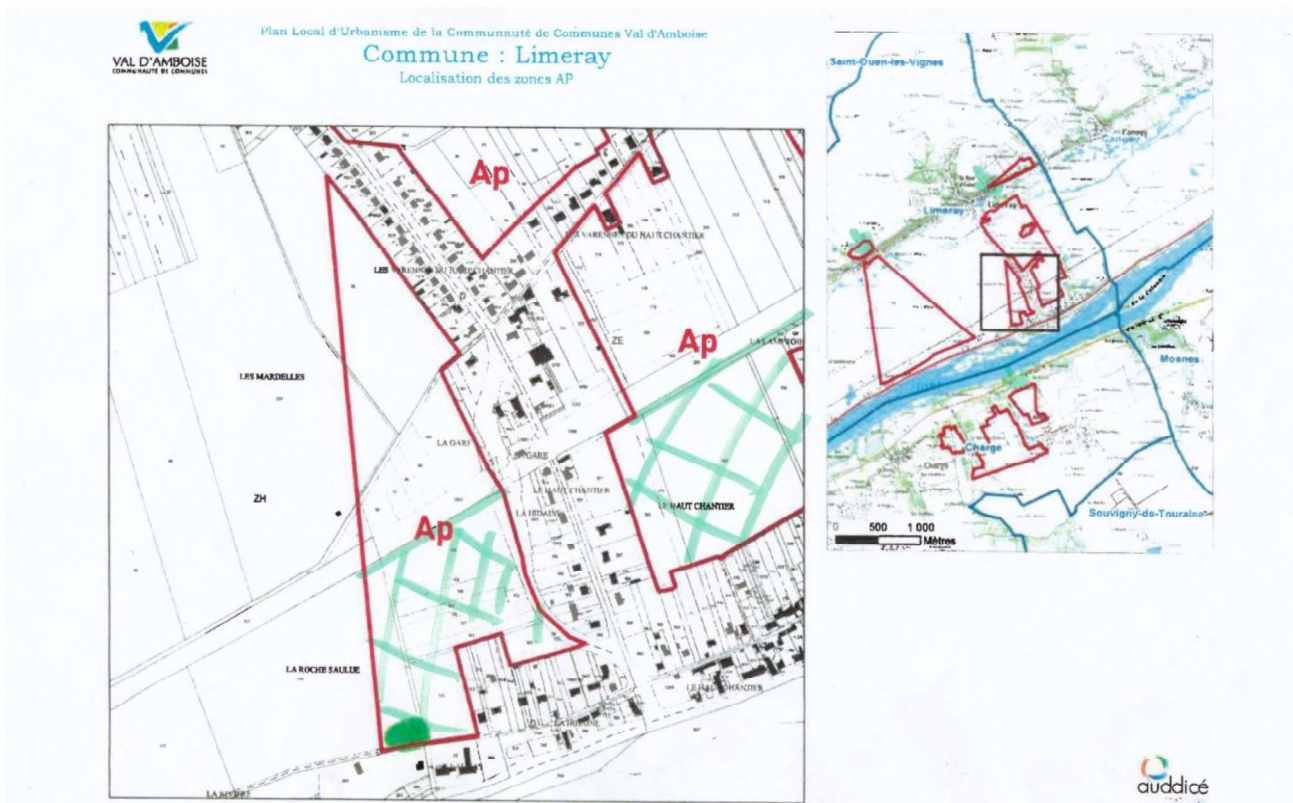
Référence de l'observation : LIM(L) 002

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
LIMERAY	Zonages Ap		A ou Ai	Ap
				
Demandeur	Madame CORNIER-GOEHRING, Maire de Limeray			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Madame le Maire demande :</p> <p>a) Les modifications des zones Ap en vue de protéger les bâtiments agricoles existants, afin de laisser l'opportunité aux exploitants d'évoluer, voire de réaliser des constructions nouvelles pour leurs exploitations.</p> <p>b) Une clause restrictive du règlement des zones Ap interdisant les piscines, car deux zones Ap se situent sur le coteau, au-dessus de caves qui risqueraient d'être fragilisées.</p> <p><i>Courrier daté du 22/10/2019, annexé au registre le 23/10/2019 avec extraits de plans cadastraux et modifications demandées portées dessus.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA prend acte de cette demande et rappelle que les secteurs visés sont tous ou parties concernés par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le corridor du patrimoine mondial de l'UNESCO ; • Le PPRI ; • La Zone de Dissipation de l'Energie. <p>Ci-après une illustration du cône de vue remarquable depuis le lieu-dit Moncé (route du Buisson) où la vision des exploitations agricoles isolées au milieu de la plaine cultivée – vision atténuée sur la photo - est clairement perceptible.</p> <p>La CCVA explique aussi que les cônes de vue sont encadrés par des éléments physiques (bois par exemple ce qui explique en grande partie leur forme à géométrie variable).</p> <p>Les réponses de la CCVA sont délivrées au cas par cas pour chaque illustration cartographique présentée ci-après.</p>			

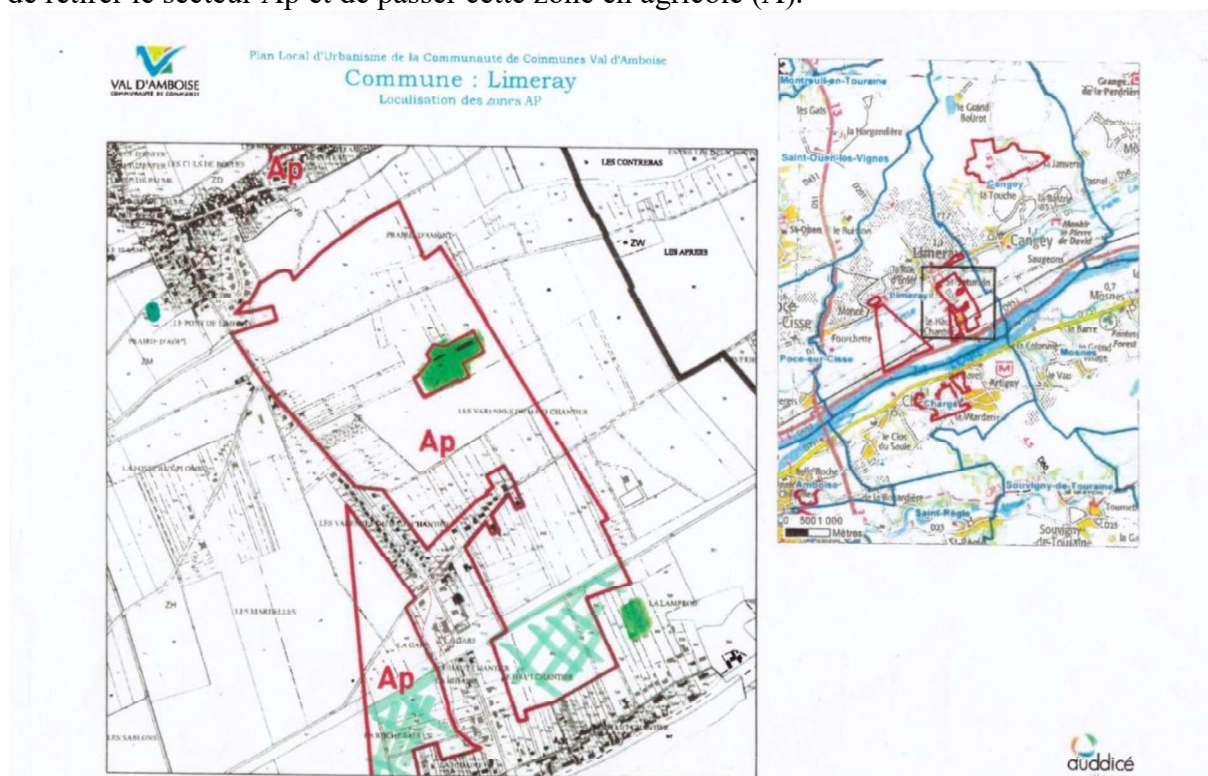
	
<p>Avis de la commission</p>	<p>La commission prend acte des arguments de la CCVA et émet un avis favorable au passage des deux secteurs Ap en zonages A et partiellement N, tel que projeté par la CCVA. (voir ci-après).</p>



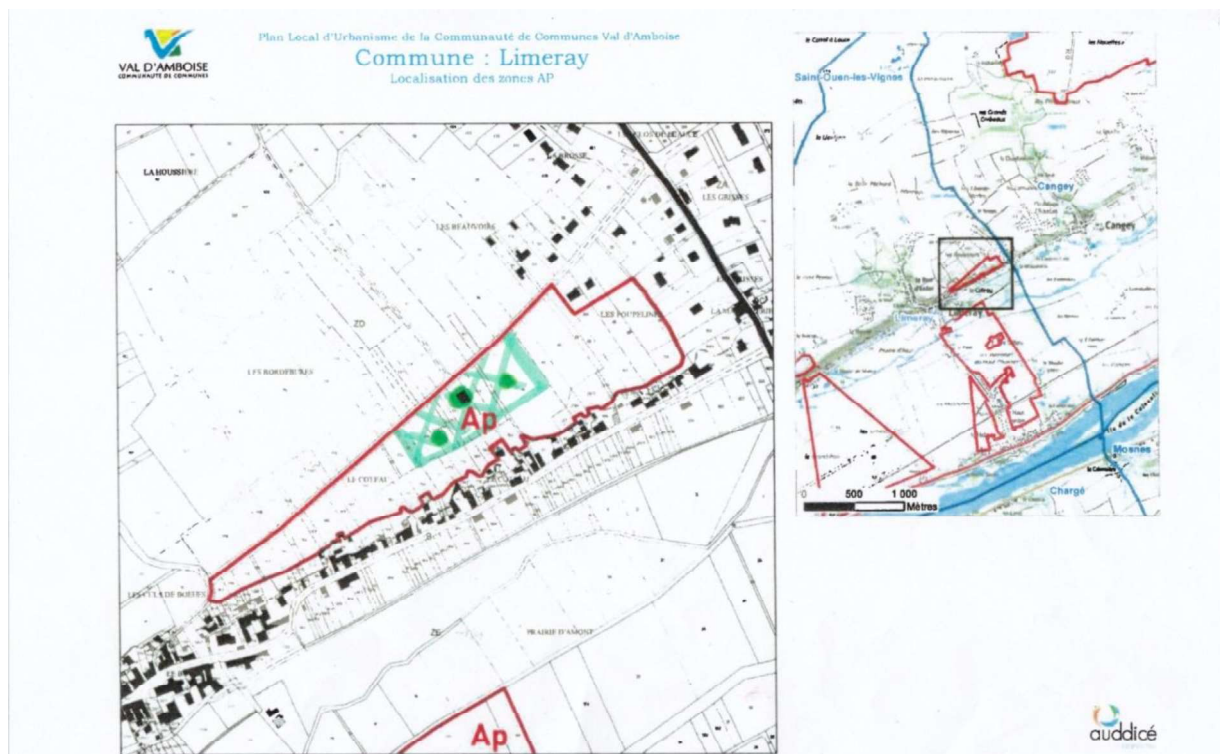
Ce point de vue est considéré comme remarquable. Considérant aussi les autres arguments présentés précédemment, la CCVA et la commune ne sont pas favorables à cette requête.



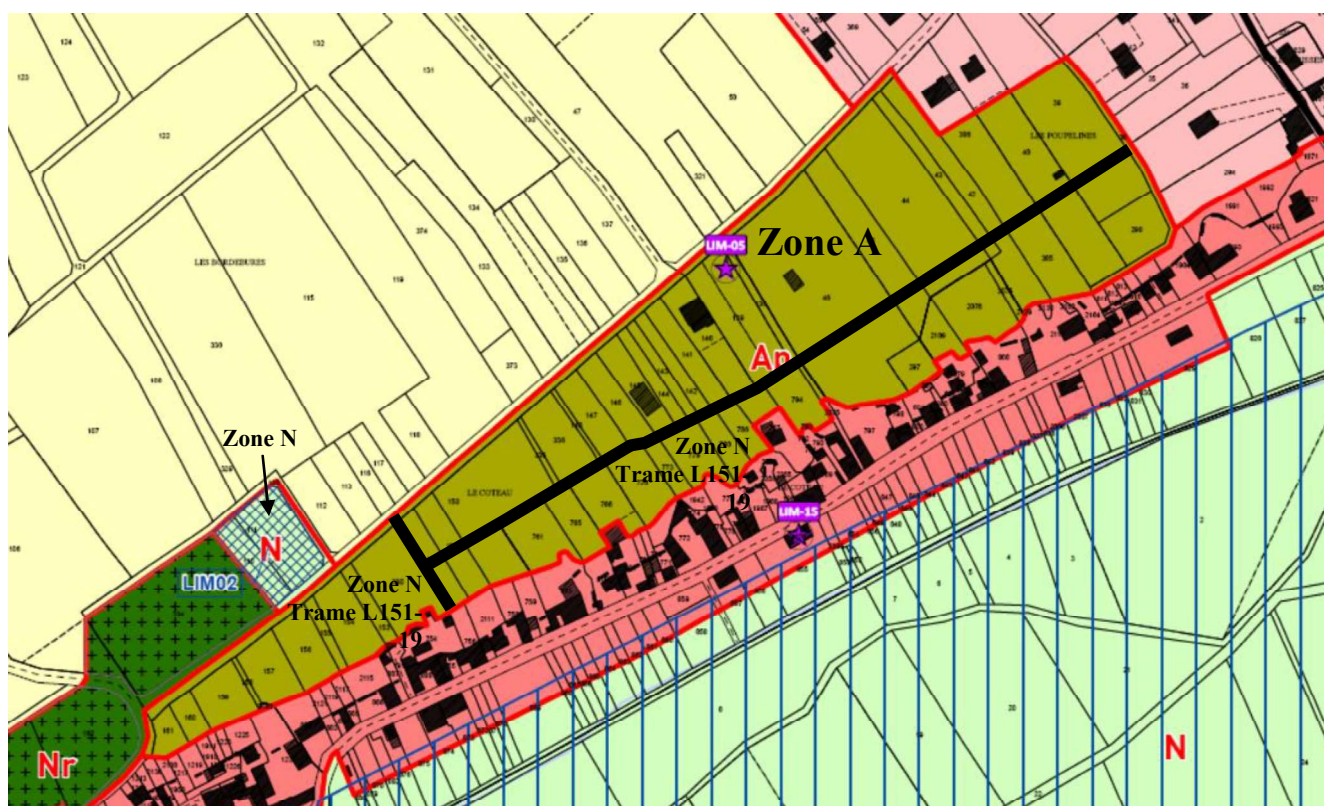
Ce point de vue n'est finalement pas considéré comme remarquable. La CCVA projette donc de retirer le secteur Ap et de passer cette zone en agricole (A).



Ce point de vue n'est finalement pas considéré comme remarquable. La CCVA projette donc de retirer le secteur Ah et de passer cette zone en agricole (A).

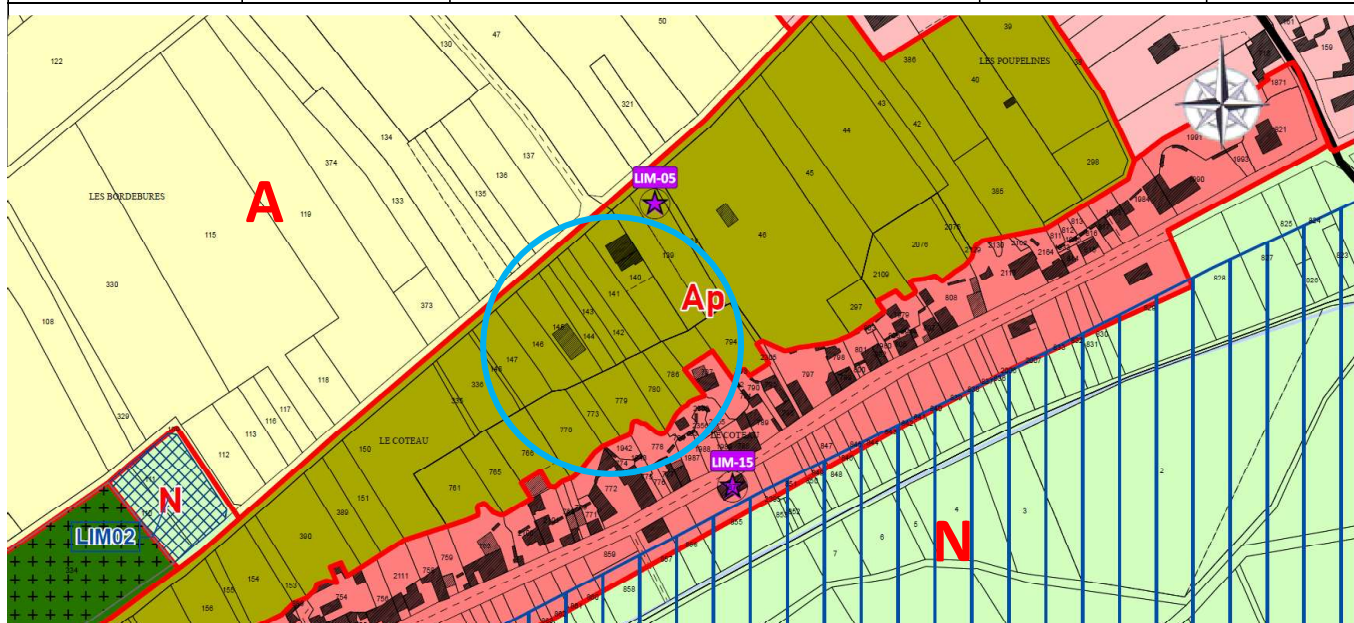


Ce point de vue n'est finalement pas considéré comme remarquable. La CCVA projette de retirer le secteur Ap et de passer cette zone en agricole pour partie et en zone naturelle (N) avec une trame de protection au L151-19 ciblée sur le front de coteau boisé caractérisant aussi le risque de présence cavités le plus avéré (sans pour autant exclure le risque sur le reste de ce secteur). La proposition est présentée ci-après.



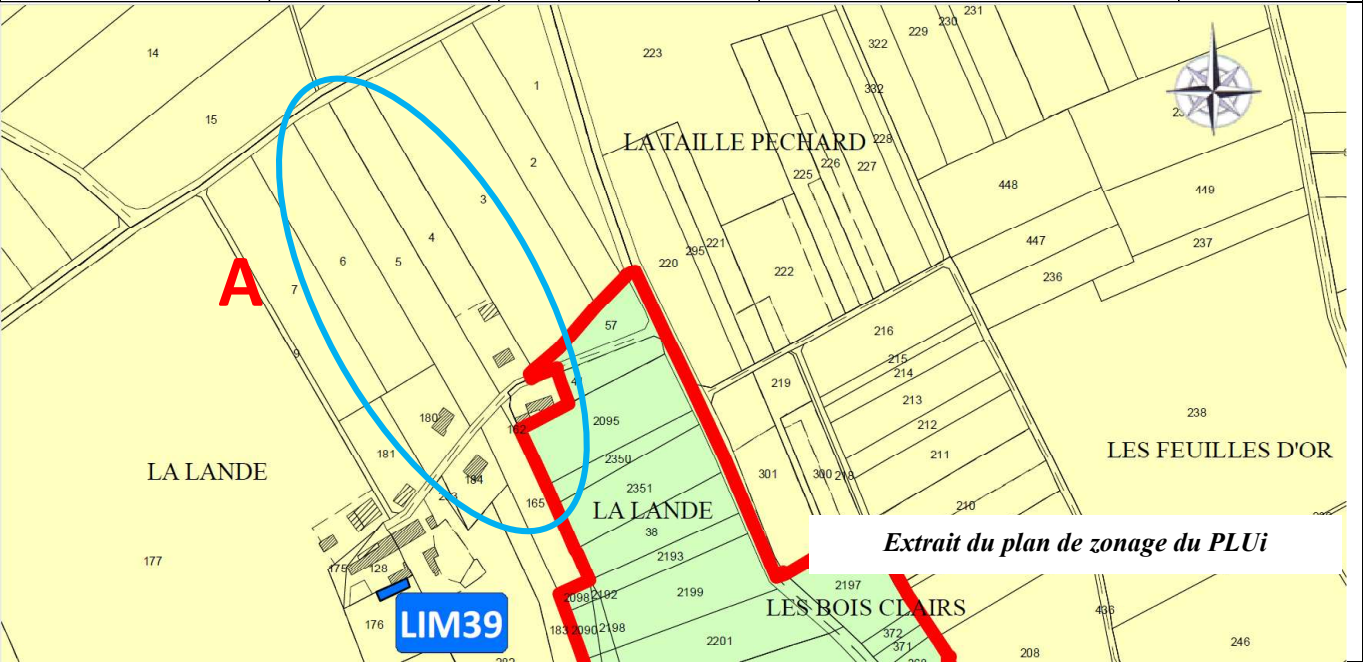
Référence de l'observation : LIM(L) 003

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLU <i>i</i>
LIMERAY	Le Coteau	B 780, 786, 787	N	Ap
		ZD 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145	A	

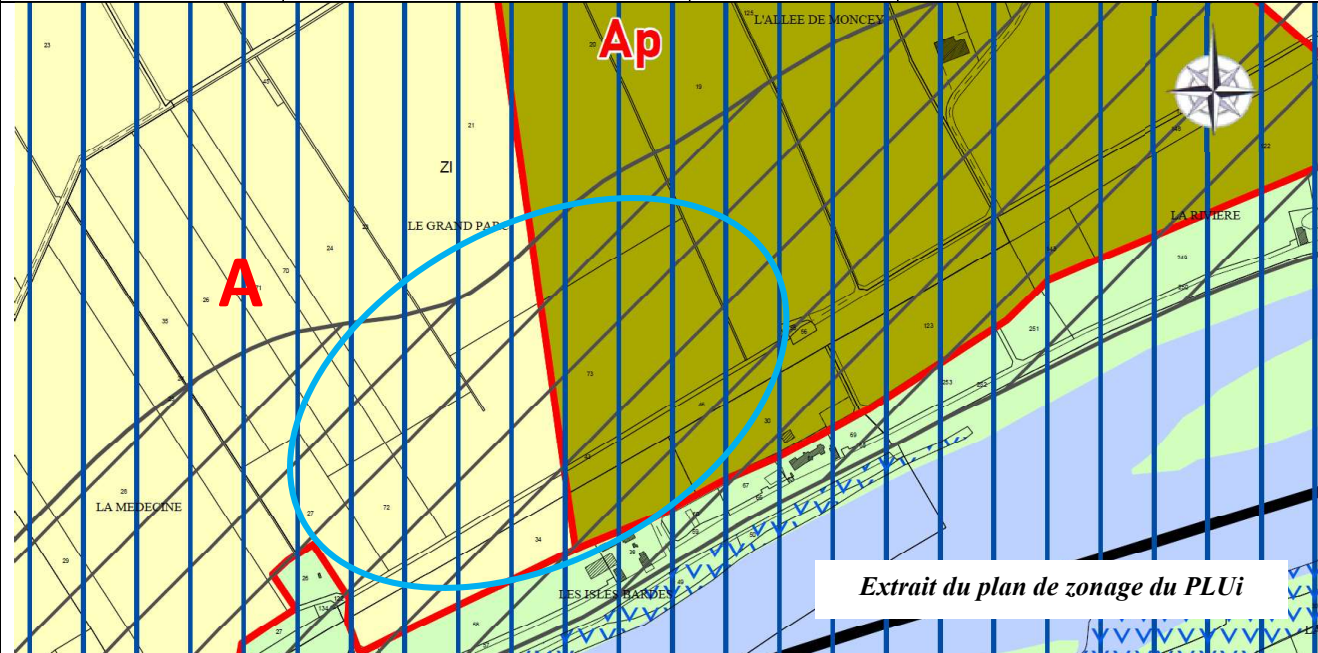



Demandeur	M. PERCEREAU Dominique		
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. PERCEREAU Dominique exprime son désaccord avec le zonage Ap (cône de vision) des lieux-dits « Le Coteau / Les Poupelines » qui ne lui convient pas.</p> <p>Il écrit avoir une structure qui un jour peut accueillir une personne du monde agricole avec des extensions de bâtiments, et souhaiter que ses doléances soient enregistrées.</p> <p><i>Courrier annexé au registre d'enquête de la mairie de Limeray le 20/11/2019.</i></p>		
Réponse de la CCVA		<p>Ce point de vue n'est finalement pas considéré comme remarquable. La CCVA projette de retirer le secteur Ap et de passer cette zone en agricole pour partie et en zone naturelle (N) avec une trame de protection au L151-19 ciblée sur le front de coteau boisé caractérisant aussi le risque de présence cavités le plus avéré (sans pour autant exclure le risque sur le reste de ce secteur). La proposition est présentée ci-après.</p>	
Avis de la commission	La commission prend acte des arguments de la CCVA et émet un avis favorable à la modification.		

Référence de l'observation : LIM(L) 004

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
LIMERAY	La Lande	ZC 005	A	Ap
 <p>Extrait du plan de zonage du PLUi</p>				
Demandeur	M. MOUTARDIER François			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. MOUTARDIER demande que le classement sa parcelle cadastrée ZC 005 au lieu-dit « La Lande » soit reconsidéré, et que celle-ci soit reclassée en terrain constructible car elle est enclavée sur 3 faces par des maisons.</p> <p><i>Courrier du 20/11/2019, reçu et annexé au registre d'enquête de la mairie de Limeray le 22/11/2019</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>Ce secteur ne fait pas partie des hameaux constructibles retenus (zones UC) par les élus dans les objectifs du PADD (notamment l'orientation 11, objectif 2).</p> <p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	La commission souscrit à l'avis de la CCVA. La demande ne peut aboutir.			


Référence de l'observation : LIM(L) 005

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
LIMERAY	Moncey - Le Grand Parc	ZI 73	Ai	Ap / A
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du plan de zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	M. HANICOTTE Pierre – SCEA de Moncey			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. HANICOTTE écrit être particulièrement concerné par le cône de vision situé à l'ouest du bourg de Limeray, et ne pas être opposé au cône vision mais seulement au zonage Ap.</p> <p>M. HANICOTTE explique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'il est agriculteur depuis 2015, essentiellement sur la commune de Limeray, - qu'il ne possède plus de bâtiment de stockage et qu'il abrite son matériel sous un ancien bâtiment d'élevage datant des années 70, relativement bas et peu adapté aux dimensions des matériels d'aujourd'hui, - qu'il serait impossible et incohérent de compléter ce bâtiment existant, très proche de certaines habitations. <p>Aussi, M. HANICOTTE s'oriente vers une délocalisation de son site d'exploitation au cœur de son parcellaire, le long de la voie ferrée, sur la parcelle cadastrée ZI 73 car il estime que c'est la seule localisation possible. En effet, M. HANICOTTE explique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - vouloir certifier son exploitation en Haute Valeur Environnementale (HVE) , - que l'activité agricole nécessite un bâtiment rapproché des parcelles exploitées, et éloignées des parcelles habitées, et que la localisation est importante pour le bien de tous, - que ce bâtiment comportera le stockage de 1500 tonnes de céréales, une aire de remise pour le matériel agricole, un séchoir (pouvant être ventilé de nuit lorsque nécessaire), une aire de stockage d'engrais solide et liquide, un espace atelier, un bureau et un local phytosanitaire aux normes. <p>Il assure en conséquence qu'il est primordial de conserver le zonage A pour pouvoir construire un bâtiment agricole, et appuie sa requête sur l'orientation 7 du PADD, à savoir « une production agricole de qualité ».</p> <p>M. HANICOTTE affirme qu'il maintient son opposition au zonage Ap et sa demande de suppression, même au cas où le cône de vision serait déplacé à l'Ouest, mais qu'il se déclare disposé à s'engager sur une insertion paysagère autour de ce futur bâtiment agricole.</p> <p><i>Courrier reçu et annexé au registre d'enquête de la mairie de Limeray le 22/11/2019.</i></p>			

<p>Réponse de la CCVA</p>	<p>La CCVA prend acte de cette demande et rappelle que le secteur visé est concerné par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le corridor du patrimoine mondial de l'UNESCO ; • Le PPRI ; • La Zone de Dissipation de l'Energie. <p>Ci-après une illustration du cône de vue remarquable depuis le lieu-dit Moncé (route du Buisson) où la vision des exploitations agricoles isolées au milieu de la plaine cultivée – vision atténuée sur la photo - est clairement perceptible.</p>  <p>La CCVA explique aussi que les cônes de vue sont encadrés par des éléments physiques (bois par exemple ce qui explique en grande partie leur forme à géométrie variable).</p> <p>La CCVA maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>
<p>Avis de la commission</p>	<p>La commission prend acte des arguments de la CCVA, et émet un avis conforme, mais recommande que la CCVA recherche avec le demandeur une solution alternative lui permettant de mettre en œuvre le projet de développement orienté vers la certification HVE évoqué dans sa requête.</p>

Référence de l'observation : LIM(L) 006

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
LIMERAY	Les Sablons	ZH 17	Ai	Ap
Demandeur	Mme HESNAULT Nathalie et M. HESNAULT Christophe, exploitants agricoles.			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Dans leur courrier adressé au président de la commission d'enquête, Mme et M. HESNAULT souhaitent attirer l'attention sur les faits suivants concernant la proposition de PLUi de la CCVA : <i>(contenu du courrier reproduit in extenso)</i></p> <p>Nos projets actuels de développement vers la HVE (haute valeur écologique) sont en total contradiction avec la réglementation imposée par le PLUi en projet.</p> <p>En effet nos deux exploitations actuellement situées en zone A passeraient en zone AP, en raison de la détermination de deux cônes de vue sur notre secteur d'activité agricole.</p> <p>Les conséquences de ces changements de zone A en AP sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Interdiction de construire à usage agricole Extension autorisée avec un pourcentage non défini. <p>Ces choix d'urbanisme sabre tout simplement nos projets pourtant orientés vers la certification HVE.</p> <p>Celle-ci m'est imposée par nos acheteurs de la filière (blé tracé vente directe aux moulins)</p> <p>La HVE me demande précisément la création de hangar de stockage de grains sans insecticides de conservation, qui s'oriente dès lors vers la technique de ventilation accrue. Par ailleurs cette technique génère des nuisances sonores. C'est pourquoi je souhaitais installer ce hangar à proximité du bâtiment existant éloigné de la population, sur la parcelle ZH 17.</p> <p>Enfin, nous nous demandons quelle est la cohérence de cette réglementation au regard des orientations prises dans le PADD de LIMERAY précisément l'orientation 7 : favoriser la croissance de l'économie locale</p> <p><i>Courrier daté du 22/11/2019, reçu et annexé au registre d'enquête de la mairie de Limeray le 22/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA prend acte de cette demande et rappelle que le secteur visé est concerné par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le corridor du patrimoine mondial de l'UNESCO ; • Le PPRI ; • La Zone de Dissipation de l'Energie. 			

	<p>Ci-après une illustration du cône de vue remarquable depuis le lieu-dit Moncé (route du Buisson) où la vision des exploitations agricoles isolées au milieu de la plaine cultivée – vision atténuée sur la photo - est clairement perceptible.</p>  <p>La CCVA explique aussi que les cônes de vue sont encadrés par des éléments physiques (bois par exemple ce qui explique en grande partie leur forme à géométrie variable).</p> <p>La CCVA maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>
Avis de la commission	<p>La commission prend acte des arguments de la CCVA, et émet un avis conforme, mais recommande que la CCVA recherche avec le demandeur une solution alternative lui permettant de mettre en œuvre le projet de développement orienté vers la certification HVE évoqué dans sa requête.</p>

Référence de l'observation : LIM(L) 007

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
LIMERAY	Moncey	C 376	UBd / UBdi	N / Ntr

Demandeur	M. AUBERT Laurent
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. Laurent AUBERT déclare être porteur d'un projet immobilier, et fournit à l'appui une copie d'un certificat d'urbanisme opérationnel n° CU3713119A0016 prononcé par le Maire de la commune, daté du 22/08/2019.</p> <p>M. AUBERT précise que sa parcelle cadastrée C 376 de 1295 m², partiellement constructible puisque située en zone UBd /UBdi dans le PLU actuellement en vigueur, est entourée de terrains avoisinants possédant déjà des constructions.</p> <p>Il demande à conserver la constructibilité, ce terrain étant desservi par les réseaux d'eau potable, eaux usées, électricité, et voirie avec avis favorable du Service Territorial d'Aménagement du Nord-Est.</p> <p><i>Courrier recommandé AR daté du 23/10/2019, reçu par le service urbanisme de la CCVA le 25/10/2019, accompagné de 2 pièces jointes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un certificat d'urbanisme opérationnel CU3713119A0016 - Avis d'assainissement sur demande de certificat d'urbanisme.
Remarque de la CE	<p><i>L'article 8 du certificat d'urbanisme joint à la demande indique :</i></p> <p>ARTICLE 8 : SURSIS A STATUER :</p> <p>- Par délibération en date du 04 juillet 2019 le Conseil Communautaire du Val d'Amboise a validé le deuxième arrêt de projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).</p> <p>Toute demande d'autorisation d'occupation des sols qui serait de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUI pourrait se voir opposer un sursis à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L.424.1 du code de l'urbanisme.</p> <p>- L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que le terrain objet de la présente demande n'a pas vocation à demeurer dans une zone potentiellement constructible au regard des cartographies annexées au deuxième arrêt de projet du PLUI. Aussi tout projet de construction pourra se voir opposer un sursis à statuer au motif qu'il sera susceptible de compromettre l'exécution du futur PLUI.</p>
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA maintient les dispositions réglementaires existantes (voir ci-après) concernant le secteur Ntr (elle ajoute en plus l'autorisation des annexes et extensions mesurées (équivalentes aux règles applicables dans les zones N et A).</p>

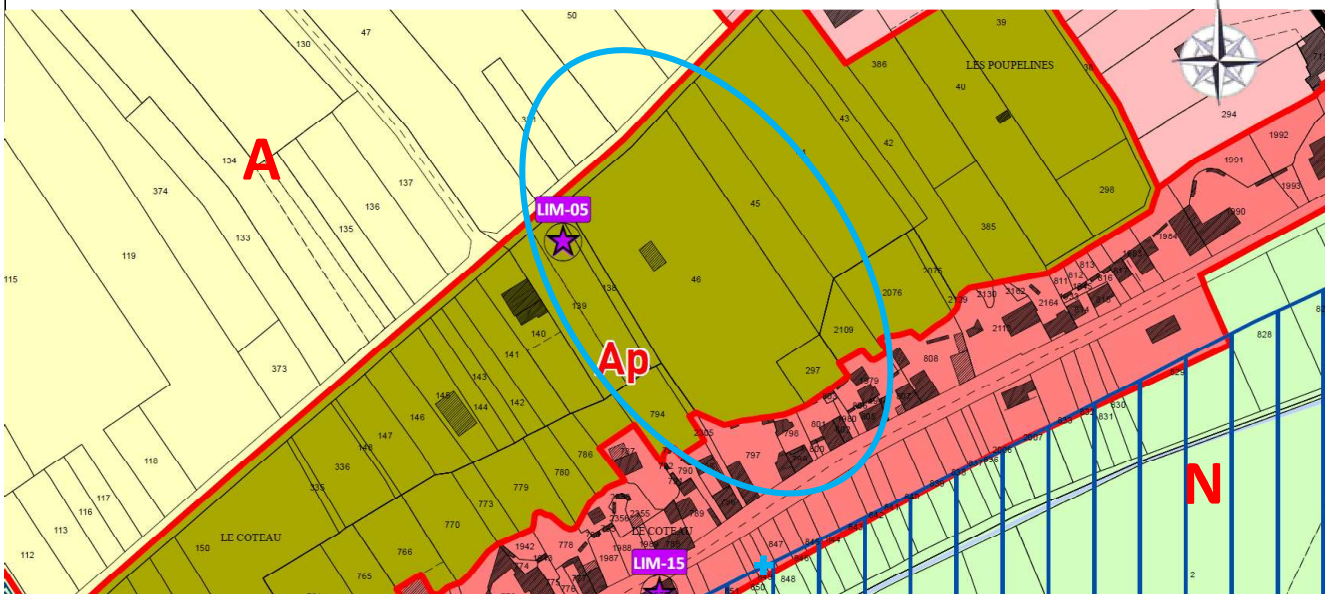
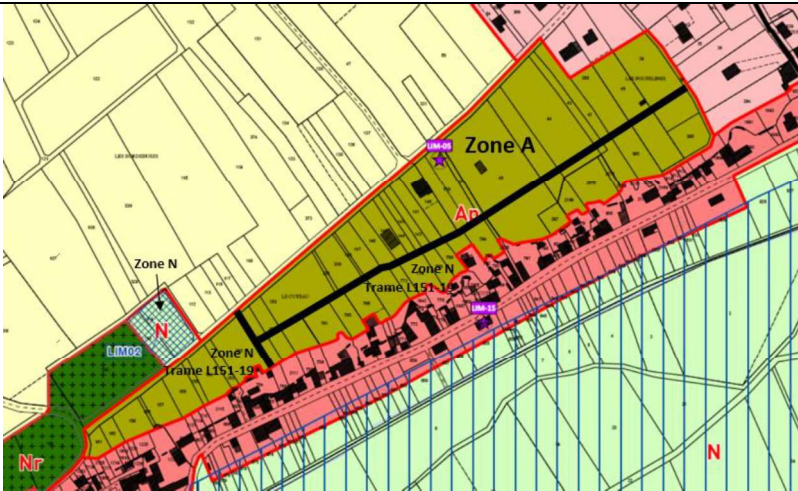
	<p>Dans le secteur Ntr, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none">• les travaux et aménagements de nature à réduire les risques d'effondrement et leurs conséquences ;• les constructions pour lesquelles des mesures de protection (travaux de confortement) mis en œuvre à l'échelle de la parcelle ou de l'unité foncière suffisent à elles seules à réduire le risque et garantir une occupation sécuritaire des lieux. Ces mesures doivent être définies par une étude géotechnique préalable ;• les changements de destination et les aménagements conséquents d'une construction ou d'une excavation existante à la date d'approbation du présent PLUi, en vue d'un usage d'habitation permanent ou temporaire, de loisirs, de tourisme, d'artisanat, de commerces de détails ou d'activités culturelles, et sous réserve de respecter les préconisations d'une étude géotechnique préalable ;• les travaux d'infrastructures nécessaires au fonctionnement des services publics sous réserve de respecter les préconisations d'une étude géotechnique préalable. Le maître d'ouvrage (public) veillera à préserver les tiers des risques supplémentaires créés par la réalisation de ces ouvrages et avertira le public par une signalisation efficace ;• les travaux d'entretien et de gestion des constructions et des installations implantées antérieurement à l'approbation du présent PLUi (aménagement internes sans changement de destination, traitement de façade, réfection des toitures...) ;• les travaux d'extension des constructions et des installations implantées antérieurement à l'approbation du PLUi ;• la reconstruction des biens détruits par un phénomène non lié à un « mouvement de terrain » sous réserve de respecter les préconisations d'une étude géotechnique préalable ;• les travaux de démolition. <p>La CCVA ne donne donc pas une suite favorable à cette requête.</p>
Avis de la commission	La commission partage l'avis de la CCVA concernant la demande de M. AUBERT, à laquelle elle donne un avis défavorable, et précise de plus que les autorisations de constructions d'annexes et extensions mêmes « mesurées » devraient également suivre les préconisations d'une étude géotechnique préalable.

Référence de l'observation : LIM(L) 008

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLU <i>i</i>
LIMERAY	La Roche Saullue	ZH 114	Ai	Ap
Demandeur	MME TINIE Chantal			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme TINIE Chantal, propriétaire de la parcelle cadastrée ZH 114, déclare qu'elle ne souscrit pas à la décision de changement de zonage que sa parcelle, acquise en juin 1998 et alors déclarée constructible, va subir.</p> <p>Mme TINIE explique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'une première demande de certificat d'urbanisme a été déposée auprès de la mairie de Limeray le 03 mai 2011, laquelle a reçu un avis négatif daté du 15 juin 2011 s'appuyant sur l'absence de borne incendie permettant d'assurer la sécurité des constructions envisagées, et sur la base de l'article R 111-2 du code d'urbanisme, - que la municipalité a procédé en novembre 2012 aux travaux nécessaires à l'équipement de sécurité dont l'absence avait motivé le premier refus, - qu'elle a déposé une seconde demande de certificat d'urbanisme le 30 novembre 2012, - que cette nouvelle demande a subi un nouveau refus, au motif que le projet était situé en zone B3, « zone de risque exposée à une rupture de digue », <p>Mme TINIE écrit considérer qu'il y a eu spoliation d'un bien acquis comme terrain à construire, et déclare :</p> <p>« Nous sommes opposés à toute nouvelle classification dont l'intitulé serait maintenant « Zone Ap » dite zone agricole de constructibilité restreinte ».</p> <p><i>Courrier daté du 21 octobre 2019, annexé au registre d'enquête de la mairie de Limeray, accompagné d'un document intitulé « Historique du terrain concerné par la demande de CU. »</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>Ce point de vue n'est finalement pas considéré comme remarquable. La CCVA projette donc de retirer le secteur Ap et de passer cette zone en agricole (A).</p> <p>Par ailleurs, l'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu</p>			

	<p>aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme. Aussi ce secteur est situé en zones inondables (PPRi et Zones de Dissipation de l'Energie) où le principe de précaution s'applique en limitant le nombre de personnes exposées au risque.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA et des arguments avancés, et rappelle qu'il n'existe pas de « <i>droit acquis en matière d'urbanisme</i> », comme il est mentionné ci-avant en préambule.</p> <p>De plus, la parcelle est située en zone ZDE où le règlement écrit du PLUi interdit de construire toute nouvelle habitation.</p> <p>Avis défavorable de la commission d'enquête à la demande de Mme TINIE.</p>

Référence de l'observation : LIM(R) 002

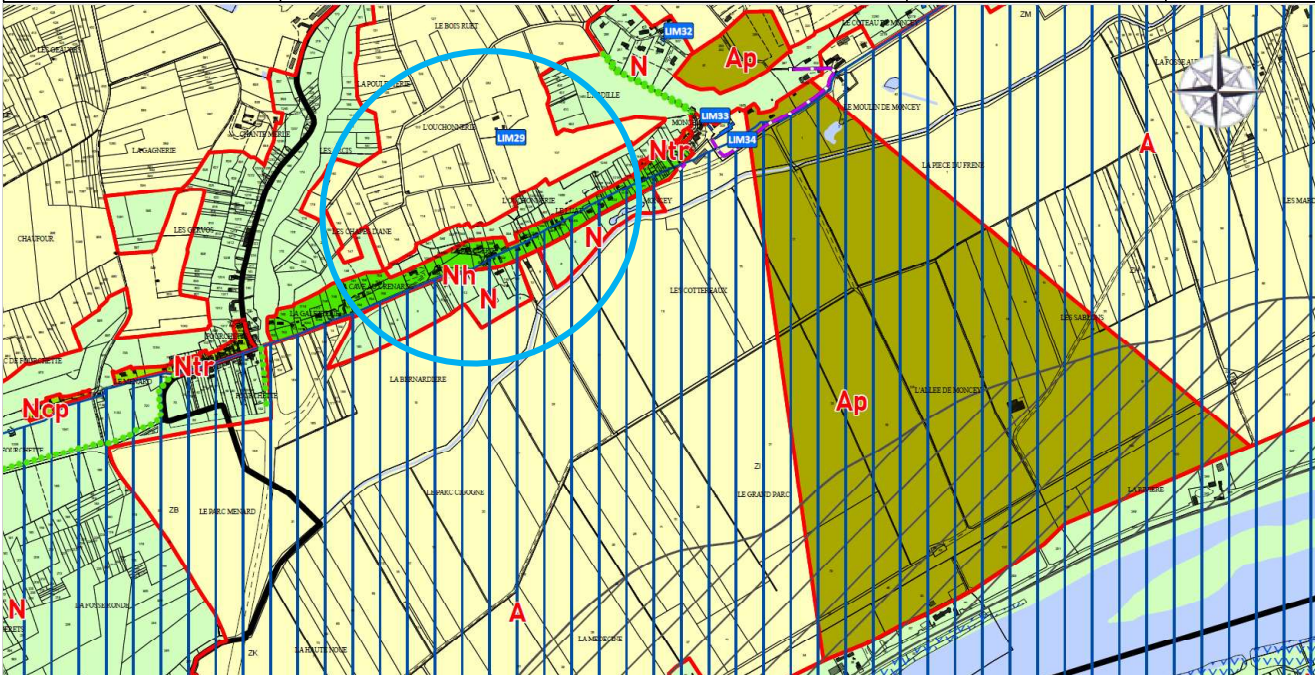
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLU <i>i</i>
LIMERAY	Le Coteau	ZD 45 et 46	A	Ap
				
Demandeur	MM. GUERTIN Gérard et Vincent			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>MM. GUERTIN déclarent qu'ils désirent avoir la possibilité de construire des bâtiments agricoles pour abriter du matériel agricole sur les parcelles ZD 45 et 46, en dehors des zones sous-cavées, car ces parcelles jouxtent le siège de deux exploitations viticoles situées 91, rue de Blois à Limeray.</p> <p><i>Requête inscrite dans le registre d'enquête de la mairie de Limeray le 13/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>Ce point de vue n'est finalement pas considéré comme remarquable. La CCVA projette de retirer le secteur Ap et de passer cette zone en agricole pour partie et en zone naturelle (N) avec une trame de protection au L151-19 ciblée sur le front de coteau boisé caractérisant aussi le risque de présence cavités le plus avéré (sans pour autant exclure le risque sur le reste de ce secteur). La proposition est présentée ci-contre.</p> 			
Avis de la commission	La commission prend acte des arguments de la CCVA et émet un avis favorable à la modification.			

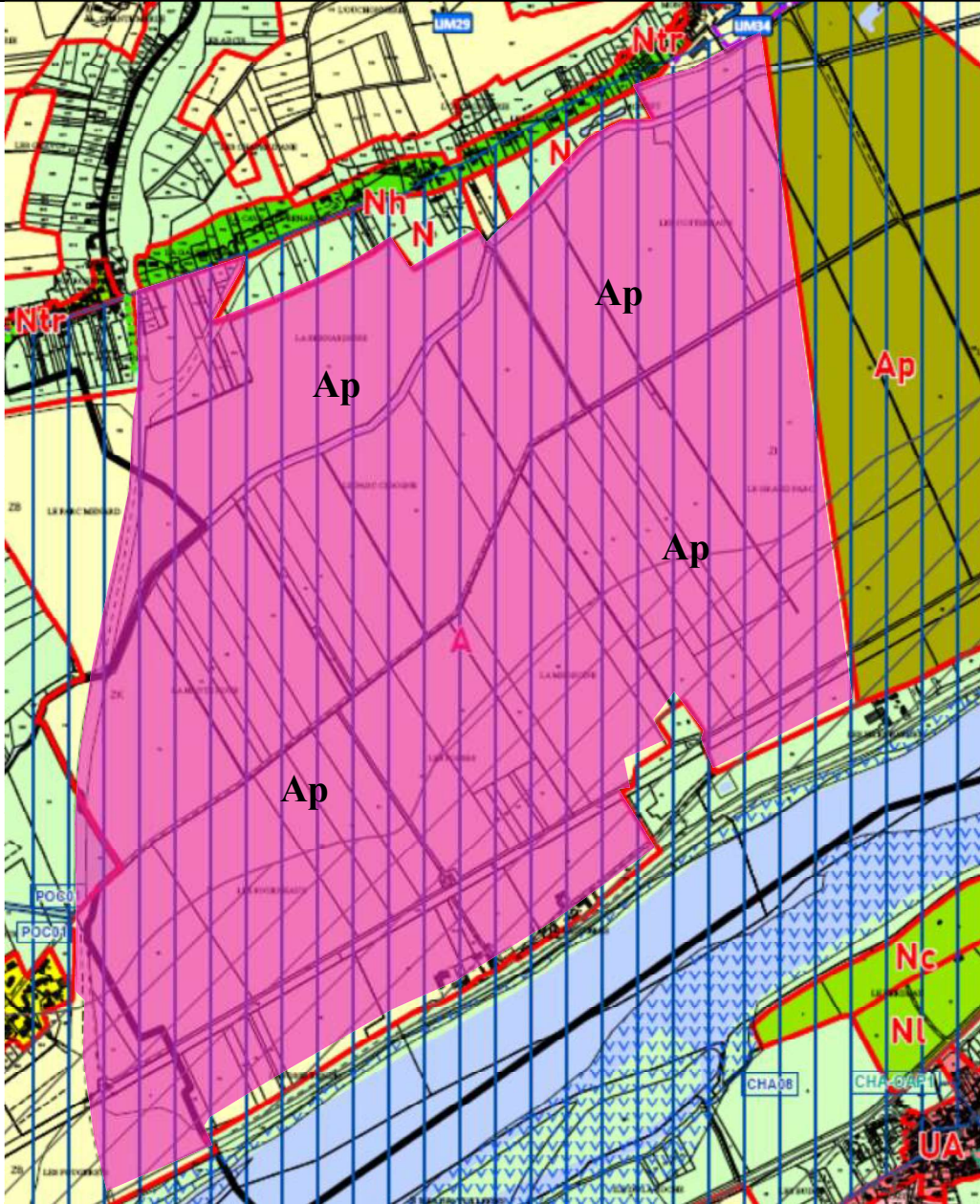
Référence de l'observation : LIM(R) 003

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLU <i>i</i>
LIMERAY	Le Haut Chantier	ZE 137, 138, 142	Ai	Ap
Demandeur	M. CIMBAULT Hubert			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. CIMBAULT demande dans quel but sont créés les deux cônes de vision sur Limeray ? Esthétique et non économique ?</p> <p>Concernant les parcelles ZE 137, 138, 142, de son exploitation de maraîchage, M. CIMBAULT s'inquiète, car il pense qu'il se verrait donc dans l'impossibilité de construire des serres (soit en verre, soit de grands tunnels anti-froid).</p> <p>Il demande que la CCVA ait une vision de l'économie locale et de l'emploi.</p> <p><i>Requête inscrite sur le registre d'enquête de la mairie de Limeray le 13/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA attire l'attention du tiers sur le fait que ces parcelles sont situées dans le périmètre du PPRi et dans l'emprise de la ZDE.</p> <p>La CCVA va passer le secteur visé en zone A afin d'affirmer l'existence d'une activité agricole. Cet enjeu est dominant dans ce secteur. L'enjeu paysager est faible dans le cas présent. Le secteur Ap de proximité est passé en A (agricole).</p> <p>Le zonage proposé est le suivant :</p>			


<p>Avis de la commission</p>	<p>La commission prend acte des modifications proposées par la CCVA, et émet un avis favorable.</p>

Référence de l'observation : LIM(R) 004

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
LIMERAY	L'Ouchonnerie			Ap
				
Demandeur	M. HESNAULT Bernard			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. Bernard HESNAULT estime le cône de vision très mal placé car il se situe dans une zone agricole.</p> <p>Il propose de le reporter sur le point le plus haut de Limeray, au lieu-dit « l'Ouchonnerie », où il estime que cela ne poserait pas de problème pour la vue, ni pour les exploitations agricoles.</p> <p>M. HESNAULT demande à la CCVA de prendre en compte sa réclamation.</p> <p><i>Requête inscrite sur le registre d'enquête de la mairie de Limeray le 13/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA partage en partie le point de vue ici présenté et étend le périmètre du cône de vue à cet endroit qui peut sans aucun doute être considéré comme remarquable. A noter que la zone N caractérise aussi les cônes. La seule différence avec la zone A c'est que la zone N caractérise un enjeu naturel, paysager ou forestier dominant.</p> <p>Le zonage proposé est présenté ci-après :</p>			

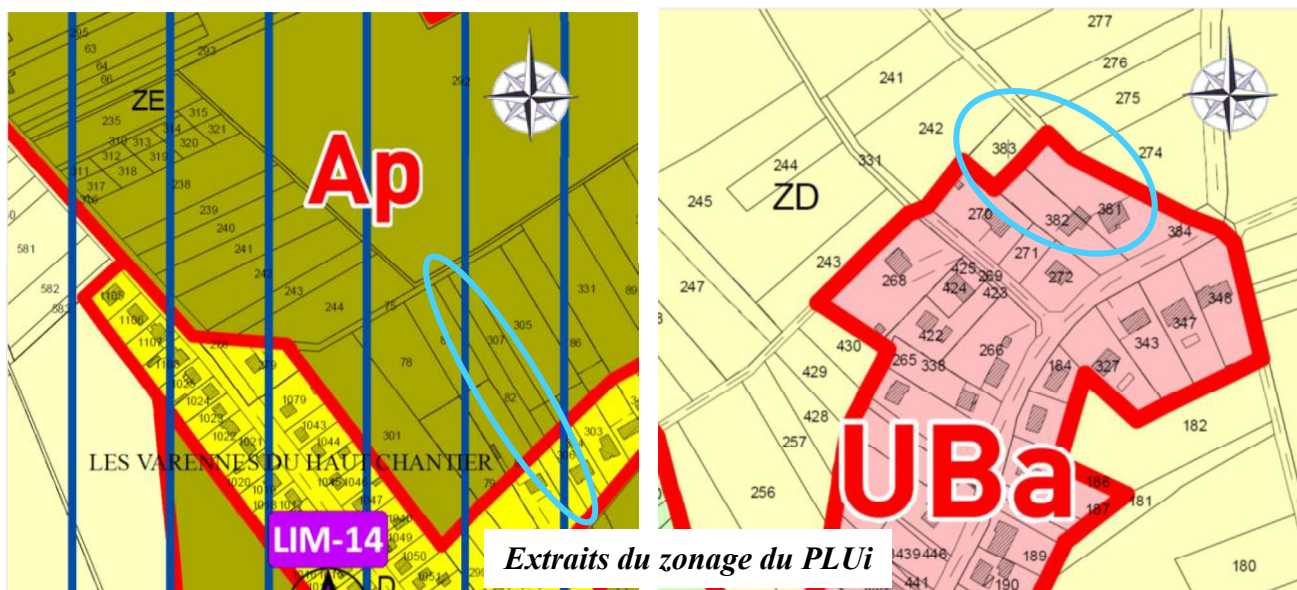
	 Une carte d'urbanisme montrant une zone principalement classée en zone Ap (rose). Des zones Nc (vert) sont situées à l'est et au sud-est. Des zones N (bleu) et Nc (vert) sont également indiquées. Des parcelles sont délimitées par des lignes noires et des numéros de parcelles sont visibles. Des infrastructures comme des routes (D1029, D1030) et des zones d'activités (UA) sont également représentées.
Avis de la commission	La commission prend acte de la réponse et des arguments de la CCVA, qui rejoignent en partie le point de vue du demandeur, et émet un avis favorable à la modification proposée, en attirant cependant l'attention sur le fait que les propriétaires des parcelles qui vont être reclassées en zone Ap n'ont pas pu en prendre connaissance pendant l'enquête publique.

Référence de l'observation : LIM(R) 005

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
LIMERAY	Av. du 8 mai 1945			
				
Demandeur	Mme GUICHARD-FAHMY Laurence			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Madame GUICHARD-FAHMY remercie de faire appliquer la réglementation de la zone A concernant les mobil-homes qui ne doivent pas stationner plus de trois mois.</p> <p>Elle signale qu'un mobil-home dénature le paysage rue du 8 mai 1945, même s'il est en dehors du cône de vision.</p> <p><i>Requête inscrite sur le registre d'enquête de la mairie de Limeray le 13/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA et la commune prennent acte de cette information et maintiennent donc les dispositions réglementaires du PLUi sur ce secteur.</p>			
Avis de la commission	<p>Avis conforme.</p>			

Référence de l'observation : LIM(R) 006

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
LIMERAY	a) VARENNES HAUT-CHANTIER	ZE 82	A	Ap
	b) LA HOUSSIÈRE	ZD 381, 383	Ai	A



Demandeur	M. DUTERTRE Jacques
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le demandeur, propriétaire des parcelles ZE 82, ZD 381 et ZD 383 conteste :</p> <ol style="list-style-type: none"> le classement de la parcelle ZE 82 en secteur Ap au motif que ce terrain avait fait l'objet d'un permis de construire accordé le 19/02/ 2004, puis retiré le 17/04/2004 car sa superficie est inférieure à 500m², et demande son classement en zone constructible, le classement de la parcelle ZD 383, adjacente à la parcelle ZD 381 sur laquelle se situe son habitation, en zone A, car cela ne lui permet pas de réaliser une annexe (garage), et demande son classement en secteur UBa <p><i>Requête écrite dans le registre le 26/10/2019, avec 5 pages de documents photocopiés joints.</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>Par ces deux requêtes, l'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>
Avis de la commission	La commission partage l'avis de la CCVA. La demande ne peut aboutir.

Référence de l'observation : LIM(R) 007

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
LIMERAY	Le Coteau	ZD 148 et 336	A	Ap
Demandeur	M. PEQUIN Jean			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. PEQUIN déclare ne pas être d'accord avec le cône de vision sur ses parcelles ZD 148 et 336, car si quelqu'un veut s'installer ou s'agrandir, il faut qu'il puisse le faire.</p> <p><i>Requête inscrite dans le registre d'enquête de la mairie de Limeray le 21/11/2019.</i></p>			
Remarque de la CE	<p><i>L'extrait de plan de zonage fait apparaître le code N au-dessus du secteur Ap du lieu-dit « Le Coteau », alors que la couleur jaune pâle correspond à une zone A.</i></p> <p><i>Ce code N doit être attaché à l'emplacement réservé LIM02, et un code A placé au lieu-dit « Les Bordebures » pour lever toute ambiguïté.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>Ce point de vue n'est finalement pas considéré comme remarquable. La CCVA projette de retirer le secteur Ap et de passer cette zone en agricole pour partie et en zone naturelle (N) avec une trame de protection au L151-19 ciblée sur le front de coteau boisé caractérisant aussi le risque de présence cavités le plus avéré (sans pour autant exclure le risque sur le reste de ce secteur). La proposition est présentée ci-après.</p>			
Avis de la commission	La commission prend acte des arguments de la CCVA et émet un avis favorable à la modification.			

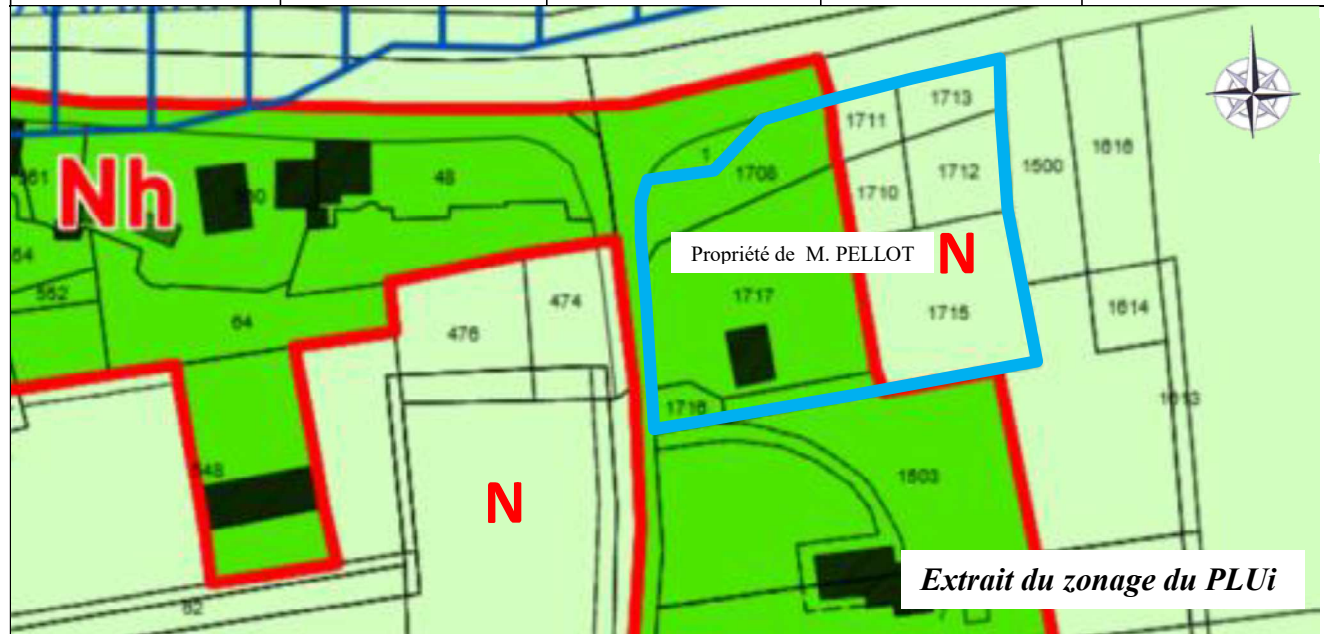
**Enquête publique relative au projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la Communauté de Communes du Val d'Amboise**

**OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSES DE LA CCVA
et AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
CONCERNANT LA COMMUNE DE LUSSAULT-SUR-LOIRE**

<i>Nom du demandeur</i>		<i>Code fiche</i>	<i>Page</i>
M.	PELLOT	LUS(L) 001	154
M. MME	GUILLEMARD et LEMAIRE	LUS(L) 002	155
M.	LEBOURLES Cyril - PDT. OVALE DE LOIRE RUGBY	LUS(L) 003	156
M. MME	RAVELEAU Jackie et Frédérique	LUS(L) 004	157
MME	FLORENT Corine	LUS(L) 005	158
M.	LENGLET Hervé	LUS(L) 006	159
MME	PAUTONNIER	LUS(L) 007	160
M.	VANI Nicolas	LUS(L) 008	161
MME	DARIZCUREN Anne-Marie	LUS(O) 001	162
M. MME	ALLION James et HUARD Marie-Hélène	LUS(R) 001	163

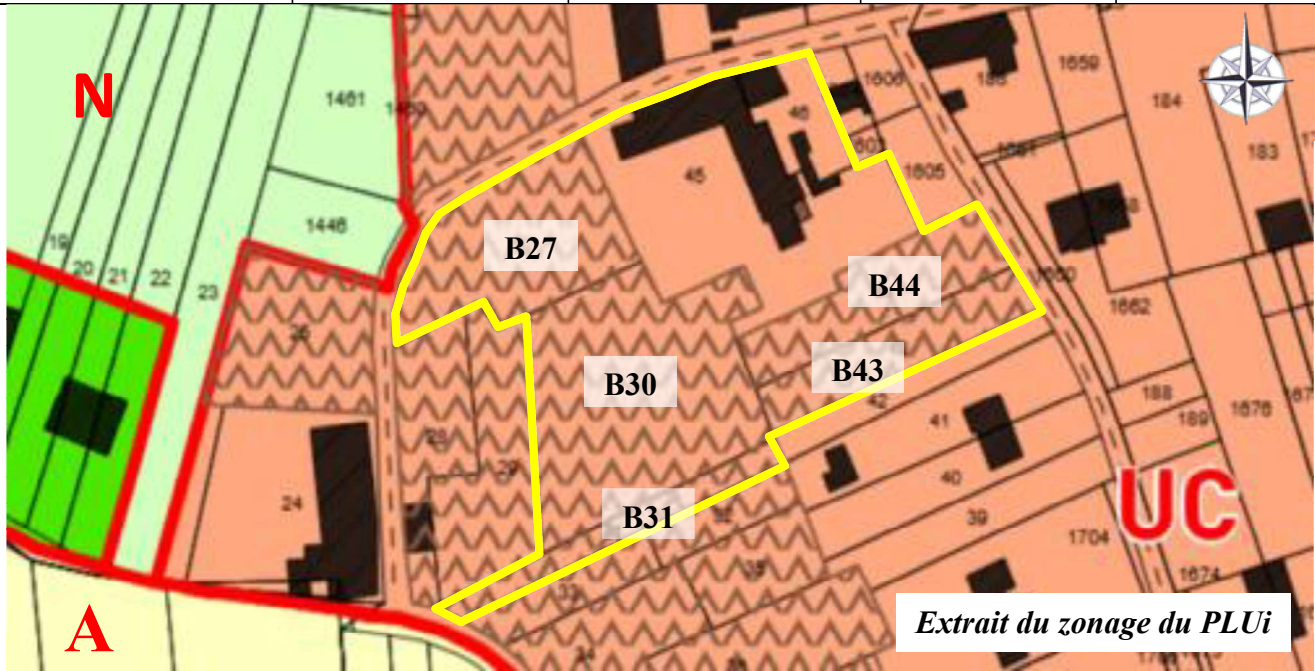
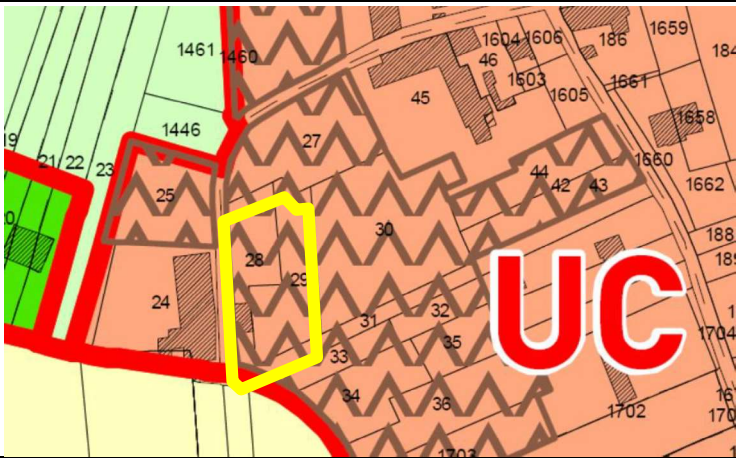
Référence de l'observation : LUS(L) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
Lussault-sur-Loire	La Moinerie	ZM 1715-1712-1710	1717 et 1715 : UB	N





Demandeur	M. PELLOT Laurent
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. PELLOT, propriétaire des parcelles 1717, 1715, 1710, 1712, 1708, 1711, 1713 et 1716 (droit de passage) demande qu'il soit pris en considération la nature des terrains des parcelles 1715, 1712 et 1710, pour lui permettre la réalisation d'une piscine, terrain de boules, etc. .</p> <p>« Le but étant d'avoir une unité foncière cohérente avec un projet de vie tout en respectant l'existant des arbres sur les parcelles bordant le coteau (1708, 1711 et 1713) sans en changer la nature actuelle (zone N), j'aimerais :</p> <ul style="list-style-type: none"> – que ces 3 parcelles (1710/1712 et 1715) soient de la même nature que ma parcelle d'habitation (1717) (Nh, STECAL ?) afin de délimiter un ensemble et non un morcellement ; – éviter un « puzzle » entre zone UB, Zone N, zone Nh ». <p>Courrier daté du 24/10/2019, avec des copies : courriels d'échange avec les services urbanisme de la CCVA, extraits plans cadastraux, vue aérienne (Géoportail), certificat travaux, etc.</p>
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA précise que le zonage tel qu'il est présenté n'est pas une contrainte limitant l'agrandissement du terrain. Toutefois il est vrai que c'est une contrainte pour asseoir le confort de la construction principale située en secteur Nh. Le règlement graphique sur ce secteur sera corrigé de la façon suivante. L'unité foncière sera donc entièrement intégrée au secteur Nh.</p>
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête, après avoir pris acte de l'avis de la CCVA, émet un avis favorable à la demande.</p>

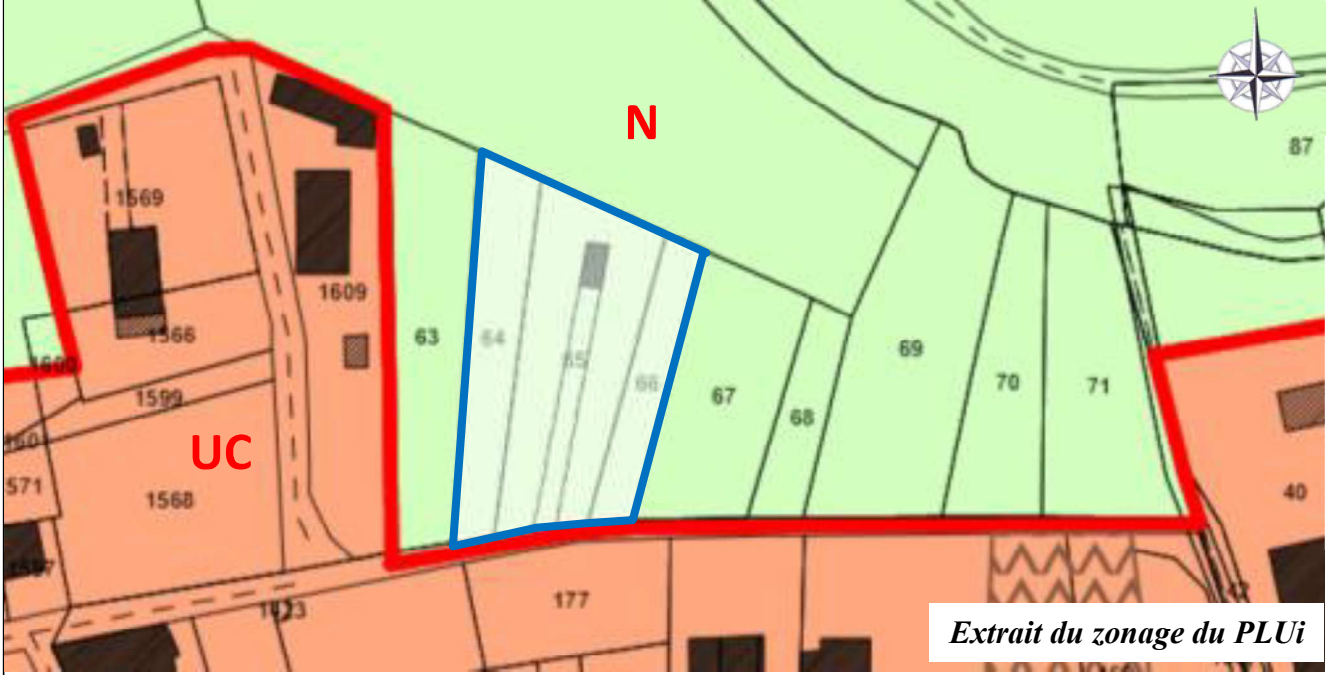
Référence de l'observation : LUS(L) 002

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
Lussault-sur-Loire	La Moinerie	B 27-30-31-43-44	UA	UC
 <p><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	M. GUILLEMARD et Mme LEMAIRE			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Les parcelles B27, B30, B31, B43, B44 dont les demandeurs sont propriétaires, sont classées comme « élément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ».</p> <p>Sur la parcelle B27 et B30 existe un terrain de tennis et la parcelle B31 est un chemin qui sera aménagé. Les propriétaires contestent la modification du zonage et demandent à ce que le zonage soit reconsidéré, du fait que celui-ci va entraîner une perte de valeur de leur propriété de 6000 m2 qui a été acquise au prix de terrain à construire.</p> <p><i>Courrier daté du 21/10/2019, enregistré le 21/10/2019 par la CCVA, avec un extrait du plan cadastral du PLUi et deux photos.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA donne une suite favorable à cette requête considérant qu'au milieu de cet îlot seuls les espaces boisés remarquables représentent un intérêt patrimonial. La CCVA retire aussi la trame de protection L151-19 sur le secteur ci-contre (jaune).</p> 			
Avis de la commission	La commission d'enquête, au regard de la réponse de la CCVA, émet un avis favorable à la demande.			


Référence de l'observation : LUS(L) 003

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
Lussault-sur-Loire	Le Château d'eau	ZH 51	1AUS	NI
 <p><i>Extrait du zonage du PLU</i></p>		 <p><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>		
Demandeur	M. LÉBOURLÈS Cyril, Président de l'association l'Ovale de Loire Rugby			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Ayant vérifié que le zonage du secteur où se trouve le terrain de rugby et ses abords, situé à Lussault-sur-Loire, a été modifié (le zonage 1AUS du PLU actuel a été divisé en deux zones, NL et N, le Président de l'association demande la possibilité de reconsidérer le classement proposé dans le PLUi et de revenir au classement actuel ou de modifier en NI la zone N située entre le terrain de rugby à l'Ouest, la route de Saint-Martin-le-Beau à l'Est et la route des Montils au Sud.</p> <p>La nouvelle zone N, est partiellement et fréquemment, voire quasi quotidiennement, utilisée pour les besoins de l'association, en stationnement et parfois en zone de loisirs lors des festivités. Dans le cadre du PLU actuel, l'Ovale de Loire est en cours d'acquisition d'une de ces parcelles. Le passage en zone N, perturberait l'activité du club et son économie. Pour l'avoir constaté, certains propriétaires utilisent également leurs terrains en loisirs.</p> <p><i>Courrier daté du 29/10/2019, comprenant un extrait du PLU actuel et un extrait de PLUi.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA ne dispose de projets précis pour des aménagements de parkings. Aussi compte tenu des mutualisations possibles en matière de stationnements avec le parking de l'aquarium, le règlement graphique de ce secteur présenté à l'enquête publique ne présentera aucune évolution pour le moment.			
Avis de la commission	La commission d'enquête prend acte de l'avis de la CCVA, qui pourra être revu quand il y aura un projet précis présenté. Avis défavorable à la demande.			

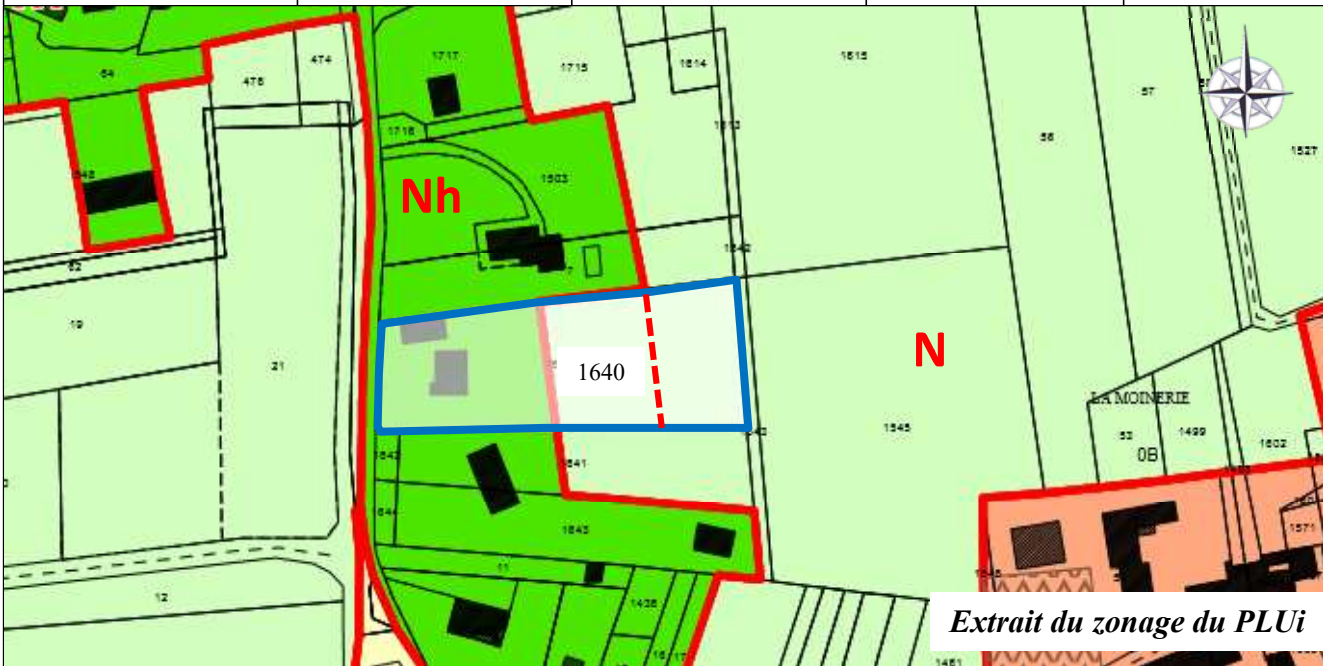
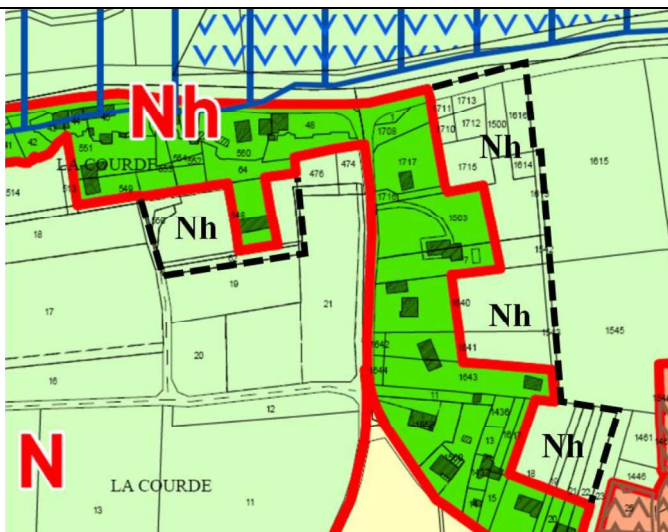
Référence de l'observation : LUS(L) 004

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
LUSSAULT-SUR-LOIRE	La Moinerie	B 64 - 65 - 66	N	N
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeurs	M. et Mme RAVELEAU Jackie et M. RAVELEAU Frédérique.			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. et Mme RAVELEAU Jackie, propriétaires des parcelles B 64- 65- 66, demandent ce qu'ils peuvent faire pour obtenir la déclassification de la zone N en vue de réaliser un petit pavillon destiné à leur fils pour sa retraite, sachant qu'il y a des constructions devant et à côté des parcelles.</p> <p>M. RAVELEAU Frédérique, veut se rapprocher de ses parents et de ce fait souhaite construire un petit pavillon avant sa retraite sur les parcelles B 64 - 65 - 66 sur lesquelles est construit un petit chalet alimenté en eau et en électricité.</p> <p><i>Courrier de M. et Mme RAVELEAU Jackie, daté du 24/10/2019, et courrier de M. RAVELEAU Frédérique, daté du 28/10/2019, adressés à la commission d'enquête, avec un plan de bornage établis par un géomètre et un extrait de plan cadastral.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur introduit un étalement urbain aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA, et émet un avis défavorable à la demande.			

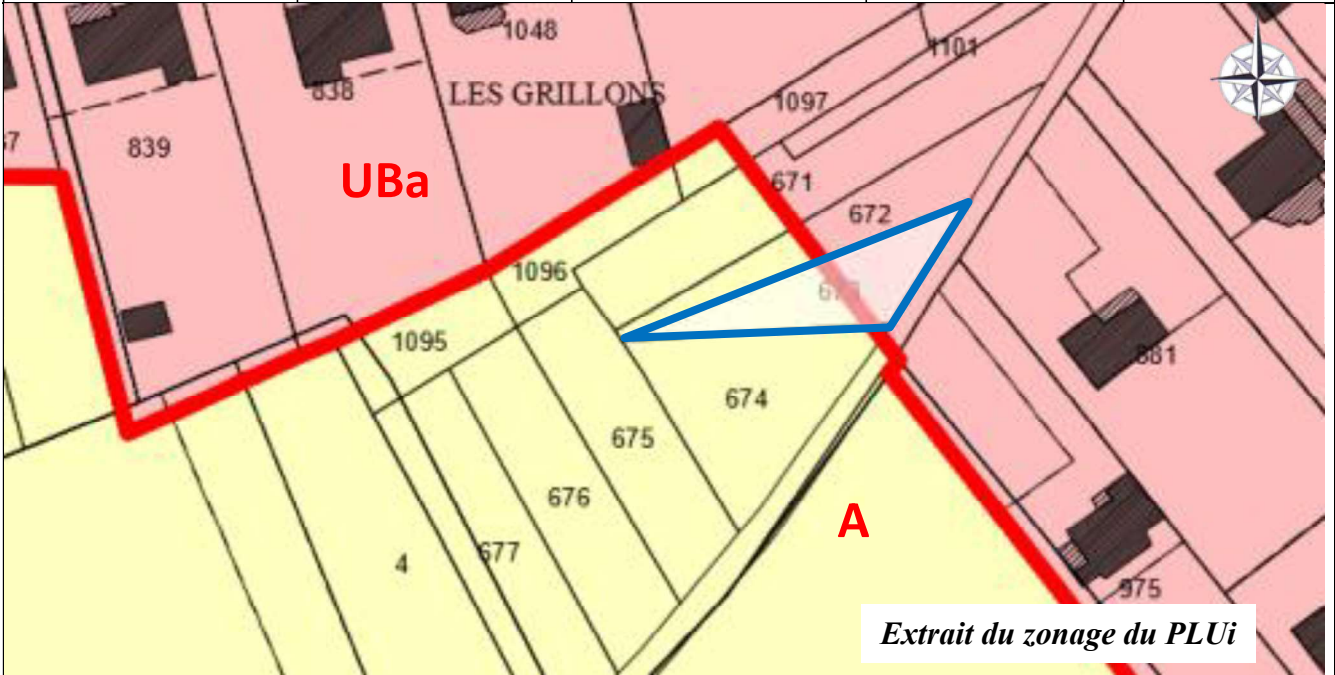
Référence de l'observation : LUS(L) 005

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
LUSSAULT-SUR-LOIRE	La Taille aux Moines	ZH 50-14-15	Les 3 parcelles : NI	NI et N
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	Mme FLORENT Corine			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme FLORENT Corine, propriétaire des parcelles ZH50 et ZH15, et prochainement de la parcelle ZH14, demande le maintien en zone NL pour ces parcelles situées « La Taille aux Moines », pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Installée depuis cinq ans sur Lussault sur Loire, elle a développé une activité associative, « la croisée des chemins », valorisant le tourisme vert, les loisirs agricoles (tourisme équestre, accueil des circulations douces, pôle handicap, médiation animale via la ferme équestre), hébergée sur les terres de la famille Antier ; – Le choix d'acquérir ces parcelles s'est porté sur la faisabilité du projet associatif et de création d'entreprise, compte tenu de la destination de zonage NL, permettant les activités de loisirs agricoles ; – Elle a créé sa micro entreprise et elle est monitrice d'équitation, diplômée d'état et démarquant une activité agricole de loisirs sur des terres agricoles de loisirs. – Le changement de destination de zonage prévu prochainement par le PLUI menace directement son emploi et la pérennité des activités associatives existantes car les restrictions imposées par le zonage N ne les permettraient plus. <p><i>Courrier daté du 05/11/2019, enregistré à la CCVA, le 19/10/2019 avec six documents joints : Attestations, certificats, extrait du plan cadastral, etc.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA donne une suite favorable à l'intégration de la parcelle 14 dans le secteur NI.			
Avis de la commission	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA et donne un avis favorable à la demande.			

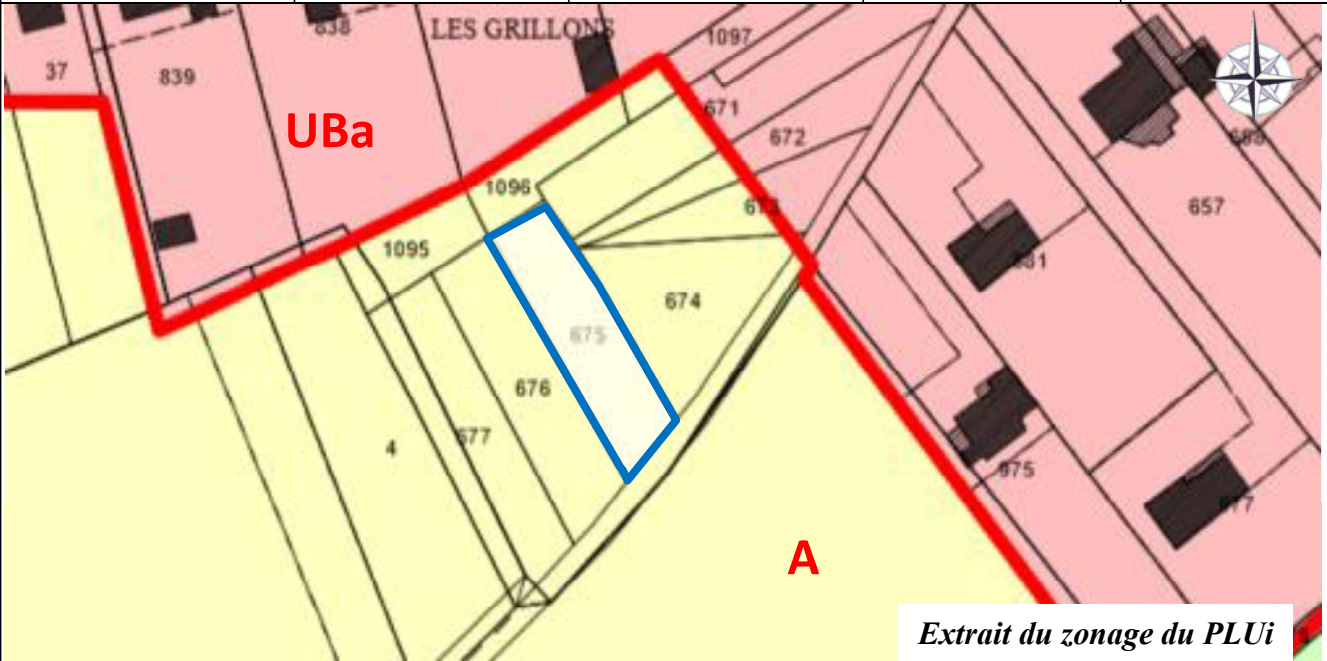
Référence de l'observation : LUS(L) 006

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
LUSSAULT-SUR-LOIRE	La Moinerie	B 1640	UB et N	N et Nh
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	M. LENGLET Hervé			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. LENGLET Hervé, après examen du nouveau projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, constate qu'une partie sa parcelle référencée B 1640 au cadastre passe de zone UB à N. Celui-ci demande l'annulation du décroché effectué sur sa parcelle et de maintenir la partie qui était classée en zone UB au Plan Local d'Urbanisme actuel, en zone Nh.</p> <p>En effet, ce décrochement lui interdit de faire tout agrandissement ou aménagement sur son terrain.</p> <p><i>Courrier daté du 22/11/2019, adressé à la commission d'enquête, avec un extrait du plan de zonage du PLUi et un extrait du plan cadastral.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA précise que le zonage tel qu'il est présenté n'est pas une contrainte limitant l'agrandissement du terrain. Toutefois il est vrai que c'est une contrainte pour asseoir le confort de la construction principale située en secteur Nh.</p> <p>Le règlement graphique sur ce secteur sera corrigé de la façon suivante. L'unité foncière sera donc entièrement intégrée au secteur Nh.</p>			
				
Avis de la commission	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA et donne un avis favorable à la demande.			

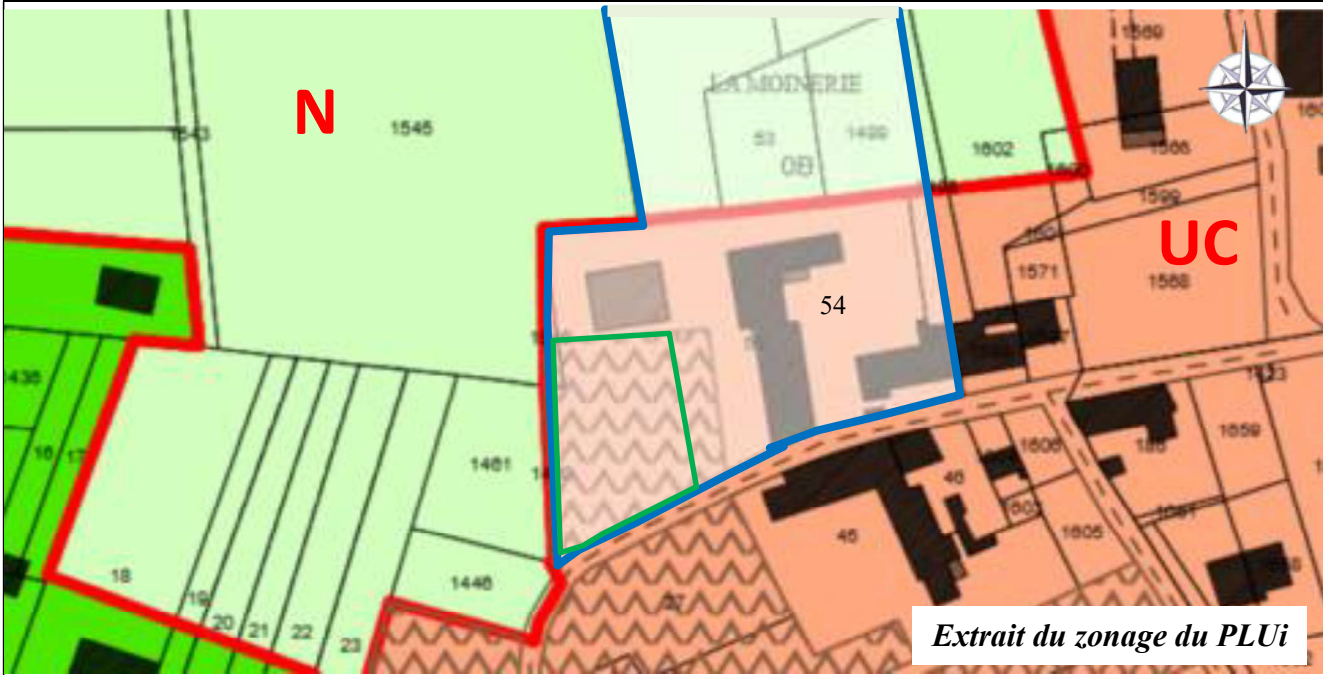
Référence de l'observation : LUS(L) 007

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
LUSSAULT-SUR-LOIRE	Les Grillons	AE 673	UB	UBa
				
Demandeur	Mme PAUTONNIER			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Ayant consulté le PLUi à la mairie de Lussault-sur-Loire, j'aurais souhaité conserver la parcelle 673 d'une surface de 02 a 75 ca sur la zone des Grillons qui est actuellement en zone UB au Plan Local d'Urbanisme actuel, c'est-à-dire en zone constructible.</p> <p>Le zonage du PLUi coupe la parcelle en deux et j'avais un acquéreur pour ce terrain.</p> <p>Je vous demande de bien revoir cette zone dans sa délimitation, car elle pénalise ma vente si à quelques mètres près ce terrain reste comme tel, suivant le PLUi, en zone A.</p> <p><i>Courrier daté de novembre 2019, enregistré le 21/11/2019 en mairie de Lussault-sur-Loire pour être joint au registre d'enquête</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA explique que le contour de zone urbaine doit répondre aux enjeux de l'étalement urbain aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme. Le contour des zones ne correspond donc pas nécessairement aux contours de propriétés même si les élus ont porté attention à ce point afin de ne pas aller à l'encontre du confort des habitations existantes (annexes par exemple). Dans le cas présent, concernant le règlement graphique, ce secteur admet une souplesse pour l'évolution des constructions existantes tout en limitant tout risque d'étalement urbain.</p> <p>La CCVA maintient donc le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA, et émet un avis défavorable à la demande.			

Référence de l'observation : LUS(L) 007

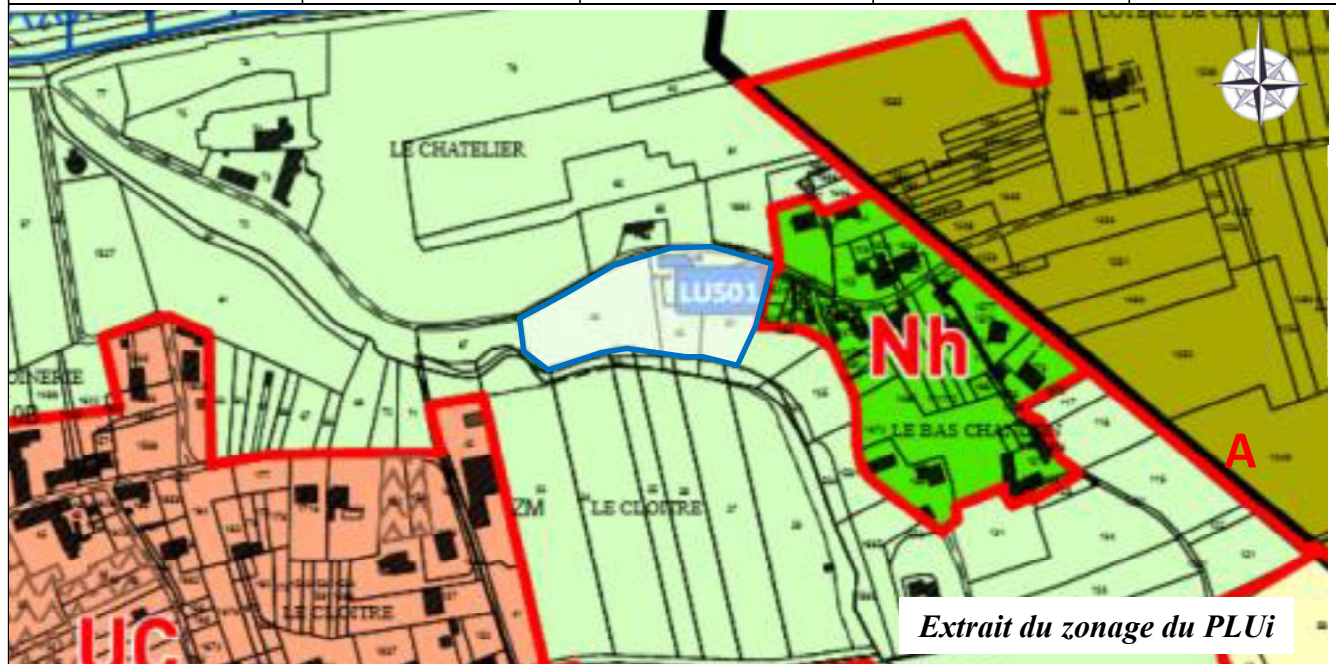
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
LUSSAULT-SUR-LOIRE	Les Grillons	AE 675	Av	A
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	M. VANI Nicolas			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. VANI Nicolas déclare :</p> <p>« Ayant consulté le PLUi à la mairie de Lussault-sur-Loire, je veux que ma parcelle AE 675, Les Grillons, soit intégrée dans la section UB de ce lieu, étant donné que la limite de zonage est sur ma parcelle. J'ai constaté que la zone UB sera supprimée et je souhaiterais que cette zone reste UB et qu'elle englobe ma parcelle qui était en limite de cette zone ».</p> <p><i>Courrier daté du 21/11/2019, enregistré le 21/11/2019 en mairie de Lussault-sur-Loire pour être joint au registre d'enquête</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur introduirait un phénomène d'étalement urbain aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA, et émet un avis défavorable à la demande.			

Référence de l'observation : LUS(O) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
LUSSAULT-SUR-LOIRE	La Moinerie	ZM 54	UA	UC
 <p>Extrait du zonage du PLUi</p>				
Demandeur	Mme DARIZCUREN Anne-Marie			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme DARIZCUREN Anne-Marie, propriétaire de la parcelle ZM 54, demande, pour des raisons de transformation future de sa propriété, que la zone définie au PLUi comme « élément du patrimoine à protéger au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme », soit réduite, comme figuré en vert, sur sa parcelle.</p> <p><i>Observation orale prise par le commissaire enquêteur lors de sa permanence le 24/10/2019,</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA donne une suite favorable à cette demande.			
Avis de la commission	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA et donne un avis favorable à la demande.			

Référence de l'observation : LUS(R) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
LUSSAULT-SUR-LOIRE	Le Chatelier	B 89-90-91-1721	?	N



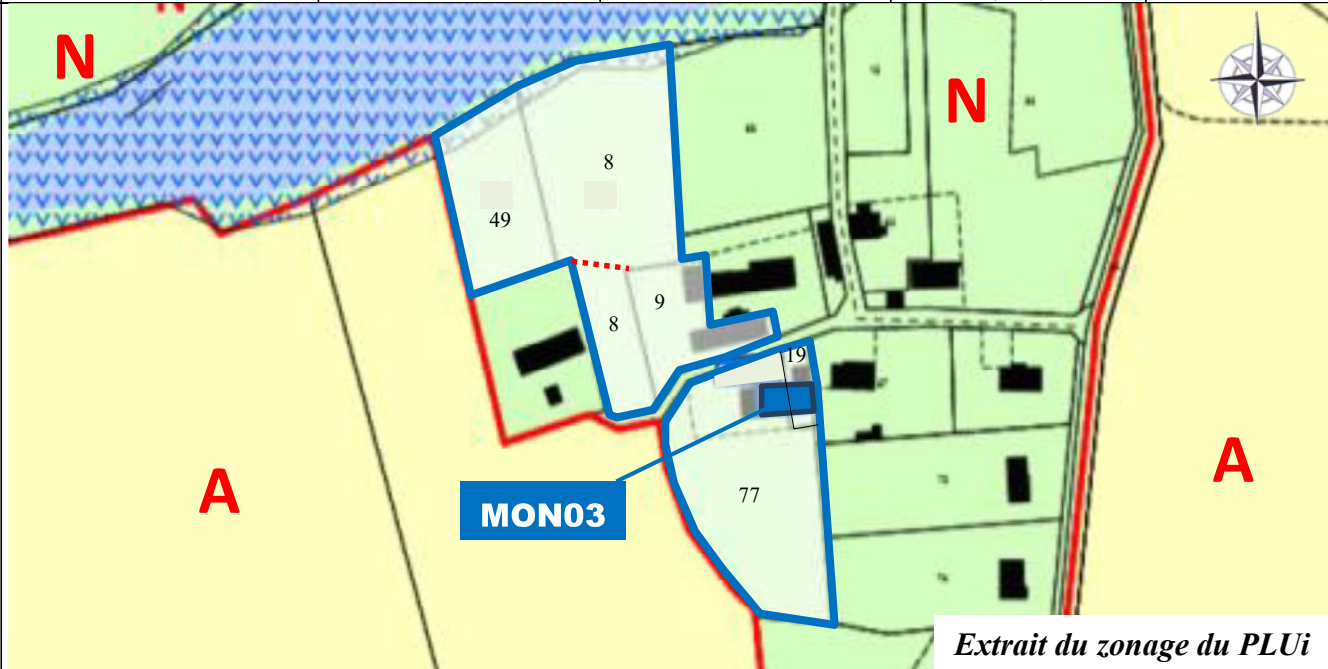
Demandeur	M. ALLION James et Mme HUARD Marie-Hélène
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	M. ALLION James et Mme HUARD Marie-Hélène, demandent pourquoi, leur maison fait l'objet d'un traitement particulier dans le projet de PLUi ? <i>Observation n° 1 déposée le 14/11/2019 dans le registre d'enquête de Lussault-sur-Loire</i>
Précision de la CE	M. ALLION James et Mme HUARD Marie-Hélène habitent la maison identifiée LUS01 dans le règlement écrit du PLUi.
Réponse de la CCVA	La CCVA constate que la construction visée est déjà une habitation. L'outil « changement de destination » ne semble donc pas opportun. Il sera retiré du règlement graphique.
Avis de la commission	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA , et donne un avis favorable à la modification envisagée.

**Enquête publique relative au projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la Communauté de Communes du Val d'Amboise**

**OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSES DE LA CCVA
et AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
CONCERNANT LA COMMUNE DE MONTREUIL-EN-TOURAINÉ**

	<i>Nom du demandeur</i>	<i>Code fiche</i>	<i>Page</i>
M. MME	PÉCAULT Bruno	MON(I) 001	165
M.	DESCHAMPS Bernard	MON(L) 001	166
MME	ROGUET Eliane - INDIVISION CHEVESSIER	MON(L) 002	167
M.	BERRY Michel	MON(L) 003	168

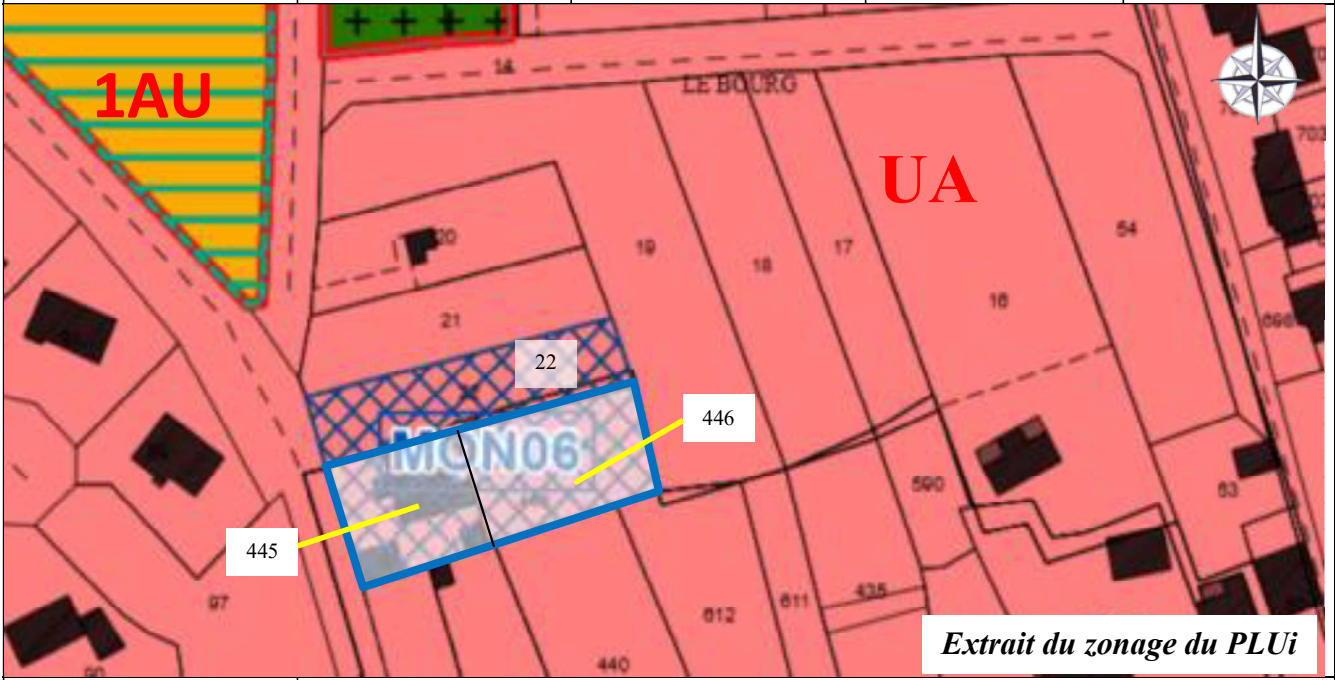
Référence de l'observation : MON(I) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
MONTREUIL-EN-TOURAIN	La Filaudière	ZM 8-9-49-19-77	UH 8 (Sud) - 9- 77- 19 N 8 (Nord)-N49	N
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeurs	M. et Mme PÉCAULT Bruno			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. et Mme PÉCAULT Bruno sont propriétaires des parcelles ZM 8-9-49-19 et 77. Ils ont fait en mai 2018, l'acquisition des parcelles 19 et 77, situées en zone UH du PLU actuel, avec pour objectif des projets de constructions, pour leurs enfants, sur ces parcelles.</p> <p>Ceux-ci, en considérant qu'ils n'ont pas eu d'information de la part de la commune, du notaire et de la CCVA, ont appris en septembre 2018, que le zonage serait modifié dans le PLUi. Ils indiquent que leurs terrains, déjà desservis par la voirie, sont équipés de réseaux.</p> <p>M. et Mme PÉCAULT Bruno demandent de maintenir les parcelles ZM 19, ZM 77 et ZM 8 en terrains constructibles, soit le maintien de la zone UH en priorité, soit la transformation en zone NB en deuxième choix ou NH en dernier recours.</p> <p><i>Courrier daté du 17/11/2019, transmis par internet à la CCVA, avec en annexe des extraits du règlement du PLU actuel (supposé) sur les Zones UH, Uh2, Uh3, Uh4, etc., et sur MON03.</i></p>			
Précision de la commission	Les destinations ou sous-destinations retenues au PLUi pour les bâtiments, appartenant au demandeur, identifiés MON03, sont : Toutes sauf industrie (<i>voir le règlement écrit</i>).			
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur introduirait un phénomène d'étalement urbain aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>Ce zonage N acte que ce secteur n'est pas un des hameaux constructibles retenus par les élus dans les objectifs du PADD (notamment l'orientation 11, objectif 2).</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA et considère d'une part, que l'existence d'une voirie et de réseaux divers, n'est pas une condition suffisante pour obtenir un droit à construire, et d'autre part, bien que les parcelles soient classées actuellement, pour partie, en zone UH du PLU communal, c'est-à-dire réservée à l'urbanisation, celles-ci n'ont pas acquis, de fait, un « droit en matière d'urbanisme », comme il est rappelé ci-avant en préambule.</p> <p>La réponse de la CCVA est cohérente avec l'orientation 11, objectif 2 du PADD.</p> <p>Avis défavorable de la commission d'enquête.</p>			

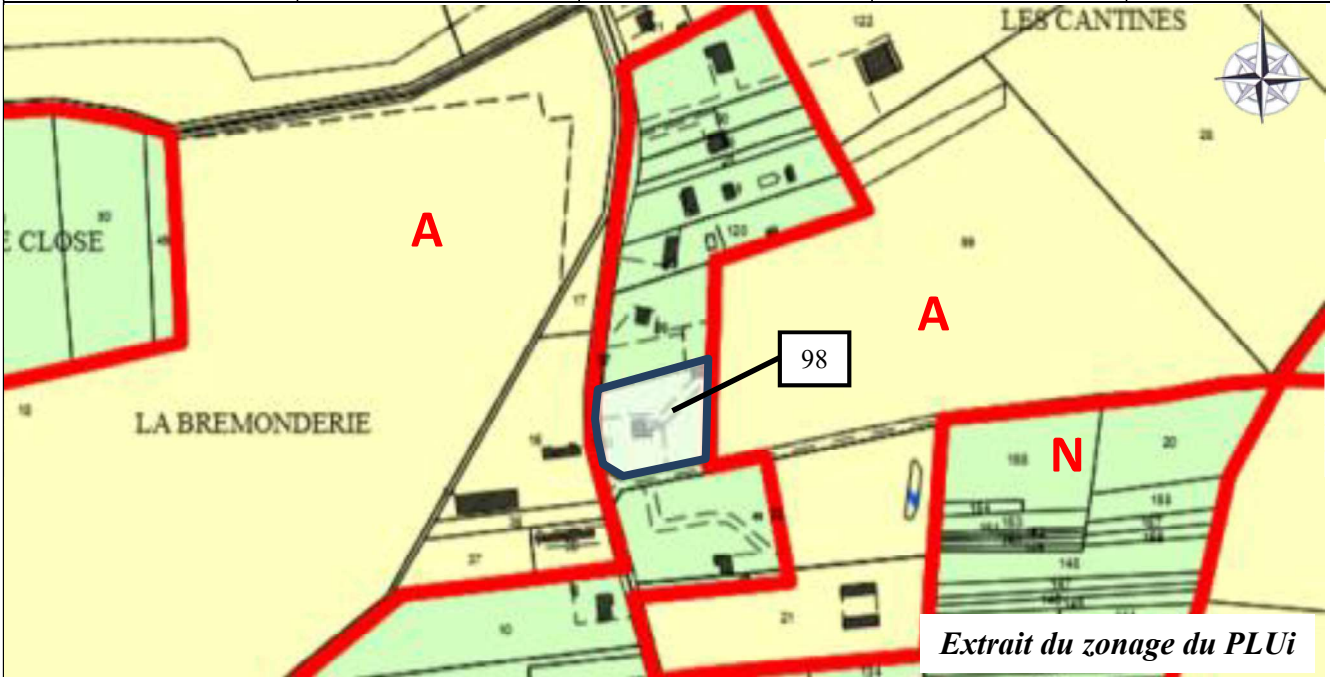
Référence de l'observation : MON(L) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
MONTREUIL-EN-TOURAIN	Bichemorte	ZI 4a	Aha	A
Demandeur	M. DESCHAMPS Bernard			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. DESCHAMPS, gérant et représentant de l'indivision Deschamps, est propriétaire de la ferme de Bichemorte.</p> <p>Celui-ci souhaite que les bâtiments de la ferme sauf hangars agricoles puissent être transformés, si besoin est à l'avenir, en logement ou gîte rural ou siège de divers services, artisanat, restauration, ou autre, comme actuellement prévu pour certains bâtiments au PLUi de la communauté de communes du Castelrenaudais (certains bâtiments de Fontaines les Blanches sont déjà ainsi classés au PLUi et des demandes identiques sont en cours pour les bâtiments de Bel Air et de la Poëfilerie).</p> <p>Les bâtiments de Bichemorte étaient classés au PLU de Montreuil en cours en zone Aha (diversification de l'activité agricole autorisée).</p> <p>M. DESCHAMPS demande la possibilité de changement de destination des bâtiments,</p> <p><i>Courrier daté du 24/10/2019, avec un extrait du plan cadastral et une vue aérienne (Google Earth) annexé au registre d'enquête de Montreuil-en-Touraine.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA donne une suite favorable à cette demande car le bâti visé présente notamment une qualité architecturale traditionnelle.</p> <p>L'exploitation concernée n'est pas classée Installation Classée pour la Protection de l'Environnement. L'enjeu agricole est donc ici compatible avec la diversification souhaitée.</p>			
Avis de la commission	La commission d'enquête, au regard de la réponse de la CCVA, émet un avis favorable à la demande.			

Référence de l'observation : MON(L) 002

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
MONTREUIL-EN-TOURAINE	Le Bourg	ZC 445 -446	UH	UA
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	Mme ROGUET Eliane			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme ROGUET Eliane, au nom de l'indivision CHEVESSIER, qui est propriétaire des parcelles B 445 (construite) et B 446, constate que ces parcelles, avec la parcelle B 22 sont concernées par un emplacement réservé identifié MON06 destiné à la création d'une allée piétonne (<i>Mention indiquée dans le Règlement écrit pour Montreuil en Touraine, page 130</i>).</p> <p>Mme ROGUET Eliane pose les questions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur quelles parcelles passera l'allée piétonne et pour quelles raisons les parcelles 445 et 446 figurent en emplacement réservé MON06 ; - Est-ce que la parcelle n° 446 sera constructible (parcelle se trouvant en zone UA) ? <p><i>Courrier daté du 12/11/2019, enregistré le 15/11/2019 par la CCVA,</i></p>			
Précision de la commission d'enquête	<p>L'emplacement réservé MON06 correspond bien à la « <i>Création d'une allée piétonne</i> » d'une superficie de 1907 m² dont le bénéficiaire est la commune de Montreuil-en-Touraine. Cette allée piétonne ferait partie du projet d'écoquartier qui devrait être réalisé prochainement par la commune, sur les parcelles n° 16 à 21 et 56. D'après le projet, affiché en mairie, la parcelle 446, exclue du projet d'écoquartier, serait constructible. A vérifier par la CCVA.</p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA explique que l'emplacement réservé est à inscrire sur les parcelles 21 et 22. Cette remarque est aussi liée à une remarque exprimée par les Personnes Publiques Associées. L'emplacement réservé dont le bénéficiaire est la commune a pour objet la création d'un espace de stationnement, d'un espace public et d'une allée piétonne.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la suppression de l'ER MON06 sur les parcelles 445 et 446, et donne avis favorable à cette suppression.</p> <p>La commission d'enquête s'étonne d'apprendre par la réponse de la CCVA que l'ER MON 06 est aussi destiné à un espace de stationnement, ce qui ne figure pas dans le dossier soumis à l'enquête.</p>			

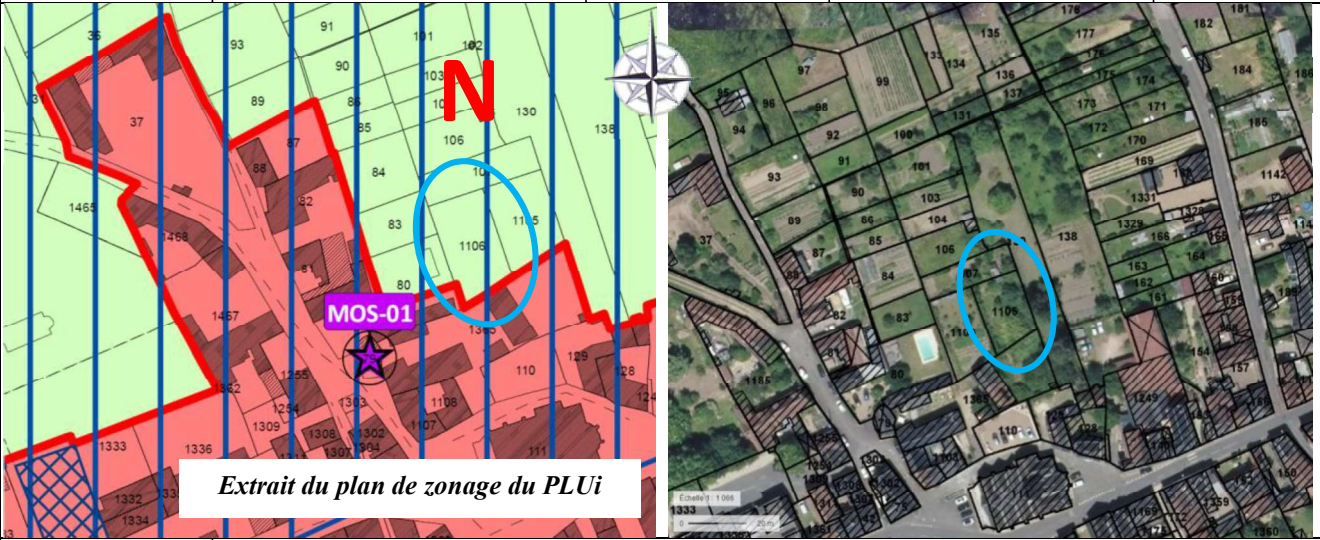

Référence de l'observation : MON(L) 003

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
MONTREUIL-EN-TOURAIN	Les cantines	ZO 98	Ah	N
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	M. BERRY Michel			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. BERRY Michel est propriétaire et occupant de la parcelle n° ZO 98 lieu-dit « Les Cantines » de contenance de 5038 m2 qui forme le lot n° 2 du Lotissement de Cantines approuvé par arrêté préfectoral du 10 décembre 1974</p> <p>Cette parcelle qui compose une partie du hameau, jouxte la route RD 75 et a son entrée sur la route de la Brémonderie ; elle est indiquée en zone N sur le PLUi, adjacente à une zone A.</p> <p>M. BERRY Michel souhaiterait que son classement soit modifié en Ah, comme indiqué page 106 du Règlement écrit qui précise la faculté de changement indiquée dans son alinéa f : f) les changements de destinations des constructions existantes en logements ;</p> <p>Outre sa maison d'habitation, il y a sur cette parcelle close un ensemble construit à usage de garage d'atelier et de stockage ayant fait l'objet de permis de construire et dont M. BERRY souhaite le changement de destination en habitation.</p> <p>Ce changement n'aura pas pour effet de changer la destination et la qualité des zones agricoles ou naturelles voisines et n'impacte en aucun cas les critères environnementaux du PLUi. Elle offre au contraire la possibilité d'améliorer l'aspect visuel du paysage en transformant l'ensemble existant en bâtiment harmonieux et intégré dans le style d'habitat existant à proximité.</p> <p><i>Courrier daté du 15/11/2019, enregistré le 18/11/2019 par la CCVA, avec un extrait du PLUi.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA explique que ce garage d'un caractère architectural quelconque ne remplit pas par le critère de construction avec une valeur patrimoniale du bâti. C'est une annexe à une construction principale qui doit conserver cette vocation.			
Avis de la commission	Au regard de la réponse apportée par la CCVA à la demande, la commission d'enquête donne un avis défavorable à cette demande.			

**Enquête publique relative au projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la Communauté de Communes du Val d'Amboise**

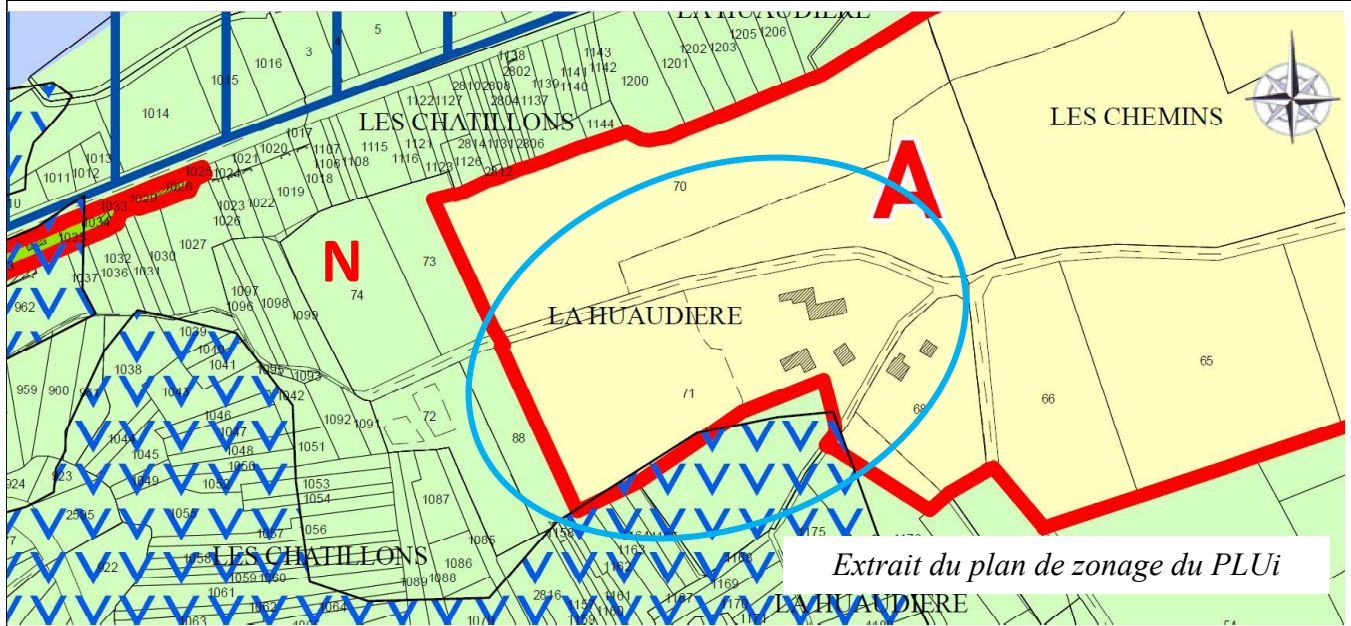
**OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSES DE LA CCVA
et AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
CONCERNANT LA COMMUNE DE MOSNES**

	<i>Nom du demandeur</i>	<i>Code fiche</i>	<i>Page</i>
M.	DECUYPERE Gérard	MOS(I) 001	170
MME	GAINARD Geneviève	MOS(I) 002	171
M.	MANGEANT Max	MOS(L) 002	172
MME MM.	FRISSANT Isabelle, Thomas, Xavier	MOS(L) 003	173
MME MM.	FRISSANT Isabelle, Thomas, Xavier	MOS(L) 004	175
M.	VILLEMAIN Christophe - MAIRE DE MOSNES	MOS(L) 005	176
MME	BRANCHU-DUGUET	MOS(O) 001	179
M.	PERCHERON	MOS(R) 001	180
M.	CLEMENT Alain	MOS(R) 002	181
M.	BARBOUX Joël	MOS(R) 003	182
M.	BRETAGNE Janick	MOS(R) 004	183
M. MME	TORDEUX - CAMPING DE LA POTERIE	MOS(R) 005	184
M. MME	TURMEAU François	MOS(R) 006	185
M.	CLEMENT Alain	MOS(R) 007	186
M.	BERANGER	MOS(R) 008	188

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLU <i>i</i>
MOSNES	Le Bourg	A 1106	NLi	N
 <p><i>Extrait du plan de zonage du PLU<i>i</i></i></p>				
Demandeur	M. DECUYPERE Gérard			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. DECUYPERE écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - avoir rencontré le commissaire-enquêteur M. Jean-Pierre Houdré le 18 novembre à Mosnes, - lui avoir fait part de son constat de voir classer 'N' la zone de potagers située au nord de l'église, dont fait partie sa parcelle n°1106, - que cette zone est et a toujours été composée de jardins potagers <p>M. DECUYPERE ajoute « <i>Mr Houdré m'a encouragé à vous demander le classement de cette zone en 'Nj' qui correspond au mieux à la réalité de cet environnement et qui mérite d'être préservée.</i> »</p> <p><i>Courriel, accompagné de la vue aérienne (ci-dessus) en pièce jointe, reçu le 22/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA donne une suite favorable à cette requête et adapte à la marge les contours de la zone UA (pointillés noirs) pour faciliter la construction d'annexes depuis les constructions principales.</p> 			
Avis de la commission	<p>Avis conforme de la commission d'enquête pour l'adaptation des contours de la zone UA proposée par la CCVA, compte-tenu que les restrictions liées au PPRi interdisent toute construction d'habitation.</p>			

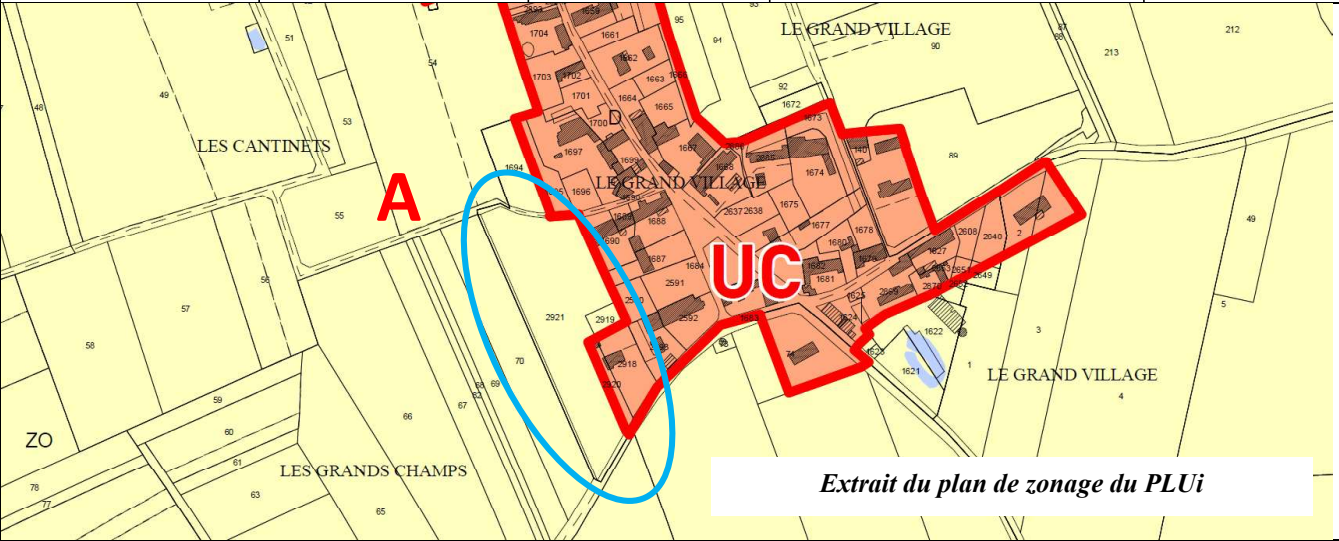
Référence de l'observation : MOS(I) 002

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
MOSNES	La Huaudière	ZA 71		A



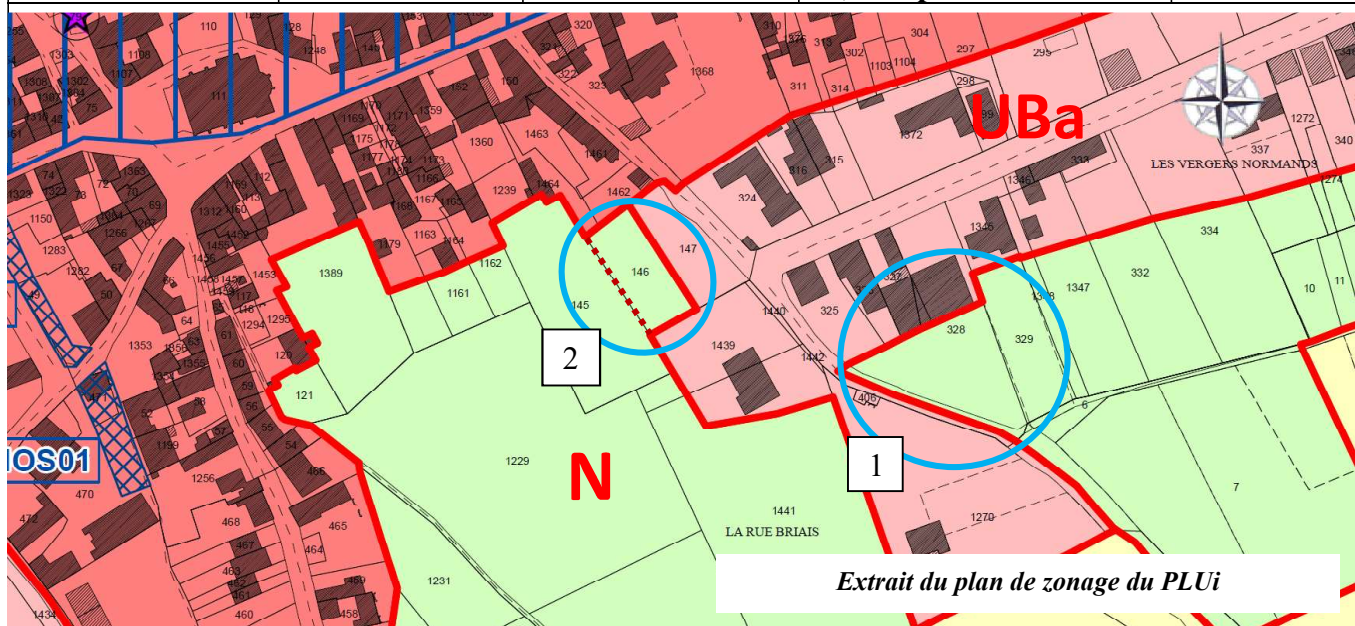
Demandeur	Mme Geneviève GAINARD
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme Geneviève GAINARD fait part d'une demande relative à la parcelle ZA 71, située au lieu-dit « La Huaudière » à Mosnes, dont les propriétaires sont Mme Emilie GAINARD et M. Adrien BEAUVAIS. Cette parcelle comporte un gîte d'une capacité de 5 personnes, et un second en cours d'aménagement.</p> <p>Mme Geneviève GAINARD :</p> <p>1/ Demande qu'une partie de la parcelle ZA 71 reste constructible pour permettre leur activité touristique,</p> <p>2/ Signale qu'un bâtiment de caractère en parfait état, avec couverture en petites tuiles, raccordé à l'eau et à l'électricité, existe sur la parcelle, et que le raccordement eaux usées s'effectuera sur un assainissement autonome.</p> <p>Mme GAINARD écrit : « Nous envisageons de le transformer en gîte en 2020. »</p> <p><i>Requête adressée par courriel au service urbanisme de la CCVA le 19/11/2019 à 14 :59, avec trois photographies en pièces jointes.</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA présente les réponses suivantes pour les deux points énoncés :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme. La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique. Le bâti existant peut être conforté par des annexes et des extensions dans les conditions énoncées au règlement écrit. 2. Le bâtiment peut être réhabilité en gîte car au vu des photos présentées il s'agit déjà d'une habitation. Un changement de destination n'est donc pas nécessaire.
Avis de la commission	<p>Point n° 1 : La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA. Avis défavorable.</p> <p>Point n° 2 : Avis favorable à la réhabilitation en gîte du bâtiment mentionné dans la requête.</p>

Référence de l'observation : MOS(L) 002

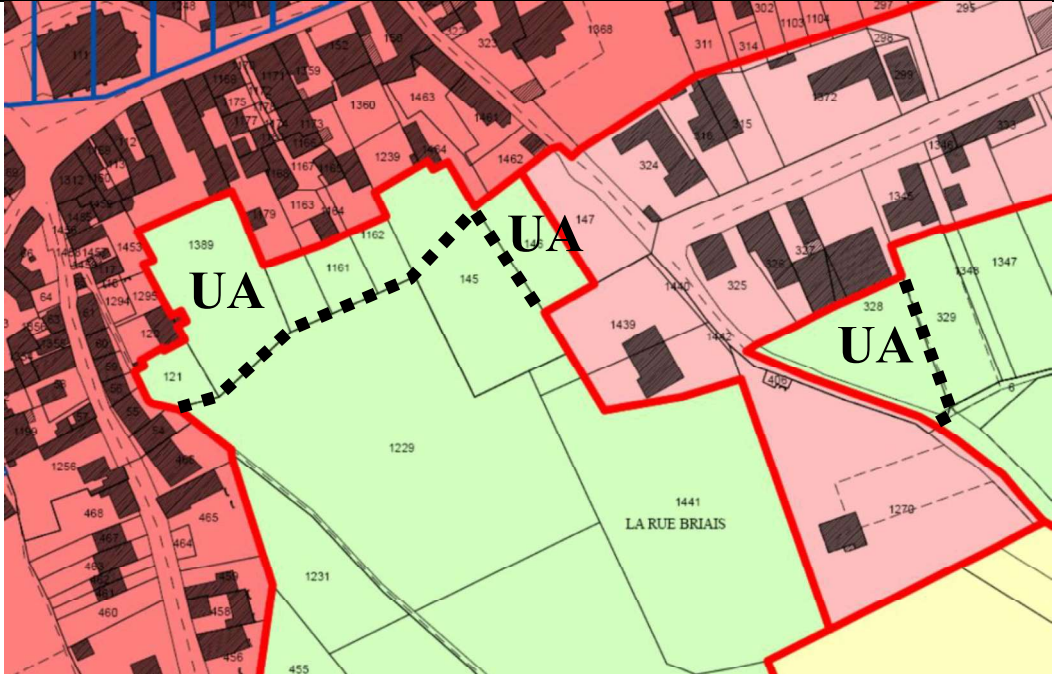
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLU <i>i</i>
MOSNES	Le Grand Village	D 2919-2921	Uah	A
 <p style="text-align: center;">Extrait du plan de zonage du PLU<i>i</i></p>				
Demandeur	M. MANGEANT Max			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Dans un courrier ayant pour objet « Demande de recours gracieux » adressé au maire de MOSNES, remis lors de la permanence du commissaire-enquêteur du 18/11/2019 et annexé au registre le même jour, Monsieur Max MANGEANT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - écrit avoir déposé à la date du 27/04/2018, une demande de permis d'aménager n° PA3716118A00001 pour la réalisation de 8 lots à bâtir sur ses parcelles cadastrées D 2919-2921 sur la commune de MOSNES, - déclare avoir reçu par lettre recommandée AR à la date du 09/08/2018 un arrêté portant sursis à statuer, - conteste les motifs exposés dans l'arrêté, notamment « l'orientation n°10 du PADD en cours d'élaboration », - affirme ne pas comprendre la chronologie des opérations, car un certificat d'urbanisme opérationnel a été délivré le 20 juin 2017, alors que le PLU<i>i</i> était déjà en cours d'élaboration, et ce certificat ne mentionnait pas la possibilité d'un sursis à statuer, - estime infondées les réponses et demandes reçues du service instructeur après le dépôt du dossier en date du 20 juin 2017, - demande un recours gracieux contre la décision du sursis à statuer, qu'il estime prématurée au regard de la date d'approbation définitive du PADD du PLU<i>i</i>, ainsi que le réexamen de son dossier. <p><i>Courrier remis en mairie de MOSNES le 18/11/2019, reçu et annexé au registre d'enquête de la commune de MOSNES le même jour.</i></p>			
Remarque de la CE	Cette demande de recours est-elle du ressort de l'enquête publique ?			
Réponse de la CCVA	L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu du hameau du Grand Village. Cette forme d'étalement urbain est aujourd'hui interdite par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme. La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.			
Avis de la commission	La commission d'enquête partage l'avis de la CCVA, en cohérence avec les textes et lois, et rappelle qu'il n'y a pas de « droits acquis en matière d'urbanisme » comme mentionné dans le préambule du présent rapport. Avis défavorable.			

Référence de l'observation : MOS(L) 003

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
MOSNES	La Rue Briais	A 328	N	N
		A 146	N, très partiellement Ub	N

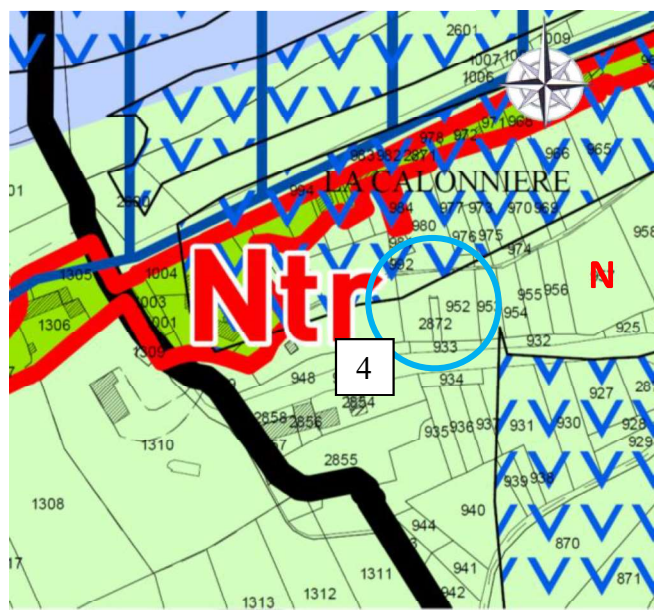
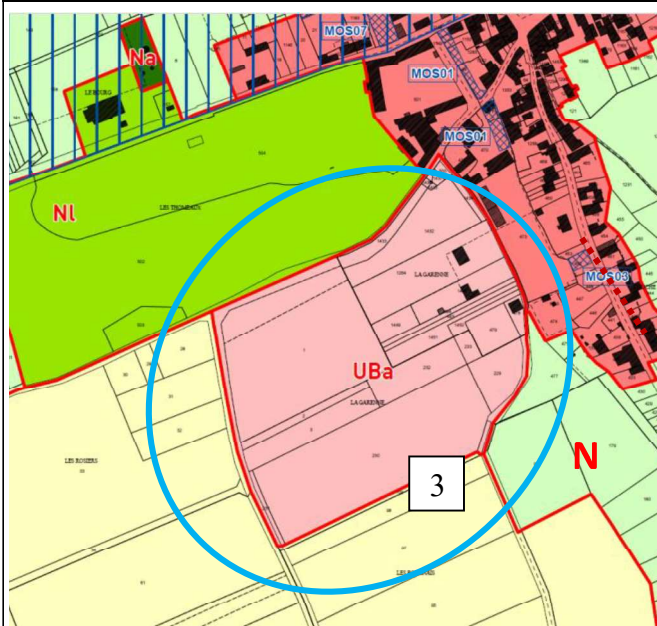


Demandeur	Mme Isabelle, MM. Thomas et Xavier FRISSANT
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Les demandeurs, viticulteurs à MOSNES, émettent les requêtes suivantes, suite à la lecture des plans du PLUi :</p> <ol style="list-style-type: none"> parcelle A 328 : demande de classement de la parcelle en UBH pour un aménagement ultérieur dans le respect de l'environnement, parcelle A 146: demande d'alignement sur les parcelles A 1439 et A 1462 en zone UBa et de la parcelle A 145, n'étant pas constructible seule, <p><i>Entretien oral lors de la permanence du commissaire-enquêteur, avec remise d'un courrier et d'une pièce jointe en mairie de MOSNES le 18/11/2019, annexés au registre d'enquête de la commune le même jour.</i></p>
Réponse de la CCVA	La CCVA donne une suite favorable à ces deux requêtes (pointillés noirs symbolisant le zonage retenu).

	 Le plan cadastral illustre un quartier avec des parcelles numérotées (ex: 1389, 1161, 145, 147, 1439, 1441, 1229, 1231, 1278, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500). Des zones d'urbanisme (UA) sont indiquées par des lettres 'UA' en noir. Une zone est délimitée par une ligne rouge épaisse, et une autre par une ligne noire en pointillés. La rue 'LA RUE BRIAIS' est visible au bas du plan.
Avis de la commission	<p>Avis favorable de la commission d'enquête au recul des limites proposé par la CCVA.</p> <p>En ce qui concerne la parcelle A 328, la commission estime cependant que le zonage le plus logique serait UBa, dans la continuité des parcelles A 325, 326, 327 (et non UA comme mentionné sur l'extrait de plan figurant dans la réponse.)</p>

Référence de l'observation : MOS(L) 004

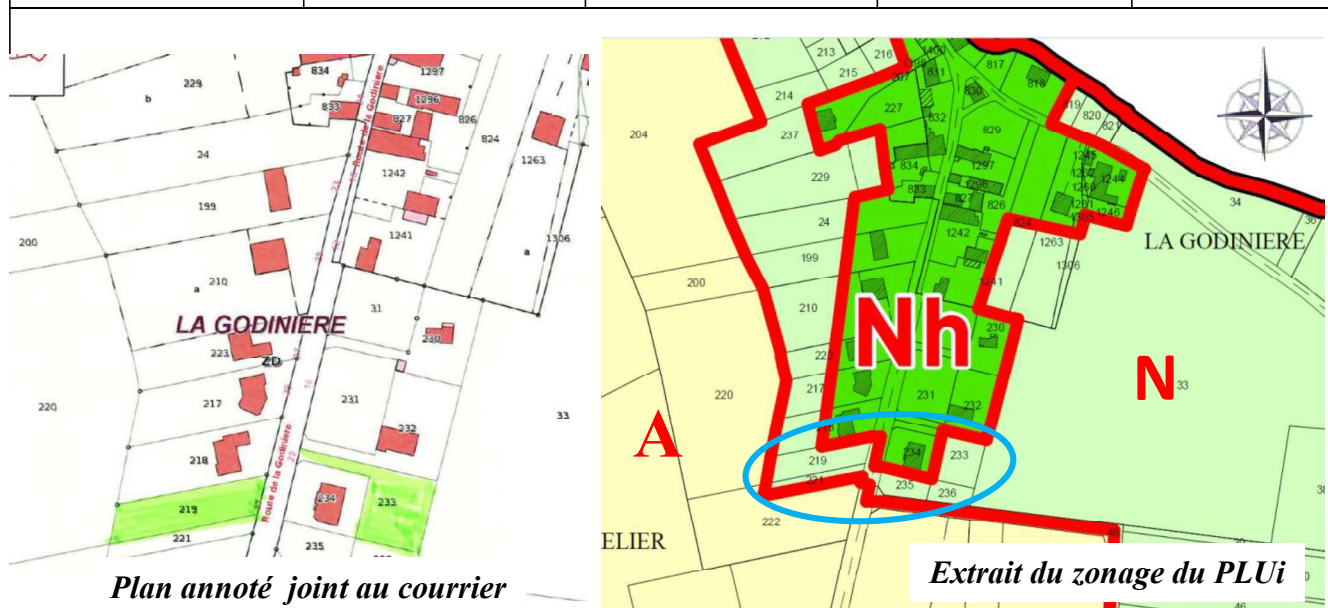
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
MOSNES	La Rue Briais	ZE 1, 2, 3, 231, 230, D 2878, D 952	1 AU Nh	UBa N



Demandeur	Mme Isabelle, MM. Thomas et Xavier FRISSANT
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Les demandeurs, viticulteurs à MOSNES, émettent les requêtes suivantes, suite à la lecture des plans du PLUi :</p> <ol style="list-style-type: none"> Lotissement La Garenne: demande d'une zone boisée, sur les parcelles du lotisseur pour éviter les conflits de voisinage à venir entre vigneron et néo- ruraux, Parcelle D 2872, qui est une cavité souterraine effondrée avec un puits et D 952 : demande de passer les deux parcelles en NH. <p><i>Entretien oral lors de la permanence du commissaire-enquêteur, avec remise d'un courrier et d'une pièce jointe en mairie de MOSNES le 18/11/2019, annexés au registre d'enquête de la commune le même jour.</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA explique que le permis d'aménager a été délivré. Elle ne peut pas revenir sur cette autorisation.</p> <p>La CCVA confirme que le classement en N est le bon zonage pour caractériser la parcelle D2872.</p>
Avis de la commission	<p>Point n° 3 : La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>Elle s'interroge, par ailleurs, sur la requête de Mme et MM. FRISSANT, qui demandent à ce que la charge de l'aménagement qu'ils proposent soit supportée en totalité par le lotisseur et, par suite, par les futurs habitants, ce qui semble contraire au principe énoncé par l'article L 110-1 du Code de l'Environnement.</p> <p>Point n° 4 : Avis conforme.</p>

Référence de l'observation : MOS(L) 005-1

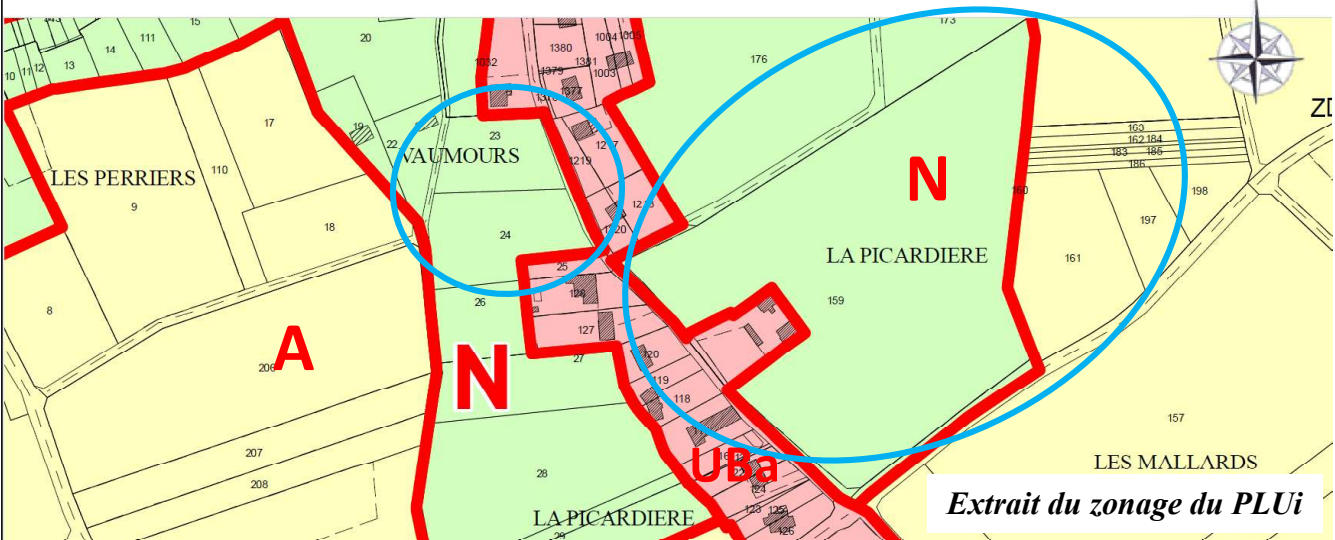
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
MOSNES	La Godinière	ZD 233, ZD 219	UAh	N



Demandeur	M. le Maire de MOSNES
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. le Maire de MOSNES, par courrier daté du 19/11/2019, attire l'attention de la Communauté de communes du Val d'Amboise sur le fait que la commune a, lors de l'élaboration du PLUi, émis à plusieurs reprises des observations sur la requalification de zonage de parcelles situées à La Godinière, à La Picardière et au Grand Village.</p> <p>Il précise que ces différentes remarques, mentionnées dans la délibération du 06 juin 2019 portant sur l'avis du PLUi arrêté en conseil communautaire (annexe 1) n'ont été entendues.</p> <p>La commune demande :</p> <ol style="list-style-type: none"> De requalifier les deux parcelles suivantes en zone U situées sur le secteur de la Godinière (ZD 233, ZD 219). Ces terrains étaient situés en zone Uah du PLU et les propriétaires desdits terrains se sont acquittés de la PVR (Participation Voies et Réseaux) <p><i>Courrier daté du 19/11/2019, annexé au registre d'enquête de la commune le 20/11/2019, avec en pièces jointes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>un extrait de délibération du conseil municipal en date du 06/06/2019 et d'avis rendu par le conseil municipal sur le PLUi arrêté par le Conseil communautaire,</i> <i>un extrait annoté du plan du hameau de La Godinière,</i> <i>copies de courriers précédemment adressés par le Maire de Mosnes à la Communauté de communes du Val d'Amboise, en annexes 3, 4 et 5.</i>
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA donne une réponse défavorable à cette requête. Cette parcelle est située en secteur N sur le règlement graphique. Ce zonage acte que ce secteur n'est pas un des hameaux constructibles retenus par les élus dans les objectifs du PADD (notamment l'orientation 11, objectif 2).</p> <p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>Avis défavorable.</p> <p>La commission rappelle qu'il n'existe pas de « droits acquis » en matière d'urbanisme.</p>

Référence de l'observation : MOS(L) 005-2

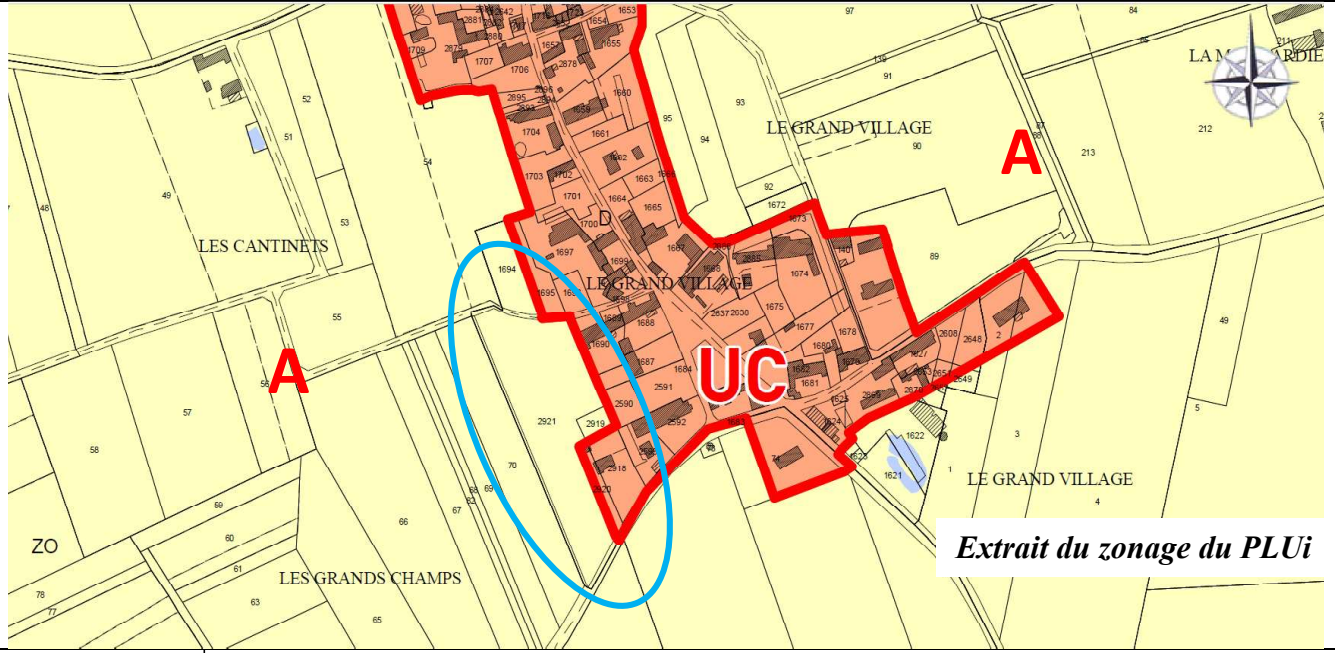
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
MOSNES	Vaumours	ZE 23 et 24	N (partiel Ub)	N
	La Picardière	ZE 159	Av (partiel Ub)	N



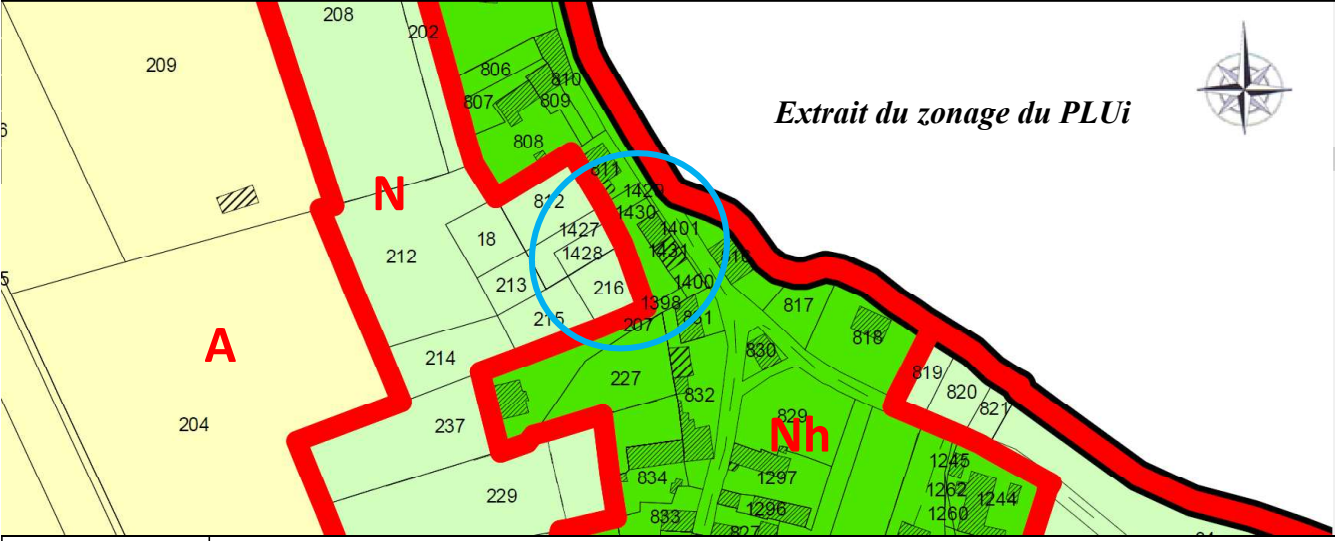

Extrait du zonage du PLUi

Demandeur	M. le Maire de MOSNES
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. le Maire de MOSNES, par courrier daté du 19/11/2019, attire l'attention de la Communauté de communes du Val d'Amboise sur le fait que la commune a, lors de l'élaboration du PLUi, émis à plusieurs reprises des observations sur la requalification de zonage de parcelles situées à La Godinière, à La Picardière et au Grand Village.</p> <p>Il précise que ces différentes remarques, mentionnées dans la délibération du 06 juin 2019 portant sur l'avis du PLUi arrêté en conseil communautaire (annexe 1) n'ont pas été entendues.</p> <p>La commune demande :</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. de requalifier en zone U les trois parcelles suivantes situées sur le secteur de la Picardière : parcelles 23, 24 et 159. Cette requalification se justifie du fait d'éviter les dents creuses et de prendre en compte que ces terrains sont desservis par l'eau, l'électricité et l'assainissement (annexes 3, 4 et 5), <p><i>Courrier daté du 19/11/2019, annexé au registre d'enquête de la commune le 20/11/2019, avec en pièces jointes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - un extrait de délibération du conseil municipal en date du 06/06/2019 et d'avis rendu par le conseil municipal sur le PLUi arrêté par le Conseil communautaire, - un extrait annoté du plan du hameau de La Godinière, - copies de courriers précédemment adressés par le Maire de Mosnes à la Communauté de communes du Val d'Amboise, en annexes 3, 4 et 5.
Remarque de la commission	Cette requête rejoint pour partie celle formulée par M. BRETAGNE [Fiche MOS(R) 004]
Réponse de la CCVA	<p>Les parcelles 23 et 24 sont limitées sur leur frange Est par une voirie étroite. Entre les parcelles et la voirie un léger talus subsiste. Le cône de vue qu'offre cette coupure d'urbanisation est intéressant et mérite d'être préservé. La DDT a recommandé avec insistance ce classement en secteur non constructible.</p> <p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme. La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête s'étonne de la position de la CCVA en ce qui concerne les parcelles ZE 23 et 24, en effet la demande en cause permettrait la réalisation d'une continuité urbaine entre des parties déjà urbanisées de longue date.</p> <p>Avis favorable à cette demande.</p> <p>En ce qui concerne la parcelle ZE 159, la commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>Avis conforme.</p>

Référence de l'observation : MOS(L) 005-3

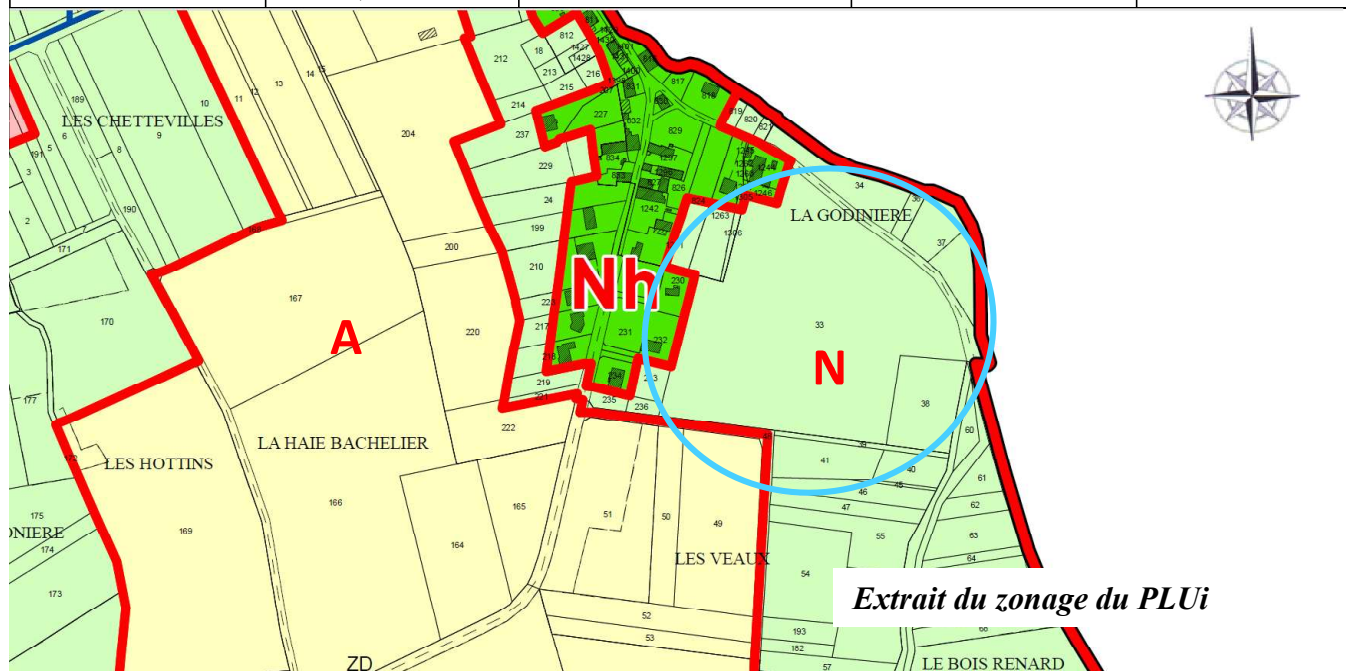
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
MOSNES	Le Grand Village	D 2921, 2919	Uah	A
 <p style="text-align: right;">Extrait du zonage du PLUi</p>				
Demandeur	M. le Maire de MOSNES			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. le Maire de MOSNES, par courrier daté du 19/11/2019, attire l'attention de la Communauté de communes du Val d'Amboise sur le fait que la commune a, lors de l'élaboration du PLUi, émis à plusieurs reprises des observations sur la requalification de zonage de parcelles situées à La Godinière, à La Picardière et au Grand Village.</p> <p>Il précise que ces différentes remarques, mentionnées dans la délibération du 06 juin 2019 portant sur l'avis du PLUi arrêté en conseil communautaire (annexe 1) n'ont été entendues.</p> <p>La commune demande de requalifier les deux parcelles D 2921 et D 2919 en zone constructible. Ces terrains avaient fait l'objet d'un permis d'aménager qui avait été délivré avec une clause de sursoir à statuer (annexe 3). Or en amont à ce permis d'aménager, il y avait eu un certificat d'urbanisme opérationnel qui avait été délivré le 20 juin 2017 sans aucune mention sur le sursoir à statuer.</p> <p><i>Courrier daté du 19/11/2019, annexé au registre d'enquête de la commune le 20/11/2019, avec en pièces jointes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - un extrait de délibération du conseil municipal en date du 06/06/2019 et d'avis rendu par le conseil municipal sur le PLUi arrêté par le Conseil communautaire, - un extrait annoté du plan du hameau de La Godinière, - copies de courriers précédemment adressés par le Maire de Mosnes à la Communauté de communes du Val d'Amboise, en annexes 3, 4 et 5. 			
Remarque de la commission	Cette requête rejoint celle formulée par M. MANGEANT Max [Fiche MOS(L) 002]			
Réponse de la CCVA	L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu du hameau du Grand Village. Cette forme d'étalement urbain est aujourd'hui interdite par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme. La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.			
Avis de la commission	La commission d'enquête partage l'avis de la CCVA, en cohérence avec les textes et lois, et rappelle qu'il n'y a pas de « droits acquis en matière d'urbanisme » comme mentionné dans le préambule du présent rapport. Avis défavorable.			

Référence de l'observation : MOS(O) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLU <i>i</i>
MOSNES	LA GODINIÈRE	A 1431	Uah	Nh
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLU<i>i</i></i></p>				
Demandeur	Mme BRANCHU-DUGUET			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le demandeur, propriétaire de la parcelle A 1431 sur laquelle se situe son habitation et des parcelles A 1428, 1429, 1430, 1401 attenantes, demande si le règlement du PLU<i>i</i> lui permettra la construction d'une annexe (garage), et que lui soit précisé la distance entre la limite de sa propriété en bordure de la route de la Godinière et la délimitation entre le zonage Nh et le zonage N.</p> <p><i>Demande orale formulée le 25/10/2019 auprès du commissaire-enquêteur.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA donne une suite favorable à cette requête en délimitant le recul du secteur Nh de la façon suivante (pointillés noirs).</p> 			
Avis de la commission	<p>Avis favorable à la modification de la limite du secteur Nh. Il semble cependant à la commission que la nouvelle limite aurait pu se situer en fond des parcelles 812 et 1427, ce qui aurait offert une surface suffisante pour la construction d'annexes et/ou de garages.</p>			

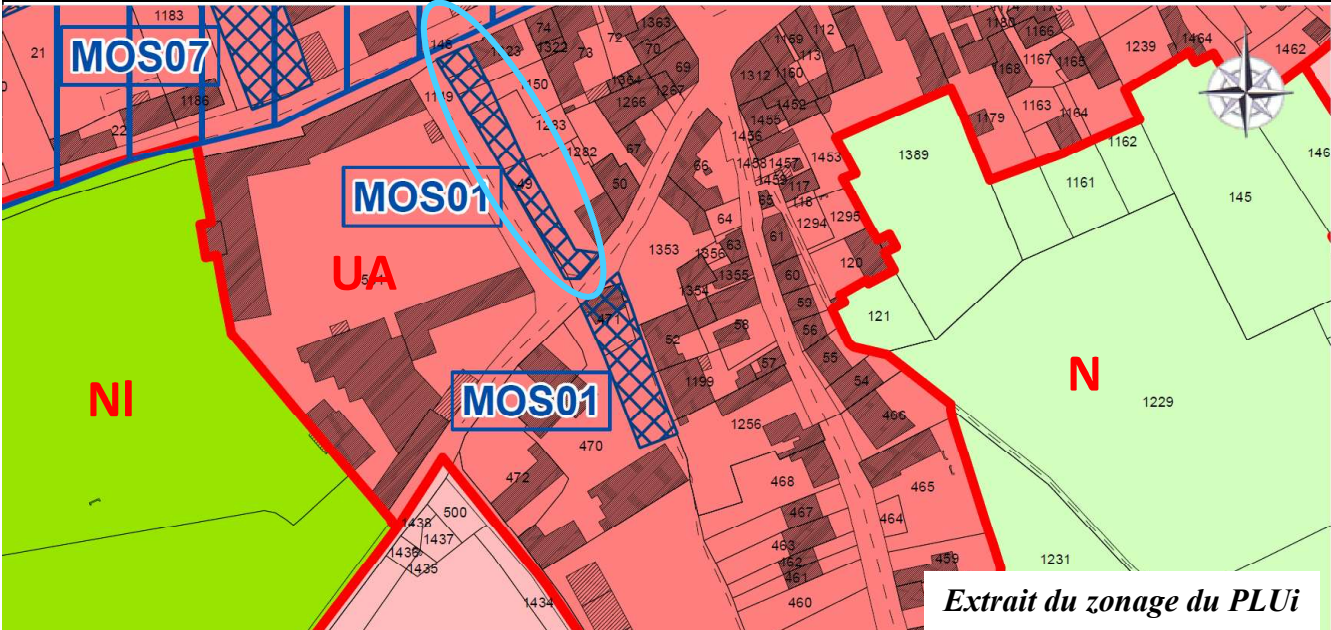
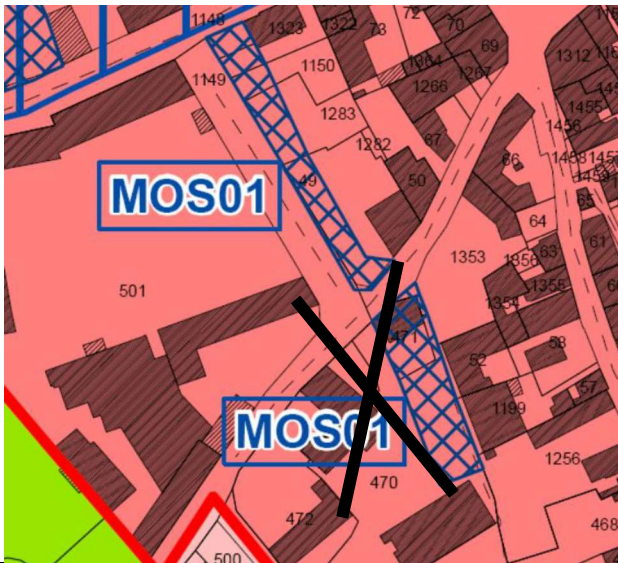
Référence de l'observation : MOS(R) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
MOSNES	LA GODINIÈRE	ZD 33	AU	N

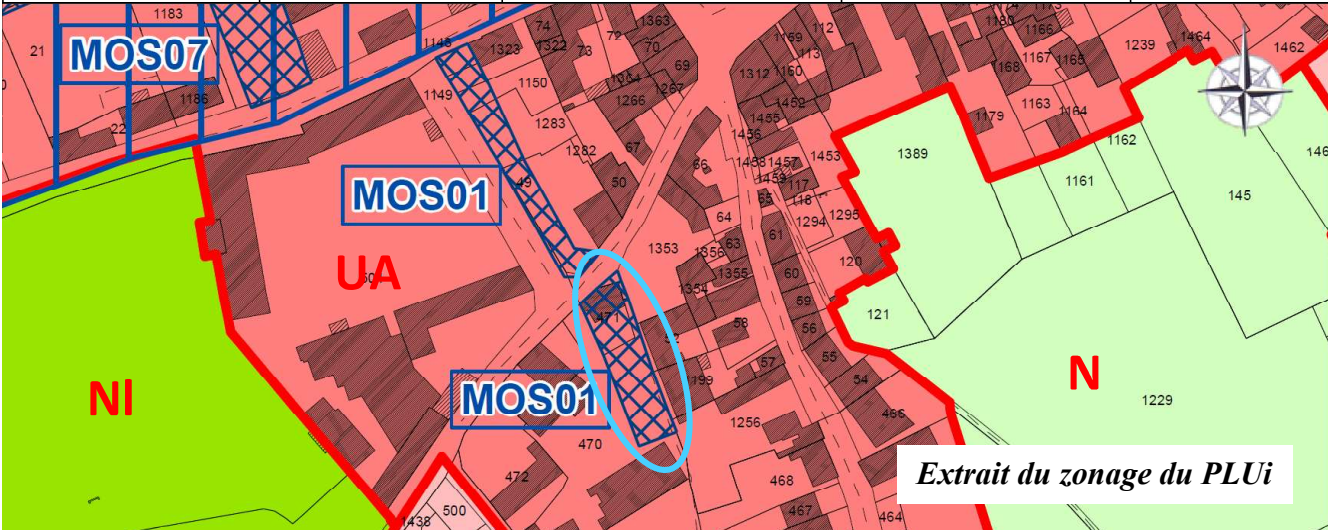
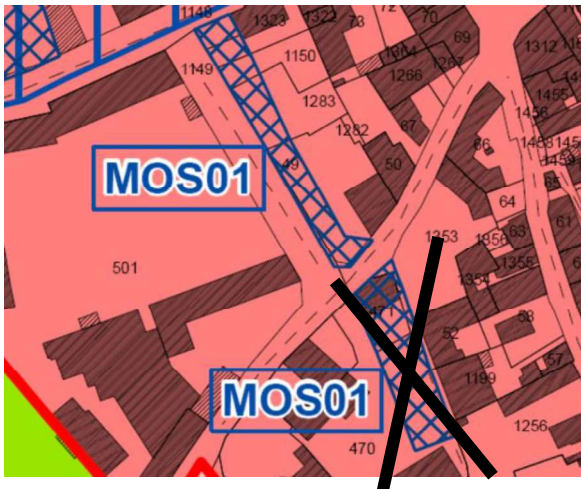


Demandeur	M. PERCHERON Bernard
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le demandeur, propriétaire de la parcelle ZD 33 situé en zonage N du PLUi, demande le classement de celle-ci en zone constructible, au motif que le zonage précédent AU de ce secteur le destinait à une ouverture à l'urbanisation.</p> <p><i>Rencontre avec le commissaire-enquêteur en mairie de Mosnes le 25/10/2019, avec remise de courrier et pièces jointes annexés au registre d'enquête le 25/10/2019.</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA donne une réponse défavorable à cette requête. Cette parcelle est située en secteur N sur le règlement graphique. Ce zonage acte que ce secteur n'est pas un des hameaux constructibles retenus par les élus dans les objectifs du PADD (notamment l'orientation 11, objectif 2).</p>
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA. La commission rappelle qu'il n'existe pas de « droits acquis » en matière d'urbanisme. Avis défavorable.</p>

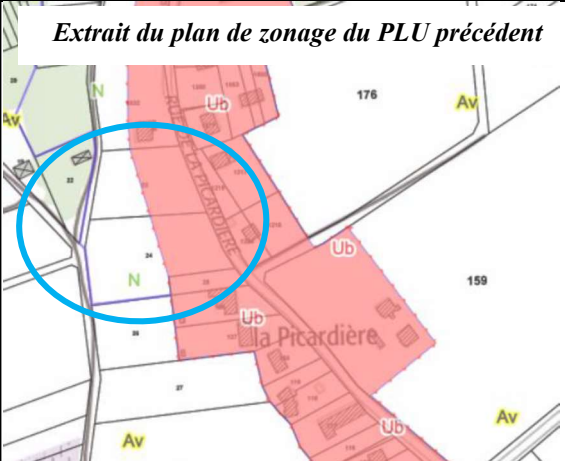
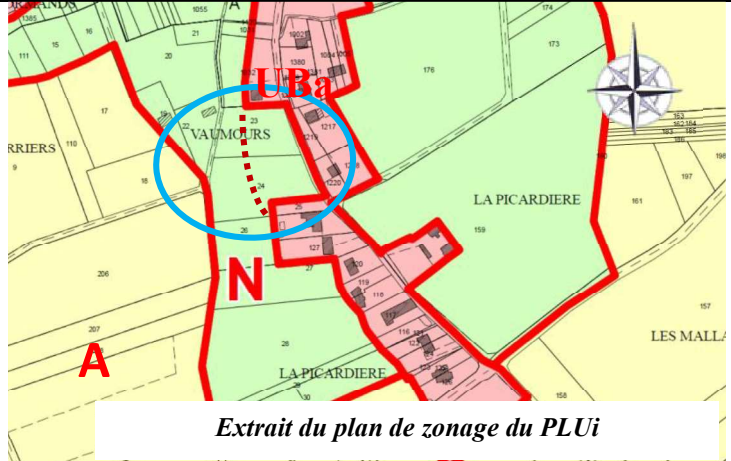
Référence de l'observation : MOS(R) 002

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
MOSNES	LA GARENNE	A 1023, 1150, 1283, 1282	UB	UB
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	M. CLEMENT Alain			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le demandeur, propriétaire des parcelles A 1023, 1150, 1283, 1282, conteste l'E.R. MOS01 qui reprend ancien E.R. 08 du PLU de 2008, supprimé par délibération du C.M. n° 2013-12-001. Il demande le report de cette suppression sur le PLUi.</p> <p><i>Requête inscrite dans le registre d'enquête le 25/10/2019, avec à l'appui une copie de la délibération n°2013-12-001 et des extraits du rapport du commissaire-enquêteur relatif à l'enquête publique du 03/01 au 03/03/2011 pour la modification n°1 du PLU.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA et la commune s'accordent sur le fait de conserver seulement l'emplacement réservé sur sa moitié Nord. La moitié Sud est supprimée de la façon suivante :</p> 			
Avis de la commission	Avis favorable de la commission d'enquête à la suppression de la partie Sud de l'emplacement réservé.			

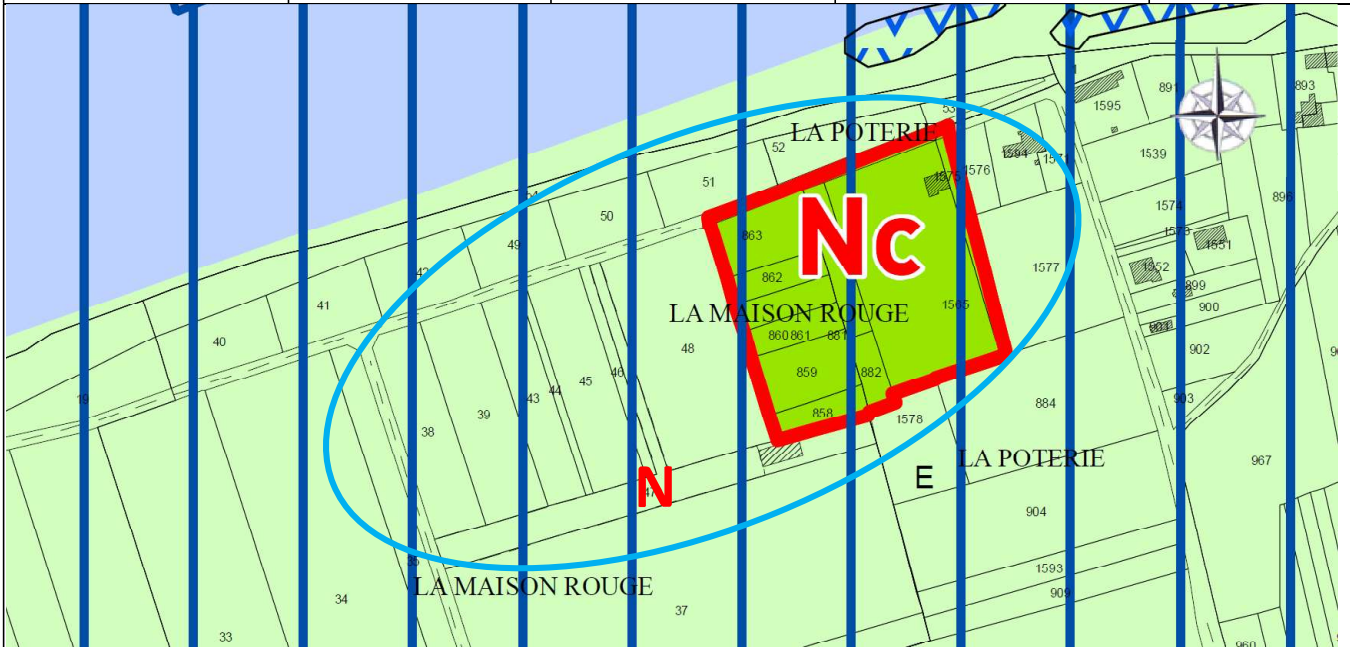
Référence de l'observation : MOS(R) 003

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
MOSNES	LA GARENNE	A 471	UB	UB
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	M. BARBOUX Joël			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le demandeur, propriétaire de la parcelle A 471 sur laquelle se situe son habitation, conteste l'E.R. MOS01 qui s'étend sur l'ensemble de sa parcelle, habitation comprise. Il demande des explications précises, et la suppression de l'E.R. MOS01, constatant notamment que « les bus touristiques qui desservent le château de Thomeaux circulent, se croisent dans cette partie de la rue de Thomeaux », et que « si le projet de déplacement de l'école est une des raisons de cet emplacement réservé, alors il ne doit pas y avoir de problème puisque les bus circulent ! ».</p> <p><i>Requête inscrite dans le registre d'enquête le 25/10/2019, avec un complément ajouté le 26/10/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA et la commune s'accordent sur le fait de conserver seulement l'emplacement réservé sur sa moitié Nord. La moitié Sud est supprimée de la façon suivante :</p> 			
Avis de la commission	Avis favorable de la commission d'enquête à la suppression de la partie Sud de l'emplacement réservé.			

Référence de l'observation : MOS(R) 004

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
MOSNES	Vaumours	ZE 23 et 24	N / Ub	N
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p><i>Extrait du plan de zonage du PLU précédent</i></p>  </div> <div style="width: 45%;"> <p><i>Extrait du plan de zonage du PLUi</i></p>  </div> </div>				
Demandeur	M. BRETAGNE Janick			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Monsieur BRETAGNE demande que ses parcelles cadastrées ZE 23 et 24 au lieu-dit « Vaumours » restent constructibles dans le PLUi, comme c'est le cas dans le PLU actuel.</p> <p>M. BRETAGNE signale avoir déjà fait cette demande auprès de Mme ALEXANDRE, et avoir reçu à l'époque une réponse négative. Il reformule cependant sa demande de changement partiel de zonage de N en UBa pour la partie bordant la rue de la Picardière, avec un tracé dans l'alignement de celui des parcelles voisines, estimant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que ces deux parcelles contigües représentent bien une « dent creuse » et non du mitage, - quelles seraient les seules parcelles de ce côté de la rue de la Picardière à ne pas rester constructibles, - que la viabilisation (eau, électricité, téléphone, assainissement) est bien présente, - qu'il ne comprend pas pourquoi cela lui serait refusé, alors d'autres parcelles à proximité des siennes sont, elles, prises en zonage constructible contrairement aux siennes (parcelles ZE 25 jouxtant la sienne, parcelles ZE 1030 et 1031 jouxtant la parcelle 1032 qui lui appartient), et déclare avoir un projet de construction. <p><i>Observation reçue oralement lors de la permanence du commissaire-enquêteur, avec remise d'un courrier en mairie de MOSNES le 18/11/2019, reçu et annexé au registre d'enquête de la commune le même jour, accompagné d'un extrait cadastral annoté, et d'un extrait du plan de zonage du PLU actuel.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>Les parcelles 23 et 24 sont limitées sur leur frange Est par une voirie étroite. Entre les parcelles et la voirie un léger talus subsiste. Le cône de vue qu'offre cette coupure d'urbanisation est intéressant et mérite d'être préservé. La DDT a recommandé avec insistance ce classement en secteur non constructible.</p> <p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme. La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête s'étonne de la position de la CCVA, en effet la demande en cause permettrait la réalisation d'une continuité urbaine entre des parties déjà urbanisées de longue date.</p> <p>Avis favorable à la demande.</p>			

Référence de l'observation : MOS(R) 005

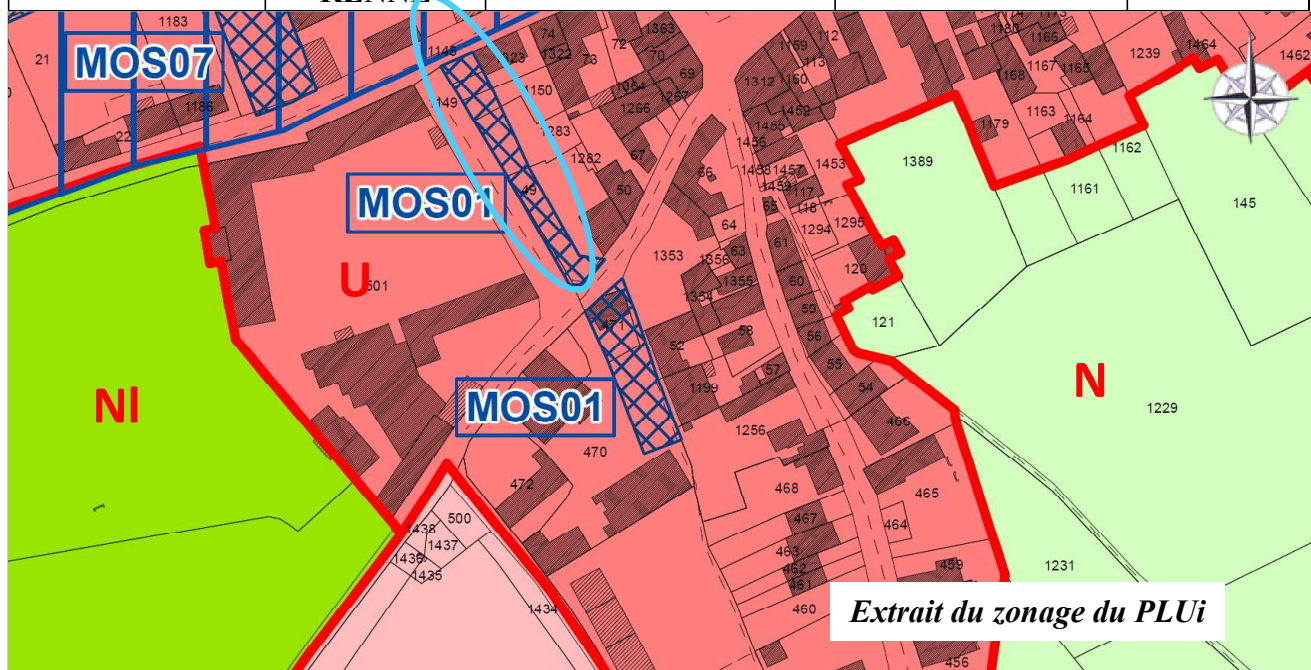
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
MOSNES	La Poterie	E 1565, 881, 882, 860, 861, 863	NLi	Nc
		ZB 47, 48, 247	NLi	N
				
Demandeur	Mme et M. TORDEUX, propriétaires- gérants du camping de La Poterie à Mosnes.			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme et M. TORDEUX sont propriétaires des parcelles E 1565, 881, 882, 860, 861, 863, et ZB 47 et 247.</p> <p>Ils demandent la rectification du périmètre de zonage, en étendant le zonage Nc à la totalité de leur propriété, incluant les parcelles ZB 47 et 247, ainsi que la parcelle ZB 48 qu'ils ont projet d'acquérir, ceci afin de permettre l'adaptation de l'activité de camping à de nouveaux besoins, ainsi que d'appréhender l'évolution et les enjeux du territoire.</p> <p>Par ailleurs, ils souhaitent des précisions sur des termes ou parties du secteur Nc du règlement du PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'entend précisément la CCVA par « habitations légères de loisirs ou HLL » autorisés dans le secteur Nc, et cette appellation inclut-elles les mobil-homes ? - Dans le paragraphe du règlement du secteur Nc « Les constructions et installations à usage d'équipements liées à un camping (aire de jeux, local d'accueil, bloc sanitaire, aire de stationnement, etc) », qu'entend la CCVA par « etc. », et en particulier, cela inclut-il les espaces aquatiques, les aires de jeux aquatiques, un bassin naturel aquatique du type de celui existant à Mont-Près-Chambord, en Loir-et-Cher ? <p><i>Requête inscrite dans le registre d'enquête en mairie de MOSNES le 18/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA répond défavorablement à cette demande considérant que le PPRi s'oppose à toute extension du périmètre d'activité du camping. Le principe de précaution est ici appliqué pour limiter l'exposition des habitants et résidents au risque d'inondations.			
Avis de la commission	La commission prend en compte les arguments présentés par la CCVA dans sa réponse, et émet un avis défavorable à cette demande.			

Référence de l'observation : MOS(R) 006

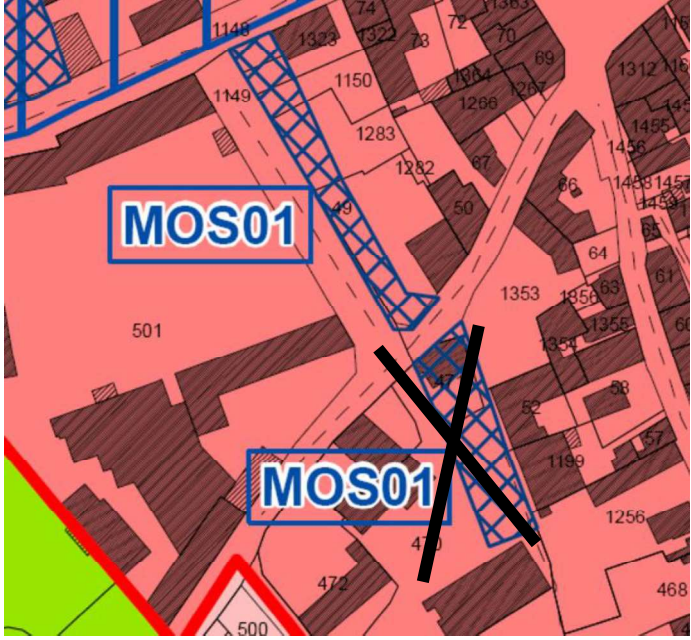
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
MOSNES	Bourg	A 162 et 163	NLi	N
<p style="text-align: center;"><i>Extrait du plan de zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	Mme et M. TURMEAU François			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Les demandeurs sont propriétaires des parcelles A 162 et 163, classées en zone N dans le projet de PLUi, avec un droit de passage sur la parcelle A 164, classée en UA, qu'ils souhaiteraient acquérir.</p> <p>Ils demandent si le zonage de leurs deux parcelles pourrait être modifié en UA, ce qui leur paraîtrait logique au vu du plan du PLUi.</p> <p><i>Requête inscrite dans le registre d'enquête en mairie de MOSNES le 18/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA donne une suite favorable à cette requête et adapte à la marge les contours de la zone UA (pointillés noirs) pour faciliter la construction d'annexes depuis les constructions principales.</p>			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête pour l'adaptation des contours de la zone UA proposée par la CCVA, compte-tenu que les restrictions liées au PPRi interdisent toute construction d'habitation.			

Référence de l'observation : MOS(R) 007

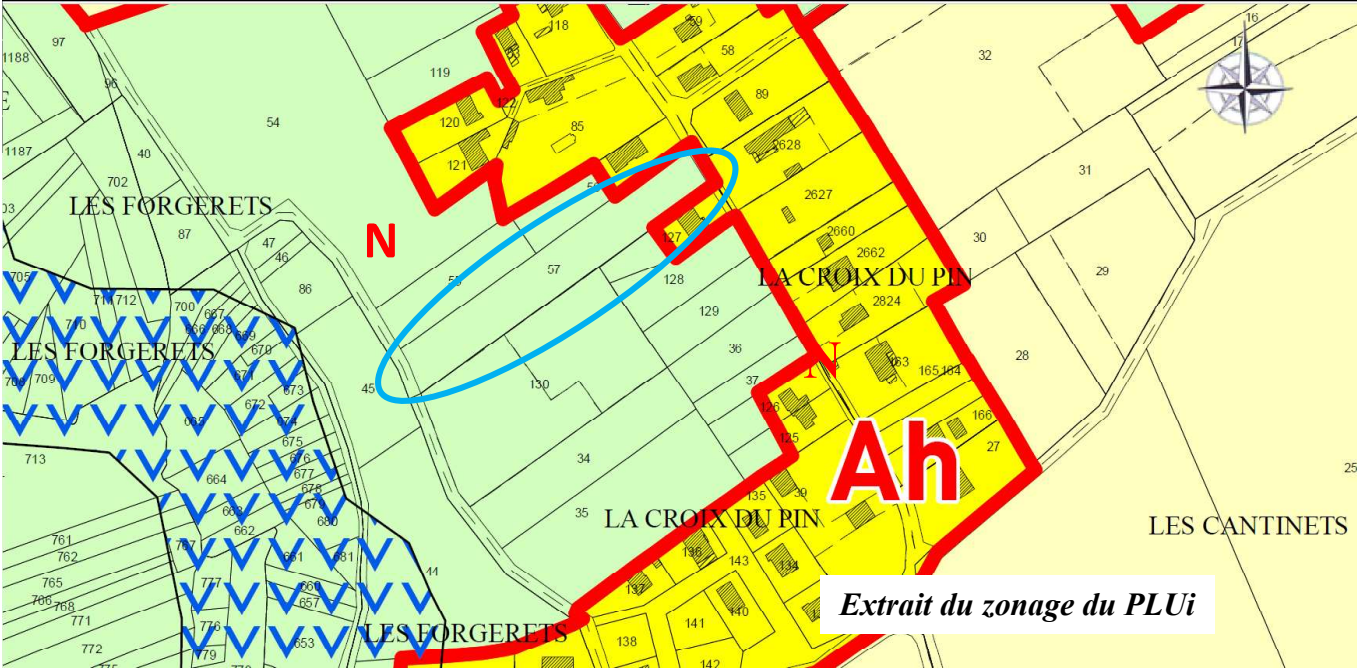
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
MOSNES	LA GARENNE	A 1023, 1150, 1283, 1282	UB	UB



Demandeur	M. CLEMENT Alain
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. CLEMENT a écrit en date du 22/11/2019 une nouvelle requête concernant l'emplacement réservé MOS 01. Cette fiche traite les écrits de M. Alain CLEMENT des 26/10/2019 et 22/11/2019. est donc à relier au la fiche MOS(R) 002.</p> <p>1/ Dans son écrit du 26/10/2019, M. CLEMENT explique avoir pris, suite à sa visite lors de la permanence du 25/10 en mairie de Mosnes, des renseignements auprès du service urbanisme de la CCVA. Il s'alarme du fait que l'ER MOS 01 n'est pas un « oubli » de report du PLU vers le PLUi mais bien d'une volonté politique pour réinscrire cet ER.</p> <p>Il dit constater que « les bus qui desservent le château de Thomeaux (touristes) circulent, se croisent dans cette partie de la rue de Thomeaux », et estime en conséquence que « si le projet de déplacement de l'école de Mosnes est une des raisons de cet emplacement réservé, alors il ne doit pas y avoir de problèmes puisque les bus circulent. »</p> <p>Il demande des explications précises.</p> <p>2/ Dans son écrit du 22/11/2019, M. CLEMENT explique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que « après sollicitation de l'ensemble des élu.e.s municipaux de Mosnes, l'ordre du jour du conseil municipal du 21/11/2019 notait en « questions diverses » : emplacements réservés, - que M. le Maire indique que le projet d'école inclusive est stipulé dans le PLUi, et que actuellement, plusieurs possibilités sont à l'étude concernant la desserte par le car scolaire pour cette école. - Que pour M. le Maire, il semble peu probable que l'accès des bus passe par la rue des Thomeaux, mais qu'en prévision, l'ER. MOS 01 est à maintenir. <p>M. CLEMENT fait part de ses réflexions, affirme qu'il ne « trouve pas dans les différentes pièces du PLUi de traces explicites du projet de cette école et encore moins de la desserte envisagée.</p> <p>Il demande au président de la commission d'enquête et au service urbanisme de la CCVA : « La décision d'un emplacement réservé, au demeurant non voté et jamais évoqué en conseil</p>

	<p>municipal, ne se doit-elle pas d'être étudiée, pour être validée, au vu d'un projet écrit, explicite et argumenté ?</p> <p><i>3 requêtes ont été inscrites inscrite dans le registre d'enquête de Mosnes relativement à l'emplacement réservé MOS 01 les 25/10/2019, avec à l'appui une copie de la délibération n°2013-12-001 et des extraits du rapport du commissaire-enquêteur relatif à l'enquête publique du 03/01 au 03/03/2011 pour la modification n°1 du PLU, 26/10/2019 et 22/11/2019.</i></p>
<p>Réponse de la CCVA</p>	<p>La CCVA et la commune s'accordent sur le fait de conserver seulement l'emplacement réservé sur sa moitié Nord. La moitié Sud est supprimée de la façon suivante :</p> 
<p>Avis de la commission</p>	<p>Avis favorable de la commission d'enquête à la suppression de la partie Sud de l'emplacement réservé.</p>

Référence de l'observation : MOS(R) 008

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
MOSNES	La Croix du Pin	ZA 57	1AU	N
				
Demandeur	M. BERANGER			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le demandeur, propriétaire de la parcelle ZA 57, située en zone N du PLUi, est venu lors de la permanence en mairie de Mosnes le 25/10/2019 s'informer sur le changement de zonage, qui rendra sa parcelle inconstructible.</p> <p><i>Rencontre avec le commissaire-enquêteur en mairie de Mosnes le 25/10/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>Cette parcelle fait partie d'une unité agricole. Dans tous les cas le secteur Ah ne fait pas partie des hameaux constructibles retenus (zones UC) par les élus dans les objectifs du PADD (notamment l'orientation 11, objectif 2).</p> <p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>La commission rappelle qu'il n'existe pas de « droits acquis » en matière d'urbanisme.</p> <p>Avis défavorable.</p>			

**Enquête publique relative au projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la Communauté de Communes du Val d'Amboise**


**OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSES DE LA CCVA
et AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
CONCERNANT LA COMMUNE DE NAZELLES-NÉGRON**

	<i>Nom du demandeur</i>	<i>Code fiche</i>	<i>Page</i>
M.	BELLET Jean-Yves - DIR. DU CAMPING	NAZ(I) 001	190
M.	MARDON Jacques	NAZ(I) 002	191
MME	LEJEAU Dominique	NAZ(L) 001	192
MME	SANDRIER Béatrice - CHÂTEAU DE LA HUBERDIÈRE	NAZ(L) 002	193
M.	BOITELLE Etienne	NAZ(R) 002	195
MM.	OESTERLE Pascal et Jean-Loup	NAZ(R) 003	196
MME	BORDIER-BONNEAU Patricia	NAZ(R) 004	197
M.	LENA Jean-Michel	NAZ(R) 005	198
M.	LEROY Jean-Michel	NAZ(R) 006	199
M.	TILLAC Christian	NAZ(R) 007	200

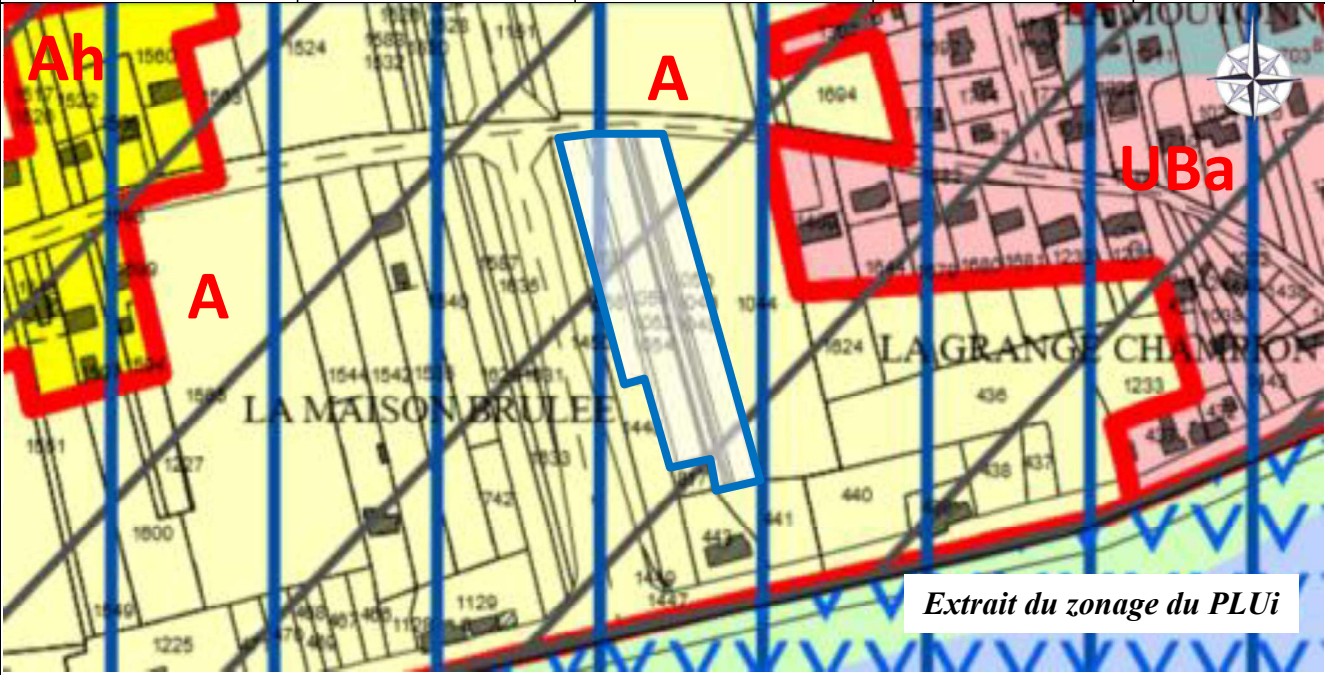
Référence de l'observation : NAZ(I) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NAZELLES-NÉGRON	Les Regains	B 1426-1421-1420-1595	NLi3a	N
Demandeur	M. BELLET Jean-Yves, Directeur de camping			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Depuis le mois d'avril 2019, le demandeur a repris en gestion, le camping municipal de Nazelles-Négron dans le cadre d'une délégation de service public avec la commune.</p> <p>Sur le PLU actuel de 2015, une zone constituée de 4 parcelles (B 1426-1421-1420 et 1595) pour 8770 m² était réservée à l'extension du camping.</p> <p>Au PLUi, ces 4 parcelles se retrouvent exclues du camping et sont situées en zone N.</p> <p>M. BELLET Jean-Yves souhaite que les 4 parcelles, puissent conserver le classement en zone Nc en prolongement du camping existant telle qu'elles étaient initialement prévues dans le PLU de 2015.</p> <p>Il précise que le fait d'avoir signé un contrat de 12 ans avec la commune et d'avoir effectué une première saison très positive avec une hausse de la fréquentation du camping de 45% par rapport à l'an dernier, lui permet d'envisager l'avenir plus positivement.</p> <p><i>Courriel daté du 11/11/2019 à 17h51, avec des extraits : une vue aérienne (Géoportail), du PLU actuel de 2015, et du PLUi.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA et la commune donne une suite favorable à cette demande.			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			



Référence de l'observation NAZ(I) 002

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NAZELLES -NÉGRON	Disposition du règlement du secteur Am			Am
 <p>Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Communauté de Communes du Val d'Amboise (37) - Zone A</p> <hr/> <p>Dans le secteur Am, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les aménagements, installations, constructions liés à des activités agricoles maraichères (serres, etc.) ; • les constructions constituant un prolongement de l'activité maraichère comme les unités de vente directe sous réserve que les produits commercialisés sont exclusivement liés à une production maraichère; 				
Demandeur	M. MARDON Jacques			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. MARDON demande que soit tenu compte dans le PLUi des propositions suivantes :</p> <p>« A propos du secteur Am sur Nazelles-Négron, il me paraît important de préciser la notion de cultures maraichères, souvent on la limite à la culture des légumes, alors qu'il est préférable de la définir comme la culture de végétaux à usage alimentaire ce qui l'étend également aux petits fruits et à l'arboriculture.</p> <p>En effet cette zone peut voir plusieurs producteurs qui se regrouperaient pour vendre en commun leurs produits, facilitant l'accès en un même lieu à une diversité de produits végétaux aux consommateurs locaux. C'est d'ailleurs une recette qu'emploie la grande distribution.</p> <p>De plus, pourquoi ne pas étendre la spécificité de cette zone aux petits élevages comme les poules pour la fourniture d'œufs aux mêmes clients.</p> <p>La relocalisation de la production agricole en proximité vis à vis des consommateurs, clients et citoyens d'un lieu doit permettre une autre occupation du territoire, plus diversifiée, plus abordable, moins coûteuse en moyens d'accès comme l'automobile, et moins chronophage en temps passé. »</p> <p><i>Observation adressée par courriel le 21/11/2019 à 21 :08</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA souligne que les destinations de constructions sont ouvertes à l'agriculture au sens large du terme avec des conditions spécifiques qui ont été rappelées en haut de page. Le PLU n'a pas vocation à définir précisément les types de productions.</p> <p>Toutefois la CCVA ajustera le règlement écrit pour admettre la commercialisation de produits agricoles dans une démarche de vente directe.</p>			
Avis de la commission	Avis favorable de la commission d'enquête.			

Référence de l'observation : NAZ(L) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NAZELLES-NEGRON	La Maison Brulée	H 1046-1048-1054-1056-1058-1060	Ai3	A
				
Demandeur	Mme LEJEAU Dominique			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme LEJEAU Dominique, propriétaire des parcelles de terrain de la rue de la Grange Champion, n° H 1046-1048-1054-1056-1058 et 1060, demande de bien vouloir reconsidérer la vocation de ces parcelles dont elle a hérité "en partie" de son grand-père et qui lui tiennent à cœur puisque elle est revenue habiter dans la commune.</p> <p>Celles-ci étaient dans le passé constructibles et elle souhaiterait vivement un avis favorable pour de nouveaux projets d'aménagement sur ces terrains.</p> <p><i>Courrier daté du 09/11/2019, enregistré le 12/10/2019 par la mairie de Nazelles-Négron, avec un extrait du Plan Local d'Urbanisme actuel de la commune.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme. Aussi ce secteur est situé en zones inondables (PPRI et Zones de Dissipation de l'Energie) où le principe de précaution s'applique en limitant le nombre de personnes exposées au risque.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA et considère que les parcelles qui auraient été classées dans le passé constructibles, n'ont pas acquis, de fait, un « droit en matière d'urbanisme », comme il est rappelé ci-avant en préambule du présent rapport.</p> <p>Par conséquent la commission d'enquête donne un avis défavorable à la demande, en cohérence avec le PADD.</p>			

Référence de l'observation : NAZ(L) 002

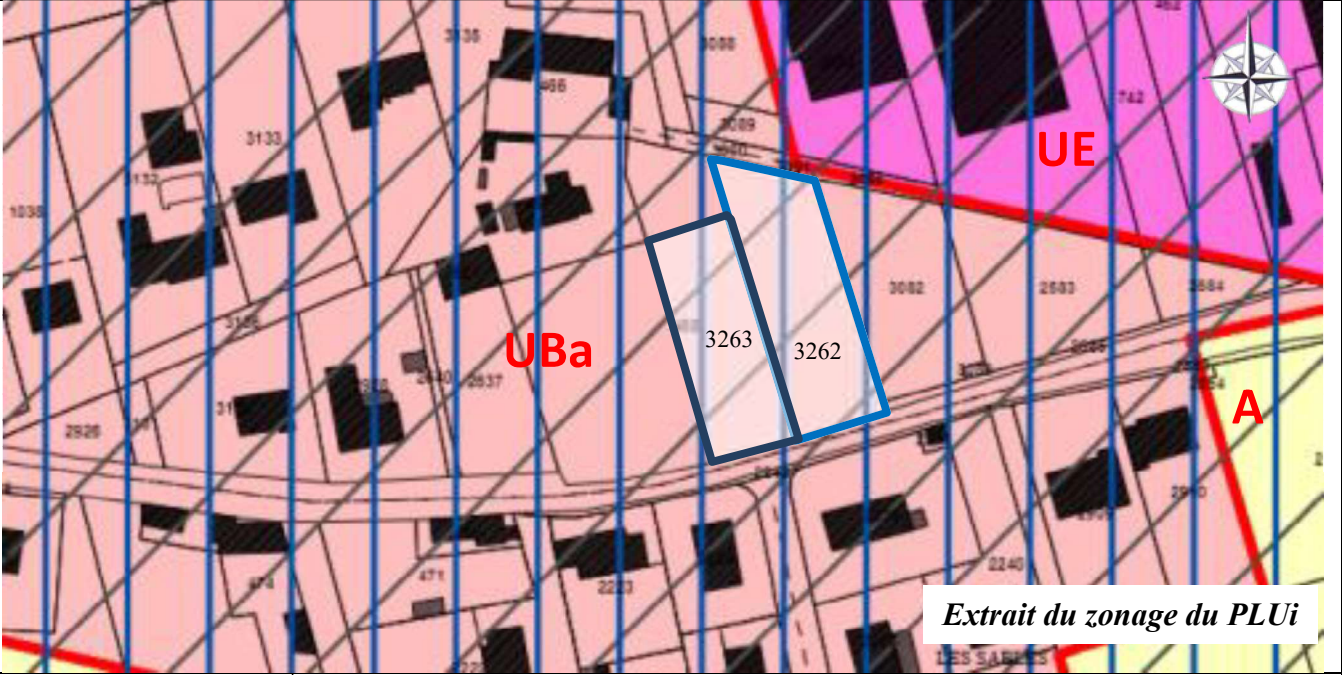
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NAZELLES-NEGRON	La Huberdière	ZF 1284	Np	N
 <p>Extrait du zonage du PLUi</p>				
				
Demandeur	Mme SANDRIER Béatrice, Château de la Huberdière			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>A la suite de notre entrevue le 21 Octobre à Nazelles-Négron, je vous adresse ci-joint un petit dossier avec quelques photos pour vous demander d'inscrire le domaine non pas en Zone N, mais en Zone NT, c'est-à-dire à vocation touristique.</p> <p>En effet, depuis 1980, j'ai exercé une activité touristique jusqu'à l'âge de ma retraite en 2014. Puis ma fille aînée a repris l'activité jusqu'en Août 2019.</p> <p>Ayant mis le domaine en vente, ne pouvant plus en assuré l'entretien, j'ai été mise en relation avec de futurs acheteurs qui souhaitent le transformer en hôtel - restaurant, ce qui est strictement impossible en zone N.</p> <p>C'est la raison pour laquelle j'insiste auprès de vous et de la communauté de commune pour que le domaine puisse être classé en zone NT.</p>			

	<i>Courrier non daté, enregistré le 22/11/2019, à la Communauté de Communes du Val d'Amboise avec joints une plaquette publicitaire de six pages, et un plan masse du château transformé.</i>
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA et la commune invitent le tiers à présenter son projet dans sa globalité (sécurité routière, conditions d'accès, stationnement, impact sur les sols, emprise bâtie, hauteur de construction, etc.). Si le projet est détaillé, justifié et présente des certitudes vis-à-vis de son intégration dans l'environnement projet, des capacités techniques (réseaux et sécurité incendie par exemple) le PLUi pourrait peut-être faire l'objet d'une modification le moment venu (à l'appréciation des élus).</p> <p>En l'état des éléments qui sont portés à la connaissance des élus, la CCVA maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>
Avis de la commission	<p>Avis favorable de la commission d'enquête à la demande de Mme SANDRIER, il s'agit en fait de la poursuite d'une activité touristique existante qui permettra de plus de sauvegarder un patrimoine architectural intéressant. La création d'un STECAL semble être la meilleure solution.</p>

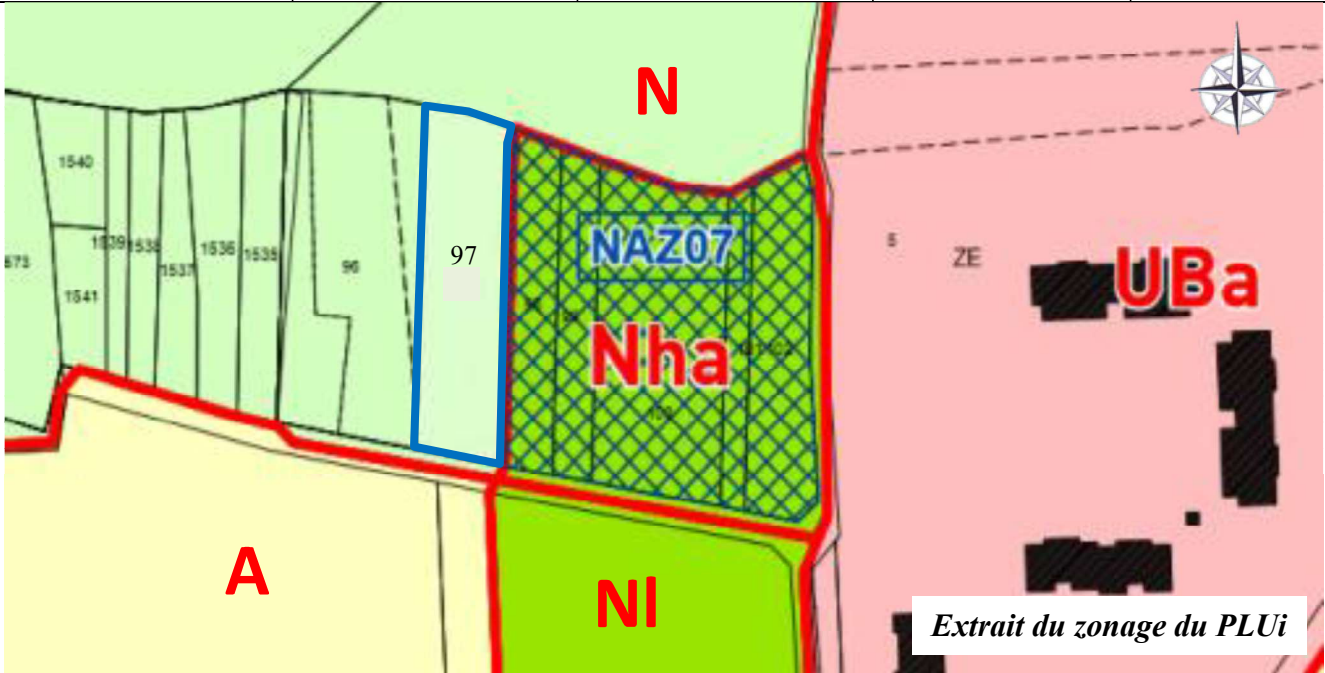
Référence de l'observation : NAZ(R) 002

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
Nazelles-Négron	Grallepoix	OE 929-27-28	Ni3a	N
<p><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	M. BOITELLE Etienne			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le propriétaire des parcelles OE 929 - 27 - 28 demande s'il est possible de construire un garage en extension de la maison située au 51, rue Louis VIZET. Celui-ci précise que les terrains en cause ont la même clôture que la maison.</p> <p><i>Observation n° 2, en date du 21/10/2019, déposée dans le registre d'enquête.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA et la commune sont favorables pour intégrer la parcelle 929. Le zonage UA va être ajusté pour permettre les annexes à l'arrière des constructions principales. C'est une forme urbaine plus adaptée et respectueuse des textes et lois régissant le Code de l'Urbanisme que d'étendre l'urbanisation linéaire.</p>			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			

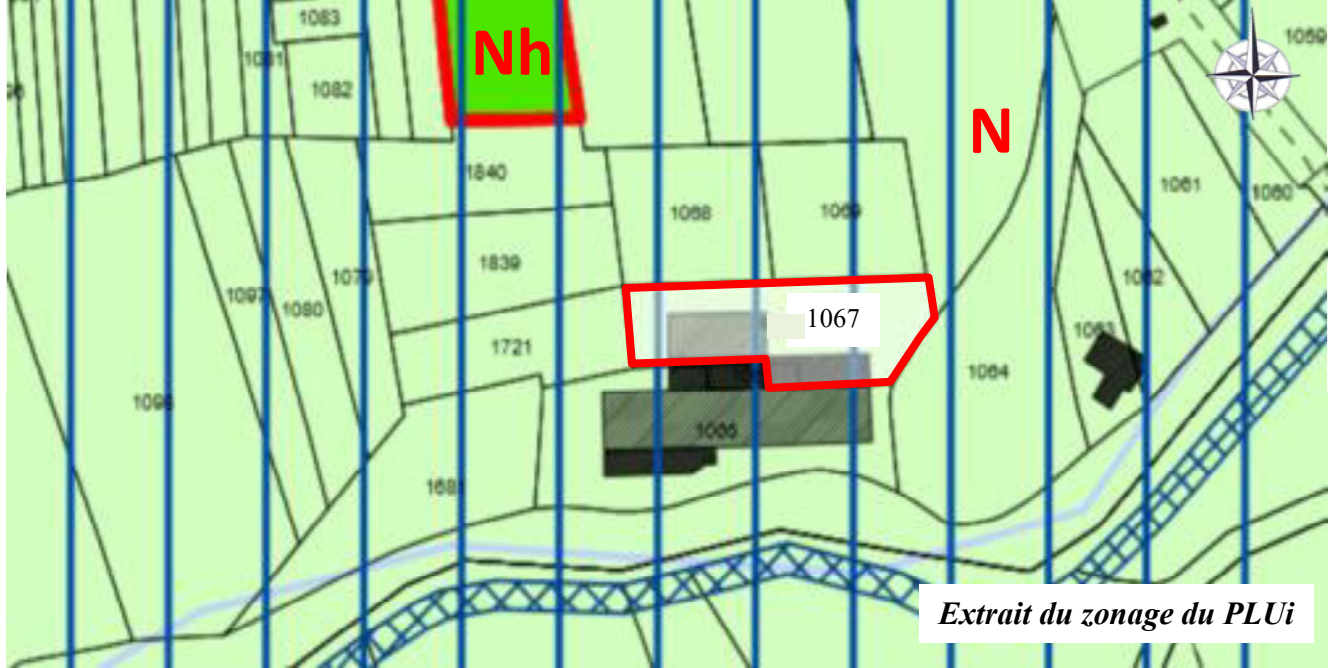
Référence de l'observation : NAZ(R) 003

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
Nazelles-Négron	Les Sables	D3262-3263 (ex 468)	UBi2	UBa
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	M. OESTERLE Pascal et M.OESTERLE Jean-Loup			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. OESTERLE Pascal, propriétaire de la parcelle D 3263, et M. OESTERLE Jean-Loup, propriétaire de la parcelle D 3262, demandent une confirmation du maintien en zone urbanisable de ces parcelles.</p> <p>Ceux-ci demandent une confirmation officielle, par des certificats d'urbanisme, que ces parcelles sont constructibles.</p> <p><i>Observation n°3, datée du 21/10/2019, déposée dans le registre d'enquête.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA confirme que ces parcelles sont bien inscrites en zone UBa et qu'elles sont soumises aux règles du PPRi en vigueur et concernées par la Zone de Dissipation de l'Énergie au sein de laquelle l'objectif recherché est de limiter le nombre de personnes exposées au risque d'inondations en interdisant la construction de nouvelles habitations.</p>			
Avis de la commission	<p>Avis conforme de la commission d'enquête, avec la précision suivante :</p> <p>Le règlement écrit, au paragraphe : 4.1. Risques inondables identifiés grâce aux ZDE (Art.151-31 du code de l'urbanisme) indique :</p> <p><i>« En zone de dissipation de l'énergie identifiée il doit être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, en particulier les dispositions suivantes : Interdiction des constructions nouvelles à usage d'habitat ou destinés à l'hébergement ».</i></p>			

Référence de l'observation : NAZ(R) 004

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NAZELLES-NEGRON	Les Bois de Vau-martin	ZD 97	A	N
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	Mme BORDIER-BONNEAU Patricia			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme BORDIER-BONNEAU Patricia, renouvelle sa demande concernant l'intégration de son terrain ZD 97 dans la zone réservée NAZ07 (emplacement réservé pour « Aménagement de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » dont le bénéficiaire est la commune de Nazelles-Négron, en raison d'un terrain qui était précédemment constructible (sic).</p> <p><i>Observation n°6, datée du 07/11/2019, déposée dans le registre d'enquête.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA en concertation avec la commune, bénéficiaire de l'emplacement réservé (ER), expliquent qu'en amont de toute avancée sur le projet, l'emprise de cet ER présentée à l'enquête publique est maintenue. Ils ajoutent que suivant l'évolution du projet, son emprise pourra évoluer et la commune se rapprochera alors des propriétaires concernés.</p> <p>Par ailleurs, la commune et la CCVA ne peuvent pas compenser l'évolution de la destination des parcelles anciennement constructibles. A l'inverse la CCVA et la commune doivent appliquer les évolutions de réglementation en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire : l'artificialisation et l'urbanisation des secteurs agricoles, naturels et forestiers doit être strictement limitée (par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme). Lorsque des consommations foncières sont observées sur de tels espaces, les projets doivent être justifiés et inscrits dans le PADD du PLUi.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA et rappelle que la parcelle qui aurait été classée dans le passé constructible, n'a pas acquis, de fait, un « droit en matière d'urbanisme », comme il est mentionné ci-avant en préambule du présent rapport.</p> <p>Par conséquent la commission d'enquête donne un avis défavorable à la demande, en cohérence avec le PADD.</p>			

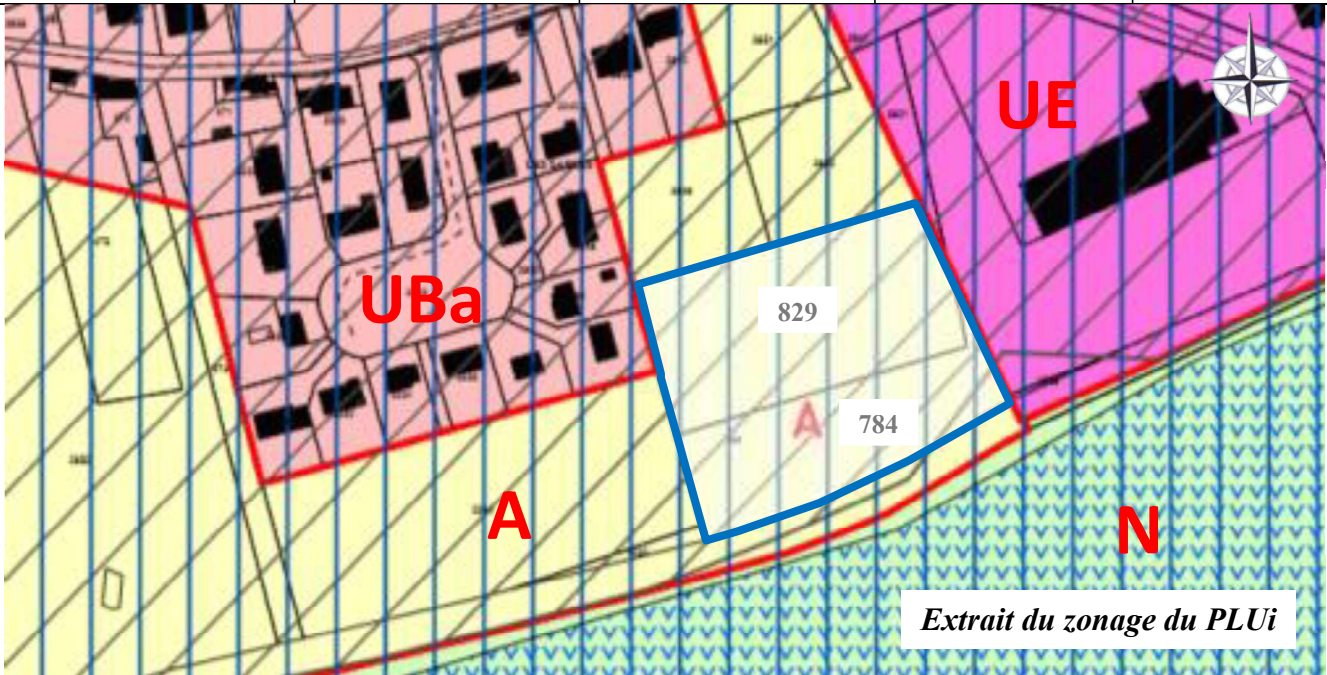
Référence de l'observation : NAZ(R) 005

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NAZELLES-NEGRON	Le Perreux	B 1067	Ni3a	N
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	M. LENA Jean-Michel			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. LENA Jean-Michel, propriétaire des parcelles B 1060 à 1069, 1681, 1720 et 1721 ayant consulté le plan du PLUi, constate que ses bâtiments, situés au Perreux en bordure de Cisse, sont toujours en zone naturelle. Il demande de trouver une solution pour mettre ces bâtiments en loisirs agricole (Mariage à la ferme, ou marché bio).</p> <p><i>Observation n°7, datée du 07/11/2019, déposée dans le registre d'enquête, avec un extrait du plan cadastral.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA et la commune ne sont pas favorables à cette requête car le PPRi expose ici un risque d'inondations. Un développement dans un tel secteur n'est pas la priorité.			
Avis de la commission	Il semble à la commission que le projet de M. LENA qui ne conduit pas à la création d'habitat pourrait être reconsidéré, les prévisions d'éventuelles crues étant diffusées suffisamment à l'avance pour que la sécurité des personnes qui fréquenteraient ses bâtiments ne soit pas mise en cause.			

Référence de l'observation : NAZ(R) 006

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NAZELLES-NEGRON	Montdomaine	F 2564-2046	Ni3a	N
Demandeur	M. LEROY Jean-Michel			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. LEROY Jean-Michel, demande :</p> <p>a) d'examiner les éléments suivants concernant son terrain : La parcelle F2564 se situe, d'après ses mesures, à une cote d'environ 62 m ; la parcelle F 2046 à une cote d'environ 62,80 m. Ces parcelles s'orientent dans une pente vers la Cisse au niveau du 46 bis rue Louis Viset à une cote de 58,50 m. Il ne lui apparait donc pas probable que cette zone puisse servir de « réservoir » en cas de crue. Depuis 28 ans, il n'a pas constaté d'eau stagnante à cet endroit. S'agissant d'un classement en zone N, il est aujourd'hui envisageable d'intégrer une construction se fondant dans la nature, préservant ainsi la qualité du paysage.</p> <p>b) S'il est possible de connaître un futur classement et savoir s'il existerait une possibilité de projet.</p> <p><i>Observation n°8, datée du 07/11/2019, déposée dans le registre d'enquête.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA et la commune ont souhaité appliquer le PPRi avec la prudence attention pour faire valoir le principe de précaution dicté dans ce même PLUi. Ainsi les nouvelles constructions principales ne sont pas admises (d'autant plus si elles ont pour vocation à être des habitations recevant de nouvelles populations exposées au risque...).</p>			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			

Référence de l'observation : NAZ(R) 007


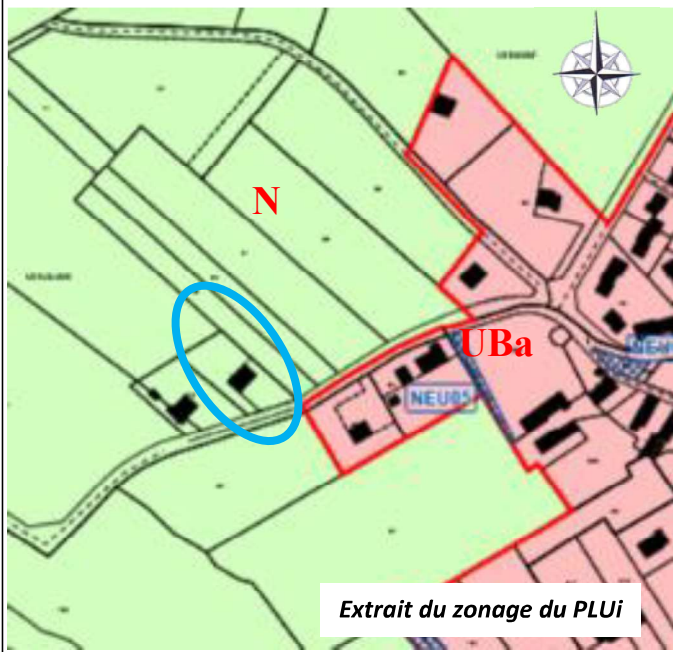
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NAZELLES-NEGRON	Les Sables	D 829 - 784	Ai3	A
 <p>Extrait du zonage du PLUi</p>				
Demandeur	M. TILLAC Christian			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. TILLAC Christian, propriétaire des parcelles D 829 -784 précise que ces parcelles, à l'origine, avaient été remblayées (54 000 m³ de remblais) en vue d'un projet de construction d'un garage poids lourds qui n'a pas abouti. Il indique qu'à ce jour les terrains ne sont plus inondables. Celui-ci demande d'une part, que le classement des parcelles de terrain soit modifié pour que celles-ci redeviennent constructibles, comme au moment de leur acquisition en 1965 et d'autre part, que la commission d'enquête lui accorde l'autorisation de construire très rapidement.</p> <p><i>Observation n°9, datée du 07/11/2019, déposée dans le registre d'enquête.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA confirme que ces parcelles sont soumises aux règles du PPRi en vigueur et concernées par la Zone de Dissipation de l'Énergie au sein de laquelle l'objectif recherché est de limiter le nombre de personnes exposées au risque d'inondations en interdisant la construction de nouvelles habitations.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête s'étonne que cette parcelle dont le sol est au niveau de la route départementale 952 soit classée en zone inondable et ZDE au PPRi.</p> <p>Cependant, le PPRi s'impose au PLUi. Aussi, la commission d'enquête ne peut que prendre acte de la réponse de la CCVA et donner un avis défavorable à la demande.</p> <p>Cette situation pourrait être réexaminée dans le cadre de la révision en cours du PPRi.</p>			

**Enquête publique relative au projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la Communauté de Communes du Val d'Amboise**

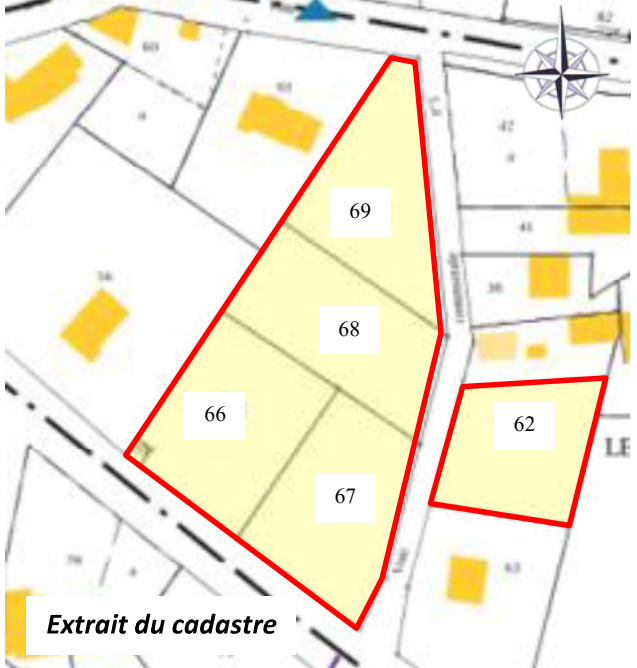
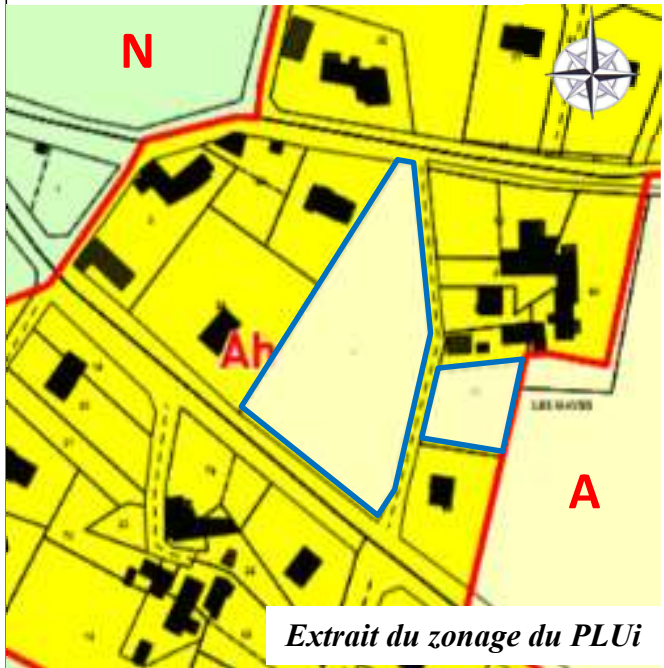
**OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSES DE LA CCVA
et AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
CONCERNANT LA COMMUNE DE NEUILLÉ-LE-LIERRE**

<i>Nom du demandeur</i>		<i>Code fiche</i>	<i>Page</i>
M. MME	THERET Cyrille et HUMEL Solenne	NEU(L) 001	202
M. MME	ARNOULT Pierre et Huguette	NEU(L) 002	203
MME	SOSTHENE Jacqueline	NEU(L) 003	204
MME	DREAN Catherine - SCI LE GRAND VILLIERS	NEU(L) 004	205
M. MME	SORNAIS Jacques	NEU(L) 005	206
M.	FORATIER Damien - MAIRE DE NEUILLÉ LE LIERRE	NEU(L) 006	207
MMES/MM.	MMES SOSTHENE, HUMEL et BRISSET, MM. SORNAIS et THERET	NEU(L) 007	216
M.	TRIOULET Jean-Luc - DG. VAL TOURAIN HABITAT	NEU(L) 008	219
M. MME	VIAU Denis et Martine	NEU(O) 009	222

Référence de l'observation : NEU(L) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
Neuillé-le-Lierre	Le Paradis	ZN 146	UB	N
 <p>Extrait du zonage du PLU actuel</p>		 <p>Extrait du zonage du PLUi</p>		
Demandeur	M. THERET Cyrille et Mme HUMEL Solenne			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Les propriétaires de la parcelle ZN 146, demandent à ce que le zonage du PLUi soit reconsidéré. Ils indiquent que le classement en zone N bloquerait complètement un projet futur, comme un étage supplémentaire ou dans une éventuelle vente. Ils précisent qu'il y a une énorme zone naturelle juste après la maison de leur voisine au 28, rue Jacques de Lavardin, ainsi que devant leur maison. Demande de classement en zone UBa</p> <p><i>Courrier daté du 28/10/2019, annexé au registre d'enquête de Neuillé-le-Lierre</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête rappelle qu'il n'y a pas de « droits acquis en matière d'urbanisme » comme mentionné dans le préambule du présent rapport.</p> <p>Avis conforme de la commission d'enquête</p>			

Référence de l'observation : NEU(L) 002

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NEUILLÉ-LE-LIERRE	Les Hayes	ZM 66-67-68-69-62	UBa	Ah
				
Demandeur	M. ARNOULT Pierre et Huguette			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. et Mme ARNOULT, propriétaires des parcelles ZM 66-67-68-69 et 62, demandent que celles-ci soient constructibles.</p> <p>Les demandeurs s'appuient sur les éléments factuels ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un découpage du terrain en 4 parcelles {ZM 66 à 69} a été réalisé par un géomètre, - Une donation-partage entre enfants a été faite au taux de terrain constructible ; - Le 04 /07/2019, il a été demandé le renouvellement du certificat d'urbanisme opérationnel réalisable, prononcé par le Maire de Neuillé-Le-Lierre pour les terrains sus visés. Le 06/09/2019, ils ont reçu un courrier stipulant une décision de non-opposition à une déclaration préalable de division qui a été délivrée par le maire le 22/05/2017 pour une durée de validité de 3 ans soit au 22/05/2020 ; - Enedis a installé dans la parcelle ZM 66 un transformateur électrique visant à alimenter l'ensemble des terrains constructibles mentionnés ci-dessus ; - l'implantation de ces parcelles (500 mètres du centre bourg) et la présence de nombreuses habitations (nombre plus que doublé au cours de 15 dernières années) dans le secteur environnant. Ces terrains sont donc au cœur d'un secteur résidentiel. <p><i>Courrier daté du 04/11/2019, avec en annexe documents divers : Plan de division-bornage, CU du 04/07/2019, courriers : La SAUR, RTE, ENEDIS, etc. (15 pages). A consulter....</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA confirme que ce secteur est maintenu en Ah.			
Avis de la commission	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA, mais s'interroge sur le devenir de ces parcelles situées à l'intérieur d'une zone quasiment urbanisée. Elle demande à la CCVA de réexaminer le classement en Ah de la zone considérée.			


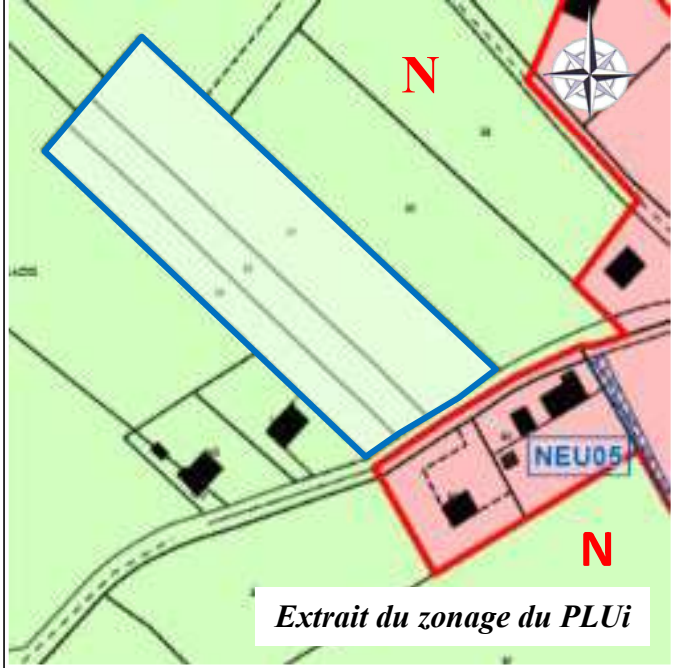
Référence de l'observation : NEU(L) 003

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NEUILLE-LE LIERRE	Les Cailloux de la Fosse	ZV30	N	N
				
Demandeur	Mme SOSTHENE Jacqueline			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme SOSTHENE Jacqueline, propriétaire de la parcelle ZV30, demande par un examen approfondi, la réintégration de la partie constructible de sa parcelle.</p> <p>A l'appui de sa demande, celle-ci avance les arguments, ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le terrain avait été classé, pour partie, en zone urbaine au POS approuvé le 27/04/1987. La viabilisation de ce terrain (voie publique, eau potable, électricité, éclairage public) ainsi que la réalisation de l'assainissement collectif ont permis un classement en zone urbaine d'une partie des terrains de cette voie dans le cadre du POS : - le classement étant attaché au terrain, la règle d'urbanisme était adaptée à la réalité de ce dernier et d'une façon plus générale, aux réalités locales et à la situation de fait, critères qui ne semblent pas avoir été retenus dans le PLUi compte tenu de la réponse négative transmise par la CCVA, lors de la concertation ; - des constructions existent de part et d'autre de la rue Jacques de Lavardin et notamment une maison en limite séparative Nord-Est de sa parcelle. Deux maisons d'habitation ont également été édifiées (en zone UB au PLU) secteur plus éloigné du centre bourg que son terrain. <p><i>Courrier daté du 07/10/2019, transmis à la CCVA, avec en annexe des extraits du POS, du PLU, du PADD du PLU, du PLUi, du Schéma Directeur et du zonage d'assainissement, etc.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA et considère d'une part, que l'existence d'une voirie et de réseaux divers, n'est pas une condition suffisante pour obtenir un droit à construire, et d'autre part, bien que les parcelles ont été classées, au Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 27/04/1987, en zone réservée à l'urbanisation, celles-ci n'ont pas acquis, de fait, un « droit en matière d'urbanisme », comme il est rappelé ci-avant en préambule du présent rapport.</p> <p>Par conséquent la commission d'enquête donne un avis défavorable à la demande, en cohérence avec le PADD.</p>			

Référence de l'observation : NEU(L) 004

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
Neuillé-le-Lierre	Le Grand Villiers	ZB 96b	Nh	N
Demandeur	SCI Le Grand Villiers (Mme DREAN Catherine).			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme DREAN Catherine, propriétaire, au sein de la SCI « <i>Le Grand Villiers</i> », du moulin du Grand Villiers, depuis le 20/12/1990, veut savoir si le terrain ZB 96 (<i>en fait sur le cadastre, c'est la parcelle n° ZB 96b</i>), qui fait partie de la propriété, peut redevenir constructible.</p> <p>En effet, elle précise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'il l'était en 2006, au moins, et ne l'est plus aujourd'hui ; - que s'il redevenait constructible ; construire une maison écologique serait adaptée à ses vieux jours. <p><i>Courrier daté du 02/09/17 (retranscription exacte), avec un extrait de plan de bornage, joints au registre d'enquête.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête			

Référence de l'observation : NEU(L) 005

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NEUILLE-LE LIERRE	Le Paradis	ZV 31-32-33	N	N
				
Demandeur	M. et Mme SORNAIS Jacques			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. et Mme SORNAIS Jacques, propriétaires des parcelles ZV 31-32 et 33, ont acquis le 29 juin 1999, les parcelles, pour partie située en zone naturelle et en zone urbanisée, comme en témoigne la copie du certificat d'urbanisme en date du 29 juin 1990, joint au courrier. Ceux-ci précisent que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les parcelles sont desservies par la voirie, l'eau potable, l'électricité et le téléphone ; - Les terrains sont restés dans la famille en vue de la construction d'une habitation pour leur petit-fils. <p><i>Courrier daté du 07/11/2019, enregistré le 14/11/2019, par la mairie de Neuillé-le-Lierre, avec en pièce annexée la copie d'un certificat d'urbanisme, en date du 29 juin 1990.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA et considère d'une part, que l'existence d'une voirie et de réseaux divers, n'est pas une condition suffisante pour obtenir un droit à construire, et d'autre part, bien que les parcelles ont été classées, en son temps, au Plan d'Occupation des Sols, en zone réservée à l'urbanisation, celles-ci n'ont pas acquis, de fait, un « droit en matière d'urbanisme », comme il est rappelé ci-avant en préambule du présent rapport.</p> <p>Par conséquent la commission d'enquête donne un avis défavorable à la demande, en cohérence avec le PADD</p>			

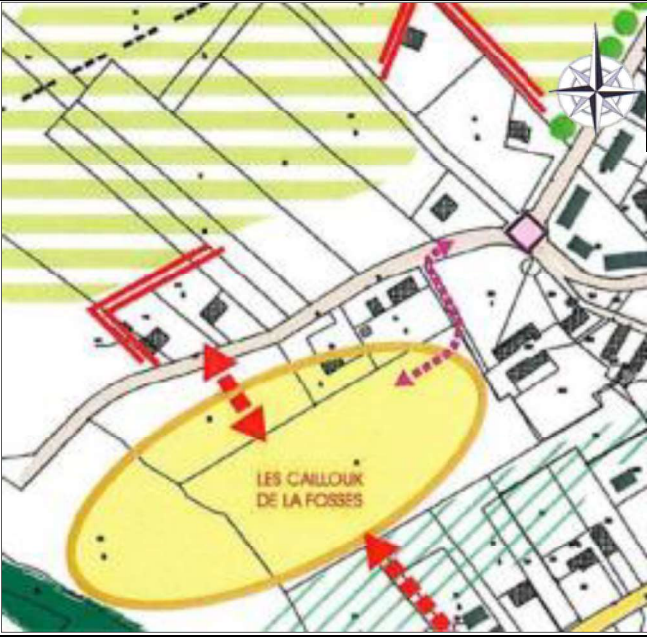
Référence de l'observation : NEU(L) 006-1

PLUi - Définition des zonages et du potentiel foncier											
	Documents d'urbanisme communaux						PLUi				
	Total zones AU (en ha)	1AU (en ha)	2AU (en ha)	% des zones AU de la CCVA	Superficies destinées principalement à l'habitation (en ha)	Déjà consommé à vocation d'habitations (en ha)	Total zones AU (en ha)	1AU (en ha)	2AU (en ha)	% des zones AU du PLUi	Superficies destinées à du logement (ha)
Amboise	89,20	37,91	51,29	24,53%	29,41	14,00	38,45	38,45	0,00	28,19%	11,37
Nazelles-Négron	14,10	6,80	7,30	3,88%	13,10	0,00	2,49	2,49	0,00	1,83%	2,49
Pocé-sur-Cisse	36,50	3,80	32,70	10,04%	29,30	1,50	5,67	5,67	0,00	4,16%	5,67
Cangey	21,00	21,00	0,00	5,78%	2,82	0,00	1,47	1,47	0,00	1,08%	1,47
Limeray	1,00	0,80	0,20	0,28%	1,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
Chargé	56,61	46,13	10,48	15,57%	0,00	0,00	56,60	33,20	23,40	41,50%	0,00
Lussault-sur-Loire	34,30	28,90	5,40	9,43%	9,40	1,60	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
Montreuil-en-Touraine	5,70	0,00	5,70	1,57%	4,60	0,00	1,61	1,61	0,00	1,18%	1,61
Mosnes	13,50	8,50	5,00	3,71%	13,50	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
Neuillé-le-Lierre	5,70	1,50	4,20	1,57%	5,70	0,00	1,42	1,42	0,00	1,04%	1,42
Noizay	2,60	2,60	0,00	0,72%	2,60	0,50	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
Saint-Ouen-les-Vignes	24,10	14,00	10,10	6,63%	10,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
Saint-Règle	47,42	10,91	36,51	13,04%	2,44	2,44	28,67	8,10	20,57	21,02%	0,00
Souvigny-de-Touraine	11,90	11,90	0,00	3,27%	11,90	2,30	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00
TOTAL	363,63	194,75	168,88	100%	135,87	22,64	136,38	59,00	43,97	100%	24,03

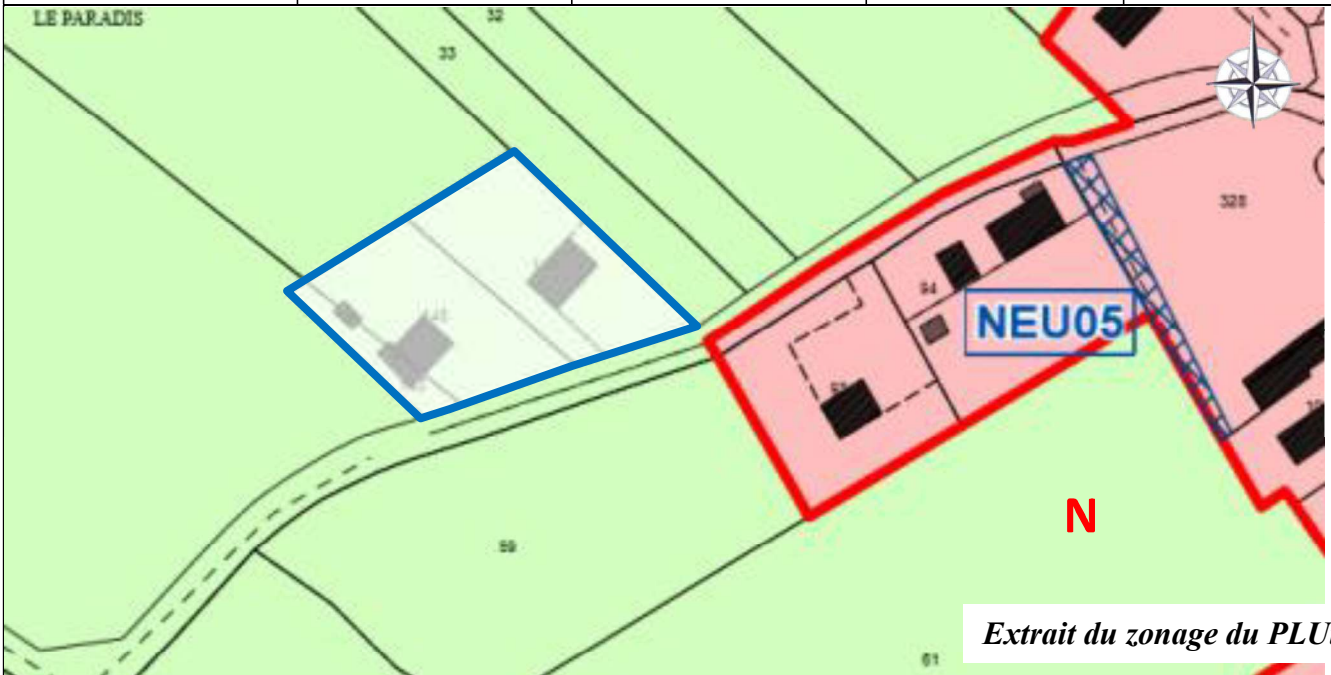
Extrait du rapport de présentation (3/4)
Justification du projet
 (Page 44)

Demandeur	M. le Maire de NEUILLE-LE-LIERRE
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le § 1.3.2 du rapport du PLUi concernant le potentiel encore constructible pour la commune intègre en 1AU et 2AU, pour Neuillé-le-Lierre, 2 projets d'OAP. Celui en 1AU est actuellement en cours d'étude avec le bailleur social VTH. Le potentiel est identifié à 1,57% des zones AU de la CCVA dans le potentiel urbanisable. Or, la zone 2AU n'est pas retenue par la CCVA dans le futur PLUi. Le raisonnement de densification est réalisé sur la base que 2 propriétaires pourront vendre chacun un bout de parcelle pour détacher une parcelle alors constructible notamment en zone du bourg. Pourtant ceci ne correspond pas au mode de vie et aux attentes des citoyens qui choisissent des communes rurales pour s'installer. Cette approche de calcul introduisant un biais, en désaccord avec les modes de vie, va au final pénaliser la commune sur un potentiel de constructibilité. Nous n'attendons pas une mobilisation complémentaire du foncier constructible à ce stade mais à minima de garder la trajectoire initialement définie dans le PLU. Nous souhaitons donc que les 4,2 ha identifiés en zones constructibles mobilisables soient réintégréés sous une forme ou une autre en tant que tel dans le disponible de la commune.</p> <p><i>Courrier daté du 18/11/2019, adressé à la commission d'enquête,</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA précise que le volume et la localisation des zones d'urbanisation a largement été débattue à l'échelle du territoire communautaire. Les choix sont projetés dans une perspective 2030. Le secteur visé ici par la commune fera sans doute l'objet de nouvelles discussions pour une prochaine révision du PLUi dès lors que les objectifs de développement à travers les premières priorités d'urbanisation auront été atteints. La zone N écarte dans tous les cas tout risque de voir cette opportunité d'urbanisation (considérée par la commune) être contrainte par l'implantation de nouvelles constructions. La zone N va figer l'espace tel qu'il est connu aujourd'hui pour plusieurs années (à minima).</p> <p>La CCVA maintient donc en l'état le règlement graphique de la commune.</p>
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.

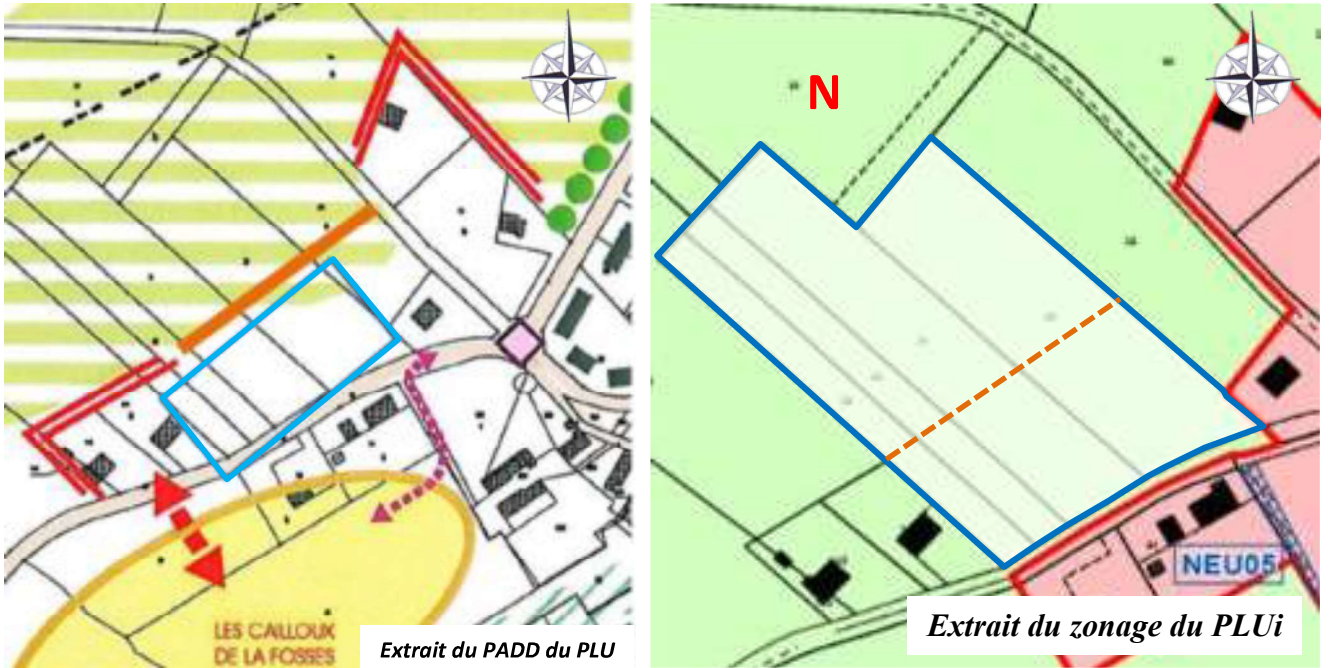
Référence de l'observation : NEU(L) 006-2

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NEUILLE-LE-LIERRE	Les Cailloux de la Fosses			
 <div data-bbox="1051 607 1436 757" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-left: auto; margin-right: auto;"> <p>Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme actuel</p> </div>				
Demandeur	M. le Maire de NEUILLE-LE-LIERRE			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>La Commune de Neuillé-le-Lierre souhaite que la zone 2AU de son PADD actuel soit maintenue dans la prospective de développement urbain qui est plus réaliste en terme de foncier mobilisable que de la densification sur des parcelles multipropriétaires qui reste peu probable notamment en milieu rural, méthode utilisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. De plus, la Commune de Neuillé-le-Lierre est positionnée à la frange de la CCVA et à la croisée des 3 intercommunalités (Val d'Amboise, Castelnaudais, Est Tourangeau). Ce point doit être intégré dans la réflexion car les habitants ne sont pas tournés uniquement vers les pôles de centralité identifiés dans le PADD du futur PLUi.</p> <p><i>Courrier daté du 18/11/2019, adressé à la commission d'enquête, avec un extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme actuel</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA précise que le volume et la localisation des zones d'urbanisation a largement été débattue à l'échelle du territoire communautaire. Les choix sont projetés dans une perspective 2030. Le secteur visé ici par la commune fera sans doute l'objet de nouvelles discussions pour une prochaine révision du PLUi dès lors que les objectifs de développement à travers les premières priorités d'urbanisation auront été atteints. La zone N écarte dans tous les cas tout risque de voir cette opportunité d'urbanisation (considérée par la commune) être contrainte par l'implantation de nouvelles constructions. La zone N va figer l'espace tel qu'il est connu aujourd'hui pour plusieurs années (à minima).</p> <p>La CCVA maintient donc en l'état le règlement graphique de la commune.</p>			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			

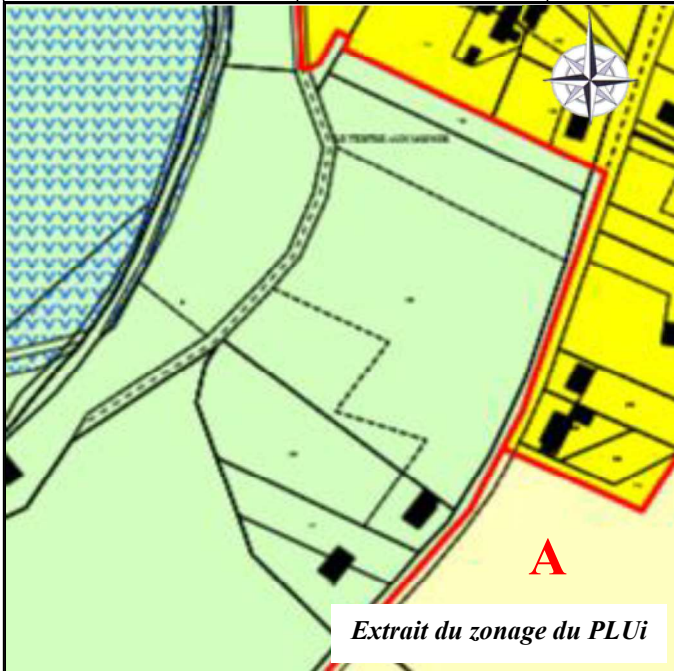
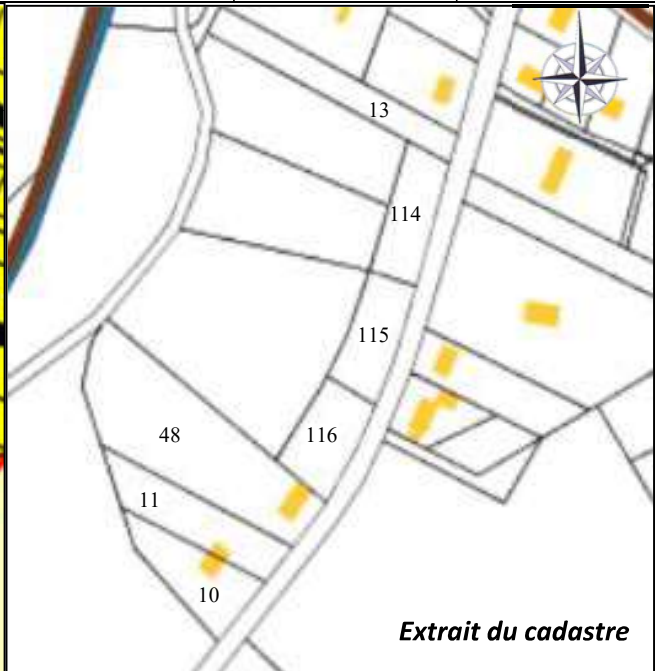
Référence de l'observation : NEU(L) 006 - 3

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NEUILLE-LE-LIERRE	Le Paradis	ZV 143-145-146	UB	N
 <p>Extrait du zonage du PLUi</p>				
Demandeur	M. le Maire de NEUILLE-LE-LIERRE			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Ces parcelles constituant la limite du lieu-dit, elles devraient être intégrées comme constituant indivises du lieu-dit et disposer du même classement de zonage. Ainsi, elles devraient être classées en UBa et non en N.</p> <p><i>Courrier daté du 18/11/2019, adressé à la commission d'enquête, avec un extrait du zonage du PLUi.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			



Référence de l'observation : NEU(L) 006-4

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NEUILLE-LE-LIERRE	Le Paradis	ZV 30-31-32-33	N	N
				
Demandeur	M. le Maire de NEUILLE-LE-LIERRE			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Les parcelles ZV30-ZV31-ZV32 et ZV33 appartiennent à deux propriétaires et constituent in fine deux ensembles fonciers (bloc bleu sur la figure de gauche ci-dessus). Dans le cadre du passage du POS au PLU, les propriétaires n'ont pas revendiqué leur droit dans le délai d'instruction. Elles étaient partiellement constructibles et auraient dû le rester pour assurer une continuité territoriale (représentée par le trait orange sur la figure de gauche ci-dessus).</p> <p>L'ensemble des réseaux est accessible pour ces parcelles y compris la défense incendie.</p> <p><i>Courrier daté du 18/11/2019, adressé à la commission d'enquête, avec un extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme actuel.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA et considère d'une part, que l'existence d'une voirie et de réseaux divers, n'est pas une condition suffisante pour obtenir un droit à construire, et d'autre part, bien que les parcelles ont été classées, en son temps, au Plan d'Occupation des Sols, en zone réservée à l'urbanisation, celles-ci n'ont pas acquis, de fait, un « droit en matière d'urbanisme », comme il est rappelé ci-avant en préambule du présent rapport.</p> <p>Par conséquent la commission d'enquête donne un avis défavorable à la demande, en cohérence avec le PADD</p>			

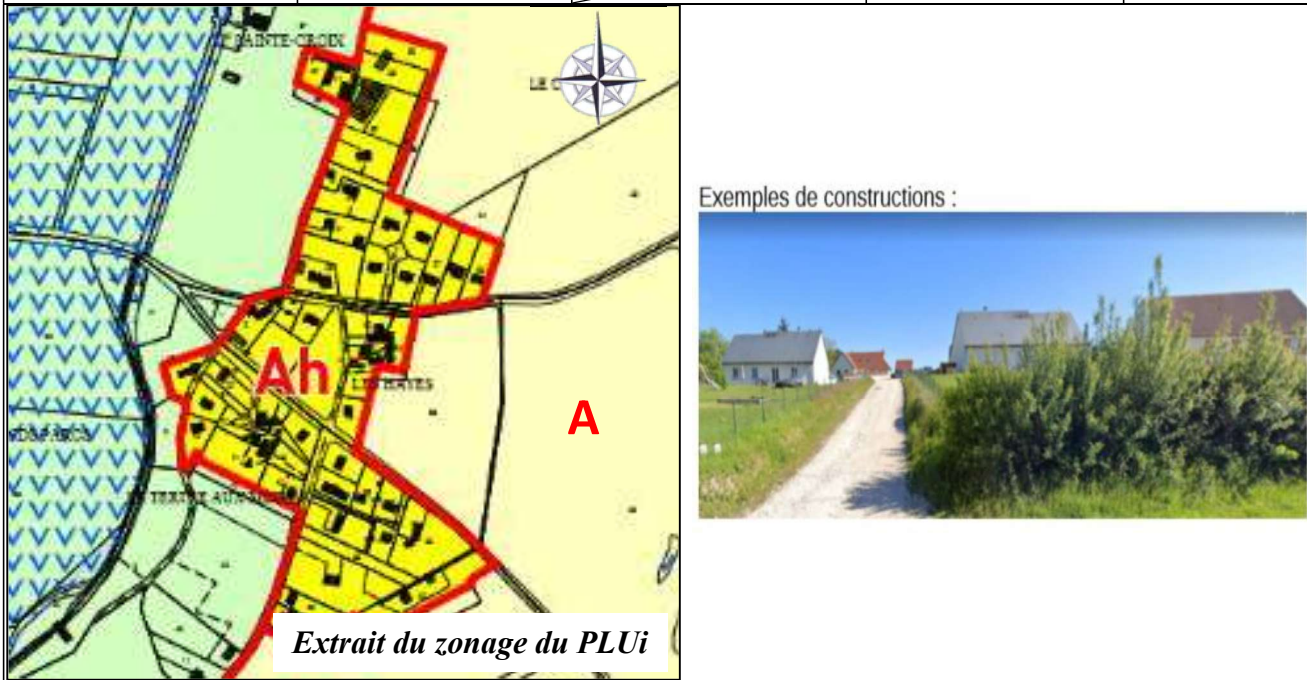
Référence de l'observation : NEU(L) 006 - 5

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NEUILLE-LE-LIERRE	Le Tertre aux Moines	ZN 10-11-48-13-114-115-116	N	N
				
Demandeur	M. le Maire de NEUILLÉ-LE-LIERRE			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le parcellaire utilisé dans le zonage du PLUi est erroné. Il y a eu une division parcellaire pour les parcelles ZN 10, ZN 11, ZN 48, ZN 13, ZN 114, ZN 115 et ZN 116.</p> <p>Ce découpage visait à afficher la constructibilité et finir de remplir le lieu-dit afin de relier les maisons qui viennent fermer le lieu-dit (parcelles ZN 11, ZN 10, ZN 48) tout en permettant de respecter les espaces boisés en arrière de ces parcelles.</p> <p>Dans le cadre de la continuité territoriale du lieu-dit, il y a lieu de réintégrer les parcelles ZN 10 (partie avant côté chaussée), ZN 11 (partie avant côté chaussée), ZN 48 (partie avant côté chaussée), ZN 13 (partie avant côté chaussée), ZN115, ZN116 et ZN114 dans le même zonage que le reste du lieu-dit, en tous cas pas en zone N.</p> <p><i>Courrier daté du 18/11/2019, adressé à la commission d'enquête, avec un extrait du plan cadastral et un extrait du plan de zonage du PLUi.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>Le secteur Ah prend acte de la forme urbaine la plus dense et regroupée. Le bâti plus isolé a parfaitement sa place en zone N. Ce zonage N ne contraint en rien l'évolution du bâti (annexes et extensions dans les conditions énoncées dans le règlement écrit.</p> <p>Pour les espaces interstitiels sur les parcelles 13, 114, 115 et 116, l'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			

Référence de l'observation : NEU(L) 006 - 6

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NEUILLE-LE-LIERRE	Le Bourg Impasse François Vallée	D 245 - 1076 - 243-242 - 952 -1075	UB	N
  <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	M. le Maire de NEUILLE-LE-LIERRE			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Les parcelles D245 D1076 D243 D242 D952 D1075 ont été classées en zone naturelle. Hors elle font partie intégrante de la commune en venant d'Auzouer-enTouraine. Elles doivent être classées en UBa.</p> <p><i>Courrier daté du 18/11/2019, adressé à la commission d'enquête, avec un extrait du plan de zonage du PLUi et une vue aérienne (Géoportail).</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA constate que ce bâti est situé au Nord de la voirie qui finit de délimiter la partie actuellement urbanisée du centre-bourg.</p> <p>Ce zonage N ne contraint en rien l'évolution du bâti (annexes et extensions dans les conditions énoncées dans le règlement écrit.</p> <p>La CCVA maintient donc le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			

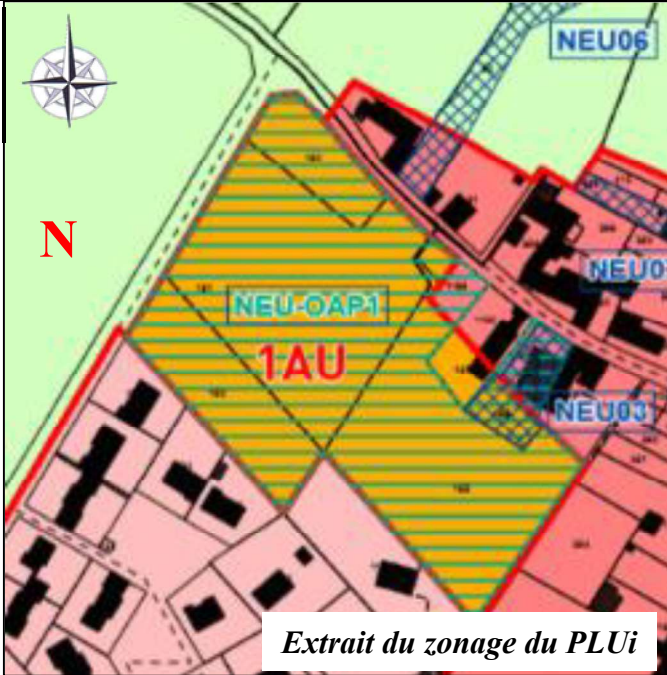
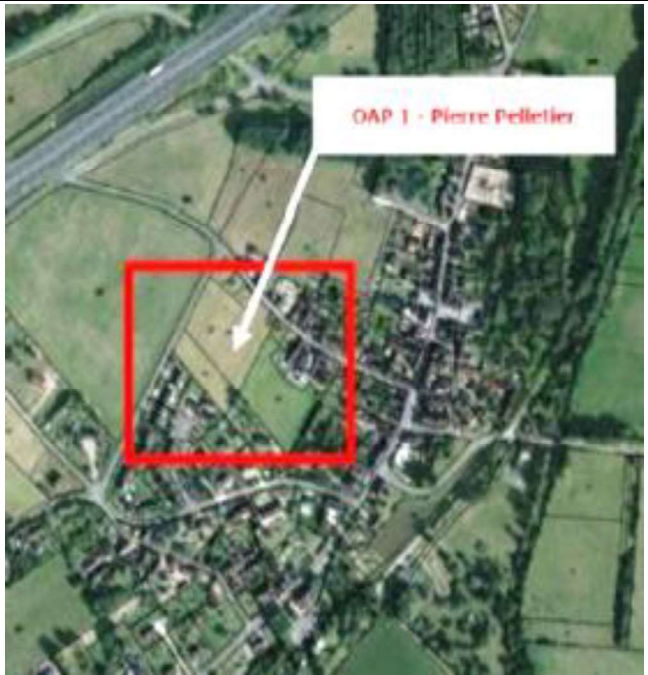
Référence de l'observation : NEU(L) 006-7

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NEUILLE-LE-LIERRE	Les Haies		UBa	Ah
 <p>Exemples de constructions :</p>				
Demandeur	M. le Maire de NEUILLE-LE-LIERRE			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le classement en Ah oriente vers des constructions en lien avec le milieu agricole. Or, il s'agit purement de constructions plutôt récentes à vocation résidentielle. Une déclinaison du classement en U paraîtrait plus judicieuse.</p> <p><i>Courrier daté du 18/11/2019, adressé à la commission d'enquête, avec un extrait du plan de zonage du PLUi et une photo.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA ne donne pas une suite favorable à cette requête. Cette parcelle est située en secteur Ah sur le règlement graphique. Ce zonage acte que ce secteur n'est pas un des hameaux constructibles retenus par les élus dans les objectifs du PADD (notamment l'orientation 11, objectif 2).</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête en prenant acte de la réponse de la CCVA, s'interroge sur les raisons pour lesquelles les élus ont décidé le classement en Ah, une zone relativement urbanisée qui n'a, a priori, pas de lien avec le milieu agricole.</p> <p>La commission d'enquête demande à la CCVA de justifier sur la base d'éléments factuels, le classement en Ah de la zone considérée.</p>			

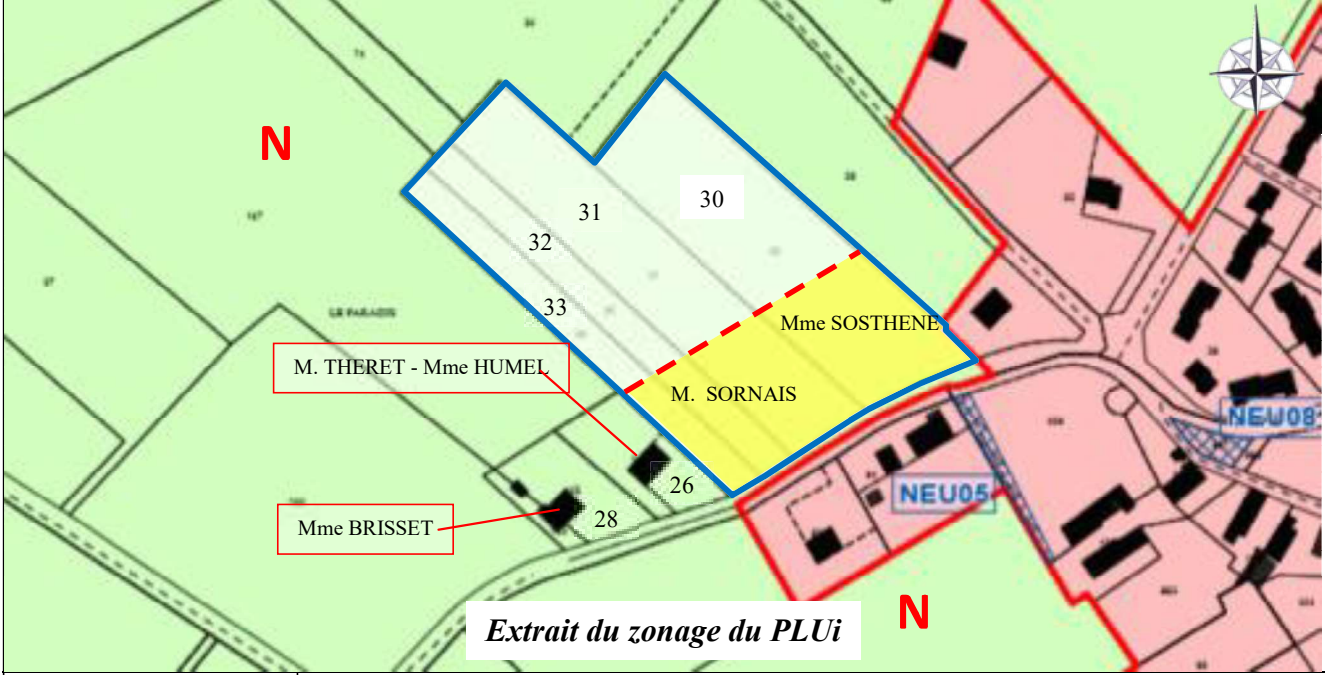
Référence de l'observation : NEU(L) 006- 8

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NEUILLE-LE-LIERRE	Petit et Grand Morier		Nh	Ah
 <p><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>		 <p>Exemples de constructions :</p>		
Demandeur	M. le Maire de NEUILLÉ-LE-LIERRE			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le classement en Ah oriente vers des constructions en lien avec le milieu agricole. Or, il s'agit purement de constructions plutôt récentes à vocation résidentielle. Une déclinaison du classement en U paraîtrait plus judicieuse.</p> <p><i>Courrier daté du 18/11/2019, adressé à la commission d'enquête, avec un extrait du plan de zonage du PLUi et une photo.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA ne donne pas une suite favorable à cette requête. Cette parcelle est située en secteur Ah sur le règlement graphique. Ce zonage acte que ce secteur n'est pas un des hameaux constructibles retenus par les élus dans les objectifs du PADD (notamment l'orientation 11, objectif 2).</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête en prenant acte de la réponse de la CCVA, s'interroge sur les raisons pour lesquelles les élus ont décidé le classement en Ah, une zone relativement urbanisée qui n'a, a priori, pas de lien avec le milieu agricole.</p> <p>La commission d'enquête demande à la CCVA de justifier sur la base d'éléments factuels, le classement en Ah de la zone considérée.</p>			

Référence de l'observation : NEU(L) 006-9

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NEUILLE-LE-LIERRE	Le Bourg	ZV 185-192-191-190	1Au	1Au
				
Demandeur	M. le Maire de NEUILLE-LE-LIERRE			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Considérant les contraintes liées au phasage de l'opération et au bassin de gestion des eaux pluviales, il est préférable de ne pas contraindre ni le phasage ni localiser précisément le bassin de gestion des eaux pluviales.</p> <p><i>Courrier daté du 18/11/2019, adressé à la commission d'enquête, avec une photo aérienne (Géoportail).</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA précise que le bassin de gestion des eaux pluviales est un élément structurant déterminant pour la réussite et la viabilité du projet. Au regard du programme de Val de Touraine Habitat connu par les services de la CCVA, ce projet semble intéressant par son phasage. Tout effacement de phasage pourrait conduire à ne pas considérer la forme urbaine dans son ensemble.</p>			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête			

Référence de l'observation : NEU(L) 007

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NEUILLE-LE-LIERRE	Le Paradis	ZV 30-31-32-33	N	N
				
Demandeurs	Mme SOSTHENE - M. SORNAIS - M. THERET et Mme HUMEL - Mme BRISSET			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme SOSTHENE, propriétaire de la parcelle ZV30, M. SORNAIS, propriétaire des parcelles ZV31-32-33, M. THERET et Mme HUMEL propriétaires de l'habitation cadastrée ZV26 et Mme BRISSET, propriétaire de l'habitation cadastrée ZV28, ont transmis un courrier sous la forme d'un mémoire, reproduit « <i>in extenso</i> » ci-dessous :</p> <p>« Ces nouvelles observations viennent compléter les observations déposées précédemment au registre d'enquête concernant le projet de PLUi de la communauté de communes du Val d'Amboise.</p> <p>Nous revenons sur le document actuellement en vigueur, le PLU approuvé le 29 juin 2007 et comme nous l'avons indiqué le PADD « agglomération » document graphique est en incohérence avec le PADD écrit, le rapport de présentation et la délibération finale.</p> <p>En effet, le document graphique indique par des doubles traits au droit des parcelles construites « arrêt de l'urbanisation linéaire » ? les parcelles incluses à l'intérieur de ce périmètre n'étaient donc pas concernées et n'avaient donc pas à être déclassées, en conséquence incohérence avec les objectifs d'aménagement évoqués ci-après.</p> <p>Le PADD précise qu'il faut accompagner le développement urbain par des actions visant à garantir un développement durable de la commune et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Etendre le développement urbain au niveau du bourg dans des espaces raccordables au réseau collectif d'assainissement (c'est le cas pour les terrains de M. SORNAIS et de Mme SOSTHENE qui a également fait son raccordement à l'eau potable). – Conforter le bourg de Neuillé-le-Lierre en prévoyant un développement urbain facilement connectable en termes de liaisons routières et douces avec le centre-bourg ancien sur trois sites dont « les Cailloux de la Fosse ». <p>Ce projet d'aménagement « les Cailloux de la Fosse » classé en 2 AU entre la rue Jacques de Lavardin et la rue de la République, zone d'urbanisation future à long terme à vocation dominante d'habitat permet à terme de restructurer l'ensemble de ce quartier proche du Bourg. Ce PADD « document graphique » indique tous les aménagements à réaliser dans le cadre des liaisons interquartiers (carrefour, circulation douce..).</p> <p>Ce déclassement des terrains, incohérent au PLU, est aujourd'hui maintenu dans le projet de PLUi et les deux maisons d'habitations d'une part, au 26 rue Jacques de Lavardin appartenant à M. et Mme THERET/HUMEL et au 28 rue Jacques de Lavardin appartenant à Mme</p>			

BRISSET se retrouvent également déclassées de zone UB au PLU en zone naturelle N au PLUi ce qui est plutôt rare mais pas pour la CCVA.

Lorsque l'on regarde le plan et la surface immense de la zone naturelle comme nous l'avons déjà indiqué dans un précédent courrier inclus dans le registre d'enquête de la commune de Neuillé-le-Lierre, était-il nécessaire de rapprocher cette zone naturelle au plus près du bourg ? nous nous interrogeons, par ailleurs, sur la motivation de la CCVA dans les courriers en réponse suite aux demandes de réintégration de la partie constructible de nos terrains dans le cadre de la concertation à savoir :

Parcelle classée actuellement au PLU de Neuillé-le-Lierre en zone naturelle et forestière. Cette zone correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

Vos parcelles se situent en dehors de la partie actuellement urbanisée de la commune et l'objectif est de stopper l'étalement urbain linéaire et le mitage de l'espace conformément à la loi.

Ces réponses correspondent à l'écriture « de la loi » mais pas à la réalité de ce quartier et n'ont aucun fondement. Nous évoquons bien une voie publique, déjà aménagée, desservie par les réseaux et en majorité construite.

Quelle est la motivation pour le déclassement des deux habitations existantes puisqu'elles ne sont pas concernées par la motivation évoquée ci-dessus ? Ce déclassement en zone naturelle n'a pas de sens avec toutes les conséquences financières (dévaluation des biens) et toute l'ambiguïté du règlement de la zone N.

En outre, l'emplacement réservé NEU 05 prévu pour la réalisation d'un chemin piéton, déjà inscrit dans le PADD « l'agglomération » du PLU et dont l'accès se fait rue Jacques de Lavardin, en face du terrain de Mme SOSTHENE, est bien maintenu dans le projet de PLUi et cet aménagement n'est pas pour desservir une zone naturelle mais bien des quartiers d'habitation.

L'élaboration d'un PLUi au regard de celui de la CCVA permet de constater que pour récupérer de la surface constructible il y a lieu de déclasser des terrains antérieurement constructibles et des maisons existantes dans les communes rurales (principe d'équilibre demandé par l'Etat ?)

A la lecture de l'extrait du conseil syndical du Syndicat mixte des communautés de l'Ambroisie du Blémois et du Castelnaudais il est indiqué « le Syndicat du SCoT a constaté que la CCVA avait réduit sa consommation foncière à usage d'habitation de presque 80 % et restitué près de 90 ha de potentiel constructible des PLU (anciennes zones AU) à l'espace agricole ou naturel au sein du PLUi ». Or, la CCVA ne s'est pas contentée de supprimer des anciennes zones AU mais à procéder au maintien des parcelles déjà déclassées au PLU, en contradiction avec le PADD, et déclassé les deux maisons d'habitation en continuité des terrains de M. SORNAIS et de Mme SOSTHENE dans le projet de PLUi.

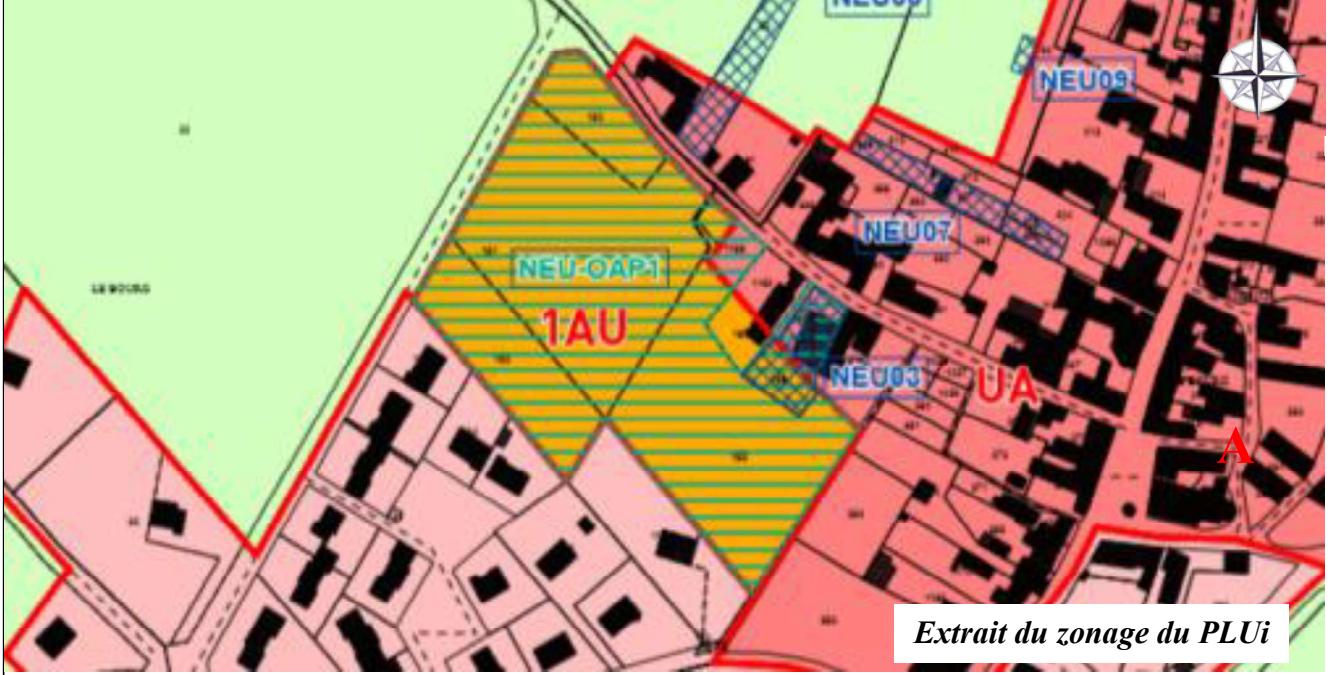
Il est également mentionné dans ce document, « qu'à l'issue de ce diagnostic foncier, la CCVA a estimé que plus de 66 % des nouvelles constructions (837 logements) pouvaient être réalisées en optimisation de l'existant. Cet effort d'optimisation de l'existant permet à la CCVA d'inscrire un besoin en extension de 24 ha pour le développement résidentiel, et ainsi respecter le plafond fixé par le SCoT (plafond de 42 ha). Ces développements se font en continuité des zones déjà urbanisées, confortant ainsi le tissu urbain ».

Dans ce cas, pourquoi avoir déclassé les terrains et les deux constructions d'habitation de la rue Jacques de Lavardin. Les objectifs du PLU actuellement en vigueur vont bien dans ce sens. Conserver des terrains individuels en milieu rural pour des futurs habitants qui ne souhaite pas construire sur de petites parcelles ou habiter la ville d'Amboise, ne remet pas en cause le territoire intercommunal ni le territoire de la Ville d'Amboise comme prévu par le SCoT (plafond de 42 ha). La commune de Neuillé-le-Lierre se trouve pénalisée par tous ces déclassements et dans quel intérêt ?

L'Etat et les élus des différentes collectivités ont-ils conscience que les terrains ou habitations déclassés vont créer un préjudice financier énorme. En effet, l'évaluation des biens se fait par rapport au classement au PLU ou au futur PLUi et il est évident que les terrains et les habitations dévalués « gratuitement » ont perdu toute valeur sur le marché. La vente d'un bien, permet en effet, pour des propriétaires d'améliorer leur retraite, pour d'autres de payer l'EHPAD ou un établissement spécialisé pour les membres d'une famille ou pour le petit-fils

	<p><i>de M. SORNAIS construire sa maison sur le terrain de son grand-père.</i></p> <p><i>Outre le préjudice moral, l'Etat et les élus des différentes collectivités ont-ils prévu l'indemnisation pour perte de valeur (atteinte à la propriété privée) indemnisation qui se fait dans d'autres procédures ?</i></p> <p><u><i>Nous réitérons notre demande de reclassement des terrains (en partie) de M. SORNAIS et de Mme SOSTHENE ainsi que le reclassement des deux maisons d'habitation appartenant à M. Mme THERET/HUMEL et à Mme BRISSET en zone constructible »</i></u></p> <p><i>Courrier daté du 14/11/2019, adressé à la commission d'enquête, avec en pièce jointe :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- un extrait du PAU de Neuillé-le-Lierre ;</i> <i>- un extrait du zonage du PLUi ;</i> <i>- un extrait de la liste des emplacements réservés du règlement écrit ;</i> <i>- une carte du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU ;</i> <i>- le plan de zonage u PLU actuel ;</i> <i>- une étude diagnostic du système d'assainissement ;</i> <i>- un extrait du zonage du PLU actuel ;</i> <i>- un extrait du zonage d'assainissement.</i> <i>- six photos du site</i>
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA et considère d'une part, que l'existence d'une voirie et de réseaux divers, n'est pas une condition suffisante pour obtenir un droit à construire, et d'autre part, bien que les parcelles ont été classées, en son temps, au Plan d'Occupation des Sols, en zone réservée à l'urbanisation, celles-ci n'ont pas acquis, de fait, un « droit en matière d'urbanisme », comme il est rappelé ci-avant en préambule du présent rapport.</p> <p>Par conséquent la commission d'enquête donne un avis défavorable à la demande, en cohérence avec le PADD</p>

Référence de l'observation : NEU(L) 008

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NEUILLÉ-LE-LIERRE	Le Bourg	ZV185-190-191-192 D 1189	1AU	1AU
 <p style="text-align: right;">Extrait du zonage du PLUi</p>				
Demandeur	M. TRIOLLET Jean-Luc, Directeur général de VAL TOURAINE HABITAT			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. TRIOLLET Jean-Luc, Directeur général de VAL TOURAINE HABITAT, demande que ses remarques et propositions, au nom de VAL TOURAINE HABITAT, reproduites « in extenso » ci-après, soient prises en considération.</p> <p>« Dans le cadre de l'enquête publique qui se déroule actuellement jusqu'au 22 novembre 2019, concernant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Val d'Amboise, veuillez trouver ci-dessous la réclamation que formule VAL TOURAINE HABITAT sur l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation OAP1 - Pierre Pelletier - Commune de Neuillé-Le-Lierre.</p> <p>VAL TOURAINE HABITAT est propriétaire d'un ensemble de parcelles (ZV n° 185, 190, 191, 192 et D 1189), situé à l'Ouest du bourg de Neuillé-Le-Lierre, pour une superficie globale de 1,33 ha. Nous projetons la réalisation d'une opération d'aménagement sur ce site, dès que le PLUi aura été approuvé.</p> <p>Le site, classé en zone 1 AU, est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement valant règlement : l'OAP 1 - Pierre Pelletier.</p> <p>Après avoir pris connaissance de l'OAP, des principes d'aménagement, des prescriptions communes et des prescriptions spécifiques valant règlement, nous attirons votre attention sur les points ci-après. Pour faciliter la relecture de l'OAP au regard de nos propositions, nous joignons un extrait du PLUi soumis à l'enquête publique, portant spécifiquement sur l'OAP1 - Pierre Pelletier. Les parties de règlement sur lesquelles Val Touraine Habitat porte réclamation sont surlignées de jaune.</p> <p>Phasage :</p> <p>Un phasage est prescrit dans l'OAP, pour tenir compte des investissements que la Commune serait amenée à faire pour permettre cette opération (extension de réseau, élargissement ponctuel de la rue Pelletier, arrêt de bus etc...). Un découpage en trois phases est inscrit très précisément sur le schéma des principes d'aménagement, avec un ordonnancement imposé et des limites de tranches très précises.</p> <p>✓ Sans remettre en question l'exigence d'une réalisation en plusieurs phases, il serait à notre sens plus judicieux de modifier le paragraphe « Le phasage (...) flèche rouge. » (cf page 135, document ci-joint) comme suit :</p> <p>« Ce secteur sera urbanisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente dont la réalisation se fera en au moins deux phases. Le phasage prend en compte :</p>			

- *La faisabilité de l'opération (...) à engager. La première phase portera à minima sur une emprise située le long de la rue Pierre Fillet : elle n'entraîne pas d'obligation de créer une nouvelle voie de desserte.*
- *Pour tenir compte des enjeux environnementaux - déplacement de grenouilles vertes dont la présence a été observée dans les deux bassins lors des prospections écologiques - l'équipement cumulant les fonctions de gestion des eaux pluviales et d'habitat pour la faune sera réalisé lors de cette première phase, en amont de tous travaux.*
- *L'emprise foncière de cette première phase à minima est localisée sur la projection graphique de l'OAP.*

La ou les phases ultérieures tiennent compte :

- *D'un bâtiment avec un accès large dont l'emprise (...)*
- *bouclage voirie, D'un chemin (...).* »
- ✓ *Parallèlement, nous proposons de conserver sur le document graphique (page 134) les aplats de couleur marron localisant l'emprise à minima de la phase 1 (rue pierre Fillet + bassins)*
- ✓ *et de ne pas faire apparaître les tranches 2 et 3 (effacer les aplats de couleur gris et gris pâle), pour laisser plus de souplesse aux étendues des futures phases, voire laisser la possibilité de ne faire qu'une unique deuxième phase.*

Mixité fonctionnelle et sociale

L'OAP (en page 137) prescrit 80 % de logements aidés.

Une telle proportion de logements aidés, sur une unique opération risque d'aller à rencontre de l'objectif recherché de mixité sociale.

- ✓ *Nous proposons la formulation suivante : « Le projet devra comporter au moins 20 % de logements aidés (locatif social, location-accession et accession sociale à la propriété) ».*

L'OAP (dans ce même chapitre, page 137) prescrit la mise en œuvre d'une diversité de tailles des parcelles de manière à ce que la surface moyenne maximale des parcelles sur l'ensemble de l'opération soit de 400 m².

Limiter la surface moyenne maximale à 400 m² conduit à la constitution de parcelles de petite taille. En temps qu'aménageur, nous constatons que les parcelles de petite taille ne correspondent pas à ce que recherchent les acquéreurs qui souhaitent s'installer dans une commune rurale comme celle de Neuillé-Le-Lierre. La commercialisation du nouveau quartier risque donc d'en être pénalisée.

Par ailleurs imposer à la fois une densité minimum brute de logements par hectare et une surface moyenne maximale des parcelles rend la conception d'un nouveau quartier très délicate, car devant répondre à des équations mathématiques d'avantage qu'à un parti pris urbain.

- ✓ *Nous proposons d'abandonner le critère de surface moyenne maximale des parcelles et de rester uniquement sur le critère de densité de logements.*
- ✓ *La phrase « // est demandé la mise en œuvre d'une diversité de taille des parcelles » sera conservée et pourra être complétée de la mention « d'une superficie ne dépassant pas 750 m²*

Besoin en matière de stationnement

La prise en compte du stationnement sur l'opération gagnerait à être éclaircie.

Les prescriptions communes aux OAP de secteur d'aménagement en page 98 sur les besoins en matière de stationnement (chapitre 1.1.5) ne sont pas en adéquation avec le contexte rural du projet, voire même sont contradictoires entre elles. ,

Sous le titre Logements, l'OAP mentionne les règles à prendre en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement à prévoir, finalement, sur l'emprise publique, à savoir :

- *La deuxième voiture par logement doit être traitée par des poches de stationnement mutualisées en entrée d'opération.*
- *Il est demandé 1 place visiteur supplémentaire pour les opérations de plus de 5 logements, par tranche de 5 logements.*

Le calcul aboutit à un nombre très important de places de stationnement ; ce qui n'est pas réaliste en zone rurale (Exemple pour 21 logements : création de 21 places + 5 pl. supplémentaires visiteurs = 26 places de stationnement).


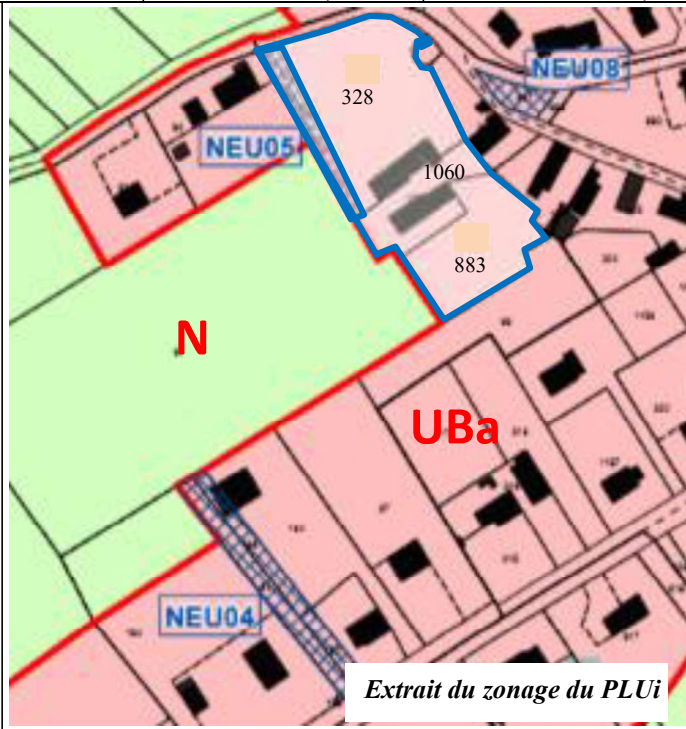
Par ailleurs pourquoi localiser les poches de stationnement en entrée d'opération ?

L'ensemble du chapitre 1.1.5 - Besoins en matière de stationnement, mériterait d'être réécrit. En ce qui concerne notre projet à Neuillé-Le-Lierre, il nous paraît important de faire apparaître dans le règlement commun les principes suivants, sans ambiguïté :

- ✓ *Le stationnement des véhicules doit répondre à la destination, à l'importance et à la localisation de l'opération.*
- ✓ *L'objectif est de réaliser 2 places de stationnement par logement au minimum, sur la parcelle,*
- ✓ *Pour les logements locatifs financés avec l'aide de l'Etat, l'objectif est de 1 place de stationnement*

	<p><i>ment par logement au minimum,</i></p> <p>Règles pour les cycles <i>Le règlement commun aux OAP de secteur d'aménagement prescrit, également en page 98, des règles de stationnement pour les cycles, dans les locaux.</i></p> <p>✓ <i>Nous suggérons de supprimer ce chapitre ou s'il correspond à une attente sur d'autres sites d'exclure de cette règle le site de Neuillé-le-Lierre.</i></p> <p>Gestion des déchets <i>Le règlement commun aux OAP de secteur d'aménagement en page 99, ne prescrit rien quant à la gestion des déchets sur une opération d'habitat.</i> <i>Nous suggérons d'ajouter les mentions suivantes :</i></p> <p>✓ <i>« pour les opérations d'habitat, une aire de regroupement pour la collecte des ordures ménagères sera créée à l'entrée ou sur la périphérie de l'opération ».</i></p> <p>Arrêt de bus <i>L'OAP, en page 137, prescrit de prévoir dans le plan d'ensemble une emprise pour un arrêt de bus.</i></p> <p>✓ <i>Nous suggérons d'ajouter la mention « sous réserve de l'avis du service de transport du Département ».</i></p> <p>Devenir des petits bassins existants <i>L'Etat, en tant que Personne Publique Associée s'interroge sur le bien-fondé de la mesure compensatoire concernant le déplacement des grenouilles vertes et suggère la possibilité d'intégrer les « mares » existantes au projet.</i></p> <p>✓ <i>Ces « mares » sont des petits bassins artificiels, construits autrefois pour des besoins agricoles ou viticoles. Leur intérêt écologique aujourd'hui est certain mais force est de constater qu'il est difficile de les intégrer dans un projet urbain, pour des raisons de sécurité et de localisation. Le niveau d'eau dans ces ouvrages se situe environ 1 m en dessous du niveau du terrain naturel. Les maintenir suppose de les conserver en l'état, avec leur mur et leur clôture d'enceinte. Val Touraine Habitat est davantage favorable à la solution qui consiste à déplacer la faune aquatique vers un espace adaptée, créé dans l'emprise ou à proximité du bassin de gestion des eaux pluviales ».</i></p> <p><i>Courrier daté du 15/11/2019, adressé à la commission d'enquête, avec une copie des pages 4-93 à 99 et 132 à 197 dont certains extraits sont surlignés en jaune, de la pièce : 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation du dossier d'arrêt du PLUi.</i></p>
Réponse de la CCVA	La CCVA donne une suite favorable à l'ensemble des points.
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.

Référence de l'observation : NEU(O) 001

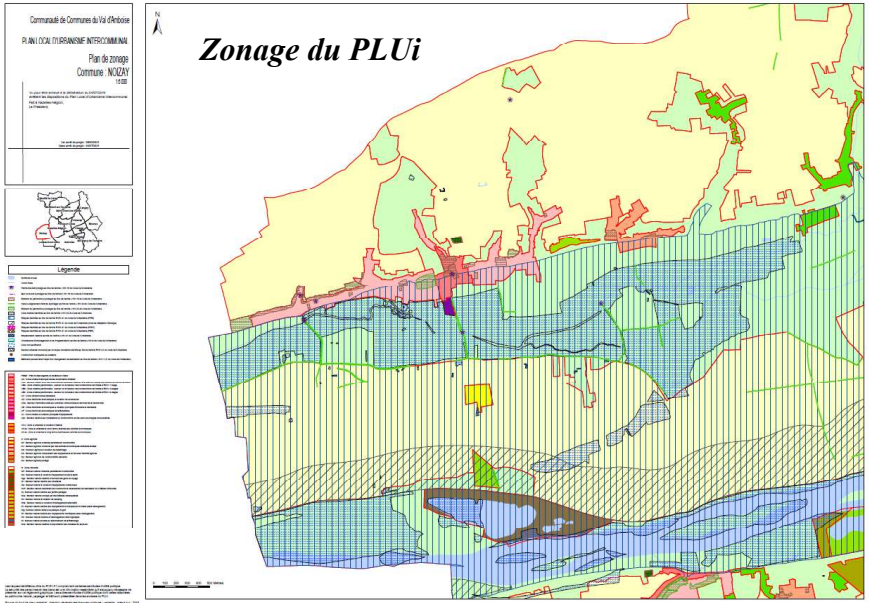
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NEUILLE-LE-LIERRE	Les Cailloux de la Fosse	OD 328-1060-883	UB (emplacement réservé)	UBa (emplacement réservé)
 <p>Extrait du zonage du PLU</p>		 <p>Extrait du zonage du PLUi</p>		
Demandeurs	M. VIAU Denis et Mme VIAU Martine			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. VIAU Denis et Mme VIAU Martine, propriétaires des parcelles OD 328-OD1060 et OD883, posent la question de savoir pourquoi l'emplacement réservé NEU05 destiné à la « Création d'un chemin piéton de 310 m² dont le bénéficiaire est la commune de Neuillé-le-Lierre » est maintenu dans le plan de zonage du PLUi, alors que la zone 2AU du PLU actuel a été reclassée en zone N au PLUi.</p> <p><i>Observation orale prise par le commissaire enquêteur lors de sa permanence le 07/11/2019,</i></p>			
Question de la CE	<p>La zone 2AU du PLU actuel a été reclassée en zone N au PLUi. Quelle est la destination de l'emplacement réservé NEU04 « Création d'une voie d'accès de 6m de large de 1081m² dont le bénéficiaire est la commune de Neuillé-le-Lierre » ? Ne faut-il pas supprimer cet emplacement réservé ?</p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA donne une suite favorable à cette demande et retire donc l'emplacement réservé n°4.			
Avis de la commission	<p>Avis conforme de la commission d'enquête concernant l'emplacement réservé NEU04.</p> <p>La CCVA n'a pas répondu à la question posée sur la destination de l'emplacement réservé NEU05. La commission d'enquête s'interroge sur le maintien de cet emplacement réservé, et estime, en l'absence de réponse, que l'emplacement réservé NEU05 n'aurait plus de justification.</p>			

**Enquête publique relative au projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la Communauté de Communes du Val d'Amboise**

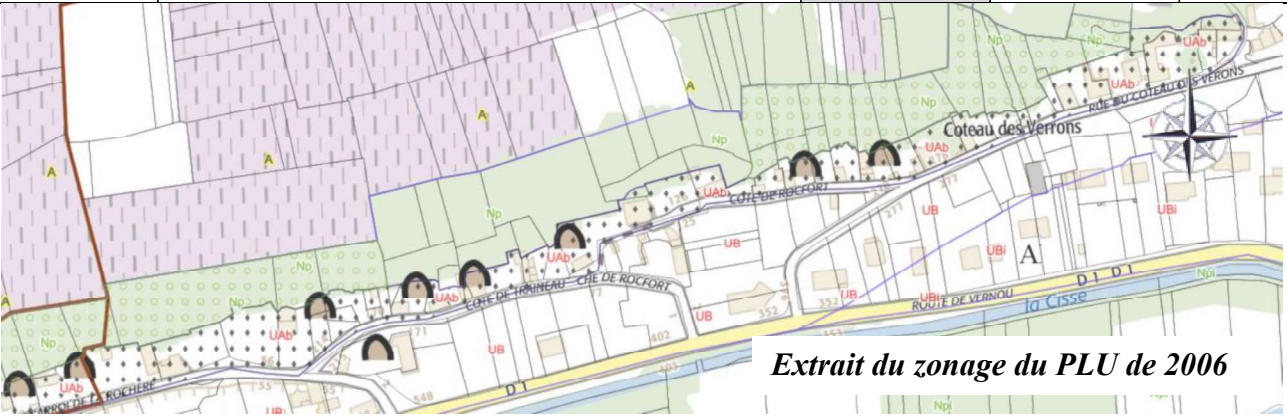
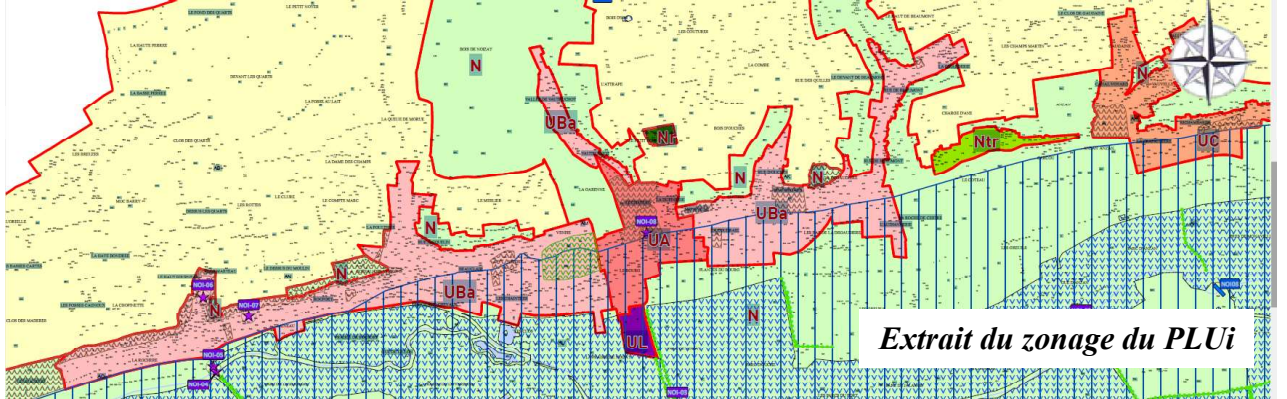
**OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSES DE LA CCVA
et AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
CONCERNANT LA COMMUNE DE NOIZAY**

<i>Nom du demandeur</i>		<i>Code fiche</i>	<i>Page</i>
MME	BOILEAU Denyse	NOI(I) 001	224
M. MME	HEBRARD	NOI(I) 002	235
MME	MONCHATRE Maryse	NOI(I) 003	236
MME	SCHOLZEN Chantal -Pdte PATRIMOINE ET AVENIR	NOI(L) 001	240
M. MME	POINTEAU René	NOI(L) 002	243
M.	PARMENTIER Michel	NOI(L) 003	244
M.	Mc CARTHY James	NOI(L) 004	253
M. MME	LARNAUDIE Jacques et Camille	NOI(L) 005	257
M.	LEHOUX Roland	NOI(R) 001	261
M. MME	ROCHER Eric	NOI(R) 002	263
M. MME	VINERIER Jérôme	NOI(R) 003	265
M.	LASSALLE François	NOI(R) 004	266
M.	VINCENDEAU Jean-Pierre - MAIRE DE NOIZAY	NOI(R) 006	267
M.	MESNIER Pierre	NOI(R) 007	268
M.	POINTEAU René	NOI(R) 008	269
M. MME	GILBERT André et Edith	NOI(R) 009	270
MME	MONCHATRE Maryse	NOI(R) 010	271
M.	SCHOLZEN Marc	NOI(R) 013	272
M.	VINCENDEAU Jean-Pierre - MAIRE DE NOIZAY	NOI(R) 014	278
M.	VINCENDEAU Jean-Pierre - MAIRE DE NOIZAY	NOI(R) 015	279
M.	BLOT Freddy	NOI(R) 018	280

Référence de l'observation : NOI(I) 001-1

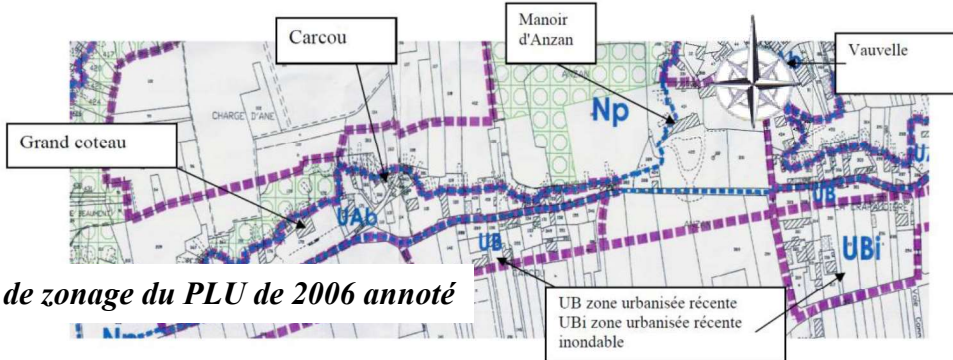
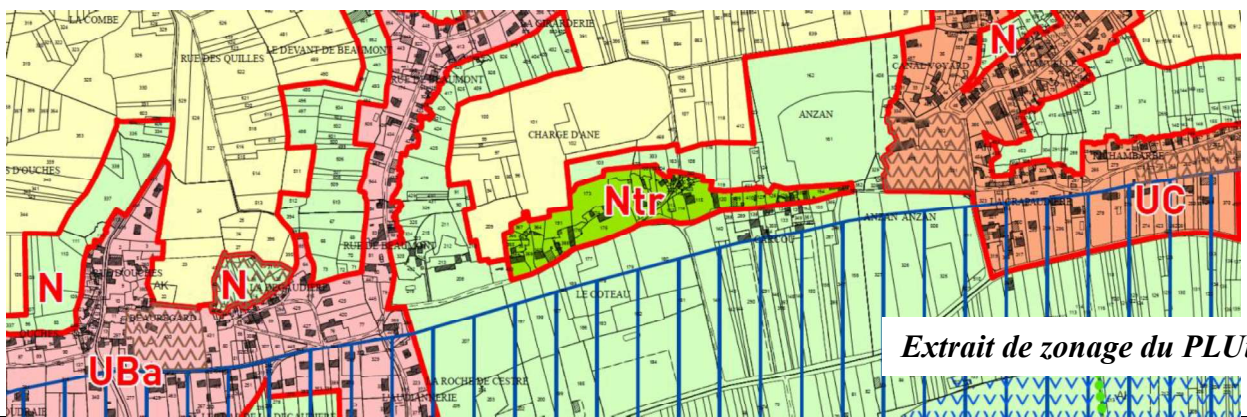
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	Concertation au cours de l'élaboration du PLUi			
				
Demandeur	Mme Denyse BOILEAU			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le demandeur regrette les conditions dans lesquelles le PLUi a été élaboré sur la commune de Noizay, et fait observer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'absence de présentation du projet de plan de zonage de Noizay en cours d'élaboration aux habitants de la commune en séance publique, - l'absence de présentation du diagnostic foncier réalisé sur le territoire de Noizay. <p>Mme BOILEAU constate que sans accès à l'information, les habitants de Noizay n'ont pu formuler des observations, des propositions, ni participer au projet de territoire, avant que le conseil communautaire de la CCVA arrête le projet de PLUi, et que la concertation avec les habitants ne s'est donc pas déroulée selon les modalités prescrites et approuvées en conseil communautaire du Val d'Amboise le 4 février 2016.</p> <p><i>Point 1 de la contribution détaillée de 13 pages incluant des extraits de documents graphiques, adressée par courriel le 28/10/2019</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA invite le requérant à prendre connaissance du bilan de la concertation (bilan annexé au dossier de PLUi).</p> <p>La CCVA regrette que Mme Denyse BOILEAU n'ait pas saisi l'opportunité de participer à la concertation mise en place depuis le début de l'étude et notamment à la période où le PADD (projet politique du PLUi) a été construit avec les élus (et partagé à travers les réunions publiques).</p>			
Avis de la commission	La commission prend acte de la réponse de la CCVA.			

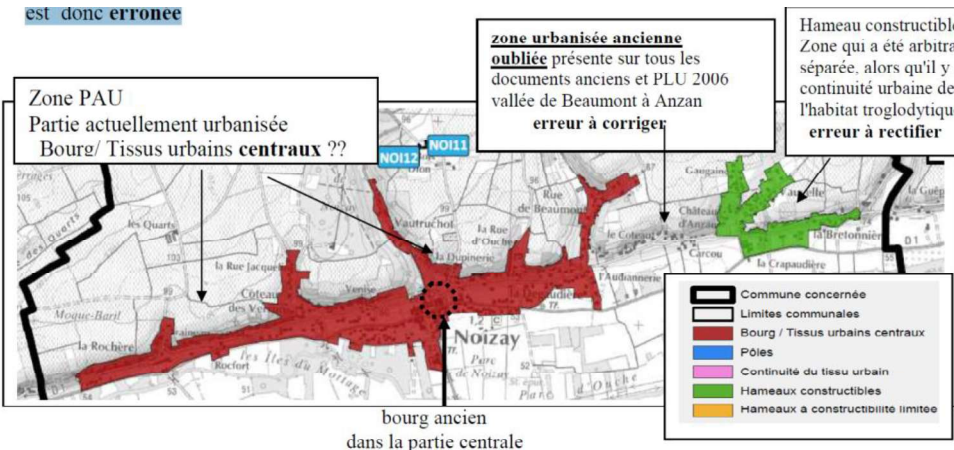
Référence de l'observation : NOI(I) 001-2

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	Secteur troglodytique de Noizay se développant d'Est en Ouest à mi-coteau dans la vallée de la Cisse.		UAb	Divers
 <p><i>Extrait du zonage du PLU de 2006</i></p>				
 <p><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	Mme Denyse BOILEAU			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le demandeur constate et conteste la disparition du zonage UAb qui figure dans le PLU réalisé en 2006 (<i>Zone urbaine d'habitat ancien, soumis au risque de mouvement de terrain</i>) qui permettait d'identifier et de délimiter tout le secteur troglodytique de Noizay se développant d'Est en Ouest à mi-coteau dans la vallée de la Cisse.</p> <p>Mme BOILEAU précise que les élus de Noizay s'étaient engagés par un vote du conseil municipal le 18 septembre 2012, à respecter le <i>Référentiel de gestion</i>, élaboré par la mission Val de Loire, dont le but est de préserver et valoriser les paysages typiques de la vallée ligérienne, et rappelle que ce secteur troglodytique doit être protégé pour ses qualités paysagères et avoir des prescriptions permettant d'encadrer les aménagements et préserver les caractéristiques des troglodytes, ce pourquoi le PLU de 2006 avait établi un zonage précis délimitant les zones où se trouvent les habitations troglodytiques, tout le long du coteau d'est en ouest de la vallée de la Cisse, ainsi que les vallées secondaires.</p> <p>Mme BOILEAU demande pourquoi les élus de Noizay et de la CCVA ont supprimé le Zonage UAb qui délimitait en même temps des secteurs vulnérables compte tenu des risques naturels prévisibles (effondrements, écroulements, chutes de blocs, glissement de terrain, coulées de boue, ...) liés à la présence de cavités souterraines, ainsi que le zonage Np dans le PLUi proposé aujourd'hui.</p> <p><i>Point 2 de la contribution détaillée de 13 pages incluant des extraits de documents graphiques, adressée par courriel le 28/10/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA confirme que Noizay présente un contexte troglodytique particulier et reconnu. Il caractérise ce que l'on observe sur plusieurs communes implantées sur les bords de Loire.</p> <p>La zone U (constructible) a été créée à partir de la partie actuellement urbanisée (cf. atlas cartographique présenté en annexe dans le dossier de PLUi). L'existence d'enjeux patrimonial, troglodytique</p>			

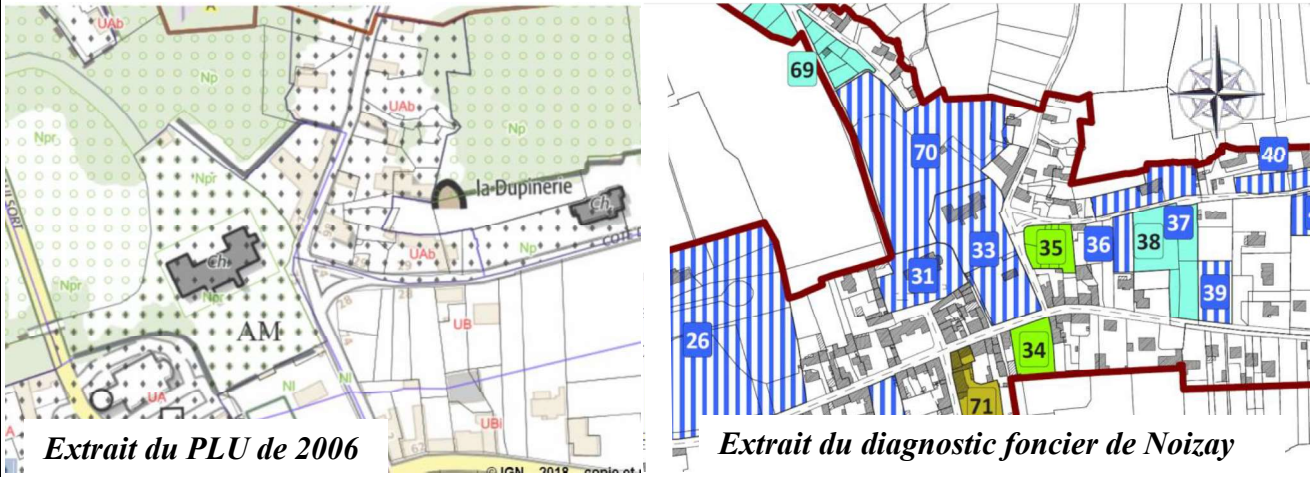
	<p>ou écologique, ont trouvé leur traduction par l'application d'une trame identifiée dans le règlement graphique (L-151-19 du Code de l'Urbanisme). Cette trame qui s'applique régulièrement sur la zone UA est une mesure d'identification et de protection pour éviter toute nouvelle implantation de constructions principales. Par ailleurs un zonage Ntr permet de caractériser les secteurs largement dominés par les troglodytes en dehors du centre bourg.</p> <p>Au global sur la commune il existe peu d'opportunités de construire. Les zones A et N dominent. Lorsque les zones U sont observées des trames de protection identifient soit des éléments de patrimoine boisé, soit des troglodytes considérés comme des éléments remarquables paysagers ou bâtis. Le PLUi est ici un outil de la prise en compte des objectifs de préservation, de valorisation et de prise en compte des risques. Le PLUi s'inscrit dans la continuité des objectifs exprimés dans le PLU.</p> <p>La CCVA regrette que Mme Denyse BOILEAU n'ait pas saisi l'opportunité de participer à la concertation mise en place depuis le début de l'étude et notamment à la période où le PADD (projet politique du PLUi) a été construit avec les élus (et partagé à travers les réunions publiques).</p>
<p>Avis de la commission</p>	<p>La commission prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>Elle remarque en effet que les secteurs identifiés Ntr ne couvrent pas la totalité des zones concernées par les cavités troglodytiques repérées dans les documents graphiques des PLU communaux actuels, mais en même temps, elle constate la présence des trames de protection « Élément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme » et « Élément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme » sur le règlement graphique de la commune de Noizay en particulier, associées à des prescriptions destinées à protéger et sécuriser les zones couvertes par ces trames.</p> <p>La commission d'enquête regrette que les préconisations de l'étude réalisée dans le cadre des opérations de Service public du BRGM 2002-RIS-407, et rapportée dans le rapport final de juin 2003 référencé BRGMIRP-52318-FR et intitulé « Inventaire des cavités souterraines de l'Indre-et-Loire » de faire des études approfondies (cartes d'aléa), menant à terme à un PPR, dans certaines communes où la densité de cavités souterraines est élevée (supérieure à 10 cavités par km²), à savoir dans les communes suivantes appartenant à la CCVA : Amboise, Limeray, Lussault-sur-Loire, Nazelles-Négron, Saint-Règle et bien évidemment Noizay, n'aient pas encore abouti dans toutes les communes concernées.</p> <p>En conséquence, la commission d'enquête :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Rappelle que le Code de l'Environnement, par son article L. 563-6 créé par la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, fait obligation aux communes de dresser une carte des cavités existantes sur leur territoire : « Les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol. » ■ Recommande : <ul style="list-style-type: none"> - Que l'inventaire des cavités, dont la CCVA reconnaît que ce dont elle a connaissance n'est sans doute « <i>qu'un échantillonnage des cas réellement existants</i> » soit mis à jour à partir des études et cartes les plus récentes détenues par le syndicat intercommunal Cavités 37, et si nécessaire et en coordination avec ce syndicat, à partir d'un relevé parcellaire, - Que les trames de protection soient, à l'issue de cet inventaire, étendues aux éventuels secteurs qui auraient pu être oubliés, - Que tout projet de réalisation de constructions principales, d'extensions ou d'annexes dans les zones qui auront ainsi été identifiées, soient conditionnés à une étude géotechnique.

Référence de l'observation : NOI(I) 001-3

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	Observations sur l'emploi de la zone Ntr		UAb	Ntr
<div style="text-align: center;">  <p><i>Extrait de zonage du PLU de 2006 annoté</i></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><i>Extrait de zonage du PLUi</i></p> </div>				
Demandeur	Mme Denyse BOILEAU			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le demandeur constate que dans le projet de PLUi, un seul secteur Ntr, Le Grand coteau Carcou, est reconnu comme ayant des habitations troglodytiques à Noizay, que ce secteur est classé dans le cadre d'un STECAL et assure que c'est manifestement une erreur.</p> <p>Mme BOILEAU précise que le secteur Grand coteau Carcou jusqu'à Anzan est actuellement en zone UAb (<i>zone urbaine d'habitat ancien, soumis au risque mouvement de terrain, secteur troglodytique</i>), que ce n'est pas un secteur en zone naturelle, ni agricole, qu'il est situé dans une zone d'habitat ancien à mi-coteau, et s'étonne de cette proposition de zonage, la création d'un STECAL n'étant possible dans les zones agricoles et naturelles.</p> <p>Elle rappelle que ce secteur et tous ceux situés dans la partie Est du bourg, de la Vallée de Beaumont jusqu'à La Bretonnière, font partie du site inscrit Vallée de la Cisse au titre des articles L341. 1 à 22 du Code de l'environnement pour leur intérêt paysager, que la partie Est du bourg située à mi-coteau comprend : la Vallée de Beaumont, La Roche de Cestre Grand coteau, Carcou, Anzan, Vauvelle Goguenne, La Bretonnière (site de la DREAL), que toutes les autres zones qui ont les mêmes caractéristiques auraient du être classées Ntr comme celle de Carcou-Anzan, alors qu'à l'Est, Anzan, début Vauvelle, début Goguenne et La Bretonnière sont classées UC zone urbaine isolée (hameaux) et qu'à l'Est (Ouest ?) les zones sont classées UBA ou N zone naturelle ou UC zone urbaine isolée (hameaux), qu'en fait il y a une continuité de l'habitat ancien, souvent troglodytique, avec de belles maisons, toujours à mi-coteau.</p> <p>Mme BOILEAU demande comment la conservation tous les secteurs troglodytiques déjà parfaitement identifiés tout le long du coteau d'est en ouest en 2006, et classés en zone UAb a pu être oubliée.</p> <p>Enfin, le demandeur affirme que la carte de Noizay présentée dans le document : <i>Règlement écrit / Annexe 2 Les changements de situation Noizay</i> (p 198 du PDF) est erronée, et fournit un extrait annoté avec les corrections demandées :</p>			

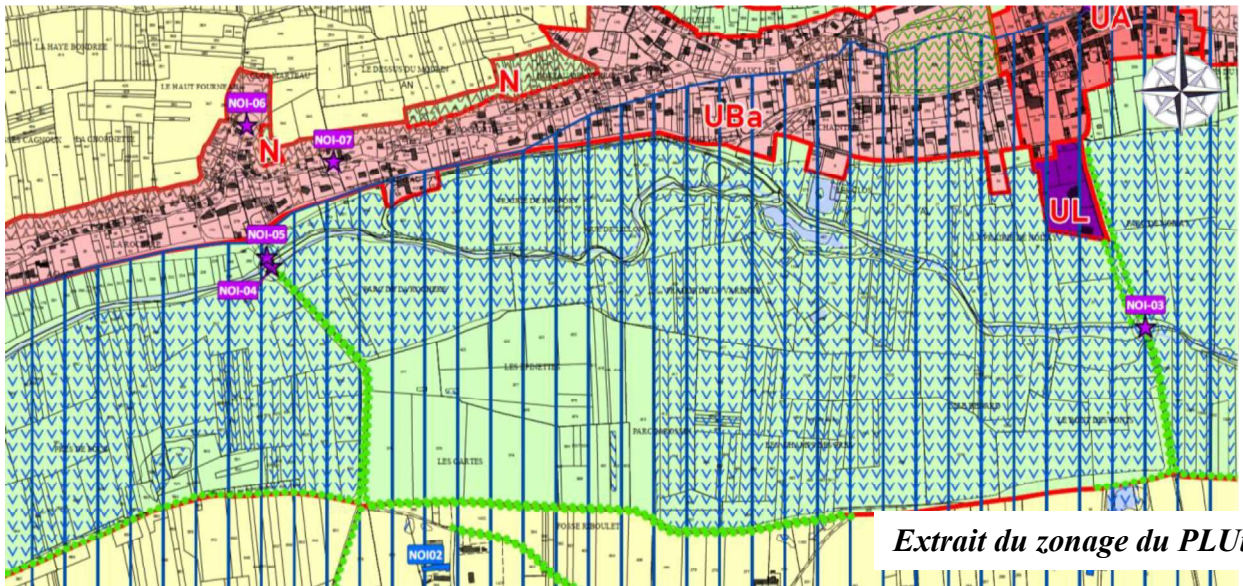
	<p>est donc erronée</p>  <p>Ainsi que les justifications à sa demande, en s'appuyant notamment sur un extrait graphique du cadastre de 1815.</p> <p><i>Point 3 de la contribution détaillée de 13 pages incluant des extraits de documents graphiques, adressée par courriel le 28/10/2019.</i></p>
<p>Réponse de la CCVA</p>	<p>La CCVA confirme que Noizay présente un contexte troglodytique particulier et reconnu. Il caractérise ce que l'on observe sur plusieurs communes implantées sur les bords de Loire.</p> <p>La zone U (constructible) a été créée à partir de la partie actuellement urbanisée (cf. atlas cartographique présenté en annexe dans le dossier de PLUi). L'existence d'enjeux patrimonial, troglodytique ou écologique, ont trouvé leur traduction par l'application d'une trame identifiée dans le règlement graphique (L-151-19 du Code de l'Urbanisme). Cette trame qui s'applique régulièrement sur la zone UA est une mesure d'identification et de protection pour éviter toute nouvelle implantation de constructions principales. Par ailleurs un zonage Ntr permet de caractériser les secteurs largement dominés par les troglodytes en dehors du centre bourg.</p> <p>Au global sur la commune il existe peu d'opportunités de construire. Les zones A et N dominent. Lorsque les zones U sont observées des trames de protection identifient soit des éléments de patrimoine boisé, soit des troglodytes considérés comme des éléments remarquables paysagers ou bâtis. Le PLUi est ici un outil de la prise en compte des objectifs de préservation, de valorisation et de prise en compte des risques. Le PLUi s'inscrit dans la continuité des objectifs exprimés dans le PLU.</p> <p>La CCVA regrette que Mme Denyse BOILEAU n'ait pas saisi l'opportunité de participer à la concertation mise en place depuis le début de l'étude et notamment à la période où le PADD (projet politique du PLUi) a été construit avec les élus (et partagé à travers les réunions publiques).</p>
<p>Avis de la commission</p>	<p>La commission prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>Elle renvoie Mme BOILEAU à l'avis apporté précédemment (fiche NOI(I) 001-2)</p>

Référence de l'observation : NOI(I) 001-4

Commune	Quartier ou Lieu-dit, Ou thématique de l'observation	Références cadastrales	Zonage PLU pré- cédent	Zonage PLU <i>i</i>
NOIZAY	La préservation des paysages, des jardins, du bâti ancien		UAb	UA
 <p><i>Extrait du PLU de 2006</i> <i>Extrait du diagnostic foncier de Noizay</i></p>				
Demandeur	Mme Denyse BOILEAU			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le demandeur constate l'absence de définition de la PAU annoncée comme étant présente page 2, et estime que la carte représentant la PAU (Partie Actuellement Urbanisée) de Noizay dans le document « <i>Annexe : Atlas cartographique de l'analyse foncière</i> » est erronée, et peut induire de graves erreurs d'interprétation préjudiciables pour les habitants de Noizay.</p> <p>Mme BOILEAU s'alarme du fait que la superficie urbanisable de Noizay a considérablement augmenté, que La PAU délimitée pour Noizay entérine l'urbanisation récente de part et d'autre de la départementale D1, urbanisation qui a été possible grâce à l'intégration de toutes les parcelles en lamelles des jardins situés sur les pentes des coteaux ou en bas de coteau en zone inondable tout le long de la D1, et que cet étalement urbain se poursuit et va augmenter par la densification suggérée dans les PAU, alors que ces coteaux ont été inscrits depuis 1983 au titre de leur intérêt paysager dans la vallée de la Cisse et que l'inscription au titre du Patrimoine mondial de l'UNESCO aurait du freiner les ardeurs immobilières.</p> <p>Mme BOILEAU signale son incompréhension de voir les jardins potagers, les jardins d'agrément et les vergers devenir systématiquement des parcelles constructibles, malgré toutes ces protections et en particulier, le choix d'intégrer les jardins à « La Dupinerie » en zone densifiable n°35 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - situés dans le périmètre de protection du Château de Noizay (<i>monument inscrit MH 30/10/1974</i>), - jardins en terrasse (dont le parcellaire n'a pas changé depuis le milieu du 18e) sont les témoignages des anciens potagers, vergers, clos de murs, des closeries d'autrefois (closerie de La Dupinerie) implantées sur les pentes des coteaux au midi, (Vallées de la Loire et de la Cisse), - attenants à des propriétés situées en face, une caractéristique des villages ligériens à flanc de coteau, relevé lors du classement du <i>Val de Loire patrimoine mondial de l'UNESCO</i> le 30/11/ 2000, de par la séparation formée entre la maison et le jardin par un chemin à mi-coteau, - traversés par le chemin vicinal (appelé <i>coteau de Monaville</i>), emprunté par de nombreux touristes et randonneurs (à pied, en vélo et voiture), seul endroit d'où l'on peut découvrir le château de Noizay et son portail du XVIIIe siècle, <p>et demande que ces parcelles soient classées en terrains non mobilisables.</p> <p><i>Point 4 de la contribution détaillée de 13 pages incluant des extraits de documents graphiques, adressée par courriel le 28/10/2019.</i></p>			


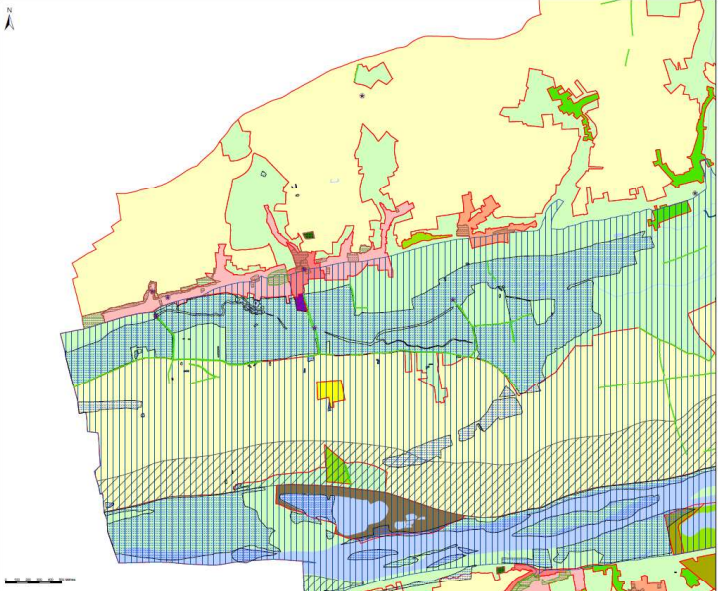

<p>Réponse de la CCVA</p>	<p>La CCVA confirme que Noizay présente un contexte paysager remarquable. Il caractérise ce que l'on observe sur plusieurs communes implantées sur les bords de Loire.</p> <p>La zone U (constructible) a été créée à partir de la partie actuellement urbanisée (cf. atlas cartographique présenté en annexe dans le dossier de PLUi). L'existence d'enjeux patrimonial, troglodytique ou écologique, ont trouvé leur traduction par l'application d'une trame identifiée dans le règlement graphique (L-151-19 du Code de l'Urbanisme). Cette trame qui s'applique régulièrement sur la zone UA est une mesure d'identification et de protection pour éviter toute nouvelle implantation de constructions principales. L'inscription d'un jardin en zone U n'implique en rien son artificialisation systématique.</p> <p>Au global sur la commune il existe peu d'opportunités de construire. Les zones A et N dominent. Lorsque les zones U sont observées des trames de protection identifient soit des éléments de patrimoine boisé, soit des troglodytes considérés comme des éléments remarquables paysagers ou bâtis. Le PLUi est ici un outil de la prise en compte des objectifs de préservation, de valorisation et de prise en compte des risques. Le PLUi s'inscrit dans la continuité des objectifs exprimés dans le PLU.</p> <p>La CCVA regrette que Mme Denyse BOILEAU n'ait pas saisi l'opportunité de participer à la concertation mise en place depuis le début de l'étude et notamment à la période où le PADD (projet politique du PLUi) a été construit avec les élus (et partagé à travers les réunions publiques).</p>
<p>Avis de la commission</p>	<p>La commission prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>En ce qui concerne l'urbanisation prévue sur la commune de Noizay dans le projet de PLUi, objet de l'enquête, la commission invite Mme BOILEAU à prendre connaissance du chapitre suivant du Rapport de présentation (3/4) – Justification du projet, pages 315 :</p> <p>7. INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLUI</p> <p>7.1. CONSOMMATION FONCIERE.</p>

Référence de l'observation : NOI(I) 001-5

Commune	Quartier ou Lieu-dit, Ou thématique de l'observation	Références cadastrales	Zonage PLU pré- cédent	Zo- nage PLUi
NOIZAY	La préservation des activités agricoles La Varenne	0E	Ai	N
				
Demandeur	Mme Denyse BOILEAU			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le demandeur conteste le « besoin de construire », évoqué dans l'Orientation 1 / objectif 4 du PADD</p> <p><i>(Précision de la CE : ces termes sont extraits de la phrase « Lorsque le besoin de construire sur les coteaux est une réalité, le choix des sites d'urbanisation doit concilier l'enjeu de la qualité des paysages perçus et le besoin de construire. La gestion paysagère et végétale des franges urbaines est à ce titre une traduction réglementaire indispensable pour compenser l'impact lorsque le projet d'urbanisation ne peut être évité ou réduit. »)</i></p> <p>Mme BOILEAU constate que Noizay devient essentiellement une zone résidentielle, et que dans le projet de PLUi, même les bâtiments agricoles situés dans les zones agricoles de la Varenne vont pouvoir changer de destination, transformés en logements, hébergements, restauration.</p> <p>Elle met en perspective le fait que de jeunes maraîchers n'ont pas pu s'installer dernièrement, alors qu'ils avaient le soutien des habitants, s'inquiète du fait que les élus n'aient pas identifié de secteur dédié au maraîchage, et que les terres dans la Varenne où se trouvent les maraîchers, éleveurs, et autres agriculteurs ne soient pas protégées, alors que les orientations 7 : Favoriser la croissance de l'économie locale / Objectif 3: Soutenir les projets de maraîchage (page 22 du PADD) et Objectif 6 (page 23) étaient pourtant incitatives pour Noizay.</p> <p>Mme BOILEAU estime qu'il faut des actions plus concrètes pour relancer les activités agricoles, et regrette que le PLUi présenté ne le permette pas, car la priorité donnée au développement touristique impose de nouvelles contraintes pour accueillir toujours plus de touristes, au détriment du maintien des activités agricoles.</p> <p>Mme BOILEAU demande comment il sera possible d'accueillir de petits exploitants agricoles nécessaires à la production locale.</p> <p><i>Point 5 de la contribution détaillée de 13 pages incluant des extraits de documents graphiques, adressée par courriel le 28/10/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA souligne que la zone A comme la zone U (pour ses parcelles libres ou en mutation) peuvent accueillir des projets maraichers car l'activité est compatible avec le caractère résidentiel dominant en zone UA ou UB.			

	<p>La CCVA tient aussi à rappeler que le devenir et le développement du territoire ne dépend pas seulement du PLUi mais de la dynamique des acteurs à faire avancer les projets. La CCVA fera évoluer son document d'urbanisme au gré des besoins exprimés.</p> <p>La CCVA regrette que Mme Denyse BOILEAU n'ait pas saisi l'opportunité de participer à la concertation mise en place depuis le début de l'étude et notamment à la période où le PADD (projet politique du PLUi) a été construit avec les élus (et partagé à travers les réunions publiques).</p>
Avis de la commission	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA.

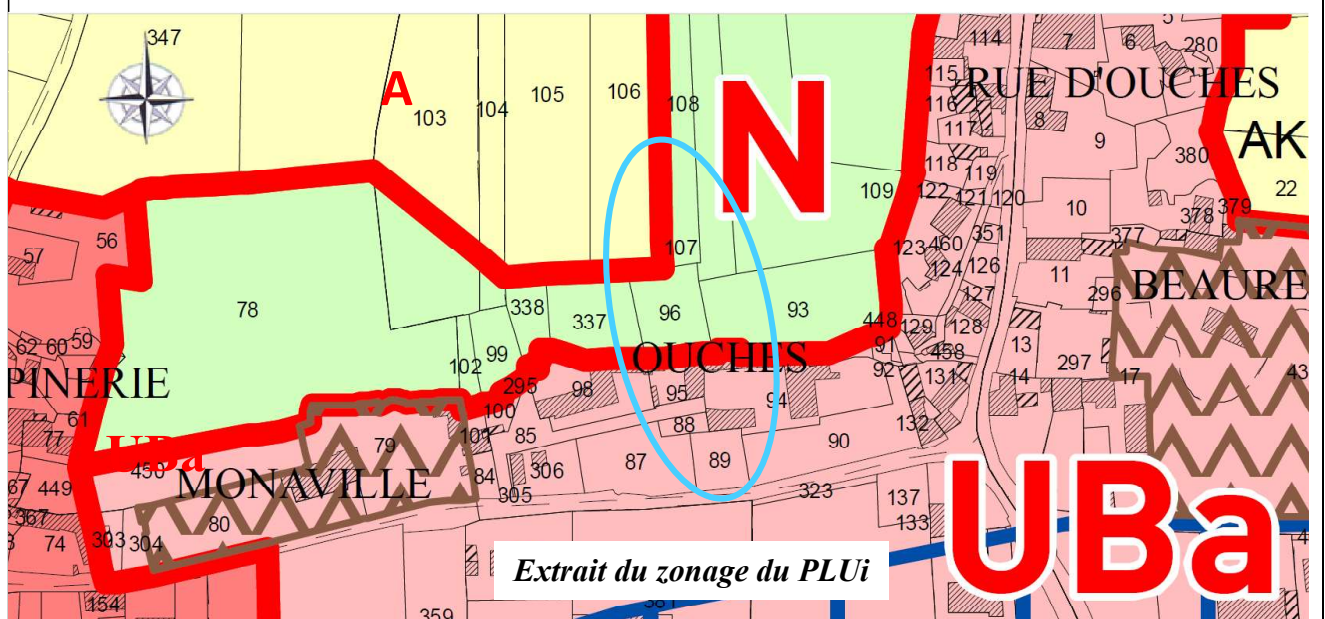
Référence de l'observation : NOI(I) 001-6

Commune	Quartier ou Lieu-dit, Ou thématique de l'observation	Références cadastrales	Zonage PLU pré- cédent	Zonage PLUi
NOIZAY	Demande de correction du plan de zonage de Noizay			
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 20%;">  </div> <div style="width: 60%; text-align: center;">  </div> <div style="width: 15%; text-align: right;">  </div> </div> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	Mme Denyse BOILEAU			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le demandeur fait observer que l'Orientation 1 / Objectif 5 « Encadrer les destinations autorisées dans l'environnement immédiat des troglodytes » nécessite l'identification des secteurs troglodytiques en délimitant en même temps les zones de risque de mouvements de terrain auxquels ils sont exposés, et qu'il est donc essentiel que dans un PLU, le zonage des cavités souterraines et des habitations troglodytiques présentes sur le territoire de la commune soit précis, visible et comporte des prescriptions quant à leur usage, la réalisation des travaux, et la surveillance des risques naturels prévisibles.</p> <p>Mme BOILEAU constate que ce n'est pas le cas pour le plan de zonage de Noizay, qui comporte des erreurs qu'elle qualifie « d'étonnantes » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'objectif 4 de l'Orientation 1 « Préserver de toute urbanisation les coteaux des bords de Loire et de l'Amasse » est contradictoire avec la 1^{ère} ligne « Lorsque le besoin de construire est une réalité... », - L'Orientation 12 ambitionne de « Protéger les biens et les personnes situés en zone vulnérable » alors que les zones vulnérables que constituent les secteurs troglodytiques comprenant les cavités, et habitations troglodytiques, ne sont plus signalées correctement sur le nouveau plan de zonage pour Noizay ; comment peut-on pouvoir assurer la protection des biens et des personnes qui y résident ? Ce plan de zonage doit être corrigé impérativement. <p>Mme BOILEAU fait observer que l'objectif 4 de l'Orientation 12 « Encadrer l'artificialisation des secteurs sensibles aux mouvements de terrain et retrait et gonflements d'argiles » qui stipule que « les élus recommandent à tous les tiers et usagers du territoire porteurs d'un projet de construction de réaliser un diagnostic de stabilité de leur bien » est très pauvre en recommandations, et qu'il convient de rappeler que les municipalités, qui ont la responsabilité d'informer les habitants sur les zones à risques, et d'envisager toute mesure permettant d'assurer l'entretien correct des zones troglodytiques, avec un suivi régulier et des études particulières par secteur par des géologues et des hydrologues, sont invitées à respecter certaines règles lors de l'élaboration des documents d'urbanisme :</p> <p>Code de l'Urbanisme : Article L 121-1 « Les documents de planification doivent déterminer « les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles »</p> <p>Code de l'Environnement : Article L 563 – 6</p>			

	<p>« Les communes ou leurs groupements compétents, en matière de documents d'urbanisme élaborés, en tant que besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol. »</p> <p>Mme BOILEAU rappelle que le zonage correct est une première mesure de prévention des risques naturels, et demande à ce que cette information précise sur l'identification rapide des zones à risques figure sur le nouveau PLUi de la CCVA.</p> <p><i>Point 6 de la contribution détaillée de 13 pages incluant des extraits de documents graphiques, adressée par courriel le 28/10/2019.</i></p>
<p>Réponse de la CCVA</p>	<p>La CCVA explique que chaque plan de zonage (règlement graphique) expose la mention suivante :</p> <p>Les risques identifiés au titre du R151-31 comprennent certaines servitudes d'utilité publique. La sécurité des personnes et des biens est une information essentielle qu'il est apparu nécessaire de présenter sur ce règlement graphique. Les autres servitudes d'utilité publique dont celles rattachées au patrimoine naturel, paysager et bâti sont présentées dans les annexes du PLUi.</p> <p>Concernant les risques de cavités ou de mouvements de terrain, la CCVA souligne qu'une mention complémentaire préviendra tous les usagers d'un risque potentiel sur tous les plans de zonage. En effet en l'état il est impossible de disposer de données cartographiques exhaustives pour préciser ce risque de cavités ou de mouvements de terrain.</p> <p>La CCVA regrette que Mme Denyse BOILEAU n'ait pas saisi l'opportunité de participer à la concertation mise en place depuis le début de l'étude et notamment à la période où le PADD (projet politique du PLUi) a été construit avec les élus (et partagé à travers les réunions publiques).</p>
<p>Avis de la commission</p>	<p>La commission prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>Elle renvoie Mme BOILEAU à l'avis apporté précédemment (Fiche NOI(I) 001-2)</p>

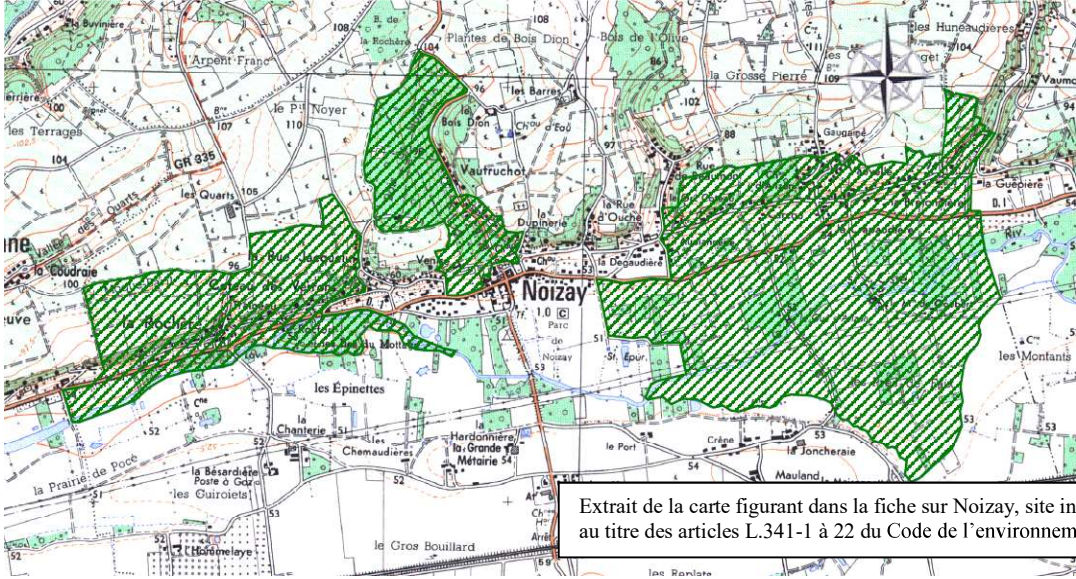
Référence de l'observation : NOI(I) 002

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	Ouches	AM 96, 107	Np	N
		AM 95, 88 et 89	UAb	UBa



Demandeur	Mme et M. HEBRARD
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme et M. HEBRARD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - déclarent être propriétaires depuis 1990 des parcelles cadastrées AM 95, 96, 107, 88 et 89 à Noizay, - précisent que leur propriété est donc située dans le secteur troglodytique qui a valu au village de Noizay d'être classé « Val de Loire Patrimoine de l'Unesco », et que cette reconnaissance entraîne des obligations de respect du territoire, - constatent que dans le projet de PLUi, la « zone urbaine d'habitat ancien soumis au risque de mouvement de terrain » est supprimée. - rappellent que le coteau et les cavités sont fragiles, et qu'ils ont dû procéder à leurs frais à des travaux de renforcement. <p>Mme et M. HEBRARD qui ont constaté, lors de gros orages, des infiltrations très importantes dans l'une de leurs caves, regrettent qu'il n'y ait aucun fossé régulateur en tête de coteau.</p> <p>Pour protéger ce secteur troglodytique vulnérable et pour conserver les caractéristiques de ce village (secteur viticole, coteau, pentes et jardins) , ils estiment qu'il serait nécessaire et demandent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de garder ces hauts de coteau en « zone naturelle - de redéfinir les « zones naturelles protégées » et les « zones urbaines d'habitat ancien soumis au risque de mouvement de terrain » <p><i>Lettre transmise à la CCVA en pièce jointe à un courriel daté du 14/11/2019.</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA souligne que les craintes soulevées trouvent leurs réponses dans le règlement graphique présenté à l'enquête publique. La zone N s'étend sur une zone naturelle dont une partie est boisée dans le cas présent.</p> <p>La culture viticole sur le coteau justifie l'usage de la zone A par ailleurs. Aussi la commune et la CCVA ne sont pas en mesure de lancer les études de gestion hydraulique sur tout le coteau. Si de telles mesures devaient être prises, il s'agirait alors de prioriser les actions. La CCVA invite le requérant à se prémunir de tout effondrement ou autre risque par des mesures régulières surveillant l'unité du coteau visible depuis leur cave.</p>
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>Avis conforme.</p>

Référence de l'observation NOI(I) 003

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	Territoire de la commune			
				
<p>Demandeur : Mme MONCHATRE Maryse</p>				
<p>Texte intégral du courriel adressé le 22/11/2019 à 14 :47 par Mme Maryse MONCHATRE au président de la commission d'enquête :</p> <p>Objet : Remarques - Enquête d'Utilité Publique PLUi SUR NOIZAY - des 25 Oct. et 8 Nov. 2019 de la CCVA</p> <p>Nota : Lorsqu'il y a enquête d'utilité publique, c'est que tout est fait, approuvé, et signé d'avance et que les administrés approuvent ou non, c'est juste une présentation de ce qui a été décidé ; la plupart des enquêtes d'utilité publique ne sont qu'une forme d'information et la plupart du temps les remarques et observations ne sont nullement prises en compte. Son approbation étant prévue Février 2020, on doute que toutes les lectures des remarques, et les réunions pour aux modifications et correctionssi elles doivent exister.... de chaque commune faisant partie de la CCVA soient approuvées pour cette date.</p> <p>Mes remarques ci-après malgré tout</p> <p>Le 22.11.19</p> <p>A l'attention de Monsieur SCHNOERING</p> <p>Monsieur le Président,</p> <p>Ci-après mes remarques suite à la consultation du zonage du nouveau PLUi sur Noizay,</p> <p>Noizay est transformé de toutes parts en zone urbaine pavillonnaire d'Est en Ouest, sans préalablement aucune réunion d'information, ni de concertation, ni de présentation envers les habitants pour une petite commune que nous sommes, contrairement à des modalités du Conseil de la CCVA de Février 2016, petite commune pourtant où s'étendent vallées et coteaux avec un nouveau zonage mal approprié (ainsi que pour les fonds de vallées dont la plupart à caractère viticole ont déjà fait l'objet au nouveau PLU de 2006 d'une transformation en zone à urbaniser et actuellement urbanisée au fil des années depuis 2006) , zonage du nouveau PLUi où il n'est pas tenu compte :</p> <p>-que Noizay est inscrit par Arrêté du 8 Décembre 1983 comme site de la Vallée de la Cisse - citation ci-après de cet arrêté : "comprenant trois zones : à l'Ouest La Rochère au centre la Vallée de Vautruchot, les coteaux de Carcou et de la Bretonnière à l'Est, et ce par leur caractère typique et pittoresque lié aux nombreuses habitations troglodytiques, aux caves creusées dans le coteau, d'une occupation de sol composite : rebords de plateaux viticoles, prairies, boisements, potagers, cultures, vergers, d'édifices participant également à l'intérêt paysager de cette partie de la vallée de la Cisse..... Noizay est fixé en zone sensible pour toutes modifications, contraintes et pressions, zone sensible due à l'environnement de son site"... (cf. DIREN CENTRE-Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable et de l'Aménagement Centre- à Orléans - Noizay : Site inscrit au titre des Articles L.341.1 à 22 du Code de l'Environnement)</p>				

De ce fait, il est contestable que de belles pentes, flancs et bas de coteaux avec jardins arborés ou non soient laissés en urbanisation -ex : sur la route de Noizay-Vernou - tout est à urbaniser au maximum, chaque parcelle de jardins, car ce sont en fait des jardins, malgré le risque inondable sur certaines zones, et sans prendre en compte les alentours pour la préservation des coteaux, ou demeures ou paysages de caractère, pas une seule zone restante n'est protégée par le nouveau PLUi contre l'urbanisation depuis 2006 ou avec des restrictions obligatoires.

Ce qui fait la caractéristique de notre village ligérien :

-est qu'en principe sur les coteaux se trouvent, côté troglodytique et rocheux : l'habitation, et en face : le jardin qui est séparé de cette habitation troglodytique ou cavité rocheuse, par une petite rue, dit le coteau. Ces jardins sont donc en pente, ou mi-coteau ou bas de coteau et sont devenus zone à urbaniser depuis 2006 (Coteau des Vérons, coteau de Rocfort, Coteau de la Rochère, ainsi que tout le bas de ces coteaux allant du Gué aux Chevaux jusqu'à la Rochère en limite de Vernou sur la D1, ainsi que dans les autres parties de la commune sur tous les autres coteaux d'Ouest en Est) ; ce qui est très regrettable puisque les élus n'ont pas tenu compte en 2006, lors du nouveau PLU, de cette situation particulière qui aurait dû être conservée, ni du fait que nous soyons en zone protégée de la Vallée de la Cisse, ce qui est très regrettable.

Pourtant il est mentionné dans un rapport et compte rendu d'un Conseil Municipal de Septembre 2012, notre commune étant classée dans le Val de Loire au patrimoine mondial de l'Unesco, "qu'il y a lieu de préserver et de valoriser les paysages typiques de la vallée ligérienne", et notamment "d'éviter l'urbanisation des flancs et des hauts de coteaux", et "de promouvoir l'élaboration de plan de paysage", et que "l'absence d'entretien des jardins" est une atteinte au site que présente Noizay.

Toutes ces dispositions écrites et ces engagements n'ont pas été tenus en compte pour ce nouveau PLUi... les engagements pour la protection de nos jardins et paysages ne sont donc pas respectés puisque la zone déjà bien urbanisée d'Est en Ouest continue de l'être. Parmi ces nouvelles habitations, certaines n'entretiennent nullement le peu d'espace jardin qui font partie de leur propriété : l'embellissement et l'entretien de leur espace acquis devraient devenir obligatoire avec plantation d'arbres, d'essences diverses, ou petites haies pour délimiter leur propriété. Même s'il y avait cette obligation, elle ne serait pas respectée, ni contrôlée....

les zones de jardins, enfin... le peu qu'il reste en jardin "en zone mobilisable" ou "en zone densifiable" sont "susceptibles d'être découpés en vue d'un nouveau lot à construire". Il faut, au contraire que ces parcelles de jardins soient classées en terrain Non Mobilisable suite aux engagements de Septembre 2012 du Conseil Municipal, -De plus, aucun zonage n'est mentionné pour la protection des pentes et mi-coteaux, ou flanc de coteaux face à la zone de troglodytes et rocheuse ; la plupart sont des zones à risque puisque coteaux fragiles juste au-dessus -Cf.rapport de Cavités 37 où se situent de beaux paysages et jardins existants.

-N'est-il pas possible, compte tenu du peu de jardins existants actuellement sur cette zone Gué aux chevaux, Rocfort, La Rochère -de sauvegarder ces jardins en zone de jardins ou vergers à protéger, Non Mobilisable du fait aussi du pittoresque des coteaux au-dessus où subsistent certaines propriétés de caractère ? pouvant devenir zone de jardins à conserver pour jardins à partager ultérieurement, ou petites parcelles à boiser d'essences diverses, zone de jardins à garder en l'état ou à embellir ? Coteau des Vérons il y a une parcelle - avec des noyers gigantesques sur un terrain en pente qui est en zone à urbaniser : Est-ce normal de supprimer ces arbres majestueux au profit de l'urbanisation ? a-t-on le droit d'emblée de les couper alors qu'ils forment un aménagement naturel et pittoresque le long de ce coteau ? alors que l'on nous "serine" d'écologie à longueur de journée et de sauvegarde paysager ...

En résumé : toutes les zones d'Est en Ouest ont été mises à urbaniser d'où la suppression de pratiquement tous les jardins -en exemple sur la D1 la route de Noizay-Vernou (le Gué aux Chevaux, Rocfort, La Rochère) remplacées par de nouvelles habitations et futures habitations sans aucune restriction, ni obligation.

Il est également choquant que dans le nouveau PLUi : tout est mis en évidence en zone urbanisée d'Est en Ouest sans tenir tenu compte non plus que - Noizay a fait l'objet d'un rapport du 8 Août 2003 du Syndicat Intercommunal "CAVITES 37" --- zones des caves, cavités souterraines, coteaux, et des bas de coteaux, avec risques de mouvements de terrains, et problèmes permanents, mis en évidence dans la réflexion du dernier PLU de 2006 et ce, suite à ce rapport de "Cavités 37" du 8 août 2003 - ---et dont la commune est en possession - et du plan de prévention ...(pourtant, entre autres, on nous demande de soutenir nos caves alors qu'au-dessus : personne ne respecte ce qu'il y a en dessous ...) Pourquoy ces zones de caves, coteaux fragiles s'étendant sur toute la zone d'Est en Ouest de Noizay et paysages et habitations troglodytiques zonées lors du PLU de 2006 en UAB AVEC Zone urbaine troglodytique, ne sont plus mis en évidence dans ce nouveau zonage ? Pourquoi ce zonage troglodytique, caves, espaces rocheux a-t-il été supprimé alors qu'il est en zone fragile par le fait des risques importants des mouvements de terrain, surtout avec le changement climatique d'une part, et d'autre part sur le fait du pittoresque du village, déterminant ainsi une zone bien distincte et particulière ? Notre commune, avec d'autres du même pittoresque tout le long de la Cisse font également partie du Val de Loire entrant dans le patrimoine de l'Unesco depuis l'an 2000 et il y a lieu d'exiger des prescriptions afin de protéger toute cette bande troglodytique d'Est en Ouest s'étalant également dans les vallées annexes qu'il y a lieu de mettre en évidence (cf PLU 2006) en laissant apparaître les zones troglodytiques et caves, zones souterraines, avec risques de mouvement de terrains etc..(cf rapport de Cavités 37) comme dans le dernier PLU 2006. La population doit voir automatiquement en regardant une cartographie de Noizay qu'il existe cette zone.

.-idem pour la Vallée de Vautruchot : également zone rocheuse et troglodytique d'un côté, ainsi qu'une immense zone naturelle boisée (n'est plus protégée puisque cette mention "protégé-e" a disparu, on peut donc supposer que l'on peut construire dans un milieu naturel). De part et d'autre de cette vallée des zones le long du bois, sont toujours à urbaniser malgré le Château de Noizay tout proche -là aussi, le paysage n'est pas ou plus protégé, et ce aussi, sans tenir compte des risques lors de fortes pluies et orages. De même la vallée de Beaumont où tous les abords et les moindres mètres carrés le long de la vallée sont constructibles. Voir ce qu'occasionnent là aussi les fortes pluies et orages dans cette vallée malgré les travaux effectués par la commune, et malgré les bassins de rétention.

IL Y A LIEU de remettre la délimitation de toute cette zone troglodytique avec risques de mouvements de terrains dans le nouveau PLUi

Avec le changement climatique, ces incidents vont s'accroître, et il faudrait tenir compte de ces précédents incidents et dégâts déjà occasionnés.

-dans la plaine dite "les Varennes" -idem- aucunes zones pouvant devenir à caractère maraîchères ne sont réservées, ni envisagées ; il devrait y avoir obligation de replanter des haies compte tenu de la densité de la superficie, comme c'est le cas dans beaucoup d'autres régions.

- sur le plateau réservé à la viticulture -au-dessus des coteaux et des zones troglodytiques- et des fins de vallées dont les terrains sont à caractère viticole, certains sont devenus depuis 2006 des zones urbanisées ou à urbaniser pour faire plaisir à "M.x ou M.y" où les nouvelles habitations sont à 1mètre des rangs de vigne (les récents habitants se plaignent déjà des traitements des vignes. Ils ne vont pas tarder à porter plainte, comme ceux à d'autres endroits l'ont fait contre les bruits de campagne !!!..) pourquoi avoir mis ces zones tout à coup en urbanisation depuis 2006 ? le nouveau PLUi de ces vallées n'a pas changé par rapport à ce qui a été fait en 2006 : zone à urbaniser à 1mètre des rangs de vigne sur les flancs de coteaux : exemple le haut de la Vallée de Beaumont (toute cette fin de vallée qui était boisée est mise à nu depuis 2006 par l'urbanisation....) et surtout le plus récent : en haut de la rue Jacquelin, et près de la zone à droite de cette rue, zone à caractère viticole lieu-dit "la Queue de Morue" ainsi que le flanc du coteau de vignes du Meslier ? .

-Par ailleurs, au PLU actuel subsiste la mention sur certaines zones : "zone naturelle protégée" et au PLUi le mot "protégé" a été enlevé, on suppose que bien qu'elle soit naturelle elle n'est plus protégée et que des modifications ou constructions peuvent s'imposer ;

Il est toutefois à noter que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre Val de Loire d'Orléans a fait savoir à Mme Alexandre, Vice-Présidente de la CCVA, en charge de l'Aménagement et de l'Urbanisme, par courrier du 14 octobre 2019, qu'elle n'a pu se prononcer dans le délai de trois mois comme prévu au Code de l'Urbanisme sur ces nouveaux zonages et avis sur le projet, et que cette information doit figurer lors de la consultation du public. Or, ce courrier n'a pas été mis en évidence lors des réunions de consultation.

Ce nouveau zonage n'a donc pas été examiné, ni corrigé, ni approuvé par cet organisme de l'environnement, mais a été mis en enquête publique malgré tout !!! Il y a lieu de se poser des questions

En vous remerciant à l'avance de l'attention que vous porterez à ces remarques,

Respectueusement,

Maryse Monchâtre

Réponse de la CCVA

La CCVA souligne que plusieurs énoncés formulés ne trouvent pas leurs seules réponses dans le PLUi. Les réglementations liées à la protection du patrimoine ou celles liées à la gestion des risques s'appliquent quand bien même le PLUi fixe ses propres règles.


La CCVA confirme que Noizay présente un contexte environnemental, hydrologique, écologique et troglodytique particulier et reconnu. Il caractérise ce que l'on observe sur plusieurs communes implantées sur les bords de Loire. L'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO est d'ailleurs une reconnaissance forte de l'enjeu environnementale, bâti et paysager.

La zone U (constructible) a été créée à partir de la partie actuellement urbanisée (cf. atlas cartographique présenté en annexe dans le dossier de PLUi). Les enjeux patrimonial, troglodytique, paysager ou écologique, ont trouvé leur traduction par l'application d'une trame identifiée dans le règlement graphique (L-151-19 du Code de l'Urbanisme). Cette trame qui s'applique régulièrement sur la zone UA est une mesure d'identification et de protection pour éviter toute nouvelle implantation de constructions principales. Par ailleurs un zonage Ntr permet de caractériser les secteurs largement dominés par les troglodytes en dehors du centre bourg.

Au global sur la commune il existe peu d'opportunités de construire. Les zones A et N dominent. Lorsque les zones U sont observées des trames de protection identifient soit des éléments de patrimoine boisé, soit des troglodytes considérés comme des éléments remarquables paysagers ou bâtis. Le PLUi est ici un outil de la prise en compte des objectifs de préservation, de valorisation et de

	<p>prise en compte des risques. Le PLUi s'inscrit dans la continuité des objectifs exprimés dans le PLU.</p> <p>La CCVA regrette que Mme MONCHATRE Maryse n'ait pas saisi l'opportunité de participer à la concertation mise en place depuis le début de l'étude et notamment à la période où le PADD (projet politique du PLUi) a été construit avec les élus (et partagé à travers les réunions publiques).</p>
<p>Avis de la commission</p>	<p>La commission prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>En ce qui concerne les zones troglodytiques et leur protection, la commission remarque en effet que les secteurs identifiés Ntr ne couvrent pas la totalité des zones concernées par les cavités troglodytiques repérées dans les documents graphiques des PLU communaux actuels, mais en même temps, elle constate la présence des trames de protection « Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme » et « Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme » sur le règlement graphique de la commune de Noizay en particulier, associées à des prescriptions destinées à protéger et sécuriser les zones couvertes par ces trames.</p> <p>La commission d'enquête regrette que les préconisations de l'étude réalisée dans le cadre des opérations de Service public du BRGM 2002-RIS-407, et rapportée dans le rapport final de juin 2003 référencé BRGMIRP-52318-FR et intitulé « Inventaire des cavités souterraines de l'Indre-et-Loire » de faire des études approfondies (cartes d'aléa), menant à terme à un PPR, dans certaines communes où la densité de cavités souterraines est élevée (supérieure à 10 cavités par km²), à savoir dans les communes suivantes appartenant à la CCVA : Amboise, Limeray, Lussault-sur-Loire, Nazelles-Négron, Saint-Règle et bien évidemment Noizay, n'aient pas encore abouti dans toutes les communes concernées.</p> <p>En conséquence, la commission d'enquête :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rappelle que le Code de l'Environnement, par son article L. 563-6 créé par la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, fait obligation aux communes de dresser une carte des cavités existantes sur leur territoire : « Les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol. » ▪ Recommande : <ul style="list-style-type: none"> - Que l'inventaire des cavités, dont la CCVA reconnaît que ce dont elle a connaissance n'est sans doute « <i>qu'un échantillonnage des cas réellement existants</i> » soit mis à jour à partir des études et cartes les plus récentes détenues par le syndicat intercommunal Cavités 37, et si nécessaire et en coordination avec ce syndicat, à partir d'un relevé parcellaire, - Que les trames de protection soient, à l'issue de cet inventaire, étendues aux éventuels secteurs qui auraient pu être oubliés, <p>Que tout projet de réalisation de constructions principales, d'extensions ou d'annexes dans les zones qui auront ainsi été identifiées, soient conditionnés à une étude géotechnique.</p>

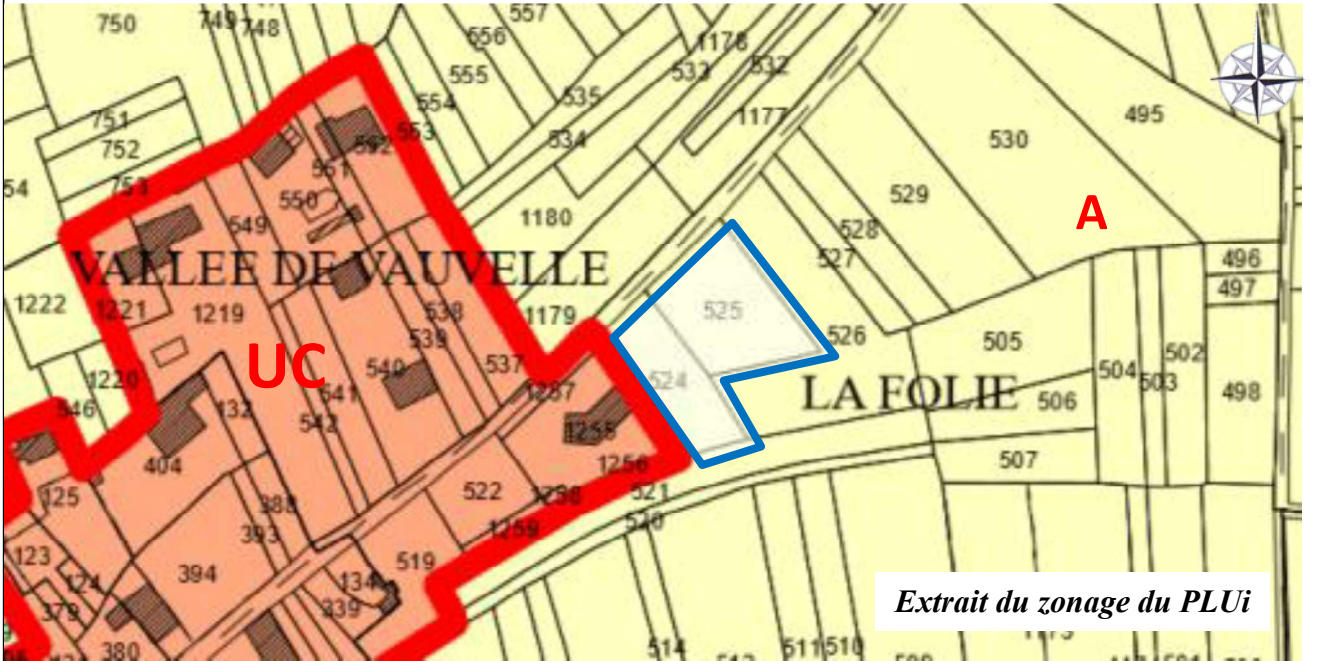
Référence de l'observation :NOI(L) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	Territoire communal			
				
Demandeur	Mme Chantal SCHOLZEN, présidente de l'association « Patrimoine et Avenir » à Noizay			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Au nom de l'association « Patrimoine et Avenir » qu'elle préside Mme SCHOLZEN :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rappelle les caractéristiques de Noizay, commune au caractère rural confirmé dans le récent Scot abc, au paysage marqué par le relief, l'importance des dénivellations et les ruptures de pentes, - décrit le plateau planté de vignes avec des franges boisées, la plaine qui présente un paysage de varenne, et, de façon plus détaillée, le coteau, occupé d'Est en Ouest par un habitat troglodyte, suite ininterrompue de cavités servant d'habitations, de caves, parfois même sur plusieurs niveaux, ainsi que par des maisons de maîtres et des jardins, - signale que Noizay est située au sein de périmètres de protection : site de la vallée de la Cisse, Patrimoine inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques (le Manoir d'Anzan, le Château, le Grand Coteau), site des Madères Olivier Debré, premier site classé du Val de Loire UNESCO en région Centre, site de protection naturelle Natura 2000 avec les ZNIEFF 1 & 2, - et enfin, redit que Noizay fait partie intégrante du « Val de Loire patrimoine mondial de l'humanité » reconnu par l'UNESCO. <p>A la suite, Mme SCHOLZEN émet deux observations principales, accompagnées de requêtes :</p> <p><u>La première concerne l'habitat troglodytique, particulièrement fragile, pour lequel une grande vigilance sur les mouvements de terrain et les infiltrations est exigée, et son zonage dans le projet de PLUi.</u></p> <p>Mme SCHOLZEN :</p> <ul style="list-style-type: none"> - constate que classé UAb dans le précédent PLU, l'habitat troglodytique est devenu UBa dans le projet de PLUi, sans aucune mention de son caractère fragile. Or, écrit-elle, le zonage UBa ne fait pas mention des risques d'éboulements de coteaux, d'effondrement des caves, d'inondations et d'infiltrations, reconnus sur Noizay dans plusieurs documents (<i>Etude du BRGM de 1991, lettres de Mme la Préfète d'Indre-et-Loire des 16/12/2017 et 07/10/2019</i>). - demande comment il est possible d'envisager, dans la presque totalité de la zone troglodytique, les constructions R+1 d'une zone pavillonnaire UBa, dans ce secteur à risques ? 			

	<p><u>La seconde observation concerne les servitudes liées à la proximité de sites inscrits et classés, et de monuments inscrits.</u></p> <p>Mme SCHOLZEN :</p> <ul style="list-style-type: none"> - regrette de ne pas avoir de vue d'ensemble de ces servitudes, qui, comme l'écrit Mme la préfète, auraient dû être jointe et actualisée, - fournit deux extraits de cartes sur lesquels figurent : <ul style="list-style-type: none"> le périmètre protégé en raison de l'inscription du site de la Vallée de la Cisse, à l'intérieur duquel se situent trois monuments protégés, ✓ la représentation parue pour le classement des Madères en 2014, de tous les sites protégés à Noizay - note qu'il eut été intéressant pour Noizay : <ul style="list-style-type: none"> ✓ de faire apparaître les espèces d'arbres de notre région, dont le noyer (d'où le nom de Noizay), ✓ de compléter l'inventaire du petit patrimoine à préserver, ✓ de lister et faire apparaître sur les plans les cônes de vue dont il faut protéger la visibilité, ✓ de garantir la préservation des jardins et des paysages qualitatifs, des vues sur les belles demeures, ✓ de garantir la préservation des paysages remarquables proposés aux randonneurs et aux touristes, <p>Mme SCHOLZEN formule, de plus, quelques remarques et demandes diverses :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le règlement écrit est-il assez précis en ce qui concerne l'intégration des constructions dans le patrimoine existant de caractère ligérien ? (demande de détails au niveau des clôtures, des hauteurs de construction, des distances à respecter et matériaux à utiliser...) - A-t-on prévu des aires spécifiques de stationnement de camping-cars ? - Ne pourrait-on envisager la création d'un zonage Az , secteur agricole protégé, pour protéger le vignoble (la commune de Noizay est en AOC Vouvray) ? <p>Mme SCHOLZEN fait part de ses inquiétudes quant au développement de l'habitat pavillonnaire récent qui rompt avec l'habitat traditionnel et lui semble « indifférent de l'environnement », risquant de transformer ce village « qui a gardé un peu de son authenticité » en « village banal de banlieue », et du souhait de l'association Patrimoine et Avenir de voir Noizay continuer à se développer tout en gardant son authenticité.</p> <p><i>Courrier de 4 pages, daté du 13/11/2019, remis au siège de la CCVA et enregistré le 18/11/2019</i></p>
<p>Réponse de la CCVA</p>	<p>La CCVA souligne que plusieurs énoncés formulés ne trouvent pas leurs seules réponses dans le PLUi. Les réglementations liées à la protection du patrimoine ou celles liées à la gestion des risques s'appliquent quand bien même le PLUi fixe ses propres règles.</p> <p>La CCVA confirme que Noizay présente un contexte environnemental, hydrologique, écologique et troglodytique particulier et reconnu. Il caractérise ce que l'on observe sur plusieurs communes implantées sur les bords de Loire. L'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO est d'ailleurs une reconnaissance forte de l'enjeu environnementale, bâti et paysager.</p> <p>La zone U (constructible) a été créée à partir de la partie actuellement urbanisée (cf. atlas cartographique présenté en annexe dans le dossier de PLUi). Les enjeux patrimonial, troglodytique, paysager ou écologique, ont trouvé leur traduction par l'application d'une trame identifiée dans le règlement graphique (L-151-19 du Code de l'Urbanisme). Cette trame qui s'applique régulièrement sur la zone UA est une mesure d'identification et de protection pour éviter toute nouvelle implantation de constructions principales. Par ailleurs un zonage Ntr permet de caractériser les secteurs largement dominés par les troglodytes en dehors du centre bourg.</p> <p>Au global sur la commune il existe peu d'opportunités de construire. Les zones A et N dominent. Lorsque les zones U sont observées des trames de protection identifient soit des éléments de patrimoine boisé, soit des troglodytes considérés comme des éléments remarquables paysagers ou bâtis. Le PLUi est ici un outil de la prise en compte des objectifs de préservation, de valorisation et de prise en compte des risques. Le PLUi s'inscrit dans la continuité des objectifs exprimés dans le PLU.</p>

	<p>La CCVA regrette que l'association « Patrimoine et Avenir n'ait pas saisi l'opportunité de participer à la concertation mise en place depuis le début de l'étude et notamment à la période où le PADD (projet politique du PLUi) a été construit avec les élus (et partagé à travers les réunions publiques).</p>
<p>Avis de la commission</p>	<p>La commission prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>En ce qui concerne les zones troglodytiques et leur protection, la commission remarque en effet que les secteurs identifiés Ntr ne couvrent pas la totalité des zones concernées par les cavités troglodytiques repérées dans les documents graphiques des PLU communaux actuels, mais en même temps, elle constate la présence des trames de protection « Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 d u Code de l'Urbanisme » et « Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-23 d u Code de l'Urbanisme » sur le règlement graphique de la commune de Noizay en particulier, associées à des prescriptions destinées à protéger et sécuriser les zones couvertes par ces trames.</p> <p>La commission d'enquête regrette que les préconisations de l'étude réalisée dans le cadre des opérations de Service public du BRGM 2002-RIS-407, et rapportée dans le rapport final de juin 2003 référencé BRGMIRP-52318-FR et intitulé « Inventaire des cavités souterraines de l'Indre-et-Loire » de faire des études approfondies (cartes d'aléa), menant à terme à un PPR, dans certaines communes où la densité de cavités souterraines est élevée (supérieure à 10 cavités par km²), à savoir dans les communes suivantes appartenant à la CCVA : Amboise, Limeray, Lussault-sur-Loire, Nazelles-Négron, Saint-Règle et bien évidemment Noizay, n'aient pas encore abouti dans toutes les communes concernées.</p> <p>En conséquence, la commission d'enquête :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rappelle que le Code de l'Environnement, par son article L. 563-6 créé par la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, fait obligation aux communes de dresser une carte des cavités existantes sur leur territoire : « Les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol. » ▪ Recommande : <ul style="list-style-type: none"> - Que l'inventaire des cavités, dont la CCVA reconnaît que ce dont elle a connaissance n'est sans doute « <i>qu'un échantillonnage des cas réellement existants</i> » soit mis à jour à partir des études et cartes les plus récentes détenues par le syndicat intercommunal Cavités 37, et si nécessaire et en coordination avec ce syndicat, à partir d'un relevé parcellaire, - Que les trames de protection soient, à l'issue de cet inventaire, étendues aux éventuels secteurs qui auraient pu être oubliés, <p>Que tout projet de réalisation de constructions principales, d'extensions ou d'annexes dans les zones qui auront ainsi été identifiées, soient conditionnés à une étude géotechnique.</p>

Référence de l'observation : NOI(L) 002

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	La Folie	AE 524 - 525	A	A
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	M. POINTEAU René			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. POINTEAU René, propriétaire des parcelles cadastrées AE 524 et AE 525, classées en zone A, demande qu'elles soient constructibles, du fait que celles-ci sont desservies par le réseau d'eau potable et le réseau d'assainissement.</p> <p>M. POINTEAU René précise que ces parcelles ayant une faible superficie, elles ne sont pas exploitables en vignes ou en terres agricoles. Actuellement les parcelles sont en friches.</p> <p><i>Courrier daté du 06/11/2019, adressé à la Communauté de Communes du Val d'Amboise.</i></p>			
Remarque de la CE	<i>Il s'agit de la même demande que celle mentionnée dans le registre d'enquête de Noizay, et enregistrée dans la fiche NOI(R) 010</i>			
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête partage l'avis de la CCVA, en cohérence avec les textes et lois.</p> <p>Avis défavorable.</p>			

Référence de l'observation : NOI(L) 003-1

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	Observations générales sur le projet de PLUi			
Demandeur	M. PARMENTIER Michel			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. PARMENTIER, habitant La Dupinerie » à Noizay, a fait part des observations et propositions suivantes dans un courrier de 8 pages daté du 21/11/2019 :</p> <p>1°. Observations relatives aux évolutions entre le PLU (2006) et le projet de PLUi (2019) sur la commune de Noizay.</p> <p>1.1 - Difficulté de lecture des nouveaux documents (PLUi) :</p> <p>En effet, une certaine confusion naît des <u>différences de nomenclature des zones</u> entre le PLU de 2006 et le projet de PLUi 2019. Par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans PLU 2006 : zone UAb = zone centrale ancienne (secteur troglodytique) zone UBa = zone résidentielle récente (assainissement non collectif) zone Np = zone de protection patrimoniale - dans projet PLUi 2019 : zone UA = zone urbaine (à vocation mixte) caractérisée par une forme urbaine spécifique (bâti ancien et qualité architecturale à préserver) zone UBa = zone urbaine (à vocation mixte) correspondant aux parties urbaines récentes (moins spécifiques que les parties anciennes) <p>1.2 - Constat d'une simplification des zonages aux dépens de certaines protections :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une généralisation et une réduction des zones N (protégeant principalement des espaces naturels, forestiers et patrimoniaux) <i>au PLU (2006)</i> au profit de zones A (espaces viticoles sur le coteau) et UBa (flancs de coteau) <i>dans le projet de PLUi</i> - une disparition systématique des zones Np (secteur de protection patrimoniale) <i>au PLU (2006)</i> au profit (dans de nombreux cas) de deux grandes zones UBa (de part et d'autre de la zone UA du Bourg) <i>dans le projet de PLUi</i> <p>Certes, ces différences de nomenclature (provenant une volonté légitime de simplifications) sont compensées effectivement par l'apparition de <u>trames sur les plans correspondant à des éléments de patrimoine à protéger, des zones humides, et des zones à risques identifiées dans le PPRI.</u></p> <p>Mais les positionnements de ces trames peuvent paraître incohérents ou restent à définir plus finement :</p> <p>(Cf. les deux exemples qui suivent, de part et d'autre de la zone UA du Bourg) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le domaine de « Venise » est en zone UBa, alors que seules les parcelles situées au sud du bâti sont couvertes par une trame de protection (art .159-23 du code de l'urbanisme) Le bâti de « Venise » est-il protégé ? 			

	<p>- même constat pour une parcelle de « La Coudray », couverte par une trame de protection (art .159-19 du code de l'urbanisme) alors que le bâti et les parcelles environnantes, situées au pied de la voie « Coteau de Monaville » (présentant une dénivellation importante entre la voie et le terrain naturel et des cavités !), sont inscrits simplement en zone UBa (et même en zone UA pour les 80 derniers mètres qui suivent vers l'Ouest jusqu'en limite du Château de Noizay (lui-même en zone UA !)</p> <p>Difficulté de distinguer les trames de protection : pour le bâti ancien existant, ou pour le paysage naturel environnant ?</p> <p><i>Observations et propositions reçues par courrier daté du 21/11/2019</i></p>
<p>Réponse de la CCVA</p>	<p>La CCVA prend acte des remarques ici exposées. La comparaison entre le PLUi et le PLU de Noizay est l'une des 14 comparaisons possibles en matière de zonage entre les documents d'urbanisme communaux et le PLU intercommunal.</p> <p>Les trames de protection vont faire l'objet d'une description plus précise pour justifier de l'usage de ces trames de protection (L151-19 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>La CCVA regrette que M. PARMENTIER Michel n'ait pas saisi l'opportunité de participer à la concertation mise en place depuis le début de l'étude et notamment à la période où le PADD (projet politique du PLUi) a été construit avec les élus (et partagé à travers les réunions publiques).</p>
<p>Avis de la commission</p>	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA, et souscrit à l'engagement de description plus précise pour justifier l'usage des trames de protections au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Avis conforme.</p>

Référence de l'observation : NOI(L) 003-2

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	Observations générales sur le projet de PLUi			
Demandeur	M. PARMENTIER Michel			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. PARMENTIER, habitant La Dupinerie » à Noizay, a fait part des observations et propositions suivantes dans un courrier de 8 pages daté du 21/11/2019 :</p> <p><u>2°. Observations concernant essentiellement les zones identifiées comme « urbaines » dans le projet de PLUi :</u></p> <p>2.1 - Absence de prise en compte des nombreuses zones de cavités En 2003, à la demande de la Mairie de Noizay, le Syndicat Intercommunal pour la surveillance des cavités Souterraines et des Masses Rocheuses d'Indre-et-Loire a réalisé une étude très détaillée sur tout le territoire de la commune afin de définir les règles d'urbanisme qu'il conviendrait d'appliquer pour limiter autant que possible, l'exposition aux risques de mouvements de terrain sur la commune. Cette étude a débouché sur des préconisations avec une cartographie très détaillée.</p> <p>Bien que « <i>ce document n'avait pas pour objectif d'imposer quelque zonage que ce soit mais plutôt de « nourrir » la réflexion des professionnels chargés de l'élaboration du PLU</i> », de nombreuses zones du PLU de 2006 ont, à juste titre, été identifiées UAb (Secteur Troglodytique de zones centrales anciennes).</p> <p>Or il est constaté que dans le projet de PLUi 2019, la majorité de ces zones précitées ont été noyées dans les deux grandes zones UBa (du projet de PLUi) citées dans le paragraphe 1°, (et très partiellement en zone UA au lieu dit « La Dupinerie »), apparemment sans prescriptions particulières pour des risques de mouvement de terrains clairement définies dans l'étude de 2003</p> <p>Il semblerait qu'un éventuel principe de précaution relatif aux risques de mouvements de terrains soit complètement occulté par celui lié aux risques d'inondations ou la recherche obsessionnelle de la moindre parcelle constructible...</p> <p>2.2 - Absence de pris en compte de la nature et de la qualité des voiries La Commune de Noizay présente un réseau de voiries problématique en raison de l'étroitesse et la situation de celles-ci, notamment celles qui longent d'Est en Ouest le coteau, à flanc de celui-ci, et celles qui perpendiculairement donnent accès au coteau.</p> <p>La plupart d'entre elles présentent les caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des largeurs inférieures à 5m sur une distance importante et pour une circulation dans les deux sens (en zone UBa ou UA !) - des pentes de l'ordre de 15% notamment près de carrefours ! - une dénivellation de 1 à plusieurs mètres vers le bas, par rapport aux parcelles qu'elles sont sensées desservir (exemple « coteau de Monaville » en zone UBa ou UA !) - et, qui plus est, pour quelques unes d'entre elles ont une emprise sur des cavités souterraines ...) 			

	<p>Certaines de ces voies présentent des dégradations (situées entre le centre-bourg, la rue de la République, d'une part et le cimetière, les premières vignes sur le coteau) où la circulation de poids lourds (malgré certaines interdictions) ou d'engins agricoles menace la stabilité des sols.</p> <p>Est-ce bien raisonnable d'autoriser des constructions neuves (zone UBa) aux abords de ces voiries ?</p> <p><u>Les observations de M. PARMENTIER sont accompagnées :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un extrait d'un plan des cavités exécuté en 2019 à la demande de la commune de Noizay, - d'un extrait du plan de zonage du PLUi, représentant le même secteur, pour comparaison, - d'un extrait de la cartographie de l'étude géologique (2003) pour réflexion (Elaboration du PLU 2006) - d'un extrait du plan de zonage du projet de PLUi, représentant le même secteur, pour comparaison, - de 3 photographies : <ul style="list-style-type: none"> ○ Secteur de « La Dupinerie » jouxtant le château de Noizay, montrant la dénivellation entre la voie Coteau de Monaville et les parcelles desservies, ○ Une vue vers l'Est du Coteau de Monaville : partie sur cavités, voie étroite surélevée de 1 à plusieurs mètres par rapport aux parcelles desservies, pente à 10% ○ La rue du onze novembre : largeur inférieure à 5 mètres, pente à 15% <p><i>Observations et propositions reçues par courrier daté du 21/11/2019 avec documents ci-dessus joints.</i></p>
<p>Réponse de la CCVA</p>	<p>La CCVA explique que les éléments permettant de justifier certaines caractéristiques de la commune seront ajoutés au rapport de présentation.</p> <p>Le faible volume de constructions projetées ne va pas impacter le trafic des voies dites de faible gabarit.</p> <p>Les cavités représentent des données ponctuellement connues mais ne sont en aucun cas exhaustives c'est pourquoi une mention sera systématiquement inscrite sur les planches de chaque zonage (sur chaque pièce du règlement graphique).</p> <p>La CCVA regrette que M. PARMENTIER Michel n'ait pas saisi l'opportunité de participer à la concertation mise en place depuis le début de l'étude et notamment à la période où le PADD (projet politique du PLUi) a été construit avec les élus (et partagé à travers les réunions publiques).</p>
<p>Avis de la commission</p>	<p>La commission prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>Avis conforme.</p>

Référence de l'observation : NOI(L) 003-3

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	Propositions relatives au projet de PLUi			
Demandeur	M. PARMENTIER Michel			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. PARMENTIER, habitant La Dupinerie » à Noizay, a fait part des observations et propositions suivantes dans un courrier de 8 pages daté du 21/11/2019 :</p> <p>Propositions faites par M. PARMENTIER suite aux deux paragraphes d'observations consignées dans les fiches NOI(R) 003-1 et NOI(R) 003-2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Affecter en zones Ntr (Secteurs naturels destinés à l'aménagement des troglodytes) les parcelles concernées par la présence de cavités (risque de mouvements de terrains). Curieusement on ne constate dans le plan de zonage du PLUi <u>que la présence d'une seule zone Ntr</u> (Maison natale de Francis Poulenc au lieu-dit « Le Coteau ») : cette dernière affectation n'est certes pas à remettre en question, mais L'aménagement de troglodytes et du bâti ancien attenant à ces troglodytes concerne la quasi-totalité des zones à flanc de coteau - Dans les zones UBa, étendre les trames de protection (paysages ou bâti) existantes jusqu'aux parcelles situées en contre bas des voies longeant les flancs de coteau en tenant compte des dénivellations de terrains : <p>Ces mesures présenteraient, si elles étaient appliquées, l'avantage de préserver la qualité des paysages (préservation des paysages ligériens , l'un des objets de l'inscription des territoires du Val de Loire inscrits au Patrimoine Mondial de l'UNESCO)</p> <p><i>Observations et propositions reçues par courrier daté du 21/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA explique que le parti pris est de ne pas inclure le bâti qui s'étend en bas de coteau. Ce choix ne signifie pas pour autant que le bâti traditionnel doit disparaître. Au regard de chaque construction constatée et de l'environnement resserré dans lequel le bâti s'inscrit, il est peu probable de voir évoluer le paysage naturel et bâti.</p> <p>La CCVA maintient donc en l'état le règlement graphique de la commune.</p> <p>La CCVA regrette que M. PARMENTIER Michel n'ait pas saisi l'opportunité de participer à la concertation mise en place depuis le début de l'étude et notamment à la période où le PADD (projet politique du PLUi) a été construit avec les élus (et partagé à travers les réunions publiques).</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête souscrit aux arguments présentés par la CCVA dans sa réponse. Avis conforme.</p> <p>La commission prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>En ce qui concerne les zones troglodytiques et leur protection, la commission remarque en effet que les secteurs identifiés Ntr ne couvrent pas la totalité des zones concernées par les cavités troglodytiques repérées dans les documents graphiques des PLU communaux actuels, mais en même temps, elle constate la présence des trames de protection « Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 d u Code d e l'Urbanisme » et « Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-23 d u Code de l'Urbanisme » sur le règlement graphique de la commune de Noizay en particulier, associées à des prescriptions destinées à protéger et sécuriser les zones couvertes par ces trames.</p> <p>La commission d'enquête regrette que les préconisations de l'étude réalisée dans le cadre des</p>			

opérations de Service public du BRGM 2002-RIS-407, et rapportée dans le rapport final de juin 2003 référencé BRGMIRP-52318-FR et intitulé « Inventaire des cavités souterraines de l'Indre-et-Loire » de faire des études approfondies (cartes d'aléa), menant à terme à un PPR, dans certaines communes où la densité de cavités souterraines est élevée (supérieure à 10 cavités par km²) », à savoir dans les communes suivantes appartenant à la CCVA : Amboise, Limeray, Lussault-sur-Loire, Nazelles-Négron, Saint-Règle et bien évidemment Noizay, n'aient pas encore abouti dans toutes les communes concernées.

En conséquence, la commission d'enquête :

- Rappelle que le Code de l'Environnement, par son article L. 563-6 créé par la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, fait obligation aux communes de dresser une carte des cavités existantes sur leur territoire : « Les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol. »
- Recommande :
 - Que l'inventaire des cavités, dont la CCVA reconnaît que ce dont elle a connaissance n'est sans doute « *qu'un échantillonnage des cas réellement existants* » soit mis à jour à partir des études et cartes les plus récentes détenues par le syndicat intercommunal Cavités 37, et si nécessaire et en coordination avec ce syndicat, à partir d'un relevé parcellaire,
 - Que les trames de protection soient, à l'issue de cet inventaire, étendues aux éventuels secteurs qui auraient pu être oubliés,

Que tout projet de réalisation de constructions principales, d'extensions ou d'annexes dans les zones qui auront ainsi été identifiées, soient conditionnés à une étude géotechnique.

Référence de l'observation : NOI(L) 003-4

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	Propositions relatives au projet de PLUi			
Demandeur	M. PARMENTIER Michel			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. PARMENTIER, habitant La Dupinerie » à Noizay, a fait part des observations et propositions suivantes dans un courrier de 8 pages daté du 21/11/2019 :</p> <p><u>3°. Observations faites après la lecture attentive de l'avis détaillé des services de l'Etat sur le projet arrêté (Documents par Madame la Préfète d'Indre-et-Loire en date du 07/10/2019)</u></p> <p>Une lecture attentive de l'avis des services de l'Etat sur le projet arrêté est très intéressante dans le cadre de cette enquête : A la fois concis et détaillé, ce document devrait être largement publié auprès des citoyens de la CCVA car il présente avec précisions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - (en introduction) le résumé des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PPAD) - Un inventaire très clair des domaines qui ont encadré et aidé l'élaboration du PLUi (les Servitudes d'Utilité Publiques, les Projets de La Boitardière, le Site Val de Loire-Patrimoine Mondial, les outils Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et PPAD, les hameaux classé Uc...) <p>Néanmoins, l'avis détaillé des services de l'Etat fait état d'un certain nombre de lacunes ou de faiblesses dans le projet de PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fichier manquant pour Noizay dans les cartes des servitudes (SUP) - Absence de cadastre du potentiel d'énergies renouvelables répertoriant les secteurs propices à l'implantation (PCAET du Val d'Amboise) ce cadastre serait bien utile pour d'éventuels projets autres que celui de la Boitardière) - « repérage partiel...d'un certain nombre de patrimoine bâti qui mérite d'être valorisé et dont l'évolution doit être encadrée... » - « Le maintien et l'amélioration des vues de coteaux à coteaux auraient dû être finement étudiés et traduits dans le projet. L'urbanisation des flancs et des hauts de coteaux, en rupture avec le modèle ligérien, doit être évité... » - « Déjà signalée dans l'avis de l'Etat sur le SCOT ABC, l'intégration du plan de gestion et l'obligation de prise en compte des critères qualitatifs issus du Val de Loire - Patrimoine Mondial, restent nettement insuffisante dans le PLUi... » - Le BRGM a réalisé dans le cadre d'une étude pour les services de l'Etat, une évaluation de la vulnérabilité aux mouvements de terrain liés aux cavités souterraines et coteaux abrupts... Vulnérabilité identifiée comme forte pour la commune de Noizay... L'existence du PER mouvement de terrain aurait dû être comme une opportunité au même titre que le PPRI. » - Etc... <p><i>Observations et propositions reçues par courrier daté du 21/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA va répondre aux remarques de la Préfecture point par point. Les servitudes vont être complétées. Le cadastre du potentiel d'énergies renouvelables est un sujet sur lequel les élus se questionneront au prochain mandat. Le recensement du patrimoine bâti a été débattu avec les élus. Ces derniers ont fait leur choix. L'urbanisation des flancs et des hauts de coteaux a été évitée. Les servitudes types PPRI ou PER Mouvements de terrain s'appliquent. Elles n'ont pas besoin d'être doublées du PLUi pour s'appliquer.</p>			

	<p>La CCVA regrette que M. PARMENTIER Michel n'ait pas saisi l'opportunité de participer à la concertation mise en place depuis le début de l'étude et notamment à la période où le PADD (projet politique du PLUi) a été construit avec les élus (et partagé à travers les réunions publiques).</p>
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse, tout en regrettant que la position et les réponses de la CCVA vis-à-vis des remarques, réserves ou avis défavorables des Personnes Publiques Associées et en particulier de la Préfète d'Indre-et-Loire n'aient pu être connues à la date de l'enquête publique.</p>

Référence de l'observation : NOI(L) 003-5

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	Propositions relatives au projet de PLUi			
Demandeur	M. PARMENTIER Michel			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. PARMENTIER, habitant La Dupinerie » à Noizay, a fait part des observations et propositions suivantes dans un courrier de 8 pages daté du 21/11/2019 :</p> <p><u>4°. Observations concernant les zones à risques du PPRI</u></p> <p>Il semblerait qu'au stade du projet de PLUi « arrêté », les dispositions du PPRI applicable sur Noizay soient en cours de révision avec notamment de la nécessité de prendre en compte de nouvelles informations sur les Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) ainsi que du « risque de débordement de la Cisse... »</p> <p>En conclusion :</p> <p>Toutes les observations du §.3° confortent celles que j'ai émises lors de ma première prise de connaissance du projet de PLUi</p> <p>Sur tout le territoire de Noizay, une délimitation plus fine et une requalification de certaines parties de zones UBa du PLUi me paraissent s'imposer suite à ces différentes observations.</p> <p>Est-il utopique d'envisager un nouveau délai pour l'approbation de ce projet (à soumettre aux futurs nouveaux élus en mars 2020 ?) afin de permettre au Bureau d'études de prendre en compte sérieusement les avis des services de l'Etat et l'actualisation des données du PPRI ?</p> <p><i>Observations et propositions reçues par courrier daté du 21/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA a fixé le calendrier du PLUi avec une approbation durant le premier trimestre 2020. Les élus ne peuvent pas toujours attendre qu'un document opposable soit adopté pour avancer sur le PLUi. Le PPRI en projet ne sera probablement pas applicable avant de longs mois. Dans tous les cas si le PLUi présentait une incompatibilité ou une nécessaire évolution, la CCVA engagerait les procédures évolutives adaptées.</p> <p>La CCVA regrette que M. PARMENTIER Michel n'ait pas saisi l'opportunité de participer à la concertation mise en place depuis le début de l'étude et notamment à la période où le PADD (projet politique du PLUi) a été construit avec les élus (et partagé à travers les réunions publiques).</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse, tout en regrettant que la position et les réponses de la CCVA vis-à-vis des remarques, réserves ou avis défavorables des Personnes Publiques Associées et en particulier de la Préfète d'Indre-et-Loire n'aient pu être connues à la date de l'enquête publique.</p>			

Référence de l'observation : NOI(L) 004**Lettre de M. James McCarthy adressée au
Président de la commission d'enquête**

M. James McCarthy a adressé une lettre, en date du 21 novembre 2019, au président de la commission d'enquête, dont les termes sont reproduits « *in extenso* » ci-après.

Je suis un habitant de Noizay (depuis plus de 21 ans). J'ai examiné la nouvelle proposition de PLU liée à Noizay et je vois plusieurs problèmes qui doivent être résolus par le Service Commun Urbanisme. Il semble que le PLU proposé présente de nombreuses incohérences par rapport à la valeur locale et touristique importante de ce village pour la région et pour le monde.

Je commencerai mes observations par quelques points importants manquants ou marginalisés dans la PLUi liée à Noizay.... Je vais surtout me concentrer sur la partie du village que je connais le mieux... mais je m'attends à ce que les mêmes problèmes et les mêmes considérations oubliées existent pour de nombreuses autres parties du village.

Pour commencer, il faut préciser que Noizay est une commune dont le caractère rural a été confirmé récemment lors de la révision du Scot abc. En outre, il est très important de souligner que Noizay fait partie du patrimoine mondial de l'Unesco.

NOTE : « Le Val de Loire est un paysage culturel exceptionnel, comprenant des villes et villages historiques, de grands monuments architecturaux - les châteaux - et des terres cultivées, façonnées par des siècles d'interaction entre les populations et leur environnement physique, dont la Loire elle-même »

<https://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Centre-Val-de-Loire/Nos-secteurs-d-activite/Espaces-proteges/Le-patrimoine-mondial-de-l-Unesco>

Il est important de noter que le caractère rural et historique du Val de Loire (Patrimoine Mondial de l'Unesco) entre Tours et Amboise continue de s'éroder et de se transformer ainsi (pas toujours pour le mieux ces derniers temps). Les changements les plus importants sont dus aux nombreux nouveaux logements et autres développements connexes (NOTE : ce développement du logements n'est pas entièrement une densification de zones déjà construites, mais implique une construction importante sur des zones auparavant "vertes" cimenter davantage d'espaces verts plutôt que de favoriser la rénovation / revitalisation de zones déjà construites). Cette transformation qui est axée sur le développement a, et continuera d'avoir, un effet destructeur sur les caractéristiques qui font de cette région une partie du «Patrimoine Mondial de l'Unesco». Le village de Noizay est une exception pour le moment ... étant l'un des rares villages de cette région à avoir échappé le plus à un développement important ... en raison de ses particularités (grande plaine inondable, relativement nombreux petits bois "protégés", vignes, etc). Parce qu'il a échappé au développement excessif, je dirais que cela fait que Noizay mérite une attention particulière pour la préservation, de sorte que cette partie du Val de Loire continue à avoir au moins un village qui est protégé d'un développement mal planifié et clairement destructeur. Cela signifie que des efforts particuliers doivent être déployés en ce qui concerne la protection du village de Noizay. Je soutiens que sa Mairie a été très négligente à cet égard au cours des dernières années et cela est manifeste dans le PLU proposé maintenant.

- - Il y a eu un échec ... à développer des idées créatives, et à faire des propositions fortes

pour protéger, et idéalement étendre, pas diminuer, TOUS ses espaces boisés existants dans le village (protéger le caractère vert de la région, la faune dans la région, et aider à lutter contre le changement climatique... les arbres capturent le carbone)

- - Il y a eu un échec ... à décrire et à proposer un plan clair pour protéger pour les générations futures les nombreux bâtiments et grottes / troglodytes existants, mais non encore habités (ces travaux de restauration / réaménagement d'habitations conduiront à une croissance démographique .. NOTE: les travaux de rénovation nécessaires seront source de nombreux emplois locaux, à long terme)
- - Il y a eu un échec ... à proposer des schémas de planification à court et à long terme permettant le développement durable du village dans son ensemble, tout en préservant son caractère et en permettant néanmoins une croissance démographique raisonnable (comme indiqué ci-dessus ... favorisant de manière substantielle la réhabilitation de les maisons et bâtiments existants, les troglodytes et les nombreuses grottes qui pourraient être rénovées... par opposition aux bâtiments totalement nouveaux qui dévoreront des espaces verts et empiéteront sur la «Nature» existante de manière gratuite (NOTE: il est moins coûteux de détruire un espace vert vierge plutôt que de rénover un espace déjà construit)

Plus précisément, je soulignerai en particulier que le PLU proposé semble supprimer une partie de la Vallée de Vautruchot précédemment protégée par l'ABF. Je suis totalement en désaccord avec ce changement (et une autre réduction de l'influence du ABF dans le PLU de Noizay). C'était évidemment fait pour faciliter l'ajout de nouveaux logements dans cette vallée. Je tiens à souligner que cette vallée possède un important cours d'eau qui, malgré l'ajout récent d'une zone de rétention d'eau, subit souvent des inondations majeures des MAISONS EXISTANTES. Le PLU encourage davantage de maisons qui seront probablement également inondées (n'est-ce pas irresponsable?). Pour remédier à ce problème d'inondation, un propriétaire est en train de «décharge» déjà des tonnes de débris de construction afin de combler les terres basses existantes (NOTE: la mairie n'a pas officiellement pris en charge ce remplissage non autorisé. Notez également qu'il n'y a pas eu de contrôle sur les différents matériaux déversés ici (tout matériau toxique, comme l'amiante par exemple, sera lessivé dans les cours d'eau qui l'entourent, causant des problèmes de pollution en aval).

Je pense que le PLU devrait en fait maintenir, voire étendre (et non pas réduire comme il est proposé dans le PLU) toutes les zones actuellement protégées à Noizay par les architectes des bâtiments de France (ABF)

- Encore une fois, je pense que la Vallée de Vautruchot est actuellement protégée par l'ABF, mais le nouveau PLU réduit la superficie protégée. Ceci en dépit du fait que les parties boisées de cette vallée sont physiquement une continuation des parties boisées de l'historique Château de Noizay. L'augmentation du nombre de logements de cette vallée, encouragée dans le PLU proposé, va clairement porter atteinte à la caractéristique historique et à la beauté naturelle de ce coin de Noizay pour les habitants et les touristes. Cela fragilisera également ces zones forestières protégées et perturbera davantage les animaux, les oiseaux et toute autre nature, car à chaque construction, il y a des «dommages collatéraux» sur le site vert voisin.

- Le PLU devrait également proposer un plan de développement spécifique [...] conçu en réalité pour protéger le caractère rural et historique unique du petit village de Noizay. Il est important que ce village, si proche d'Amboise et de ses attraits touristiques majeurs, conserve des «poches» de sections authentiques et bien préservées afin que la localité d'Amboise puisse conserver une partie de son charme «profond». Si de nombreux nouveaux logements continuent d'être ajoutés au rythme actuel, plus ou moins au hasard, les villages de Tours à Amboise vont alors se fondre pour ne former qu'un seul et même ensemble ... un

fouillis beaucoup moins intéressant de maisons mal assorties, etc.

Ce plan spécifique au village du Noizay devrait encourager la restauration des bâtiments existants, plutôt que la construction entièrement neuve de logements sur des espaces verts vierges, laissant ainsi des espaces verts verdoyants et boisés. Il existe également de nombreuses grottes et granges désaffectées à Noizay qui pourraient être restaurées dans les logements pour les nouveaux résidents et comme hébergement touristique.

Je conclus en proposant au Service Commun Urbanisme de procéder à une analyse minutieuse et détaillée du village de Noizay afin de comprendre pleinement son importance unique pour le Val de Loire dans des domaines tels que ses caractéristiques naturelles et sauvages (nombreuses) et ses structures et les logements uniques. Ensuite, sur la base de telles études détaillées, explorez les impacts des modifications proposées du PLU à court et à long terme sur sa nature rurale préservée, ses vastes espaces naturels (forêts, etc.) et ses activités agricoles à petite échelle (vignerons, production de céréales, etc.)

Signé : DR. James McCarthy

<p>Réponse de la CCVA</p>	<p>La CCVA souligne que plusieurs énoncés formulés ne trouvent pas leurs seules réponses dans le PLUi. Les réglementations liées à la protection du patrimoine ou celles liées à la gestion des risques s'appliquent quand bien même le PLUi fixe ses propres règles.</p> <p>La CCVA confirme que Noizay présente un contexte environnemental, hydrologique, écologique et troglodytique particulier et reconnu. Il caractérise ce que l'on observe sur plusieurs communes implantées sur les bords de Loire. L'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO est d'ailleurs une reconnaissance forte de l'enjeu environnementale, bâti et paysager.</p> <p>La zone U (constructible) a été créée à partir de la partie actuellement urbanisée (cf. atlas cartographique présenté en annexe dans le dossier de PLUi). Les enjeux patrimonial, troglodytique, paysager ou écologique, ont trouvé leur traduction par l'application d'une trame identifiée dans le règlement graphique (L-151-19 du Code de l'Urbanisme). Cette trame qui s'applique régulièrement sur la zone UA est une mesure d'identification et de protection pour éviter toute nouvelle implantation de constructions principales. Par ailleurs un zonage Ntr permet de caractériser les secteurs largement dominés par les troglodytes en dehors du centre bourg.</p> <p>Au global sur la commune il existe peu d'opportunités de construire. Les zones A et N dominent. Lorsque les zones U sont observées des trames de protection identifient soit des éléments de patrimoine boisé, soit des troglodytes considérés comme des éléments remarquables paysagers ou bâtis. Le PLUi est ici un outil de la prise en compte des objectifs de préservation, de valorisation et de prise en compte des risques. Le PLUi s'inscrit dans la continuité des objectifs exprimés dans le PLU.</p> <p>La CCVA regrette que M. James McCarthy n'ait pas saisi l'opportunité de participer à la concertation mise en place depuis le début de l'étude et notamment à la période où le PADD (projet politique du PLUi) a été construit avec les élus (et partagé à travers les réunions publiques).</p>
<p>Avis de la commission</p>	<p>La commission prend acte de la réponse de la CCVA. Avis conforme.</p> <p>En ce qui concerne les zones troglodytiques et leur protection, la commission remarque en effet que les secteurs identifiés Ntr ne couvrent pas la totalité des zones concernées par les cavités troglodytiques repérées dans les documents graphiques des PLU communaux actuels, mais en même temps, elle constate la présence des trames de protection « Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 d u Code de l'Urbanisme » et « Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-23 d u Code de l'Urbanisme » sur le règlement graphique de la commune de Noizay en particulier, associées à des prescriptions destinées à protéger et sécuriser les zones couvertes par ces trames.</p> <p>La commission d'enquête regrette que les préconisations de l'étude réalisée dans le cadre des opérations de Service public du BRGM 2002-RIS-407, et rapportée dans le rapport final de juin 2003</p>

	<p>référéncé BRGMIRP-52318-FR et intitulé « Inventaire des cavités souterraines de l 'Indre-et-Loire » de faire des études approfondies (cartes d'aléa), menant à terme à un PPR, dans certaines communes où la densité de cavités souterraines est élevée (supérieure à 10 cavités par km2) », à savoir dans les communes suivantes appartenant à la CCVA : Amboise, Limeray, Lussault-sur-Loire, Nazelles-Négron, Saint-Règle et bien évidemment Noizay, n'aient pas encore abouti dans toutes les communes concernées.</p> <p>En conséquence, la commission d'enquête :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Rappelle que le Code de l'Environnement, par son article L. 563-6 créé par la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, fait obligation aux communes de dresser une carte des cavités existantes sur leur territoire : « Les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol. »▪ Recommande :<ul style="list-style-type: none">- Que l'inventaire des cavités, dont la CCVA reconnaît que ce dont elle a connaissance n'est sans doute « <i>qu'un échantillonnage des cas réellement existants</i> » soit mis à jour à partir des études et cartes les plus récentes détenues par le syndicat intercommunal Cavités 37, et si nécessaire et en coordination avec ce syndicat, à partir d'un relevé parcellaire,- Que les trames de protection soient, à l'issue de cet inventaire, étendues aux éventuels secteurs qui auraient pu être oubliés, <p>Que tout projet de réalisation de constructions principales, d'extensions ou d'annexes dans les zones qui auront ainsi été identifiées, soient conditionnés à une étude géotechnique.</p>
--	--

Référence de l'observation : NOI (L) 005

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
PLUi	Observations générales sur le projet de PLUi			
Demandeurs	Jacques et Camille LARNAUDIE			

Le texte du courrier des demandeurs, daté du 18/11/2019, et reçu par le service urbanisme de la CCVA est reproduit ci-après in extenso.

Observations sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Val d'Amboise soumis à enquête d'intérêt public

Madame,
Monsieur,

La France fut autrefois un pays où l'esprit de synthèse constituait une vertu cardinale, mais trouver son chemin parmi les centaines de pages que comporte l'Enquête d'Utilité Publique qui nous est soumise *in extremis* (quelques semaines pour prendre connaissance et digérer une telle masse d'informations aussi diverses étant un délai ridiculement court !) requiert en pratique l'esprit et la ténacité du défricheur.

Un document, celui intitulé « *Avis des personnes publiques associées* », a plus particulièrement retenu notre attention. Et plus particulièrement, à l'intérieur de cet avis, celui ou plutôt ceux qu'émet la Préfecture d'Indre-et-Loire, à savoir Madame la Préfète Corinne Orzechowski et ses services. Il apparaît en effet que celle-ci et ceux-là sont tout à fait critiques sur bien des aspects de ce projet de PLUi...

- Critiques (pages 8 et 9) concernant l'installation d'une centrale photoélectrique de près de 12 ha **au sol** dans le secteur de la Boitardière à Amboise, ceci sur « *une parcelle identifiée comme agricole* » et comme « *un réservoir complémentaire de la biodiversité* ».
- Critiques (page 10) concernant le non-respect des enjeux primordiaux découlant du plan de gestion du « *Site Val de Loire – Patrimoine mondial* » : « *le modèle ligérien de composition urbaine, déjà perturbé sur certains secteurs, n'a pas été suffisamment analysé dans le diagnostic, puis développé pour nourrir les formes urbaines proposées dans les OAP. Si le diagnostic analyse la banalisation des territoires à laquelle a conduit l'urbanisation par lotissements pavillonnaires, aucun élément des OAP ou du règlement ne garantit que l'on puisse échapper à ce type d'urbanisation* »
- Critiques (pages 12 et suivantes) au sujet des défauts d'information sur « *les risques d'inondation par débordement des cours d'eau* », visiblement par méconnaissance des mécanismes en jeu. Ainsi page 12 : « *les données du porter*

à connaissance sur l'actualisation des plus hautes eaux connues (PHEC) doivent être exploitées dans l'état initial de l'environnement.../... Il serait judicieux d'y faire figurer la carte des aléas qui a fait l'objet d'une concertation avec la population »

- Critiques encore (page 25 et suivantes) sur le manque de précision et de justesse concernant la « prise en compte du risque mouvements de terrain »... « Cette information pourrait être complétée en mentionnant qu'en 1991, le BRGM a réalisé, dans le cadre d'une étude pour les services de l'État, une évaluation de la vulnérabilité aux mouvements de terrain des communes du département d'Indre et Loire... /... Ainsi, sur le territoire de la CCVA, la vulnérabilité aux mouvements de terrain liées aux cavités souterraines et coteaux abrupts a été identifiée comme.../... forte pour les communes d'Amboise, Chargé, Limeray, Lussault-sur Loire, Mosnes, Nazelles-Négron, Noizay et Pocé-sur Cisse.../... La connaissance du risque apportée par le Plan d'Exposition aux Risques (PER) d'Amboise, voir par les études complémentaires faites par le syndicat "Cavités 37", devrait être exploitée pour identifier le risque.../... L'existence du PER mouvement de terrain aurait dû être citée comme une opportunité au même titre que le PPRI »

Il est paraît-il à la mode d'accabler les élus et cela ne nous enchante pas de devoir le faire à notre tour mais tout de même, que d'incohérences, que d'insuffisances dans cette enquête, même si on peut trouver également que le cabinet AUDDICÉ mandaté par ces mêmes élus a été pour le moins léger à la fois sur le fond du travail et sur sa présentation qui est bien souvent incompréhensible ! Comment est-il possible par exemple, pour ce qui concerne la commune de Noizay où nous avons notre maison, que le PLU équilibré et réaliste approuvé en 2006 soit remplacé par un PLU où plus personne ne reconnaît les siens ? On cherche pourtant, et on finit par trouver...

Et on tombe des nues en découvrant – toujours pour ce qui concerne Noizay – que **les zones classées dans le PLU actuel Uab** (zone urbaine d'habitat ancien soumis au risque mouvement de terrain ; secteur troglodytique) **ont été transformées en UBa zone urbaine pavillonnaire**, faisant ainsi disparaître – par un simple coup de baguette magique ? – de nombreuses et anciennes cavités et carrières bien réelles, ceci au moment même où la mairie (sur les instances réitérées des riverains) vient de diligenter une étude auprès du Syndicat des Cavités 37 justement à cause de troubles de sous-sol qui se sont produits récemment dans le secteur de la Dupinerie où nous habitons...

Ce n'est pas tout, hélas...

Car on finit par comprendre que dans ce secteur de la vallée de la Loire classé depuis des années au patrimoine mondial de l'UNESCO, le projet ultime est de « densifier l'habitat ». Traduisons : de laisser se construire partout, y compris en zones inondables et en secteurs troglodytes – c'est à dire fragiles –, de nouvelles habitations. Certes, il existe des contraintes d'aménagement et des besoins de logements, mais pour faire face aux exigences d'aujourd'hui faut-il absolument faire table rase du passé, sans plus se préoccuper des engagements pris ? Faut-

il aussi nécessairement insulter l'avenir en feignant d'oublier les impératifs qui seront ceux de demain ? Partout la Ville repousse les agriculteurs, sur une planète qui comptera dans peu d'années 10 milliards d'habitants qu'il faudra pourtant bien nourrir... à s'étendre ainsi indéfiniment, veut-on que notre Val de Loire ressemble à ces banlieues américaines où chacun a sa maison et sa pelouse ? Ou bien voulons-nous assurer à nos enfants et petits-enfants un avenir possible, avec une alimentation à peu près saine et un air à peu près respirable ?

Dans cette enquête il y a aussi l'anecdote, qui reste l'anecdote mais qui est révélatrice d'un certain état d'esprit (ou d'un réflexe ?) très « 19^e siècle », façon Balzac : à Noizay, le seul secteur troglodytique à se tirer d'affaire, c'est à dire à pouvoir officiellement demeurer ce qu'il est, a pour centre la maison du compositeur Francis Poulenc, classée Monument historique ; les autres – c'est à dire les sans titres – n'existent pas en tant que tels. Et on n'hésite pas à rendre constructibles partout ailleurs (cela se dit « terrain mobilisable » ou bien « terrain densifiable ») des zones de jardinets pleines de charme et devant lesquelles défilent d'ailleurs promeneurs et visiteurs dans cette région qu'on appelle "le Jardin de la France" !

Transformer en terrains constructibles des terres agricoles situées en zones inondables en arrangeant évidemment quelques-uns, mais faut-il tout sacrifier pour leur rendre service ? Par ailleurs, **les communautés de communes ont-elles été créées pour détruire tout ce qui a existé avant elles ?** Lorsque les varennas et leurs occupants pavillonnaires auront été inondés, que des caves troglodytes et les maisons qui les surplombent se seront effondrées l'une après l'autre faute de surveillance et d'entretien (et surtout de figurer sur les cartographies !) ; lorsque les touristes auront déserté la région qui ne ressemblera plus à rien d'autre qu'à une banlieue ordinaire, que diront les élus du futur à l'ensemble de leurs administrés ? Que ceux qui les ont précédés voulaient simplement se faire réélire, que pour cela ils ont fait à peu près n'importe quoi et qu'il faut maintenant en payer le prix ?

Nous n'irons pas plus loin dans la dénonciation du brouillon qui nous a été présenté à travers cette consultation soit-disant publique : d'autres l'ont fait ou vont le faire bien mieux que nous. Nous sommes en complet accord avec leurs observations que nous avons pu consulter en détail. Nous y ajoutons seulement l'indignation devant tant d'inconséquence et de mauvaise foi.

Nous demandons instamment – pour éviter des drames futurs – le rétablissement du classement des zones troglodytiques telles qu'elles figurent dans le PLU cohérent actuellement en vigueur.

Courrier daté du 18 novembre 2019, reçu par le service urbanisme de la CCVA le 21 novembre 2019

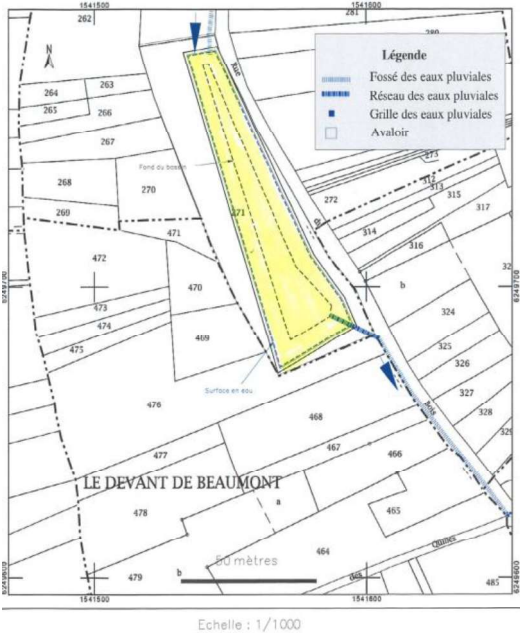
Réponse de la CCVA

La CCVA prend note de ces remarques dont le contenu porte atteinte sur les choix politiques exposés dans le PADD et traduits dans les pièces réglementaires. Si cette requête expose un avis critique, elle n'apporte que très peu de suggestions. La CCVA rappelle aussi que le PLUi n'a pas vocation à modifier les édifices existants. Au sein de ce patrimoine troglody-

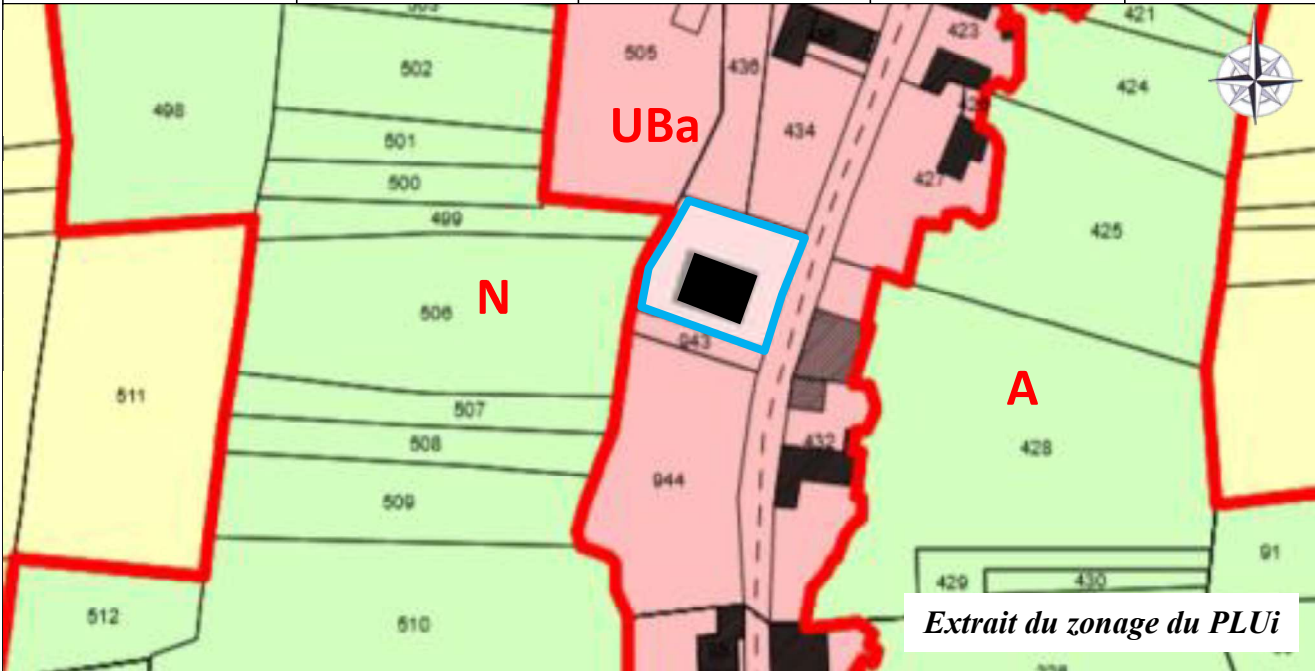

	<p>tique les opportunités de nouvelles constructions sont rares pour ne pas dire nulles. Ainsi le patrimoine troglodytique n'est pas menacé et perdurera de nombreuses décennies.</p> <p>La CCVA regrette que Jacques et Camille LARNAUDIE n'aient pas saisi l'opportunité de participer à la concertation mise en place depuis le début de l'étude et notamment à la période où le PADD (projet politique du PLUi) a été construit avec les élus (et partagé à travers les réunions publiques).</p>
<p>Avis de la commission</p>	<p>La commission prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>Avis conforme.</p> <p>En ce qui concerne les zones troglodytiques et leur protection, la commission remarque en effet que les secteurs identifiés Ntr ne couvrent pas la totalité des zones concernées par les cavités troglodytiques repérées dans les documents graphiques des PLU communaux actuels, mais en même temps, elle constate la présence des trames de protection « Élément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 d u Code de l'Urbanisme » et « Élément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-23 d u Code de l'Urbanisme » sur le règlement graphique de la commune de Noizay en particulier, associées à des prescriptions destinées à protéger et sécuriser les zones couvertes par ces trames.</p> <p>La commission d'enquête regrette que les préconisations de l'étude réalisée dans le cadre des opérations de Service public du BRGM 2002-RIS-407, et rapportée dans le rapport final de juin 2003 référencé BRGMIRP-52318-FR et intitulé « Inventaire des cavités souterraines de l'Indre-et-Loire » de faire des études approfondies (cartes d'aléa), menant à terme à un PPR, dans certaines communes où la densité de cavités souterraines est élevée (supérieure à 10 cavités par km²) », à savoir dans les communes suivantes appartenant à la CCVA : Amboise, Limeray, Lussault-sur-Loire, Nazelles-Négron, Saint-Règle et bien évidemment Noizay, n'aient pas encore abouti dans toutes les communes concernées.</p> <p>En conséquence, la commission d'enquête :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rappelle que le Code de l'Environnement, par son article L. 563-6 créé par la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, fait obligation aux communes de dresser une carte des cavités existantes sur leur territoire : « Les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol. » ▪ Recommande : <ul style="list-style-type: none"> - Que l'inventaire des cavités, dont la CCVA reconnaît que ce dont elle a connaissance n'est sans doute « <i>qu'un échantillonnage des cas réellement existants</i> » soit mis à jour à partir des études et cartes les plus récentes détenues par le syndicat intercommunal Cavités 37, et si nécessaire et en coordination avec ce syndicat, à partir d'un relevé parcellaire, - Que les trames de protection soient, à l'issue de cet inventaire, étendues aux éventuels secteurs qui auraient pu être oubliés, <p>Que tout projet de réalisation de constructions principales, d'extensions ou d'annexes dans les zones qui auront ainsi été identifiées, soient conditionnés à une étude géotechnique.</p>

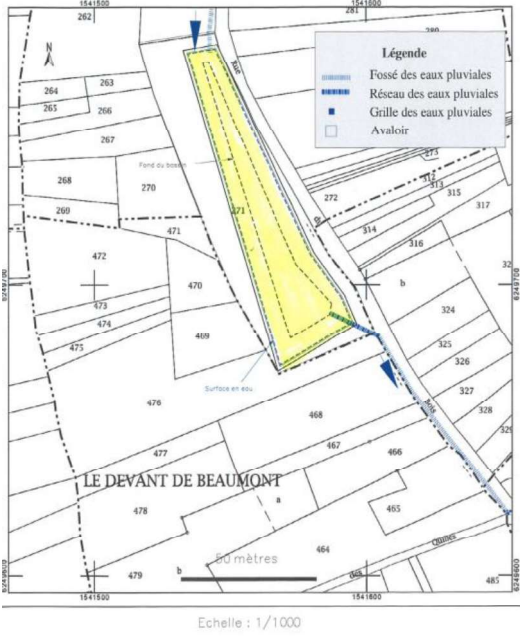
Référence de l'observation : NOI(R) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	Rue de Beaumont	AD 434-435-436-505	UB	UBa
Demandeur	M. LEHOUX Roland			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le demandeur, propriétaire des parcelles AD 434--435-436-505, a subi des inondations lors de fortes pluies (11 juin 2018) du fait du débordement du fossé longeant la route. Une déclaration en catastrophe naturelle a été faite.</p> <p>Les futures constructions prévues le long de la rue de Beaumont vont aggraver les inondations. Aussi, le demandeur s'inquiète de l'urbanisation future du secteur.</p> <p>Par ailleurs, le fossé « Rouère », n'est pas représenté sur les plans du PLUi.</p> <p><i>Observation, enregistrée le 25/10/2019 dans le registre d'enquête de Noisay.</i></p>			
Question de la commission	Quelle est la réponse apportée par la CCVA sur l'aggravation du risque éventuel d'inondation, engendré par l'urbanisation du secteur ?			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA et la commune entendent les enjeux hydrauliques constatés et donnent une réponse favorable à cette requête.</p> <p>Deux emplacements réservés seront créés pour gérer les eaux pluviales dans ce secteur (voir contour rouge ci-dessous). Le bénéficiaire sera la commune. Une zone N accompagnera cette emprise.</p>			

	 <p>La parcelle 271 (au Nord Ouest de la parcelle visée par le requérant) sera aussi concernée par un emplacement réservé.</p>
Avis de la commission	La commission prend acte des engagements pris par la CCVA, et donne un avis favorable.

Référence de l'observation : NOI(R) 002

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	Rue de Beaumont	AD 865	UB	UBa
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	M. et Mme ROCHER Éric			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Les propriétaires de la parcelle AD 865, s'inquiètent sur d'éventuelles constructions de maisons le long de la rue de Beaumont (quatre parcelles constructibles) qui vont aggraver les inondations.</p> <p>Leur habitation a été inondée trois fois en trois ans (garage). L'eau est venue de la rue, du fossé et des terrains plus hauts.</p> <p><i>Observations enregistrée le 25 octobre 2019 sur le registre d'enquête de Noizay.</i></p>			
Question de la commission	Quelle est la réponse apportée par la CCVA sur l'aggravation du risque éventuel d'inondation, engendré par l'urbanisation du secteur ?			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA et la commune entendent les enjeux hydrauliques constatés et donnent une réponse favorable à cette requête.</p> <p>Deux emplacements réservés seront créés pour gérer les eaux pluviales dans ce secteur (voir contour rouge ci-dessous). Le bénéficiaire sera la commune. Une zone N accompagnera cette emprise.</p> 			

	 <p>La parcelle 271 (au Nord Ouest de la parcelle visée par le requérant) sera aussi concernée par un emplacement réservé.</p>
Avis de la commission	La commission prend acte des engagements pris par la CCVA, et donne un avis favorable.

Référence de l'observation : NOI(R) 003

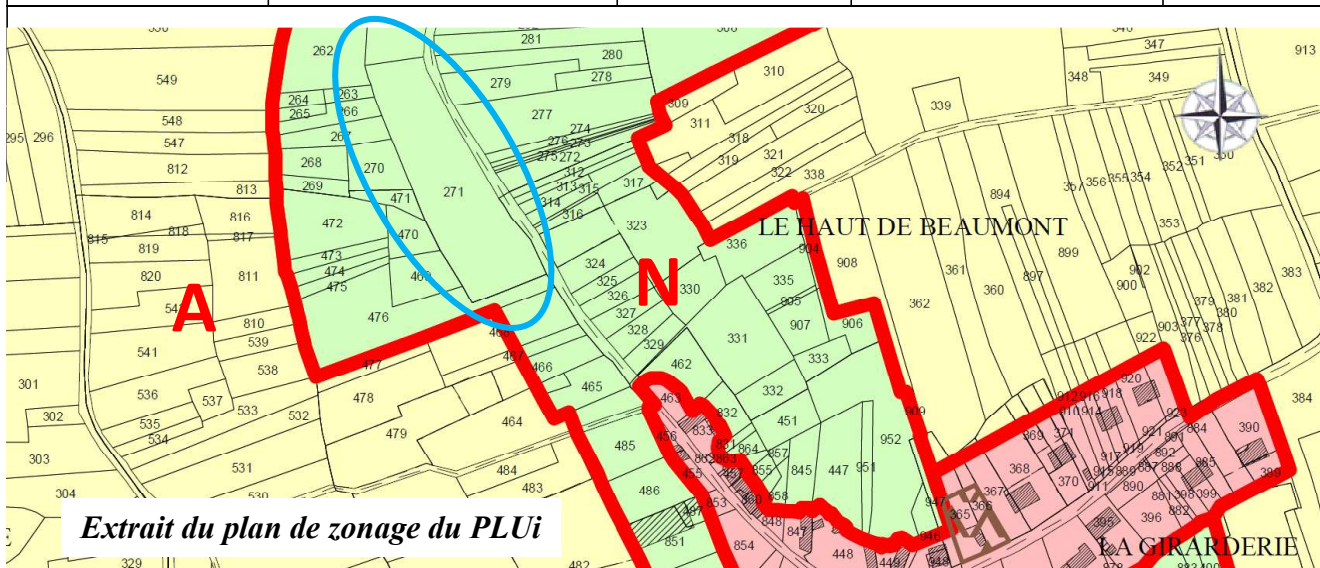
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLU <i>i</i>
NOIZAY	La Rochère	AO 218	Np	UBa
 <p>Extrait du zonage du PLU<i>i</i></p>				
Demandeur	M. et Mme VINERIER Jérôme			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Les demandeurs, propriétaires de la parcelle AO 218, constatent une erreur manifeste d'appréciation du zonage de cette parcelle appartenant à l'unité foncière de leur résidence principale. L'article 151-19 du code de l'urbanisme ne mentionne pas la possibilité de changement de destination des cavités existantes. Si les anciens bâtiments dont il reste les murs porteurs peuvent être restaurés (voir projet annexe 11), aucune mention n'est faite concernant l'occupation des cavités, nombreuses dans le quartier (voir annexes 9 et 12). Demande de conserver la possibilité de restauration du bâtiment et de disposer de l'autorisation d'occuper les cavités existantes. Voir l'argumentaire dans la lettre jointe au registre.</p> <p>1 – Observation n°3, enregistrée le 25/10/2019 dans le registre d'enquête de Noisay. 2 – Un courrier de deux pages, non daté, avec seize annexes sont joints à l'appui de l'observation n°3. Le courrier a été joint au registre.</p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA maintient le zonage en l'état. Le règlement écrit lié à la trame de protection identifiée au L151-19 devra être appliqué.</p> <p>Le changement de destination du bâti existant n'est pas interdit en zone UBa. Il convient toutefois de démontrer que le bâti cité par les requérants est bien un bâtiment existant et non une ruine.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>Avis conforme.</p>			

Référence de l'observation : NOI(R) 004

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadas- trales	Zonage PLU précé- dent	Zonage PLUi
NOIZAY	Règlement écrit du projet de PLUi			
Demandeur	M. LASSALLE François			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. François LASSALLE écrit n'avoir trouvé aucune trace de réglementation concernant l'installation de panneaux photovoltaïques et autres solutions de production d'énergie alternative. Il estime que c'est regrettable.</p> <p><i>Observation n° 9 inscrite sur le registre d'enquête de Noizay.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA invite le requérant à lire le règlement écrit qui traite ce sujet dans les dispositions générales ainsi que de façon plus spécifique dans les zones A et N.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA. Avis conforme.</p>			


Référence de l'observation : NOI(R) 006

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	Le Haut de Beaumont	AD 271	A	N



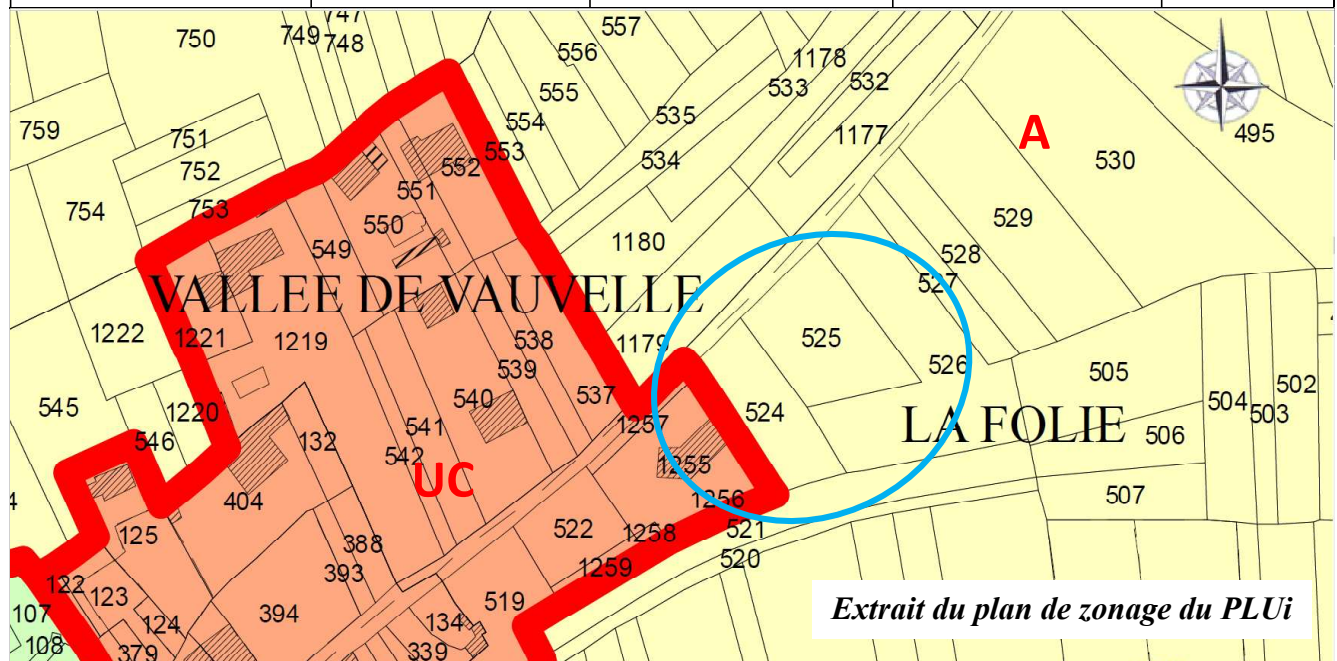
Demandeur	M. VINCEDEAU Jean-Pierre, Maire
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. le Maire écrit qu'il ressort de l'étude de terrain en cours dans le haut de la vallée de Beaumont qu'un 2^e terrain a été retenu pour la création d'un autre bassin de rétention, afin de canaliser les deux vallées qui se rejoignent (la rue de Beaumont et la rue du bois de l'Olive).</p> <p>M. le Maire demande que la parcelle AD 271 soit classée en emplacement réservé, et joint 2 extraits de plans annotés.</p>
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA entend les enjeux hydrauliques constatés et donnent une réponse favorable à cette requête.</p> <p>Un emplacement réservé sera créé (sur la parcelle 271) pour gérer les eaux pluviales dans ce secteur (voir contour rouge ci-dessous). Le bénéficiaire sera la commune. Une zone N accompagnera cette emprise.</p>
Avis de la commission	<p>La commission prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>Avis favorable.</p>

Référence de l'observation : NOI(R) 007

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	Le Challan	AI 163 - 176	Ai	N
				
Demandeur	M. MESNIER Pierre			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le propriétaire des parcelles AI 163 et 176, souhaite développer une culture d'osier pour pratiquer la vannerie.</p> <p>Celui-ci demande s'il est possible de faire des plantations et dans le futur, sur les zones N, et s'il peut construire un local de stockage et de vente sur la parcelle 176 à l'emplacement d'un ancien bâtiment qui apparait sur le cadastre et qui a brulé il y a deux ans. Quelles seraient les conditions ?</p> <p><i>Observation enregistrée, non datée, sur le registre d'enquête de Noizay.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA rappelle que la réponse à la question posée se trouve à la page 7 du règlement écrit dont il est fait un extrait ci-dessous.</p> <p>1.5. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE</p> <p>La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors que ce dernier a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme en vigueur et que le Plan de Prévention des Risques d'Inondations l'autorise.</p> <p>Le PLUi n'a pas vocation à définir le type de culture autorisé dans une zone. Donc la culture d'osier peut être exercé (sauf si d'autres dispositions greffées à la parcelle sur d'autres codes fixent des interdictions).</p>			
Avis de la commission	<p>La commission prend acte de La réponse apportée par la CCVA.</p> <p>Avis conforme</p>			

Référence de l'observation : NOI(R) 008

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	La Folie	AE 524, 525	1AUh	A



Demandeur	M. POINTEAU René
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. POINTEAU René demande le reclassement de deux parcelles cadastrées AE 524 et AE 525 en zone constructible, du fait qu'elles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.</p> <p>M. POINTEAU précise que ces parcelles ayant une faible superficie, elles ne sont pas exploitables en vigne ou en terre agricole, et sont actuellement en friche.</p> <p><i>Mention dans le registre d'enquête de la remise d'un courrier le 06/11/2019.</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête partage l'avis de la CCVA, en cohérence avec les textes et lois.</p> <p>Avis défavorable.</p>

Référence de l'observation : NOI(R) 009

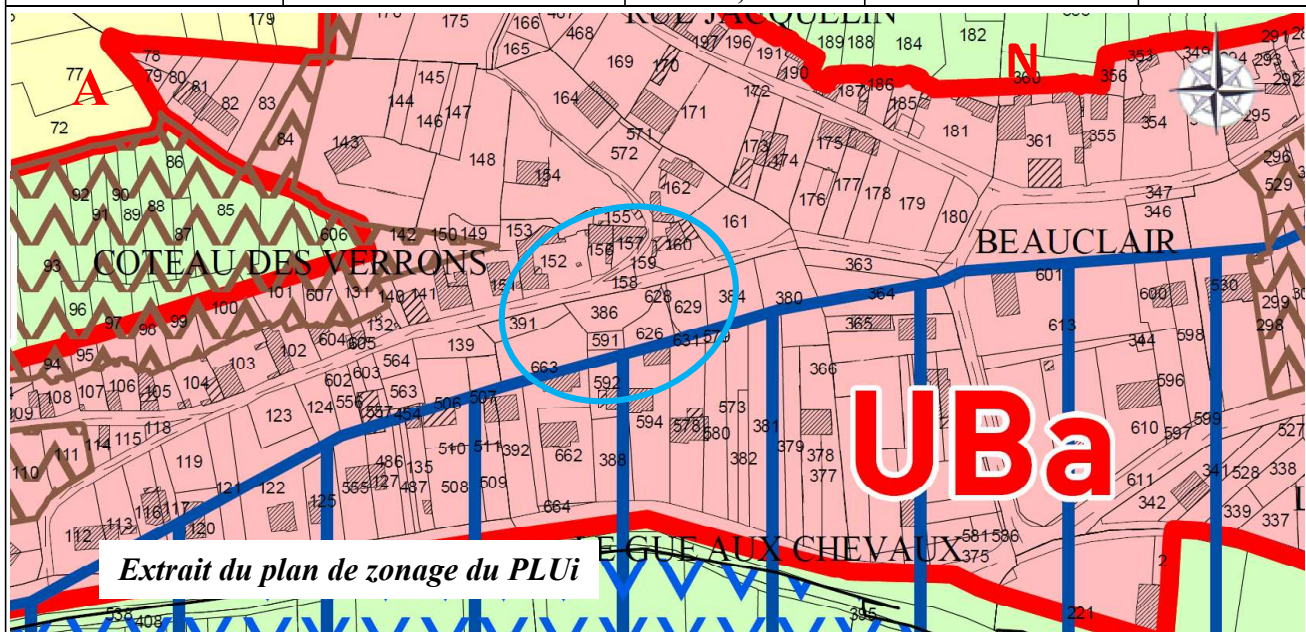
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	Beauregard	AK 430	Np	UBa

Extrait du plan de zonage du PLUi

Demandeurs	Mme GILBERT Edith et M. GILBERT André
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	M. et Mme GILBERT, propriétaires de la parcelle AK 430, souhaitent pouvoir faire creuser une piscine sur cette propriété et y construire un pool-house. <i>Requête inscrite dans le registre d'enquête le 06/11/2019.</i>
Réponse de la CCVA	La CCVA précise que le règlement écrit dans sa version finale permettra ce type de constructions annexes (et reliées à une construction principale localisée sur la même unité foncière).
Avis de la commission	La commission d'enquête prend note de l'engagement de la CCVA à revoir le règlement écrit, lequel permettra, tout en l'encadrant, le projet évoqué par les demandeurs. Avis favorable à cette modification.

Référence de l'observation : NOI(R) 010

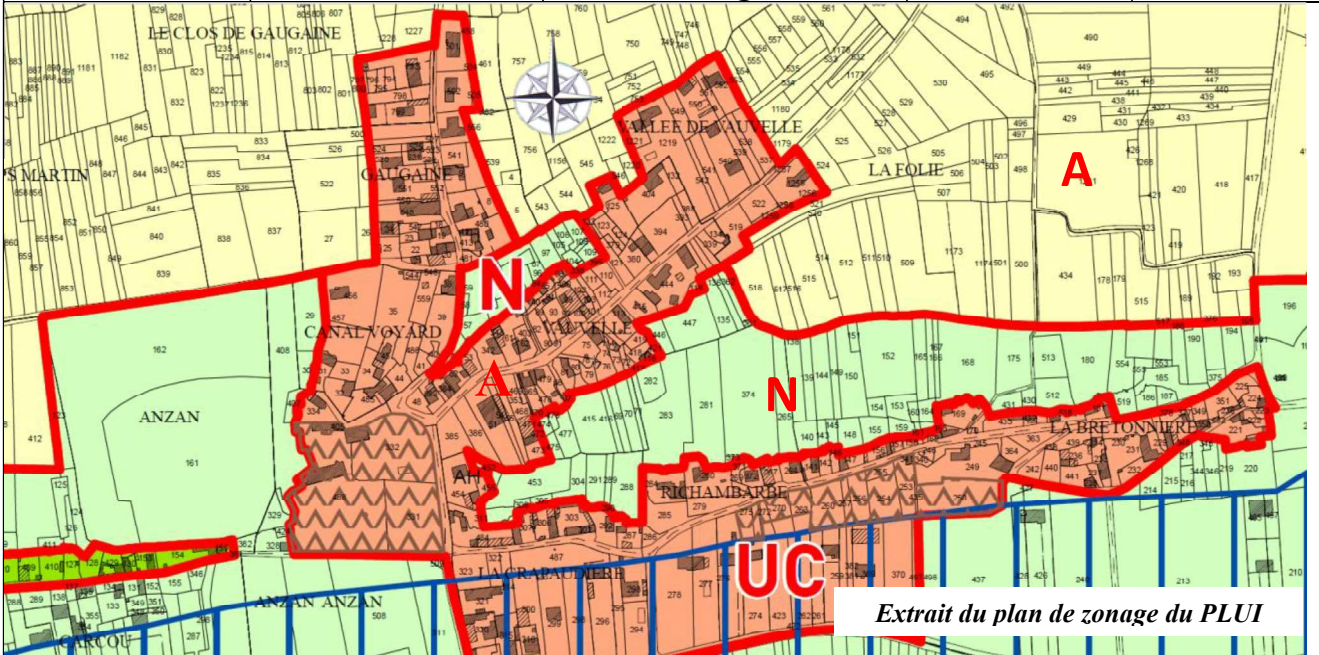
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	Le Coteau des Verrons	AN 151, 155, 156, 386	UAb	UBa



Demandeurs	Mme Maryse MONCHÂTRE
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme MONCHÂTRE déclare que « NOIZAY est transformée en zone urbaine pavillonnaire d'Est en Ouest où s'étendent vallées et coteaux »,</p> <p>Mme MONCHÂTRE estime qu'il n'est pas tenu compte des risques de mouvements de terrains et fragilité des caves, coteaux et vallées, ni des problèmes permanents mis en évidence dans la réflexion du dernier PLU, suite au rapport de « Cavités 37 » d'Août 2003.</p> <p>Mme MONCHÂTRE constate que le projet de PLUi</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne mentionne aucune zone troglodytique alors qu'elle l'est d'Est en Ouest, à l'exception de celle de M. POULENC, - que ces zones ont été supprimées alors qu'elles étaient identifiées en facteurs de risques et protégées au titre des paysages typiques des caves et habitations troglodytes, - que tout est mis en zone urbaine pavillonnaire, sans tenir compte d'un arrêté de la DIREN Centre de décembre 1983, déclarant le village de Noizay inscrit dans la zone protégée de la Vallée de la Cisse. <p>Mme MONCHÂTRE demande que ces zones et parcelles soient protégées du béton : protection des pentes et des parcelles à mi-coteaux, préservation des jardins existants et de parcelles pouvant ultérieurement constituer des jardins partagés, ainsi que des zones de maraîchage dans les Varennes.</p> <p>Mme MONCHÂTRE conclut en estimant que rien [dans le projet de PLUi] n'est zoné pour l'avenir à ce sujet.</p> <p><i>Remarque de la CE : Mme MONCHÂTRE a spécifiquement désigné les parcelles AN 151, 155, 156 et 386, mais ses observations sont élargies et concernent l'ensemble de Noizay.</i></p> <p><i>Requête inscrite dans le registre d'enquête le 06/11/2019.</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA confirme que Noizay présente un contexte environnemental, hydrologique, écologique et troglodytique particulier et reconnu. Il caractérise ce que l'on observe sur plusieurs communes implantées sur les bords de Loire. L'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO est d'ailleurs une reconnaissance forte de l'enjeu environnementale, bâti et paysager.</p> <p>La zone U (constructible) a été créée à partir de la partie actuellement urbanisée (cf. atlas cartographique présenté en annexe dans le dossier de PLUi). Les enjeux patrimonial, troglodytique, paysager ou écologique, ont trouvé leur traduction par l'application d'une trame identifiée dans le règlement graphique (L-151-19 du Code de l'Urbanisme). Cette trame qui s'applique régulièrement sur la zone</p>

	<p>UA est une mesure d'identification et de protection pour éviter toute nouvelle implantation de constructions principales. Par ailleurs un zonage Ntr permet de caractériser les secteurs largement dominés par les troglodytes en dehors du centre bourg.</p> <p>Au global sur la commune il existe peu d'opportunités de construire. Les zones A et N dominent. Lorsque les zones U sont observées des trames de protection identifient soit des éléments de patrimoine boisé, soit des troglodytes considérés comme des éléments remarquables paysagers ou bâtis. Le PLUi est ici un outil de la prise en compte des objectifs de préservation, de valorisation et de prise en compte des risques. Le PLUi s'inscrit dans la continuité des objectifs exprimés dans le PLU.</p> <p>La CCVA regrette que Mme MONCHATRE Maryse n'ait pas saisi l'opportunité de participer à la concertation mise en place depuis le début de l'étude et notamment à la période où le PADD (projet politique du PLUi) a été construit avec les élus (et partagé à travers les réunions publiques).</p>
<p>Avis de la commission</p>	<p>La commission prend acte de la réponse de la CCVA. Avis conforme.</p> <p>En ce qui concerne les zones troglodytiques et leur protection, la commission remarque en effet que les secteurs identifiés Ntr ne couvrent pas la totalité des zones concernées par les cavités troglodytiques repérées dans les documents graphiques des PLU communaux actuels, mais en même temps, elle constate la présence des trames de protection « Élément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme » et « Élément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme » sur le règlement graphique de la commune de Noizay en particulier, associées à des prescriptions destinées à protéger et sécuriser les zones couvertes par ces trames.</p> <p>La commission d'enquête regrette que les préconisations de l'étude réalisée dans le cadre des opérations de Service public du BRGM 2002-RIS-407, et rapportée dans le rapport final de juin 2003 référencé BRGMIRP-52318-FR et intitulé « Inventaire des cavités souterraines de l'Indre-et-Loire » de faire des études approfondies (cartes d'aléa), menant à terme à un PPR, dans certaines communes où la densité de cavités souterraines est élevée (supérieure à 10 cavités par km²), à savoir dans les communes suivantes appartenant à la CCVA : Amboise, Limeray, Lussault-sur-Loire, Nazelles-Négron, Saint-Règle et bien évidemment Noizay, n'aient pas encore abouti dans toutes les communes concernées.</p> <p>En conséquence, la commission d'enquête :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Rappelle que le Code de l'Environnement, par son article L. 563-6 créé par la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, fait obligation aux communes de dresser une carte des cavités existantes sur leur territoire : « Les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol. » ▪ Recommande : <ul style="list-style-type: none"> - Que l'inventaire des cavités, dont la CCVA reconnaît que ce dont elle a connaissance n'est sans doute « <i>qu'un échantillonnage des cas réellement existants</i> » soit mis à jour à partir des études et cartes les plus récentes détenues par le syndicat intercommunal Cavités 37, et si nécessaire et en coordination avec ce syndicat, à partir d'un relevé parcellaire, - Que les trames de protection soient, à l'issue de cet inventaire, étendues aux éventuels secteurs qui auraient pu être oubliés, <p>Que tout projet de réalisation de constructions principales, d'extensions ou d'annexes dans les zones qui auront ainsi été identifiées, soient conditionnés à une étude géotechnique.</p>

Référence de l'observation : NOI(R) 013-1

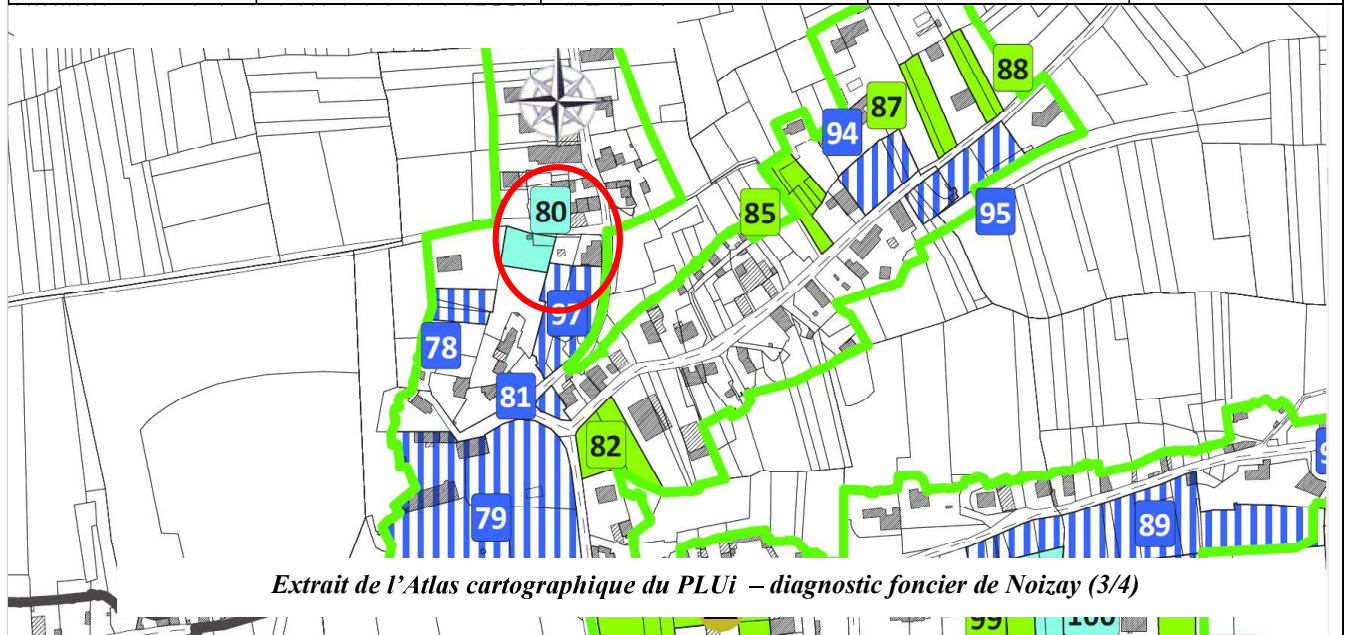
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	Vauvelle-Gaugaine	Ensemble du hameau et du zonage UC	UAb	UC
 <p>Extrait du plan de zonage du PLUI</p>				
Demandeur	M. SCHOLZEN Marc			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. SCHOLZEN est venu rencontrer le commissaire-enquêteur lors de la permanence du 13/11/2019 à Cangey, pour exposer ses observations et remettre un document de 5 pages accompagné de deux photographies imprimées en format A4.</p> <p>Ses observations et demandes portent :</p> <p><u>1/ Sur le hameau « Vauvelle-La Bretonnière-Gaugaine » :</u></p> <p>Le demandeur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rappelle les caractéristiques géographiques et historiques de ce hameau, - fait observer qu'il était classé en secteur UAb soumis au risque de mouvements de terrains dans le PLU précédent datant de 2006, - constate qu'une urbanisation récente, notamment à l'extrémité des deux vallées de Gaugaine et de Vauvelle, à la limite des zones AOC, a accentué le caractère linéaire de l'urbanisation - estime que, bien que regroupant plus de 30 habitations, le hameau « Vauvelle-La Bretonnière-Gaugaine » ne remplit pas l'ensemble des critères retenus dans l'orientation 11/ objectif n°2, puisque : <ul style="list-style-type: none"> ✓ il ne dispose pas d'un noyau historique, ✓ il a subi un étalement récent le long des deux vallées et des voies desservant Vauvelle et Gaugaine, qui convergent le long du mur d'enceinte Est du parc du manoir d'Anzan pour aboutir à la RD1, de même que la desserte du coteau de La Bretonnière, - s'inquiète du fait que de nombreuses caves parsèment les lieux, avec un risque de mouvements de terrain souligné dans le PLU précédent, - s'alarme du constat que les voies « <i>aux tracés et gabarits hérités des anciens chemins ruraux</i> » sont confrontées à l'augmentation du gabarit et du tonnage des engins agricoles, et à l'augmentation de circulation engendrée par l'urbanisation récente, - demande que l'objectif n°4 du PADD « <i>Stopper la densification de lieux-dits desservis par des voies étroites et sinueuses</i> » s'applique ici, - juge que les mesures de protection pour le ruissellement et l'évacuation des eaux pluviales ont été bien prises, mais que l'urbanisation avec ses conséquences d'imperméabilisation des sols et de nouvelles contraintes amplifiant le ruissellement des eaux pluviales, a atteint ses limites. <p>En conséquence, M. SCHOLZEN demande une révision du zonage du hameau « Vauvelle-La Bretonnière-Gaugaine » afin que sa densification ne soit pas autorisée.</p>			

	<p><i>Requête exprimée oralement au commissaire-enquêteur lors de sa permanence du 13/11, mentionnée dans le registre d'enquête de la commune de Cangey le 13/11/2019, accompagnée d'un courrier de 7 pages annexé au registre le même jour.</i></p>
<p>Remarque de la CE :</p>	<p>Marc SCHOLZEN écrit joindre en annexe à son document les pièces suivantes :</p> <p><u>Annexes :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Capture d'écran Google MAPS Domaine d'Anzan, Vauvelle-La Bretonnière-Gaugaine. 2- Relevé du cadastre 20/11/1815 Vauvelle-La Bretonnière-Gaugaine. 3-Agrandissement Atlas cartographique page 56, Noizay (3/4) 4- Coteau et terrain sous-cavé (Etude 2003 Léotot Géologie Environnement) 5-Chemins de randonnées. Noizay Sentiers pédestres CDRP 6- Vue depuis le Chemin des Champs Martin, à hauteur du terrain 80, sur le Manoir d'Anzan. <p>Ces pièces, qui n'ont pas été remises au CE lors de sa permanence du 13/11, n'ont pas pu être annexées au registre d'enquête de Cangey.</p>
<p>Réponse de la CCVA</p>	<p>La CCVA confirme que Noizay présente un contexte environnemental, hydrologique, écologique et troglodytique particulier et reconnu. Il caractérise ce que l'on observe sur plusieurs communes implantées sur les bords de Loire. L'inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO est d'ailleurs une reconnaissance forte de l'enjeu environnementale, bâti et paysager.</p> <p>La zone U (constructible) a été créée à partir de la partie actuellement urbanisée (cf. atlas cartographique présenté en annexe dans le dossier de PLUi). Le hameau « Vauvelle-La Bretonnière-Gaugaine » a fait l'objet du même travail. Les enjeux patrimonial, troglodytique, paysager ou écologique, ont trouvé leur traduction par l'application d'une trame identifiée dans le règlement graphique (L-151-19 du Code de l'Urbanisme). Cette trame qui s'applique régulièrement sur la zone UA est une mesure d'identification et de protection pour éviter toute nouvelle implantation de constructions principales. Par ailleurs un zonage Ntr permet de caractériser les secteurs largement dominés par les troglodytes en dehors du centre bourg.</p> <p>Au global sur la commune il existe peu d'opportunités de construire. Les zones A et N dominent. Lorsque les zones U sont observées des trames de protection identifient soit des éléments de patrimoine boisé, soit des troglodytes considérés comme des éléments remarquables paysagers ou bâtis. Le PLUi est ici un outil de la prise en compte des objectifs de préservation, de valorisation et de prise en compte des risques. Le PLUi s'inscrit dans la continuité des objectifs exprimés dans le PLU.</p> <p>La CCVA regrette que Marc SCHOLZEN n'ait pas saisi l'opportunité de participer à la concertation mise en place depuis le début de l'étude et notamment à la période où le PADD (projet politique du PLUi) a été construit avec les élus (et partagé à travers les réunions publiques). C'est notamment à cette période que la définition des tissus urbanisables a été définie.</p>
<p>Avis de la commission</p>	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA,</p> <p>Avis conforme.</p> <p>En ce qui concerne les zones troglodytiques et leur protection, la commission remarque en effet que les secteurs identifiées Ntr ne couvrent pas la totalité des zones concernées par les cavités troglodytiques repérées dans les documents graphiques des PLU communaux actuels, mais en même temps, elle constate la présence des trames de protection « Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 d u Code d e l'Urbanisme » et « Elément du patrimoine à protéger au titre de l'article L151-23 d u Code de l'Urbanisme » sur le règlement graphique de la commune de Noizay en particulier, associées à des prescriptions destinées à protéger et sécuriser les zones couvertes par ces trames.</p> <p>La commission d'enquête regrette que les préconisations de l'étude réalisée dans le cadre des opérations de Service public du BRGM 2002-RIS-407, et rapportée dans le rapport final de juin 2003 référencé BRGMIRP-52318-FR et intitulé « Inventaire des cavités souterraines de l 'Indre-et-Loire » de faire des études approfondies (cartes d'aléa), menant à terme à un PPR, dans certaines communes où la densité de cavités souterraines est élevée (supérieure à 10 cavités par km2) », à savoir dans les communes suivantes appartenant à la CCVA : Amboise, Limeray, Lussault-sur-Loire, Nazelles-Négron, Saint-Règle et bien évidemment Noizay, n'aient pas encore abouti dans</p>

	<p>toutes les communes concernées.</p> <p>En conséquence, la commission d'enquête :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Rappelle que le Code de l'Environnement, par son article L. 563-6 créé par la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, fait obligation aux communes de dresser une carte des cavités existantes sur leur territoire : « Les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol. »▪ Recommande :<ul style="list-style-type: none">- Que l'inventaire des cavités, dont la CCVA reconnaît que ce dont elle a connaissance n'est sans doute « <i>qu'un échantillonnage des cas réellement existants</i> » soit mis à jour à partir des études et cartes les plus récentes détenues par le syndicat intercommunal Cavités 37, et si nécessaire et en coordination avec ce syndicat, à partir d'un relevé parcellaire,- Que les trames de protection soient, à l'issue de cet inventaire, étendues aux éventuels secteurs qui auraient pu être oubliés, <p>Que tout projet de réalisation de constructions principales, d'extensions ou d'annexes dans les zones qui auront ainsi été identifiées, soient conditionnés à une étude géotechnique.</p>
--	---

Référence de l'observation : NOI(R) 013-2

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	Canal Voyard	AH 35, 544, 545,	UAb	UC



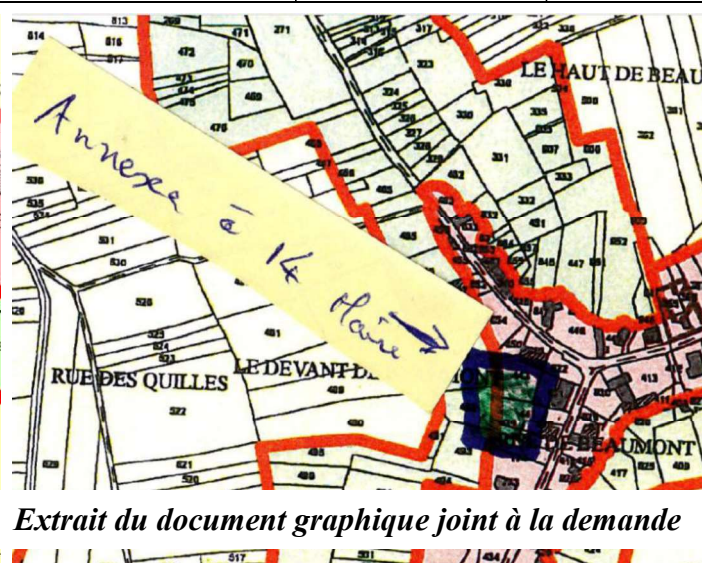
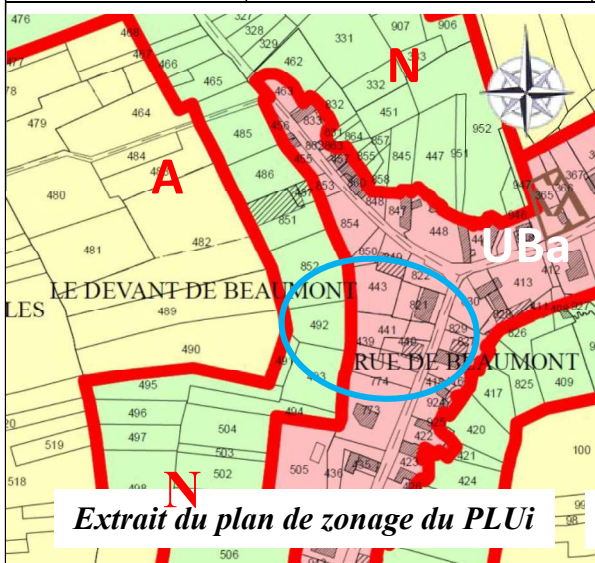
Extrait de l'Atlas cartographique du PLUi – diagnostic foncier de Noizay (3/4)

Demandeur	M. SCHOLZEN Marc
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. SCHOLZEN est venu rencontrer le commissaire-enquêteur lors de la permanence du 13/11/2019 à Cangey, pour exposer ses observations et remettre un document de 5 pages accompagné de deux photographies imprimées en format A4.</p> <p>Ses observations et demandes portent :</p> <p><u>2/ Spécifiquement sur le terrain mobilisable repéré lors du diagnostic foncier (Terrain mobilisable 80, Atlas cartographique / Diagnostic foncier / Commune de Noizay (3/4)</u></p> <p>M. SCHOLZEN :</p> <ul style="list-style-type: none"> - fait état de ses observations de déferlement des eaux pluviales à la hauteur du terrain mobilisable 80 lors de récents épisodes pluvieux, des conséquences sur le chemin des champs Martin, chemin rural n°20, qu'il décrit de manière précise et documentée, de la limite des aménagements qui y ont été réalisés, lesquels sont colmatés par la terre et les cailloux charriés par les eaux depuis le coteau, - estime que toute construction sur le terrain identifié comme mobilisable 80 (parcelles cadastrées AH 35, AH 544 et 545) ne pourrait qu'ajouter des contraintes au ruissellement des eaux pluviales, et que la maîtrise de leur écoulement dans ce secteur serait rendue encore plus difficile, - rappelle que ce terrain est situé dans le périmètre de protection du manoir d'Anzan, monument inscrit MH par arrêté du 4 novembre 1982, précise que ce terrain est en co-visibilité avec le manoir, à environ 200m, et qu'il offre, à partir du chemin des champs Martin, (sentier de randonnée de Noizay), des vues le manoir mentionnées et que toute construction sur ce terrain occulterait ces perspectives. <p>En conséquence, M. SCHOLZEN demande que le terrain identifié « mobilisable 80 » soit classé « non-mobilisable », aux motifs que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - il ne remplit pas les conditions de l'objectif n°3 de l'Orientation 11 du PADD, à savoir « <i>Intégrer les enjeux du relief dans les opportunités de densification</i> » qui précise « <i>que les élus ne souhaitent pas retenir les opportunités de densification dans les reliefs escarpés car de nouveaux logements conduiraient à contraindre le ruissellement naturel et accentuer les risques d'inondations, et à rendre difficile les conditions d'accès</i>

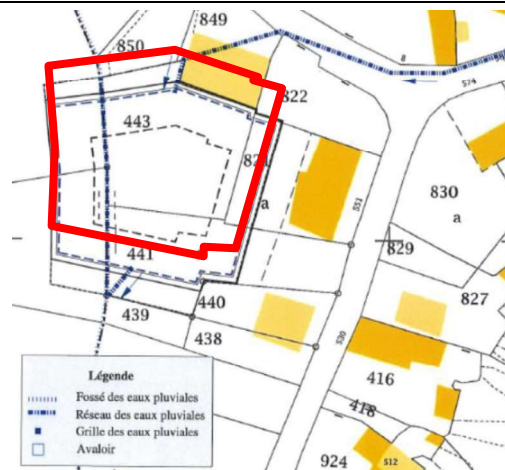
	<p><i>et de sortie des véhicules sur le domaine public. »,</i></p> <p>- ce serait en opposition à la disposition 4.6 page 16 du règlement du PLUi, « <i>Dispositions réglementaires liées aux caractéristiques urbaines, environnementale et paysagère</i> » qui interdit « <i>les constructions, installations et aménagements qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur (coloris, matériaux...) portent atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i> »</p> <p><i>Requête exprimée oralement au commissaire-enquêteur lors de sa permanence du 13/11, mentionnée dans le registre d'enquête de la commune de Cangey le 13/11/2019, accompagnée d'un courrier de 7 pages annexé au registre le même jour.</i></p>
Remarque de la CE :	<p>Marc SCHOLZEN écrit joindre en annexe à son document les pièces suivantes :</p> <p><u>Annexes :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1- Capture d'écran Google MAPS Domaine d'Anzan, Vauvelle-La Bretonnière-Gaugaine. 2- Relevé du cadastre 20/11/1815 Vauvelle-La Bretonnière-Gaugaine. 3-Agrandissement Atlas cartographique page 56, Noizay (3/4) 4- Coteau et terrain sous-cavé (Etude 2003 Léotot Géologie Environnement) 5-Chemins de randonnées. Noizay Sentiers pédestres CDRP 6- Vue depuis le Chemin des Champs Martin, à hauteur du terrain 80, sur le Manoir d'Anzan. <p>Ces pièces, qui n'ont pas été remises au commissaire enquêteur lors de sa permanence du 13/11, n'ont pas pu être annexées au registre d'enquête de Cangey.</p>
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA constate que la voirie est existante et ce même si elle se prolonge par un chemin.</p> <p>La CCVA ajoute que l'identification d'un terrain mobilisable ici ne vaut en aucun cas autorisation d'urbanisme. Le projet sera apprécié une fois qu'il sera connu. L'enjeu patrimonial sera notamment observé par l'Architecte des Bâtiments de France. Selon les élus locaux, ce terrain est une vraie opportunité de projeter une nouvelle construction.</p>
Avis de la commission	<p>La commission prend acte de la réponse de la CCVA. Elle estime cependant que les arguments développés par M. SCHOLZEN devront impérieusement être pris en compte lors des procédures d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>Avis conforme.</p>

Référence de l'observation : NOI(R) 014 (appelé par ailleurs NOI(R) 011)

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	Rue de Beaumont	AD 438, 439, 441, 443	UB	UBa
	Le Devant de Beaumont	AD 492	A	N



Demandeurs	M. VINCEDEAU Jean-Pierre, Maire de Noizay
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	M. le Maire de Noizay fait savoir qu'une étude hydraulique est en cours afin de déterminer le positionnement d'un bassin de rétention qui protégerait la zone urbanisée de la vallée de Beaumont., et demande à ce qu'un emplacement réservé soit créé sur les parcelles AD 438, 439, 441, 443, et 492. <i>Requête inscrite dans le registre d'enquête le 06/11/2019.</i>
Réponse de la CCVA	La CCVA entend les enjeux hydrauliques constatés et donnent une réponse favorable à cette requête. Un emplacement réservé sera créé pour gérer les eaux pluviales dans ce secteur (voir contour rouge ci-dessous). Le bénéficiaire sera la commune. Une zone N accompagnera cette emprise.
Avis de la commission	La commission prend acte des engagements pris par la CCVA, et donne un avis favorable.

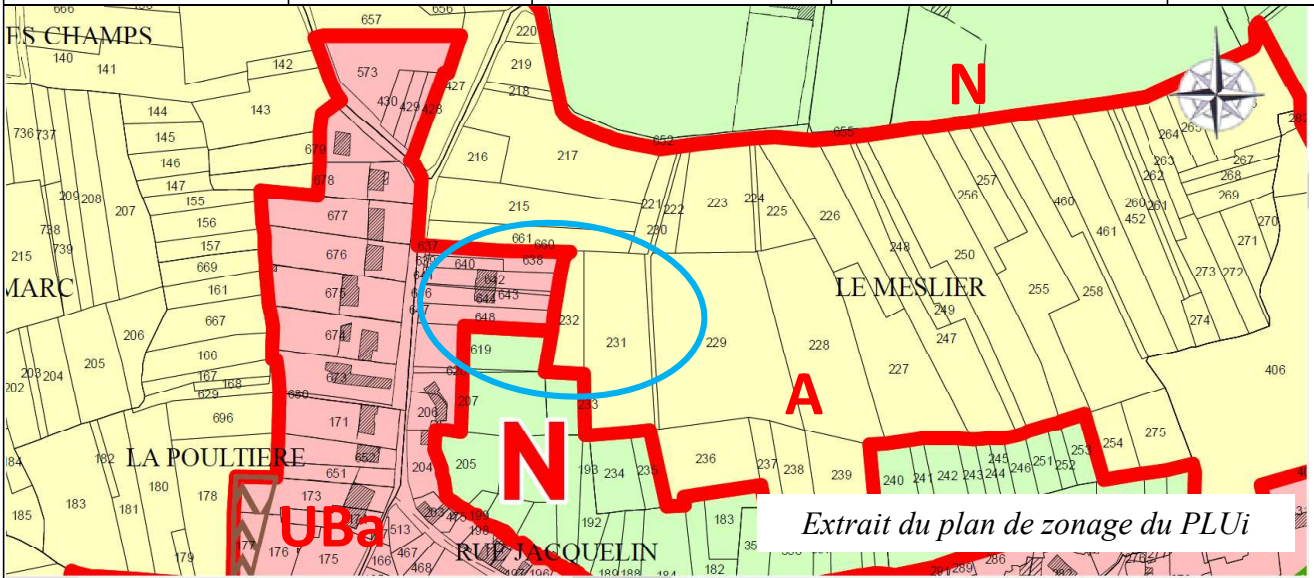


Référence de l'observation : NOI(R) 015 (appelé par ailleurs NOI(R) 012)

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	La Rochère	AO 218, 261, 59	Np	UBa

Demandeurs	M. VINCENDEAU Jean-Pierre, Maire de Noizay
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. le Maire de Noizay demande le recul de la zone protégée au niveau de la parcelle AO 218 sur le flanc de coteau, afin que l'ancienne habitation puisse être restaurée pour un devenir économique.</p> <p>M. le Maire précise que cette frange de recul pourrait s'étendre de la parcelle 261 à la parcelle 59, le tout en section AO, rue de la Rochère.</p> <p><i>Requête inscrite dans le registre d'enquête le 06/11/2019.</i></p>
Réponse de la CCVA	La CCVA maintient le zonage en l'état. Le règlement écrit lié à la trame de protection identifiée au L151-19 devra être appliqué.
Avis de la commission	La commission d'enquête prend note de la réponse de la CCVA. Avis conforme.

Référence de l'observation : NOI(R) 018

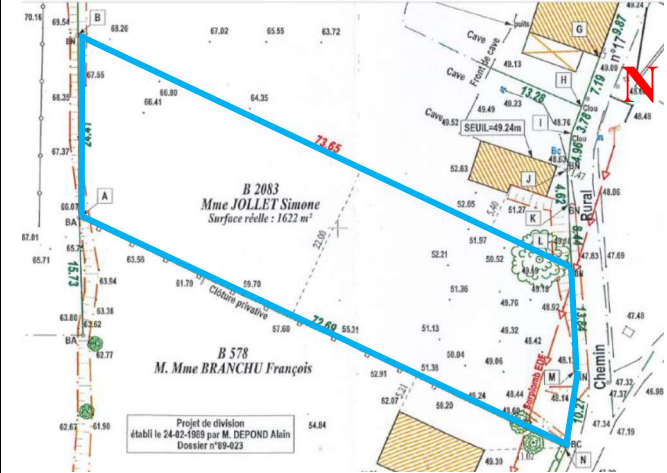
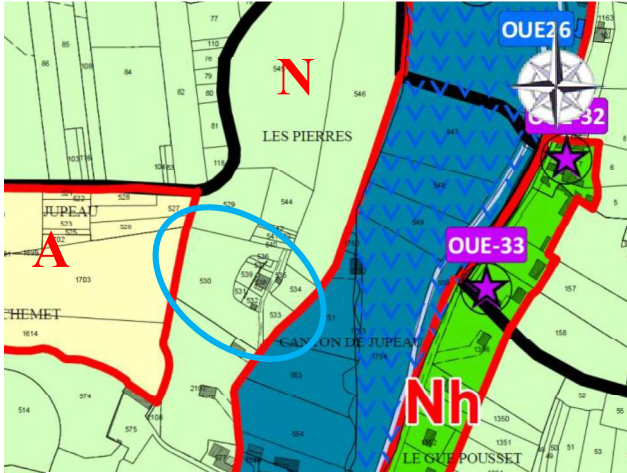
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
NOIZAY	Le Meslier	AN 215, AN 216, AN 661		A
				
Demandeur	M. BLOT Freddy			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. BLOT déclare être propriétaire de plusieurs parcelles sur la commune de Noizay, cadastrées AN 215, AN 216, AN 661, situées sur le secteur du Meslier.</p> <p>M. BLOT :</p> <ul style="list-style-type: none"> - constate que ces parcelles actuellement classées en zone 1 AUh sont aujourd'hui exploitées en vignes, - explique « que de nombreux aménagements coûteux et fastidieux ont été faits par la municipalité afin de permettre la constructibilité des parcelles voisines, également classées en zone 1 AUh, aujourd'hui construites et habitées », dont il se dit « joignant » (AN 644, 642, 640, AB 432, AB 573), - décrit les nombreux aménagements réalisés à la limite de la zone 1 AUh (bassin de rétention, installation de tous les réseaux EDF, eau potable, eaux usées, téléphonie), <p>M. BLOT demande en conséquence quels arguments permettent de reclasser ces parcelles en zone A comme prévu dans le futur PLUi.</p> <p>Il estime que la zone de constructibilité de la commune de Noizay se réduit considérablement, prise en étau entre la zone A et la zone inondable, déclare que ne pas avoir le désir d'arracher des vignes, mais pas l'envie de perdre de la valeur foncière, et demande quelle indemnisation est prévue en cas de perte de valeur foncière, car avec le passage en zone A, ses parcelles n'auront plus du tout la même valeur.</p> <p>M. BLOT conclut en exprimant son opposition à la modification de ces trois parcelles lui appartenant en zone A, et son souhait de les maintenir en zone 1 AUh ou UB.</p> <p><i>Requête inscrite sur le registre d'enquête de la commune de Noizay en date du 22/11/2019</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>Avis défavorable.</p> <p>La commission rappelle qu'il n'existe pas de « droits acquis » en matière d'urbanisme.</p>			

**Enquête publique relative au projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la Communauté de Communes du Val d'Amboise**

**OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSES DE LA CCVA
et AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
CONCERNANT LA COMMUNE DE POCÉ-SUR-CISSE**

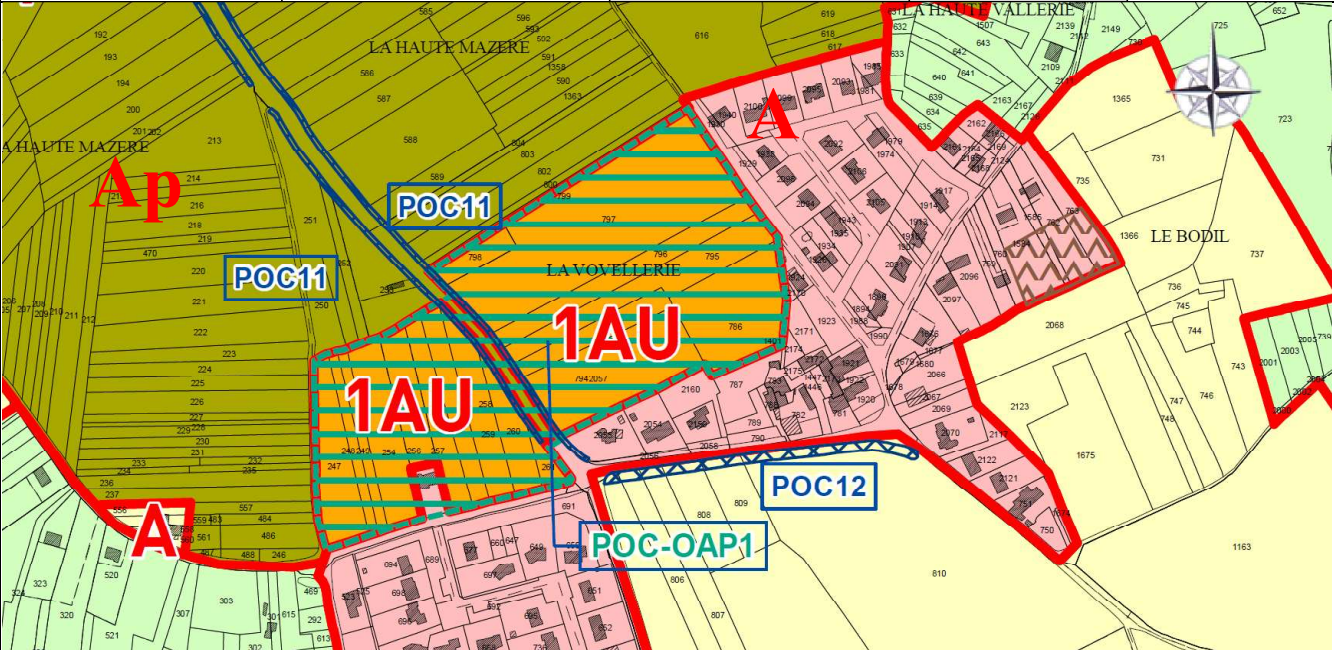
<i>Nom du demandeur</i>		<i>Code fiche</i>	<i>Page</i>
MME	JOLLET Emmanuelle	POC(L) 001	282
M.	COURGEAU Claude - MAIRE DE POCÉ SUR CISSE	POC(L) 003	284
M.	BERNEUX Franck	POC(L) 004	293
M.	SALINS Bruno	POC(R) 001	294
M. MME	BERNEUX Dominique et Gisèle	POC(R) 002	295
MM.	BOIRON David et Patrick - GAEC BOIRON	POC(R) 003	296
M. MME	BEAUDUCEAU Gilles et GARNIER Alexandra	POC(R) 005	298

Référence de l'observation : POC(L) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
POCÉ-SUR-CISSE	Les Pierres	B 530, 531, 532	Nh	N
 <p><i>Extrait du plan de bornage remis par Mme JOLLET</i></p>		 <p><i>Extrait du plan de zonage du PLUi</i></p>		
Demandeur	Mme Emmanuelle JOLLET, représentante de Anne JOLLET et Etienne JOLLET			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Les trois demandeurs, Emmanuelle, Anne et Etienne JOLET sont propriétaires suite à la succession de leurs parents, d'un terrain situé Chemin des Pierres à Pocé-sur-Cisse, de références cadastrales B 530, 531, 532, sur lequel une opération de délimitation et bornage d'une nouvelle parcelle B 2083 d'une contenance de 1622 m² a été réalisée le 08/09/2008 par le cabinet de géomètre Géoplus.</p> <p>Mme Emmanuelle JOLLET écrit ne pas avoir été informée de l'élaboration de ce nouveau plan, qu'elle a découvert à l'occasion d'une demande de certificat d'urbanisme en date du 15 mars 2019. Leur terrain, qui était en secteur Nh dans le PLU précédent, sera en zone N dans le PLUi ce qui le rendra inconstructible.</p> <p>Mme JOLLET demande que la parcelle B 2083 reste dans une zone constructible, comme c'était le cas dans le PLU précédent, pour les motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone « Le Gué Pousset » en bord de route côté rive gauche de La Ramberge, est en secteur NH dans le projet de PLUi, donc avec des possibilités de nouvelles constructions : Mme JOLLET s'étonne que l'autre rive ait un traitement différent, - Leur terrain de 1622 m² est constitué d'une partie sur rue relativement plate, d'environ 600 m² entretenue chaque année, sur laquelle une maison peut être construite, et d'un fond de parcelle d'environ 1000 m² en talus boisé, qui resterait en l'état. - Il est desservi par une route bitumée, urbanisée (eau potable, électricité, gaz, eaux usées), dans laquelle les services postaux et d'enlèvement des ordures ménagères passent régulièrement, et qui est construite tout du long (seize habitations anciennes, récentes et même en cours de construction,) <p>Mme JOLLET estime :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que leur terrain, situé entre deux maisons, est dans une « agglomération d'habitations », qu'il n'y a pas « dispersion de l'habitat », ni « extension de hameau » selon l'esprit de la loi ALUR, - que le « Porter à connaissance » envisage cette situation et prévoit que « le cas échéant, il sera possible de combler certains interstices qui permettront éventuellement la réalisation de quelques constructions » (cf. <i>Courrier de Préfète d'Indre-et-Loire du 26 décembre 2017 du document « Porter à connaissance »</i>), - que la décision de ne pas conserver ce terrain constructible est non justifiée, et qu'elle ne voit pas pourquoi ce serait de nature à « compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLUi ». <p><i>Pièces jointes :</i></p>			

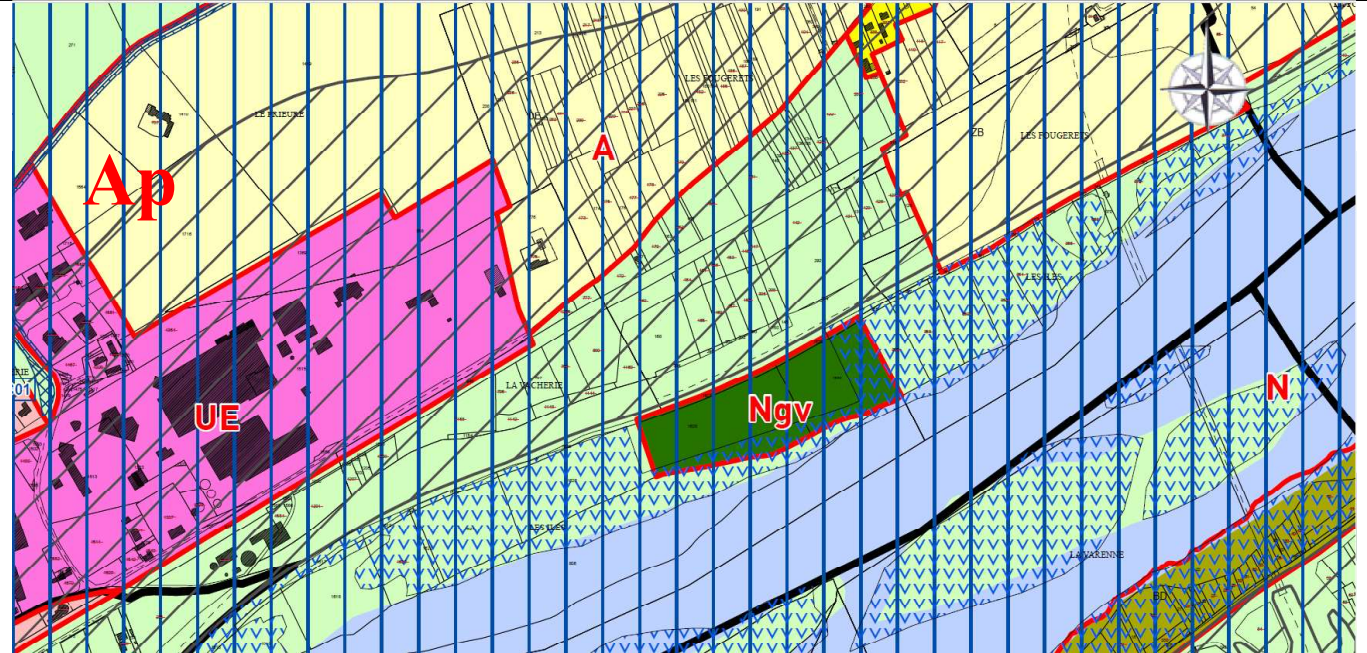
	<p><i>Pièce n° 1 : Plan de bornage du géomètre</i> <i>Pièce n° 2 : Extrait du plan de zonage du projet de PLUi</i> <i>Pièce n° 3 - Vue aérienne</i> <i>Pièces n° 4A - Extrait de plan cadastral</i> <i>Pièce n° 4 - Extrait annoté de plan du PLU - modification n°1, du 23 janvier 2013</i> <i>Pièce n° 5 - Photographie du terrain entre les maisons.</i></p> <p><i>Courrier et pièces jointes remis lors de la permanence du commissaire-enquêteur du 18/11/2019, annexés au registre d'enquête le jour même.</i></p>
Remarque de la CE	La référence cadastrale B 2083 n'apparaît pas sur le site du cadastre.
Réponse de la CCVA	<p>Ce secteur ne fait pas partie des hameaux constructibles retenus (zones UC) par les élus dans les objectifs du PADD (notamment l'orientation 11, objectif 2).</p> <p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA.</p> <p>Avis conforme.</p>

Référence de l'observation : POC(L) 003-1

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
POCÉ SUR CISSE	La Vovellerie			1AU / Ap
				
Demandeur	M. COURGEAU, Maire			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. le Maire fait part des observations et demandes de modifications suivantes :</p> <p>I - ZAC de la Vovellerie</p> <p>Modifications importantes à effectuer pour le périmètre de la future ZAC :</p> <p>ZONAGE La partie de la voie dénommée « Voie Communale n° 5 du Vieux Jouet à la Mazère » sise entre les parties Est et Ouest du projet de ZAC doit impérativement être située en zone 1AU (et non pas en zone Ap comme cela est matérialisé sur le zonage du 2^{ème} arrêt du projet du PLUi). En effet, cette portion de rue fait partie intégrante du périmètre de la future ZAC.</p> <p>OAP valant règlement sur la zone concernée Le contenu de l'OAP inscrit dans le PLUi arrêté pour le site de la Vovellerie NECESSITE des ajustements, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas mentionner de superficie moyenne maximale de 400 m² par parcelle, - Ne pas limiter la part des lots libres par un pourcentage, le pré-bilan financier montrant que l'application de ce ratio déséquilibre fortement l'opération, - Ne pas mentionner la création de plusieurs arrêts de bus, celui existant suffisant pour le plateau de la Vovellerie, - Ne pas afficher de typologie de voie aussi précise à l'intérieur du site : pas de limitation à la largeur minimale de chaussée (ou alors la réduire à 4m), pas d'imposition de trottoir, ni de bande ou piste cyclable car le projet proposerait un principe de voie partagée, - Pas de conditionnement à un nombre de lots ou de logements pour réaliser des voies partagées. <p>- Supprimer page 98, chapitre « Les OAP de secteurs d'aménagement valant règlement » en son article 1.1.5. « Les besoins en matière de stationnement », sous-titre « Logements » la phrase suivante : « La deuxième voiture par logement doit être traitée par des poches de stationnement mutualisées en entrée d'opération », et la remplacer par la formulation suivante « Les places de stationnement sont à réaliser soit sur la parcelle soit à l'intérieur d'une poche de stationnements groupés (située à proximité) ».</p> <p>ACCÈS AU PLATEAU DE LA VOVELLERIE (obs. de M. COURGEAU déjà faites au Cabinet d'étude AUDDICE)</p> <p>Afin de permettre un meilleur accès aux nouvelles zones urbanisées du plateau de la Vovellerie et à la future ZAC, les aménagements suivants sont à prendre en compte :</p>			

	<p>- <u>Accès Est</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Elargissements de voirie réalisés en 2017, 2018 et 2019, Chemin de la Haute Vallerie dans sa totalité et Chemin de la Basse Vallerie dans sa partie Nord avec espace piéton séparé. Cela permet une liaison satisfaisante avec la route de Vaurimbert et la R.D. 431 au niveau de la Restrie <p>- <u>Accès Ouest</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Création d'un cheminement piétonnier Chemin de la Haute Mazère en 2015, ▪ Renforcement des signalisations de sécurité dans les espaces partagés : Zone 30 ; marquage au sol - opérations prévues pour 2020 -. <p>Par ailleurs, dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, la route de la Vovellerie située au Sud de l'emprise, sera élargie pour permettre des déplacements doux et mieux sécurisés. Le Chemin du Peu, quant à lui, sera aménagé pour en faire la voie d'accès privilégiée pour les cyclistes et les piétons dans les déplacements plateau-centre bourg (mairie, école, commerces).</p> <p><i>Courrier rédigé le 14/11/2019, enregistré en mairie de Pocé-sur-Cisse et annexé au registre d'enquête le 21/11/2019.</i></p>
Réponse de la CCVA	La CCVA souhaite donner une suite favorable à ces demandes.
Avis de la commission	Avis conforme.

Référence de l'observation : POC(L) 003-2

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
POCÉ SUR CISSE	La Vovellerie			Ngv
				
Demandeur	M. COURGEAU, Maire			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. le Maire fait part des observations et demandes de modifications suivantes :</p> <p><u>II – Aire de grands passages en bord de Loire</u></p> <p>Cette zone Ngv (secteur destinée à l'accueil des gens du voyage) est non seulement classée en zone inondable du PPRNi, mais également en zone NATURA 2000 (Arrêté ministériel du 29 août 2014).</p> <p>La municipalité a constaté que son zonage au futur PLUI montre son retrait de la zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Monsieur le Maire rappelle que par délibération du conseil municipal n° 2018/07-01 du 23 juillet 2018, relative au débat sur les orientations du PADD de ce futur PLUI, la commune de Pocé-sur-Cisse avait émis un avis défavorable au projet de création d'une aire de grands passages pour les gens du voyage sur le terrain des Iles, compte tenu des risques environnementaux et de ceux liés à la sécurité des personnes. De surcroît, cet avis avait précédemment été transmis par lettre recommandée en Préfecture d'Indre-et-Loire.</p> <p>Cette position qui avait été réitérée dans la délibération du conseil municipal n° 2019/06-02 du 24 juin 2019 portant avis sur l'arrêt de projet du futur PLUI est toujours fermement maintenue par la commune de Pocé-sur-Cisse qui rejette pour l'avenir, toute éventuelle responsabilité concernant un quelconque aménagement des lieux.</p> <p><i>Courrier rédigé le 14/11/2019, enregistré en mairie de Pocé-sur-Cisse et annexé au registre d'enquête le 21/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA applique le Schéma Départemental d'Aires d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage adopté le 26/12/2017. Les zones humides exploitées sont le résultat d'une étude mandatée par la CCVA en 2016.</p> <p>La CCV maintient donc le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			

Avis de la commission	<p>La commission prend note de la réponse de la CCVA, mais fait part de son étonnement à constater que la trame identifiant la zone humide au titre de l'article 151-23 du Code de l'urbanisme sur le règlement graphique de la commune de Pocé-sur-Cisse contourne strictement l'Aire d'Accueil d'Habitat des Gens du Voyage.</p> <p>Elle s'inquiète du choix d'une zone humide, Natura 2000 et inondable pour cette aire de grand passage destinée à répondre aux besoins de déplacement des gens du voyage en grands groupes à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels, avant et après ces rassemblements comprenant de nombreuses familles, et des risques relatifs à la sécurité des personnes, à l'hygiène, et aux impacts environnementaux dans un contexte protégé pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.</p>
------------------------------	--

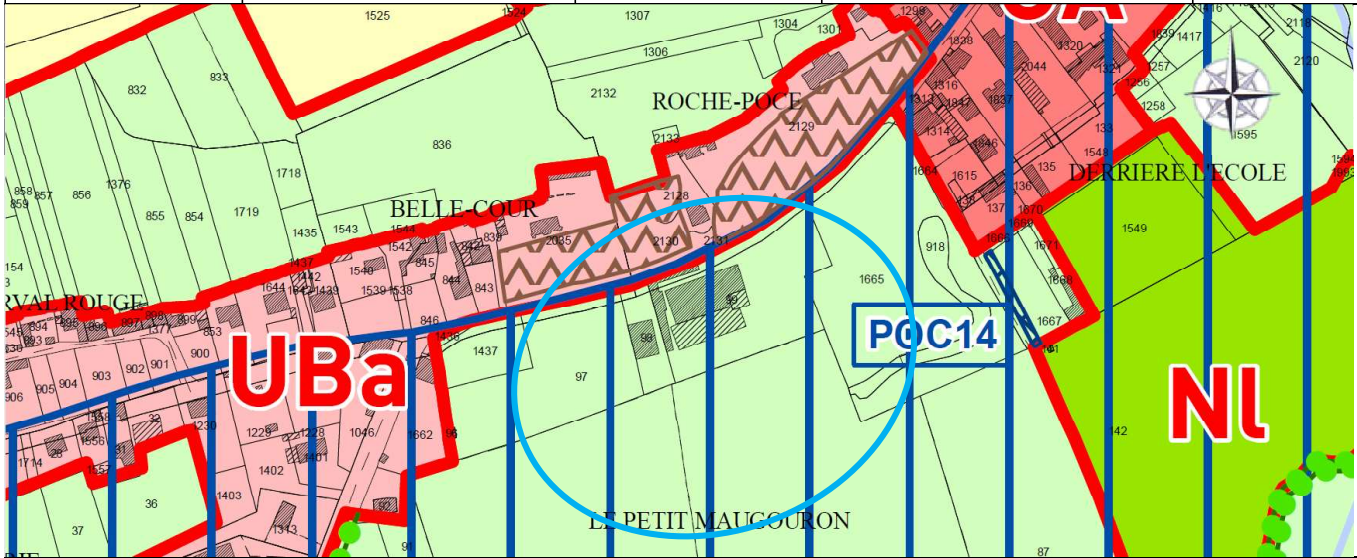
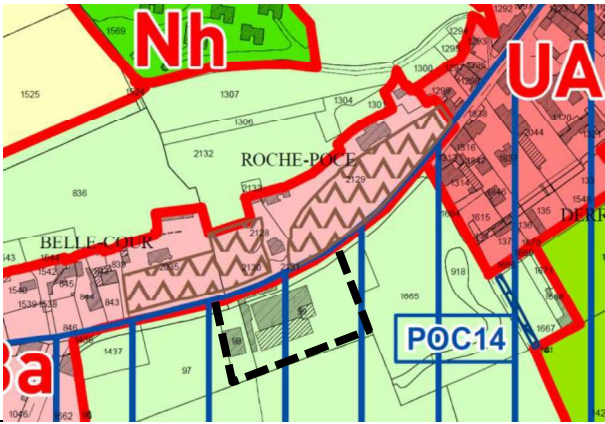
Référence de l'observation : POC(L) 003-3

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
POCÉ SUR CISSE	PPRi et ZDE			
<p>Communauté de Communes du Val d'Amboise Plan Local d'Urbanisme Intercommunal PAU Commune : POCÉ SUR CISSE</p>				
Demandeur	M. COURGEAU, Maire			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. le Maire fait part des observations et demandes de modifications suivantes :</p> <p>III – Périmètre de l'ensemble de la zone inondable (PPRi et ZDE)</p> <p>La municipalité rappelle les remarques qu'elle avait formulées lors de l'avis émis sur la première phase de concertation portant sur le projet de carte des aléas du futur Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Val de Cisse, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintenir la possibilité d'installer sur les parcelles situées entre la Loire et le coteau Nord, une activité industrielle, commerciale, de services, de loisirs ou de maraîchage avec la construction de bâtiments transparents à l'écoulement des eaux, - conserver la possibilité de rénovation, d'adaptation, d'extension mesurée du bâti existant à usage d'habitation, la possibilité de rénovation et de construction d'annexes (garages, abris,...) et la possibilité de reconstruction du bâti en cas de sinistre, - conserver la possibilité d'aménagement et de rénovation des équipements sportifs, de construction d'équipements nécessaires au fonctionnement de ces activités sportives (vestiaires/sanitaires, parking) sans création de logement, - permettre les installations « légères » nécessaires à l'aménagement et la valorisation des bords de la Cisse et de la Remberge. <p><i>Courrier rédigé le 14/11/2019, enregistré en mairie de Pocé-sur-Cisse et annexé au registre d'enquête le 21/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA constate que ces remarques sont spécifiquement liées aux prescriptions dictées par le PPRi et portées à la connaissance du public par le travail sur les zones de dissipation de l'énergie (ZDE). La CCVA n'a pas le pouvoir de se substituer aux servitudes d'utilité publique.			
Avis de la commission	La commission prend acte de la réponse de la CCVA. Avis conforme.			

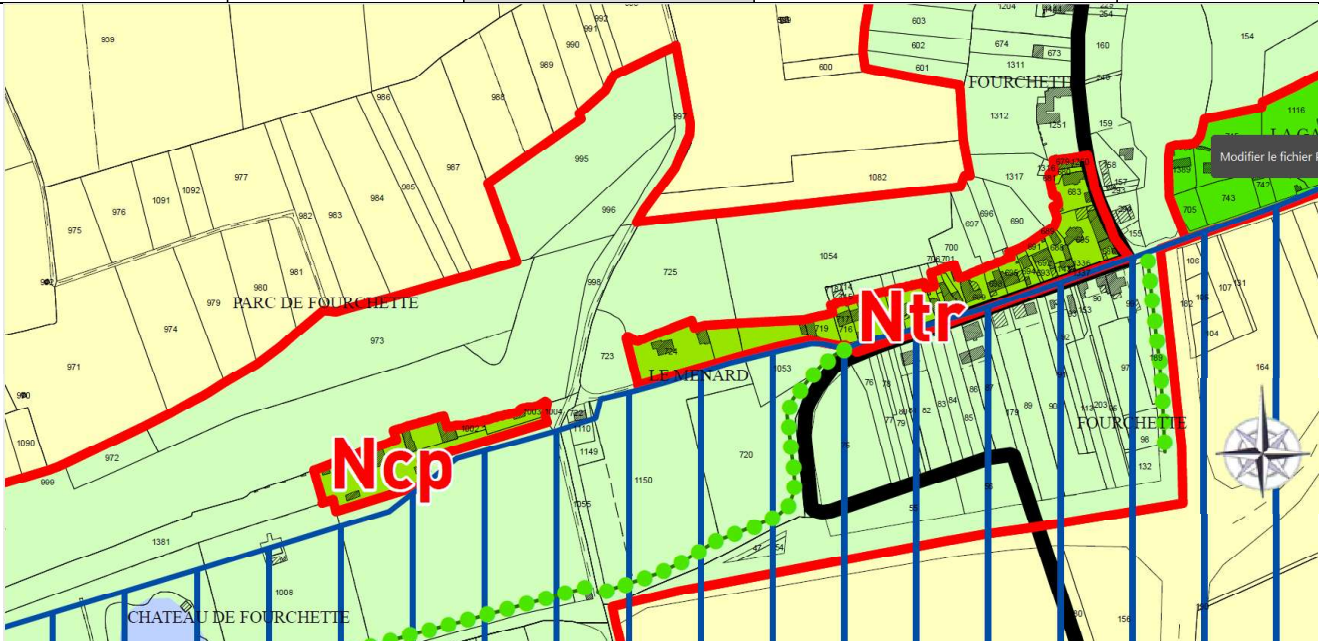
Référence de l'observation : POC(L) 003-4

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
POCÉ SUR CISSE	Derrière l'École			
Demandeur	M. COURGEAU, Maire			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. le Maire fait part des observations et demandes de modifications suivantes :</p> <p><u>IV - Construction d'une halle derrière l'école</u></p> <p>La municipalité envisage de construire une halle en bois pour créer un espace de convivialité, d'une surface d'environ 150 m² dans la zone de loisirs située derrière l'école en zone NI du futur PLUi. Le règlement de ladite zone mentionne que sont autorisées les constructions, installations et aménagements légers à vocation de loisirs et de détente, ainsi que les équipements d'accompagnement qui leur sont directement nécessaires. Les élus demandent à obtenir confirmation que ce projet de halle est réalisable.</p> <p><i>Courrier rédigé le 14/11/2019, enregistré en mairie de Pocé-sur-Cisse et annexé au registre d'enquête le 21/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA confirme la possibilité de construire de tels ouvrages légers qui devront dans tous les cas respecter les prescriptions du PPRi.			
Avis de la commission	La commission prend note de la réponse de la CCVA, et émet un avis favorable.			

Référence de l'observation : POC(L) 003-5

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
POCÉ SUR CISSE	Le Petit Maugouron	D 98 , 99	Ai	N
				
Demandeur	M. COURGEAU, Maire			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. le Maire fait part des observations et demandes de modifications suivantes :</p> <p><u>V – Exploitation Touraine Fleurs</u></p> <p>Cette entreprise commerciale située 7, route d'Amboise, existante sur ce site depuis au moins 50 années, vient de changer de propriétaires (octobre 2019) et il est possible que dans l'avenir, ceux-ci souhaitent améliorer ou étendre les bâtiments d'exploitation. Les parcelles concernées étaient classées en zone Ai2 au PLU et le zonage du futur PLUi les a intégrées en zone N, dont le règlement interdit toute construction nouvelle pour les commerces et les activités agricoles. La municipalité demande que le zonage de ce secteur soit changé pour ne pas entraver les activités économiques de cette entreprise (UBa ? STECAL ?).</p> <p><i>Courrier rédigé le 14/11/2019, enregistré en mairie de Pocé-sur-Cisse et annexé au registre d'enquête le 21/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA donne une suite favorable à cette demande en étendant la zone UA suivant le plan ci-dessous.</p> 			
Avis de la commission	Avis favorable de la commission d'enquête.			

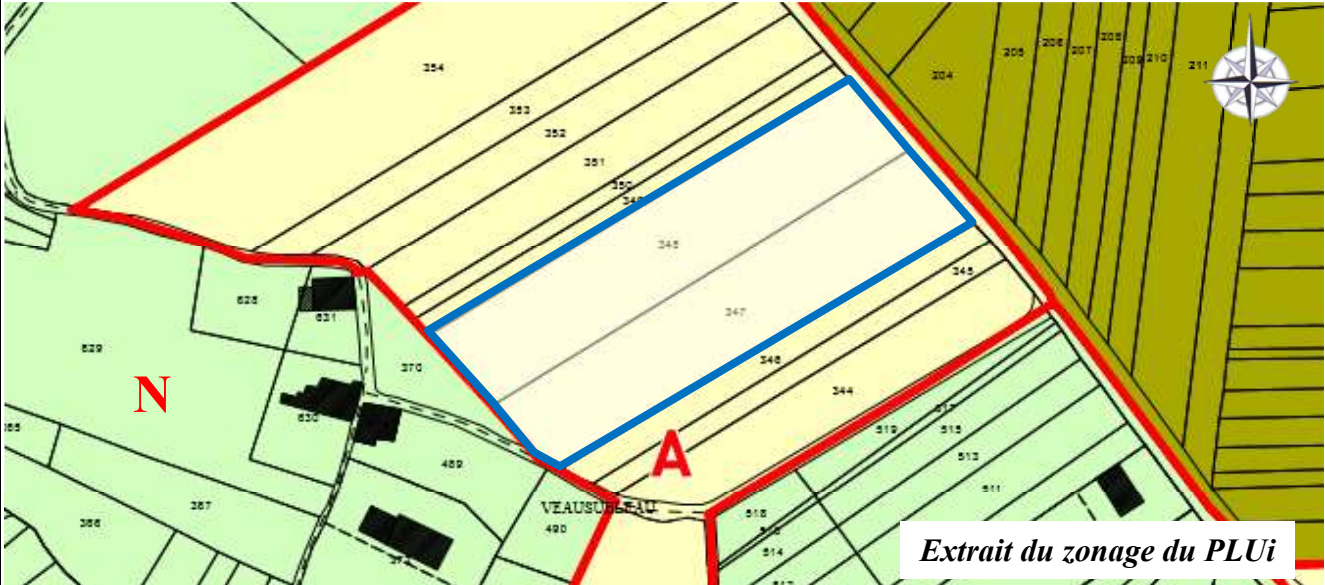
Référence de l'observation : POC(L) 003-6

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
POCÉ SUR CISSE	Le Menard		Nh1	Ntr
				
Demandeur	M. COURGEAU, Maire			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. le Maire fait part des observations et demandes de modifications suivantes :</p> <p><u>VI – Zone Ntr</u></p> <p>Il a été constaté dans le règlement de cette zone que la possibilité de construction d'annexes, dépendances (garages, abris,...) n'était pas prévue. Il a lieu de l'ajouter (A noter : le signalement en a été fait auprès du service urbanisme de la Communauté de Communes).</p> <p><i>Courrier rédigé le 14/11/2019, enregistré en mairie de Pocé-sur-Cisse et annexé au registre d'enquête le 21/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA souhaite donner une réponse favorable à cette demande selon les conditions qui seront inscrites au règlement écrit (comme pour la zone N ou A par ailleurs).			
Avis de la commission	Avis favorable, mais recommande d'étendre les préconisations d'une étude géotechnique préalable aux annexes et extensions.			

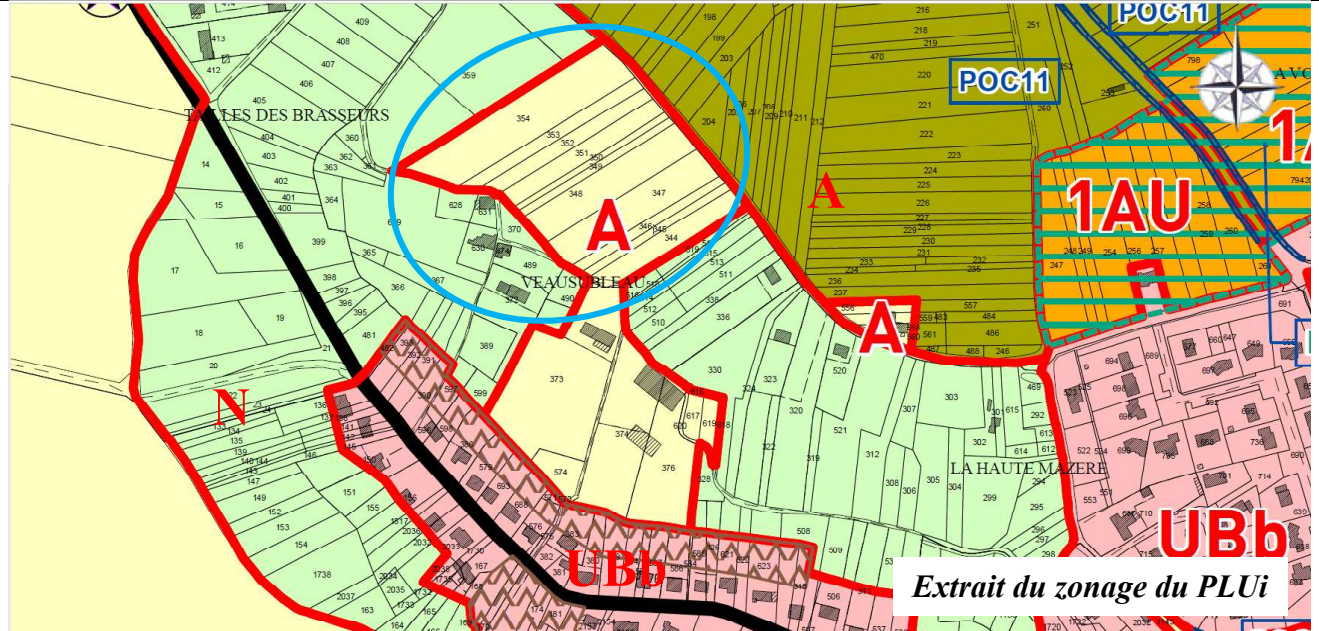
Référence de l'observation : POC(L) 003-7

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLU <i>i</i>
POCÉ SUR CISSE				
				
Demandeur	M. COURGEAU, Maire			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. le Maire fait part des observations et demandes de modifications suivantes :</p> <p><u>VII - Eléments patrimoniaux à protéger et à valoriser</u></p> <p>Ceci est un rappel de la liste des éléments déjà communiquée au service urbanisme de la Communauté de Communes du Val d'Amboise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Château de Pocé et son parc classé aux essences exotiques, route de Saint-Ouen, ainsi que son canal de dérivation de la Remberge, - Les châteaux et manoirs route d'Amboise (Bellecour et Roche Pocé), route de Limeray (Fourchette -classé- et Le Ménard), et chemin de la Buvinière (Launay), - Pigeonnier classé de la Restrie, - L'Etang de Pocé route de Saint-Ouen, - Les lavoirs situés place Jean-Jacques DUCCEL et Chemin de la Basse Vallerie, - Le vieux puits du Bodil, - La Loge de Vigne du Grand Clos - Les arbres remarquables de la Chatellenie - Les œuvres de la Fonderie Jean-Jacques DUCCEL dont la statue de Neptune sur l'Île de l'Etang de POCÉ - La vallée de la Remberge <p><i>Courrier rédigé le 14/11/2019, enregistré en mairie de Pocé-sur-Cisse et annexé au registre d'enquête le 21/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA souhaite donner une réponse favorable à cette demande qui s'inscrit dans le sens de l'identification des éléments patrimoniaux remarquables demandée par les services de la Préfecture.			
Avis de la commission	Avis favorable de la commission.			

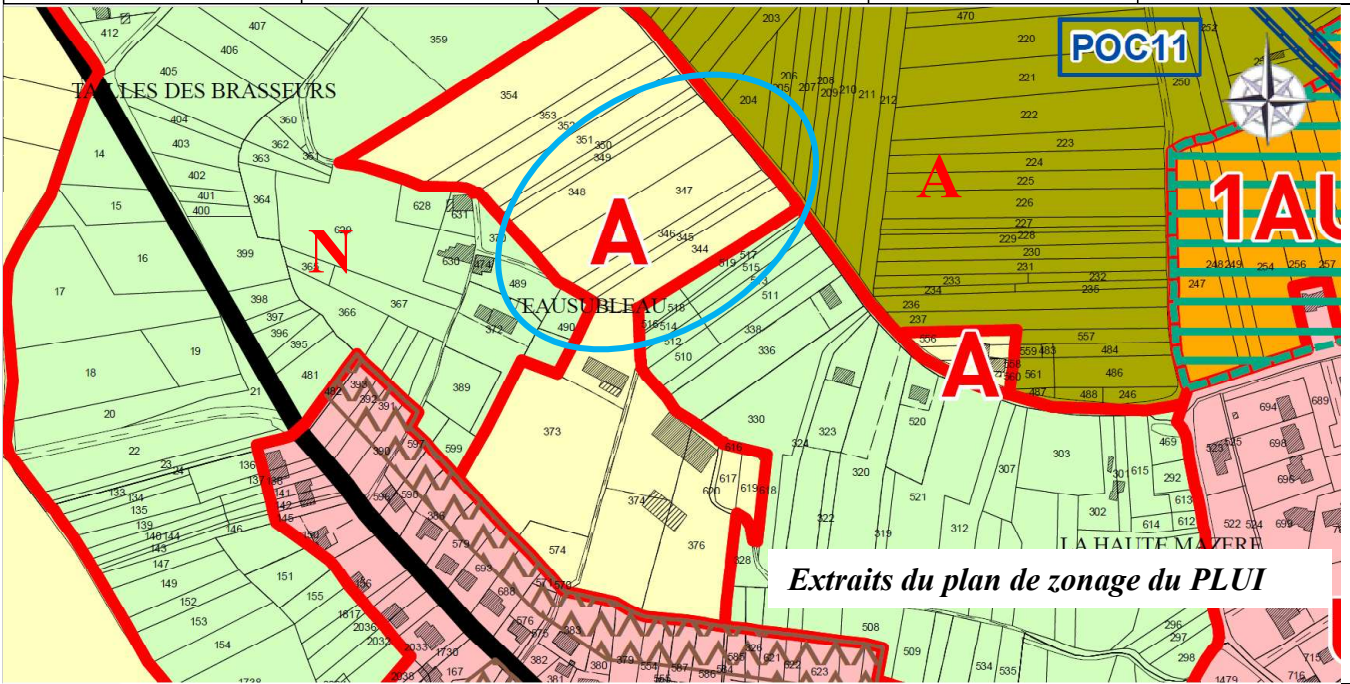
Référence de l'observation : POC(L) 004

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
POCE-SUR-CISSE	Vaussubleau	C 348 - C 767	A	A
				
Demandeur	M. BERNEUX Franck			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. BERNEUX Franck est exploitant agricole depuis 2006 sur la commune de Montreuil en Touraine. Il est en location dans le bourg de Montreuil en Touraine, où il loue également un local agricole pour son matériel se situant à 4 kilomètres de son habitation.</p> <p>Actuellement, en train de reprendre les terres agricoles de ses parents suite aux soucis de son père, qui est éleveur caprins et producteur de fromages sur la commune de Pocé-sur-Cisse au lieu-dit « Vaussubleau », il est obligé de venir en aide à ses parents pour les soins des animaux.</p> <p>Afin d'avoir une meilleure gestion et une meilleure fonctionnalité, il souhaite construire son habitation au lieu-dit « Vaussubleau » sur les parcelles C348 et C747, proches de l'exploitation familiale, en créant son siège social à proximité des bâtiments existants.</p> <p>Un plan de situation des terres agricoles qu'il exploite sur la commune de Pocé-sur-Cisse, ainsi que celles en cours de reprise a été fourni, lors de sa demande, à la commune de Pocé-sur-Cisse, le 08 Septembre 2019.</p> <p><i>Courrier daté du 20/10/2019, annexé au registre d'enquête de la commune de Pocé-sur-Cisse.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA invite le pétitionnaire à déposer une demande d'autorisation d'urbanisme. Le règlement écrit permet ce type de construction à la condition suivante :</p> <p>b) les nouvelles constructions à vocation d'habitations et/ou l'extension d'un bâtiment agricole en habitation, si elles sont nécessaires aux exploitations agricoles (logement de fonction agricole) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité et de sa taille ; ○ en cas de nouveaux bâtiments qu'elles soient localisées en continuité d'un groupe bâti existant (village, hameau, agglomération) pour favoriser son intégration ou à une distance maximale de 50 mètres d'un des bâtiments principaux de l'exploitation ; ○ les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à raison d'une seule habitation par exploitation. Pour les exploitations comportant plusieurs associés ou sociétaires, toute demande de logement de fonction devra répondre à la même exigence de nécessité au regard de l'importance de l'activité (taille et volume du site d'activités) et de la contribution du demandeur au travail commun. 			
Avis de la commission	Avis conforme.			

Référence de l'observation : POC(R) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
POCÉ-SUR-CISSE	CENTRE-BOURG	C 344 à 354	A	A
				
Demandeur	M. SALINS Bruno			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le demandeur souhaiterait acquérir les parcelles cadastrées C 344 à 354 sur la commune de Pocé-sur-Cisse, en accord avec M. BERNEUX, propriétaire, en vue d'y construire une habitation principale.</p> <p>M. SALINS constate que dans le projet de PLUi qu'il a consulté, ces parcelles restent en zone agricole.</p> <p>Il demande s'il est possible de modifier le zonage afin de les rendre constructibles.</p> <p><i>Requête inscrite dans le registre d'enquête en mairie d'Amboise, le 31/10/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission prend acte des arguments de la CCVA et émet également un avis défavorable à la demande.</p>			

Référence de l'observation : POC(R) 002

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
POCÉ SUR CISSE	Veausbleau	C 344, 345, 347, 348	A	A
				
Demandeur	Mme Gisèle et M. Dominique BERNEUX			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M et Mme BERNEUX, agriculteurs qui écrivent être proches de la retraite (fin 2020), demandent à ce que les parcelles C 344, 345, 347, 348 situées au lieu-dit « Veausbleau » deviennent constructibles, ou, ajoutent-ils, voire l'autre parcelle classée en secteur Ap (?).</p> <p>M. et Mme BERNEUX appuient de leur demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les travaux récemment effectués dans le secteur, de mise sous terre de l'électricité pour alimenter une nouvelle maison sur la parcelle 490, et par suite tout le hameau, - sur la mise en place d'une réserve d'eau pour l'incendie sur une partie de la parcelle 347 - sur le fait que ces terrains classés agricoles n'ont jamais été très productifs pour les céréales, plus adaptés à faire pousser de l'herbe ou à la vigne, - sur le fait que leur fils aîné Franck BERNEUX, également exploitant agricole, reprend l'exploitation, et souhaite installer le siège social et son habitation sur place, alors qu'eux-mêmes resteront dans leur maison actuelle, - sur le besoin de compléter leur retraite agricole à venir, modeste. <p><i>Observation inscrite dans le registre d'enquête de la commune de Pocé-sur-Cisse, le 15/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu. Cette forme d'étalement urbain est aujourd'hui interdite par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme. La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.			
Avis de la commission	La commission prend acte des arguments de la CCVA et émet également un avis défavorable à la demande.			

Référence de l'observation : POC(R) 003

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
POCÉ SUR CISSE	La Buvinière	A 1432, 1429, 1427, 1425, 1423 et 829	A	N
Demandeur	MM. BOIRON David et Patrick – GAEC BOIRON			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le GAEC BOIRON est une exploitation viticole située au lieu-dit « La Buvinière ».</p> <p>MM. BOIRON constatent que dans le projet de PLUi, leur siège d'exploitation se trouve en zonage Ah, et les parcelles situées au nord, soit derrière l'exploitation, en zone N.</p> <p>Ils estiment que, dans le futur avec le développement des exploitations agricoles, il y aura peut-être le besoin d'extension des bâtiments, et/ou le besoin de replantation de vignes.</p> <p>Aussi, pour permettre ces évolutions futures, ils demandent que leurs parcelles A 1432, 1429, 1427, 1425, 1423 et 829 soient reclassées en zone A, formant un lot qui rejoindrait la zone A située juste à l'Est, jugeant que ce lot de parcelles serait un minimum d'agrandissement pour faire perdurer leur exploitation.</p> <p>Par ailleurs, MM BOIRON souhaitent savoir s'il leur sera possible de réaliser de nouvelles plantations de vignes dans des parcelles abandonnées (friches, landes) qui se retrouveraient dans des zones N et des zones A, ces mêmes parcelles se trouvant sur la délimitation parcellaire de la future appellation « Amboise » AOP.</p> <p><i>Requête inscrite dans le registre d'enquête de Pocé-sur-Cisse le 16/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA donne bonne suite à cette demande. Le règlement graphique sera corrigé de la façon suivante :			

<p>Avis de la commission</p>	<p>Avis conforme de la commission d'enquête.</p>

Référence de l'observation : POC(L) 005

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
POCÉ SUR CISSE	Chante Merle	A 625, 626	A	N
		A 627	N	
		<p style="text-align: center;">Extrait du plan de zonage du PLUi</p>		
Demandeur	M. BEAUDUCEAU Gilles et Mme GARNIER Alexandra			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Dans un courrier daté du 19/11/2019 adressé au président de la commission d'enquête, les demandeurs expliquent renouveler, « <i>comme mentionné lors de notre précédent courrier et forts de nos expériences et connaissances mutuelles dans le tourisme</i> » leur souhait d'obtenir l'autorisation de développer une activité touristique complémentaire et différente de l'offre existante à Pocé-sur-Cisse, sans porter ombrage à l'actuelle.</p> <p>Ils précisent que, dans un souci permanent de limiter leur impact sur l'environnement, leurs offres de nuitées dans la région seront sous forme de gîtes mobiles, donc démontables en 48 heures sur leur terrain (parcelles : A 625-626-627) et joignent un extrait de plan cadastral de situation annoté.</p> <p>M. BAUDUCEAU et Mme GARNIER demandent l'intervention du président de la commission d'enquête pour permettre la réalisation de leur projet, sur leurs parcelles actuellement situées en zones agricole et naturelle.</p> <p>Ils déclarent « <i>espérer vivement obtenir un accord favorable pour les zones citées ci-dessus, afin de rendre possible notre projet qui nous tient énormément à cœur, et que toutes nos démarches ne seront pas vaines.</i> »</p> <p><i>Courrier daté du 19 novembre 2019 accompagné d'un extrait de plan cadastral annoté, transmis par le service urbanisme de la CCVA.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA invite le tiers à présenter son projet dans sa globalité (sécurité routière, conditions d'accès, stationnement, impact sur les sols, emprise bâtie, hauteur de construction, etc.). Si le projet est détaillé, justifié et présente des certitudes vis-à-vis de son intégration dans l'environnement projet, des capacités techniques (réseaux et sécurité incendie par exemple) le PLUi pourrait peut-être faire l'objet d'une modification le moment venu (à l'appréciation des élus).</p> <p>En l'état des éléments qui sont portés à la connaissance des élus, la CCVA maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend en note l'ouverture apportée par la réponse de la CCVA.</p> <p>Avis conforme.</p>			

**Enquête publique relative au projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la Communauté de Communes du Val d'Amboise**

**OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSES DE LA CCVA
et AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
CONCERNANT LA COMMUNE DE SAINT-OUEN-LES-VIGNES**

	<i>Nom du demandeur</i>	<i>Code fiche</i>	<i>Page</i>
M.	DENIAU Philippe - MAIRE DE SAINT-OUEN LES VIGNES	OUE(L) 001	300
M.	DESCHAMPS Bernard	OUE(L) 002	303
M.	PILORGEJ.P.	OUE(R) 001	304
MME	RIDEL Chantal	OUE(R) 002	305
MME	VALLÉE Danielle	OUE(R) 003	306
MM./MME	HÉRIVAUT Jean-Louis et Roselyne pour MME HÉRIVAUT Jacqueline	OUE(R) 005-1	307
M.	HÉRIVAUT Jean-Louis	OUE(R) 005-2	308
MM./MME	HÉRIVAUT Jean-Louis et Roselyne pour MME HÉRIVAUT Jacqueline	OUE(R) 005-3	309
MM./MME	HÉRIVAUT Jean-Louis et Roselyne pour MME HÉRIVAUT Jacqueline	OUE(R) 005-4	311
MME	GAUTHIER Huguette	OUE(R) 006	312
M.	PERCHAI Jean-Michel	OUE(R) 007	313
M.	HÉRIVAUT Jean-Claude	OUE(R) 008	314
MME	FEIREISEN Marie-Thérèse	OUE(R) 009	315
MME	TRUET Anne	OUE(R) 010	316
M.	ROGUET Yannick	OUE(R) 011	317

Référence de l'observation : OUE(L) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
Saint-Ouen-les-Vignes	Commune		Tout	Tout
Demandeur	Monsieur DENIAU Philippe Maire de Saint Ouen les Vignes			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Nous vous demandons de prendre en compte les remarques formulées ci-après dans le but de permettre une meilleure compréhension et application des règles d'urbanisme. Nous attirons votre attention sur certains points qui ne tiennent pas compte des spécificités de notre commune. Vous trouverez également les pièces complémentaires dont l'inventaire des patrimoines bâti et naturel remarquables, ainsi que le plan du périmètre de l'OAP dénommée « les Masnières ».</p> <p>Extraits du règlement :</p> <p>4.3. LE REHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS Le plancher du premier niveau de toutes constructions principales doit être situé : ✓ au minimum au niveau de la voirie desserte ; ✓ au maximum à une hauteur de +0,50 mètre par rapport au niveau de la voie de desserte. Dans tous les cas le terrain naturel ne peut être réhaussé de + de 0,50 mètre.</p> <p>Compte tenu de la diversité des reliefs de la commune, cette disposition est très contraignante vis à vis des projets de construction le long de certaines voies (spécificités de la commune : vallée et côteaux). Nous demandons que cette valeur soit revue.</p> <p>4.6. HAUTEUR DE CERTAINS ELEMENTS La hauteur des éléments suivants n'est pas réglementée : les locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps...), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires...) et les antennes.</p> <p>Il serait nécessaire de compléter cet article d'une disposition permettant de refuser la construction de ces éléments s'ils présentent une nuisance visuelle.</p> <p>Dispositifs techniques et d'énergies renouvelables Sauf impossibilité technique ou réglementaire, les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés ou masqués ou dissimulés.</p> <p>Il ne faut pas que cette mesure concerne les boîtes aux lettres pour garantir une distribution optimale du courrier.</p> <p>3.2.3 – ZONE UC</p> <p>Coefficient biotope uniquement sur les zones UC : nous souhaitons que ce coefficient s'applique également aux zones UA et UB. Nous considérons que la lutte contre l'artificialisation des sols concerne toutes les zones constructibles.</p> <p>1.2.2. Clôture zone UA page 34</p> <ul style="list-style-type: none"> • Situées le long des voies et emprises publiques <p>La clôture doit être constituée soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ d'un mur bahut surmonté d'une grille en ferronnerie, de barreaudage. La hauteur du mur-bahut ne peut pas dépasser 0,80 mètre et dans tous les cas la moitié de la hauteur globale de 			

	<p>la clôture.</p> <p>Il serait cohérent d'offrir la possibilité d'implanter une clôture végétale en zone UA en excluant cependant la plantation d'une espèce unique.</p> <p>REMARQUES DES SERVICES DE L'ETAT</p> <p>Trois nouveaux STECAL ont été créés en intégrant des zones agricoles définies dans le RPG : parcelle 33 pour la Pinière, parcelle 67 pour la Hargandière et parcelle 14 pour les Gâts.</p> <p>Nous souhaitons que ces 3 hameaux soient reclassés en zone A en conservant les changements de destination identifiés.</p> <p>OAP</p> <p>- N° 2 de la Bourdonnerie : nous renonçons à l'OAP n° 2 mais demandons le classement de ces terrains en zone UC sur le front de rue.</p> <p>- N° 1 rue Jean-Antoine Genty : pas de remarque particulière.</p> <p>- OAP des Masnières : nous vous demandons de prendre en compte l'OAP et proposons le périmètre selon le plan joint en intégrant en partie la parcelle de Mme Ronflard (parcelle 1135) pour cheminement piétonnier entre la parcelle 123 et la rue de la Poste.</p> <p>REQUALIFICATION DE SECTEUR</p> <p>En prévision du projet d'aménagement des étangs (parcelle 463), nous demandons la requalification du secteur Ni en secteur Nha pour ouverture au public et équipement d'habitations légères de loisirs.</p> <p>TERRAIN CENTRE BOURG n° 326</p> <p>Cette parcelle, au fur et à mesure de l'avancement du projet, est passée de zone urbanisable en OAP. Elle se retrouve maintenant classée en zone N sans justification. Ce classement n'est pas cohérent avec le classement des terrains environnants. Nous demandons que soit appliqué le même raisonnement que la zone de la Bourdonnerie, c'est-à-dire remettre en zone urbanisable le terrain sur le front de rue.</p> <p>Je vous remercie par avance de prendre en compte les remarques et demandes formulées ci-dessus et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.</p> <p><i>Lettre N° 1 21/11/2019,</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA apporte les réponses ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4.3 : le Comité de Pilotage a décidé d'adapter cette règle. Elle prendra la forme suivante : <p>4.3. LE REHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS</p> <p>Le plancher du premier niveau de toutes constructions principales doit être situé :</p> <p>✓ au minimum au niveau de la voirie desserte ;</p> <p>✓ au maximum à une hauteur de +1mètre par rapport au niveau de la voie de desserte.</p> <p>Dans tous les cas le terrain naturel ne peut être réhaussé de + de 0,50 mètre.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 4.6 : le Comité de Pilotage a décidé de maintenir cette règle concernant la hauteur de certains éléments. Concernant les boîtes aux lettres elles seront traitées de façon indépendante des coffres et compteurs. <p>Dispositifs techniques et d'énergies renouvelables</p>

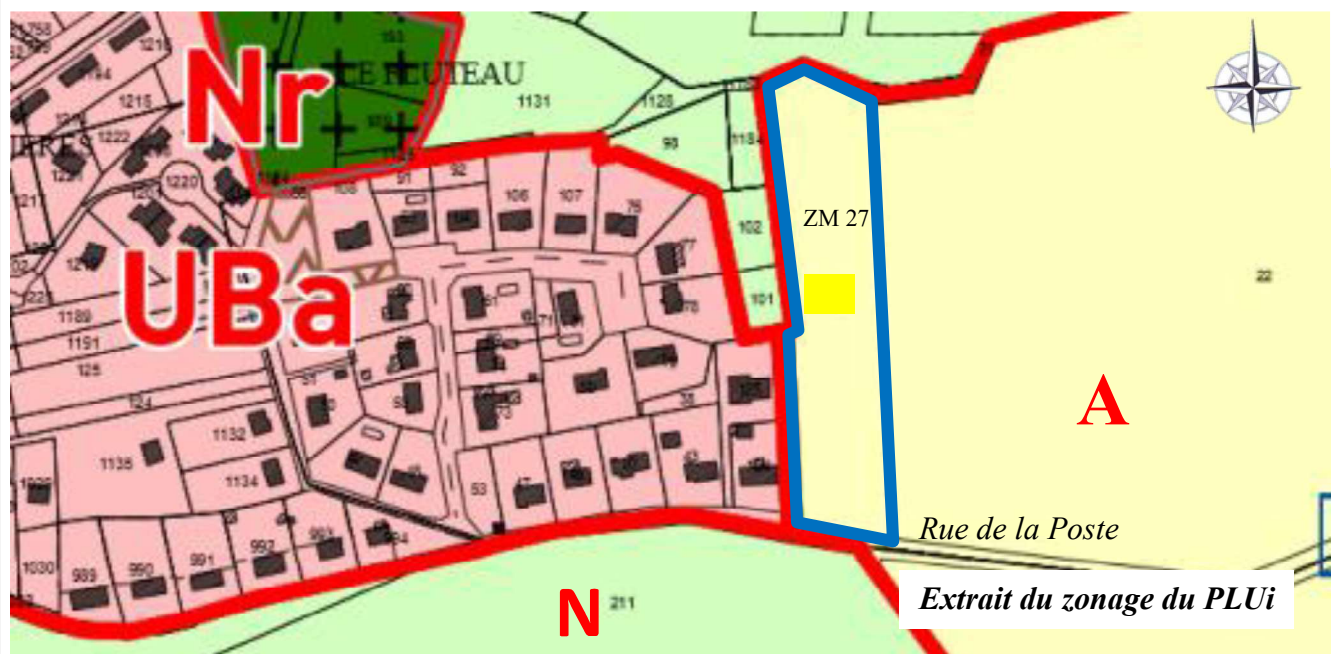
	<p>Sauf impossibilité technique ou réglementaire, les coffrets et les compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés ou masqués ou dissimulés. Sauf impossibilité technique, les boîtes aux lettres doivent être intégrés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.2.3 > le Comité de pilotage et la CCVA ont décidé de fixer la règle du coefficient de biotope sur les seules zones 1AU. M. Le Maire de Saint-Ouen aurait apprécié que l'exemplarité soit traduite sur toutes les zones U. • 1.2.2. : la clôture végétale sera ajoutée aux possibilités de clôture. Toutefois si la clôture végétale est retenue pour un aménagement, elle pourra être utilisée seule ou doublée d'une grille et/d'un grillage. Dans ce cas de clôture double la clôture végétale est positionnée sur la frange extérieure de la parcelle clôturée (et le grillage ou la grille sur sa partie intérieure) afin que depuis l'espace public le végétal soit perçu devant la grille ou le grillage). • Remarques des services de l'Etat <p>La CCVA maintient les STECAL tels qui sont définis car ils permettent une plus grande souplesse pour les constructions existantes (changement de destination par exemple).</p> <ul style="list-style-type: none"> • La Bourdonnerie <p>La CCVA donne une suite favorable à cette requête et passe en zone UC le front à rue.</p> <ul style="list-style-type: none"> • OAP des Masnières : les cheminements font déjà partie d'emplacements réservés qui ont été mis en place à la suite de la création de l'OAP sur ce secteur (donnant suite à une remarque des Personnes Publiques Associées sur ce sujet). • Parcelle 463 : les cheminements font déjà partie d'emplacements réservés qui ont été mis en place à la suite de la création de l'OAP sur ce secteur (donnant suite à une remarque des Personnes Publiques Associées sur ce sujet). • Parcelle n°326 : la parcelle a largement été débattue. Aussi l'enjeu hydraulique est considéré comme majeur sur cette parcelle. La CCVA maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.
<p>Avis de la commission</p>	<p>Avis conforme de la commission d'enquête.</p>

Référence de l'observation : OUE(L) 002

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SAINT-OUEN-LES-VIGNES	Les Genièvres	ZC et ZI (Saint-Ouen-les-Vignes) et C4 (Autrèche)	Parcelle de l'habitation : Nm	A
 <p>Extrait du PLU actuel</p>		 <p>Extrait du zonage du PLUi</p>		
Demandeur	M. DESCHAMPS Bernard			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. DESCHAMPS Bernard, en tant que gérant et représentant de l'indivision Deschamps, propriétaire de la maison des Genièvres (240 rte de Château-Renault) et parcelle avoisinante, souhaite que les bâtiments de cette maison, actuellement loués en maison d'habitation, puissent être transformés, si besoin est à l'avenir, en gîte rural ou siège de divers services, artisanat, restauration, ou autre, comme actuellement prévu pour certains bâtiments au PLUi de la communauté de communes du Castelre-naudais (certains bâtiments de Fontaines les Blancches sont déjà ainsi classés au PLUi et des demandes identiques sont en cours pour les bâtiments de Bel Air et de la Poëfilerie). Une demande similaire a aussi été envoyée au Maire de Montreuil en Touraine pour les bâtiments de Bichemorte, dans le cadre du PLUi intercommunal du Val d'Amboise.</p> <p>La localisation de cette maison comprend une partie des sections ZC et ZI du cadastre de St Ouen et une partie de la section C4 du cadastre d'Autrèche (Fontaines les Blancches).</p> <p><i>Courrier daté du 18/11/2019, adressé au maire de Saint-Ouen-les-Vignes avec copie au président de la commission d'enquête, avec un extrait du PLU actuel tiré de « Géoportail de l'urbanisme ».</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA souhaite que l'usage de cette construction n'ait pas d'autre usage que l'habitation (le gîte fait partie de cette destination).</p> <p>La CCVA n'est pas favorable pour étendre les possibilités de diversification car l'accès est difficile et les conditions de sécurité routière ne sont pas remplies.</p> <p>En l'état des éléments qui sont portés à la connaissance des élus, la CCVA maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			

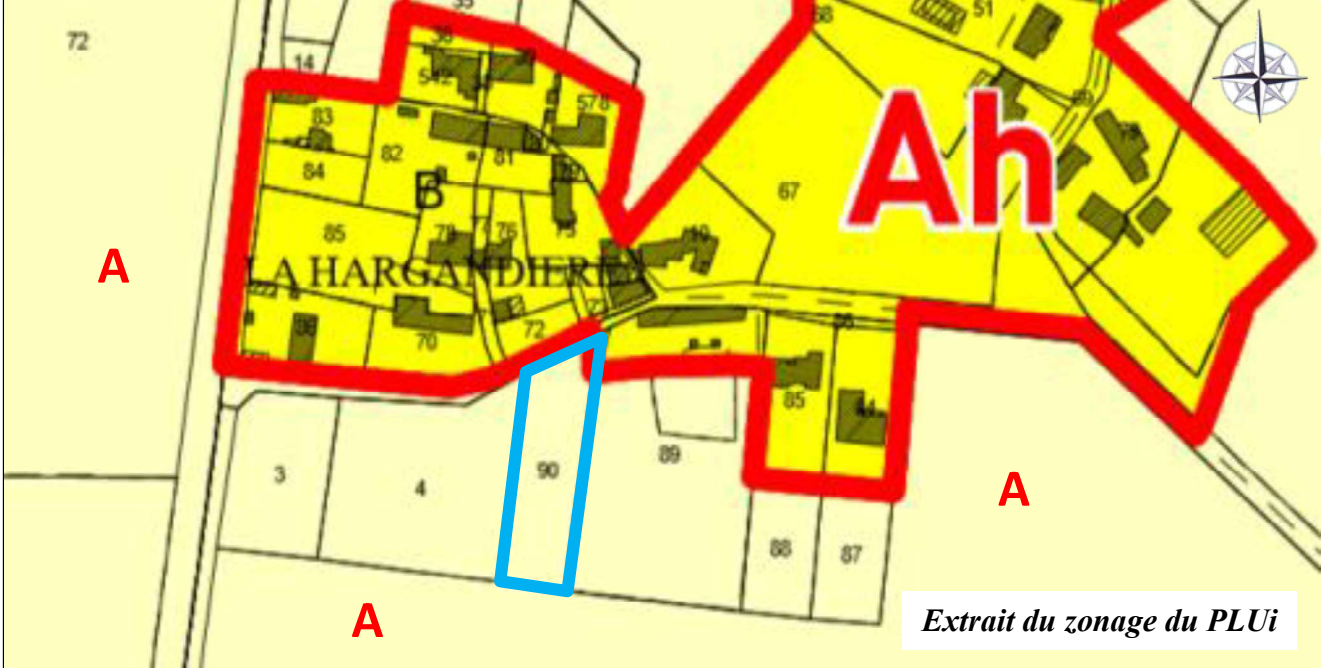
Référence de l'observation : OUE(R) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
Saint-Ouen-les-Vignes	Le Fluteau	ZM 27	A	A

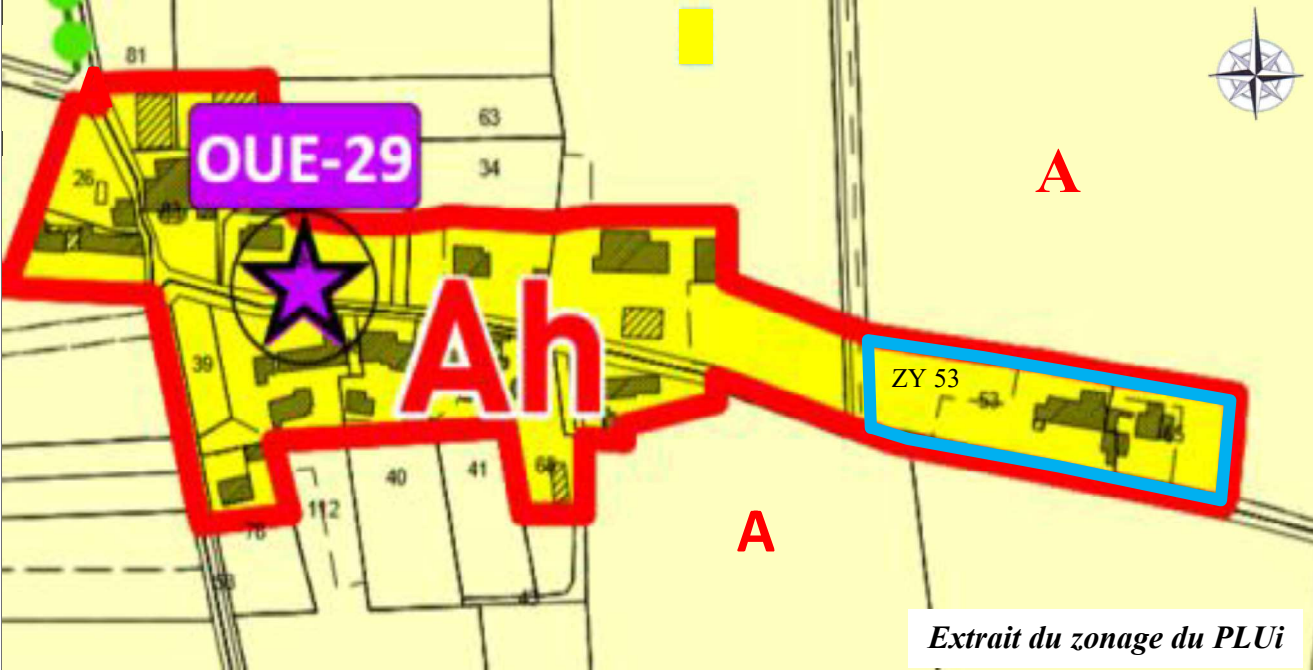


Demandeur	M. PILORGE J.P.
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le demandeur, propriétaire de la parcelle ZM 27, souhaite que celle-ci soit constructible.</p> <p>En cas de refus, celui-ci, en raison de son activité de vétérinaire, envisage de créer une pension pour animaux (exemple d'une chatterie, pension pour chat....) sur la parcelle.</p> <p>M. PILORGE demande donc une autorisation de construction à cet effet.</p>
Réponse de la CCVA	L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme. La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.

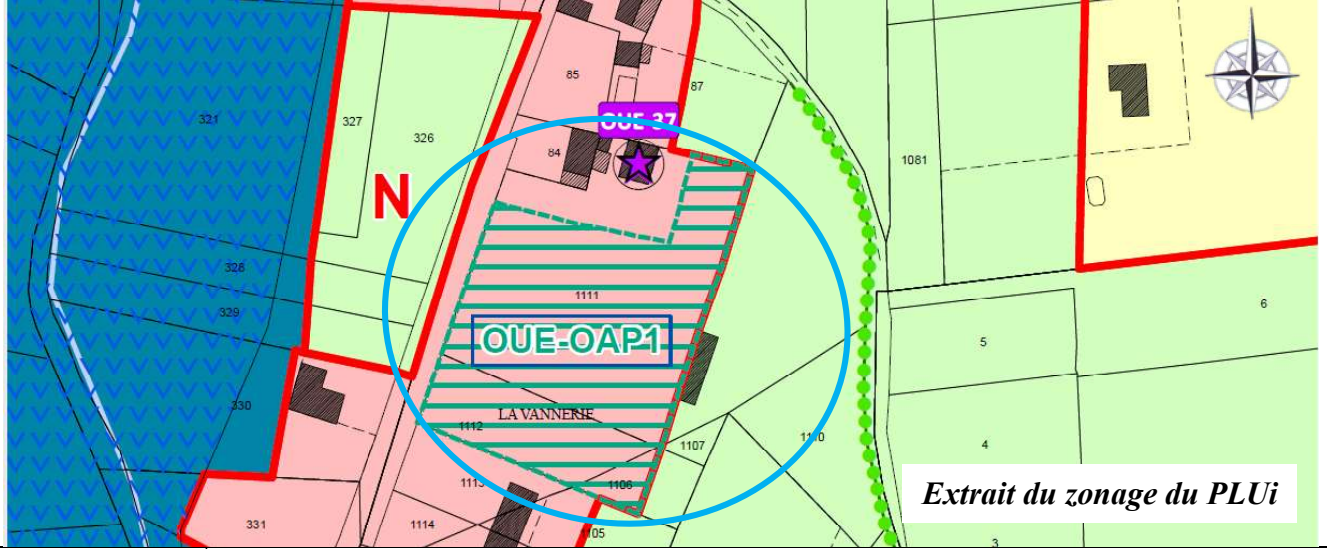
Référence de l'observation : OUE(R)002

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
Saint-Ouen-les-Vignes	La Hargandière	ZI 90	UB et A	A
 <p>Extrait du zonage du PLUi</p>				
Demandeur	Mme RIDEL Chantal			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme RIDEL, propriétaire de la parcelle ZI 90, d'une superficie de 1785 m², demande que celle-ci soit constructible dans la partie au nord comme figuré dans la zone UB (800 m²) du PLU actuel, le long de la route de l'ancienne école à la Hargandière, comme pour les parcelles ZI 84 et 65.</p> <p>Dans deux courriers il est évoqué, d'une part, des problèmes financiers liés à une succession, et d'autre part, un refus de la CCVA de prendre en compte la demande, lors de la concertation. Un plan de division de bornage a été réalisé en vue d'une demande de permis de construire.</p> <p>1 – Observation n°2, enregistrée le 31/10/2019 dans le registre d'enquête de Saint-Ouen-les-Vignes.</p> <p>2 – Deux courriers dont l'un daté du 05/10/2019, avec un plan de division de bornage et l'autre du 30/10/2019, ont été joints au registre.</p>			
Réponse de la CCVA	L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme. La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA et considère que la partie de la parcelle qui a été classée au Plan Local d'Urbanisme actuel, en zone réservée à l'urbanisation, celles-ci n'a pas acquis, de fait, un « droit en matière d'urbanisme », comme il est rappelé ci-avant en préambule du présent rapport.</p> <p>Par conséquent la commission d'enquête donne un avis défavorable à la demande, en cohérence avec le PADD</p>			

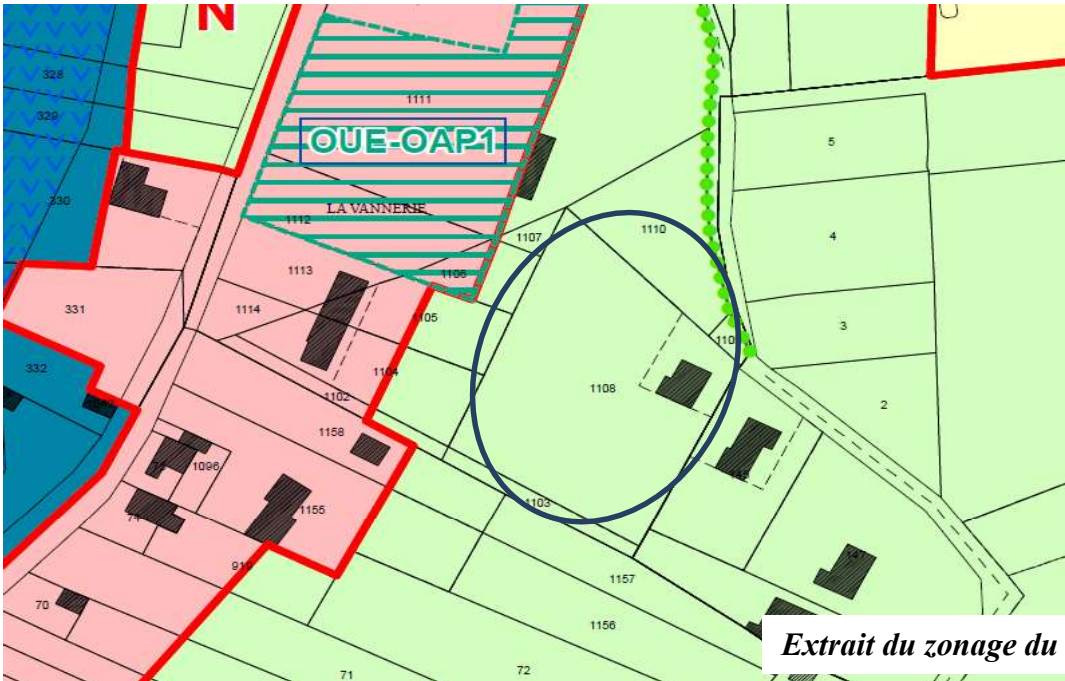
Référence de l'observation : OUE(R) 003

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
Saint-Ouen-les-Vignes	La Pinière	ZY 53	A et Nm	Ah
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	Mme VALLÉE Danielle			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme VALLÉE, propriétaire de la parcelle ZY 53, située en zone Ah du PLUi, demande que celle-ci soit constructible, notamment sur son jardin, en vue d'une petite habitation pour sa petite-fille. Elle signale qu'en dehors d'un pépiniériste toutes les constructions sont occupées par des ouvriers. La construction ne gênera en rien l'activité agricole.</p> <p><i>Observation n°3, enregistrée sur le registre d'enquête de Saint-Ouen-les-Vignes, le 31/10/2019,</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>Le secteur Ah ne fait pas partie des hameaux constructibles retenus (zones UC) par les élus dans les objectifs du PADD (notamment l'orientation 11, objectif 2).</p> <p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			

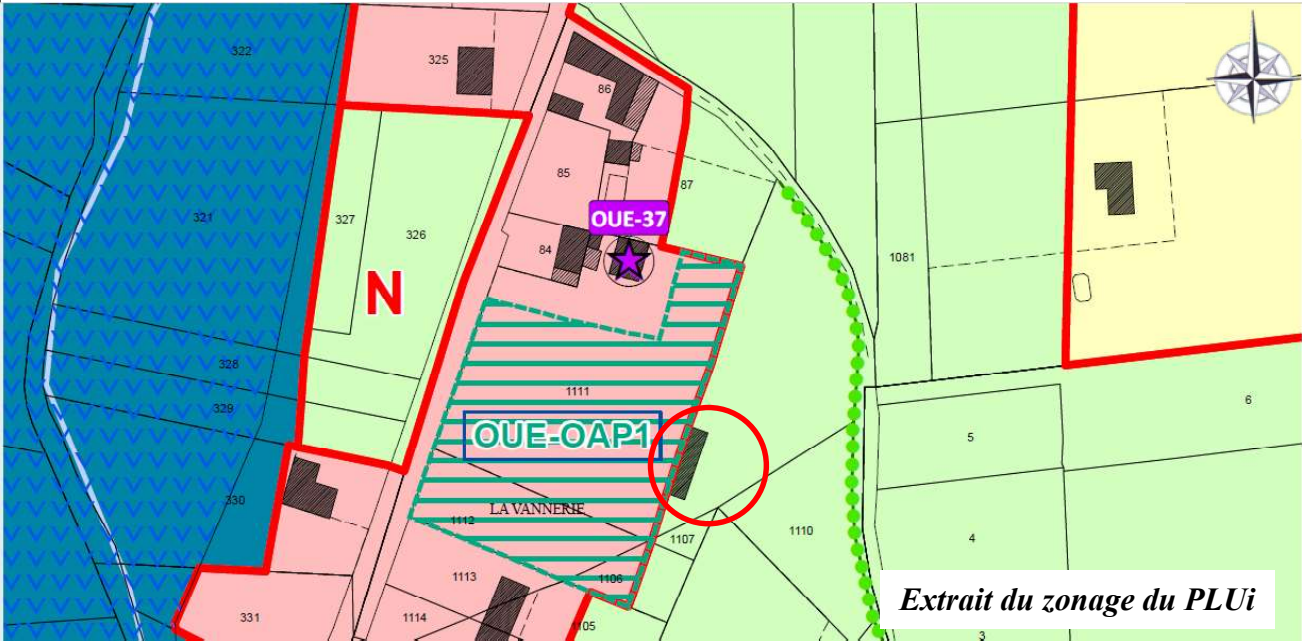
Référence de l'observation : OUE(R) 005-1

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
Saint-Ouen-les-Vignes	La Vannerie	1111	A et Nm	N
 <p><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	HERIVAUT Jean-Louis et HERIVAUT Roselyne pour leur mère et grand-mère Mme HERIVAUT Jacqueline			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Suite à la récente modification de P.L.U.I. qui sera applicable en 2020, nous nous permettons de profiter de cette fenêtre légale pour faire appel de certaines décisions.</p> <p>Sur la parcelle n°1111 appartenant à Mme Herivault Jacqueline, il est matérialisé deux bâtiments. L'un proche de la parcelle n°84 est toujours existant et nous nous efforçons de le maintenir en état comme préservation du patrimoine et de la culture.</p> <p>Le deuxième quant à lui, proche de la parcelle n°107, n'existe plus.</p> <p>En effet, il a été construit en 1962 et déconstruit en 1989 par les mains de feu Mr Herivault Paul, défunt mari de Mme Herivault, lui-même.</p> <p>Ce séchoir à tabac servait l'activité professionnelle de la famille. C'est à l'arrêt de cette dernière, dans le milieu de la culture du tabac, qu'il a été déconstruit.</p> <p>Le décès prématuré de Mr Herivault Paul en 1992 laissa alors à Mme Herivault Jacqueline, le soin des affaires administratives qu'elle n'avait jusqu'alors jamais eu à traiter.</p> <p>La loi prévoit un délai de prescription pour les infractions commises aux règles d'urbanisme. Il est de 6ans depuis le 28 février 2017. La responsabilité civile quant à elle peut être engagée sur une période de 10 ans à compter de l'achèvement des travaux.</p> <p>Si le permis de démolir fut potentiellement manquant en 1989, vous pouvez voir sans mal que ce bâtiment est inexistant depuis cette date en passant par la rue Jean Antoine Gentil au n°17.</p> <p>C'est donc dans le but pur et simple de rectification à l'état actuel et juste des choses, que nous vous demandons ce jour le retrait de ce bâtiment du P.L.U.I. actuel.</p> <p>Merci d'avance pour votre regard éclairé sur la situation. Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, à l'expression de nos respectueuses salutations.</p> <p><i>Observation n°3, enregistrée sur le registre d'enquête de Saint-Ouen-les-Vignes, le 18/11/2019,</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA va retirer le bâtiment cadastré qui n'existe plus.</p> <p>La CCVA et la commune maintiennent l'identification du point « OUE-37 » afin de garantir la préservation de cet élément patrimonial. L'édifice en l'état pourra évoluer ou recevoir des programmes de travaux. Dans tous les cas, ses principales caractéristiques architecturales qui en font sa qualité patrimoniale devront être conservées.</p>			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			

Référence de l'observation : OUE(R) 005-2

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
Saint-Ouen-les-Vignes	La Vannerie	103 1108 1109	UB	N
 <p style="text-align: right;">Extrait du zonage du PLUi</p>				
Demandeur	HERIVault Jean-Louis			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mr Herivault Jean-Louis est propriétaire d'une maison sise sur la parcelle n°1108. Elle est la seule du quartier à être raccordée au tout-à-l'égout.</p> <p>En passant cette parcelle en zone naturelle, on lui retire toute sa valeur alors que l'ensemble des maisons de cette rue ont obtenu le droit de conserver leurs valeurs en restant terrain constructible. Cette parcelle est très bien entretenue au point que la haie est à protéger.</p> <p>C'est donc dans le dessein de préservation de la nature et de conservation du patrimoine et de sa valeur, qu'il demande de bien vouloir renoncer aux changements de statut des parcelles n° 1103 1108 1109 et 1110.</p> <p><i>Observation n°5-2, enregistrée sur le registre de Saint-Ouen-les-Vignes, le 18/11/2019,</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>Dans le cas présent, concernant le règlement graphique en zone N, ce secteur admet une souplesse pour l'évolution des constructions existantes (annexes ou extensions autorisées selon les conditions exprimées dans le règlement écrit) tout en limitant tout risque d'étalement urbain. La valeur du bâti dans son environnement naturel préservé n'est pas remise en cause.</p> <p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme. La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA et rappelle qu'il n'y a pas de « <i>droit acquis en matière d'urbanisme</i> », comme il est mentionné ci-avant en préambule du présent rapport.</p> <p>Par conséquent la commission d'enquête donne un avis défavorable à la demande, en cohérence avec le PADD</p>			

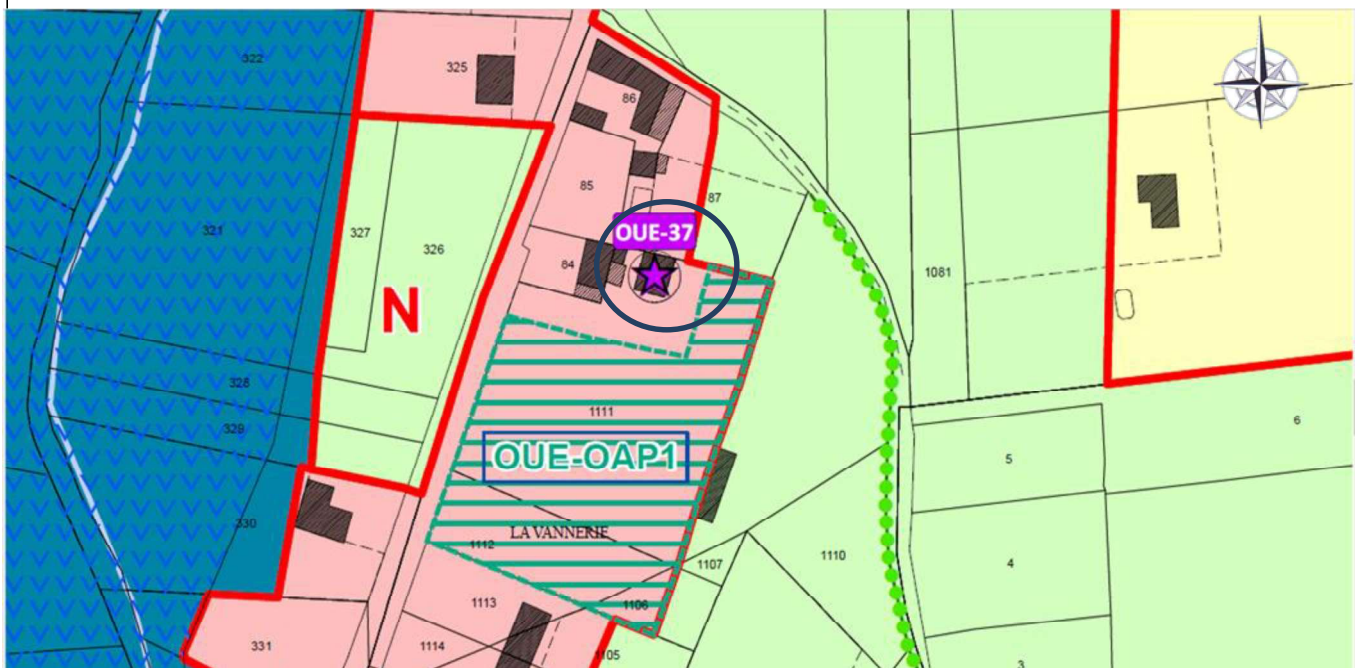
Référence de l'observation : OUE(R) 005-3

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
Saint-Ouen-les-Vignes	La Vannerie	1111	UB	N
 <p><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	HERIVAUT Jean-Louis et HERIVAUT Roselyne pour leur mère et grand-mère Mme HERIVAUT Jacqueline			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Sur la parcelle n°1111 appartenant à Mme Herivault Jacqueline des modifications ont été apportées concernant le statut de la zone. Ref OUE-OAP1.</p> <p>En effet, la partie du haut est passée zone naturelle et celle du bas ne peut maintenant qu'être vendue à un promoteur immobilier.</p> <p>Mme Herivault, retraitée, vit actuellement sous le seuil de pauvreté. Les efforts de toute une vie la concernant ne se trouvent pas en banque, mais dans ces terres.</p> <p>Après enquêtes auprès de différents promoteurs et agences, le constat est sans appel, ils ne proposeraient au maximum qu'un tiers de la valeur du marché actuel. La dévalorisation des terres et donc du capital pourrait être préjudiciable à sa santé.</p> <p>De plus, vous avez souhaité mettre en valeur le patrimoine et la nature en classant l'ancien séchoir à tabac et la haie contenant des trognes. La mise en place d'un lotissement sur le même terrain ne serait pas la façon la plus judicieuse de mettre en valeur ce patrimoine. À contrario, la construction de 4 maisons individuelles avec jardin, épousant les normes et le charme actuel de notre jolie commune, si près du bourg, préserverait dans sa continuité la nature et le patrimoine.</p> <p>C'est donc dans une démarche de conservation des dernières ressources et de la dignité d'une femme vivant sous le seuil de pauvreté et dans l'optique de valorisation de la nature et du patrimoine, qu'il est demandé de garder la parcelle n°1111 entièrement constructible sans lotissement imposé.</p> <p><i>Observation n°5-1, enregistrée sur le registre d'enquête de Saint-Ouen-les-Vignes, le 18/11/2019</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA et la commune donnent une suite favorable à cette demande. Ils s'accordent pour supprimer l'OAP et redélimiter la zone urbaine comme cela est présenté ci-dessous :			

<p>Avis de la commission</p>	<p>Avis conforme de la commission d'enquête.</p>

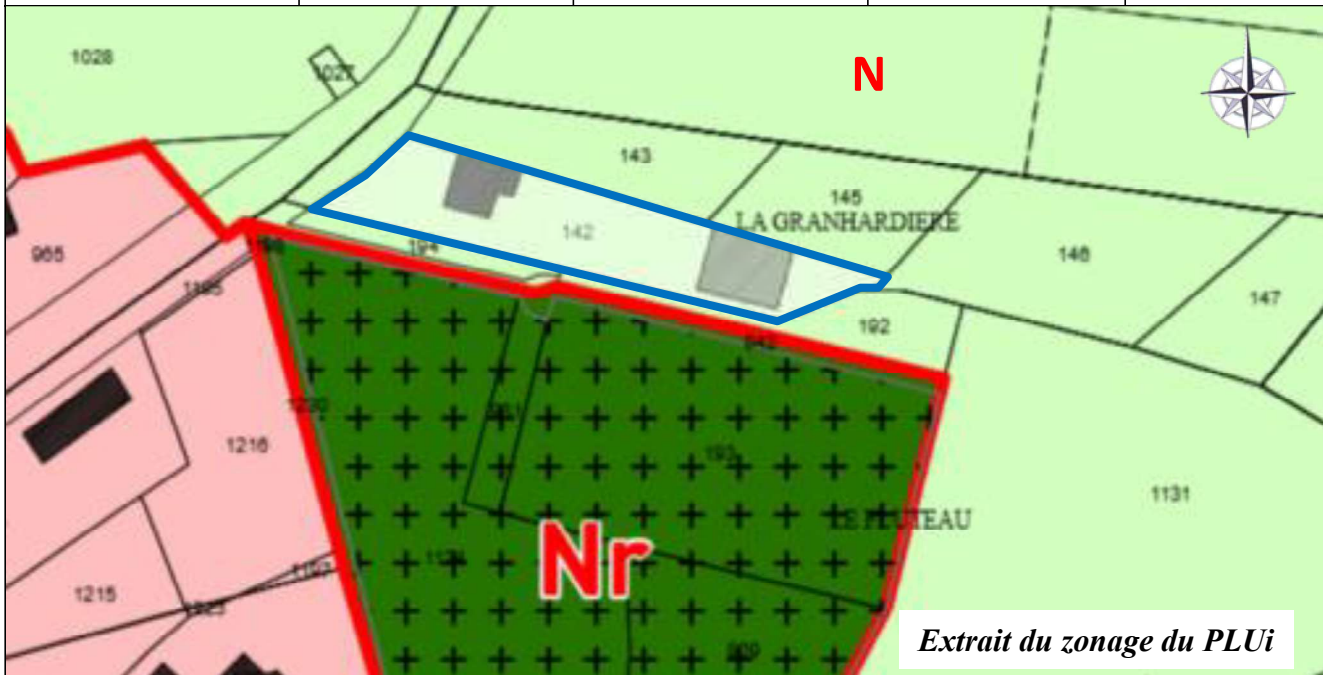
Référence de l'observation : OUE(R) 005-4

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
Saint-Ouen-les-Vignes	La Vannerie	1111	UB	UBa

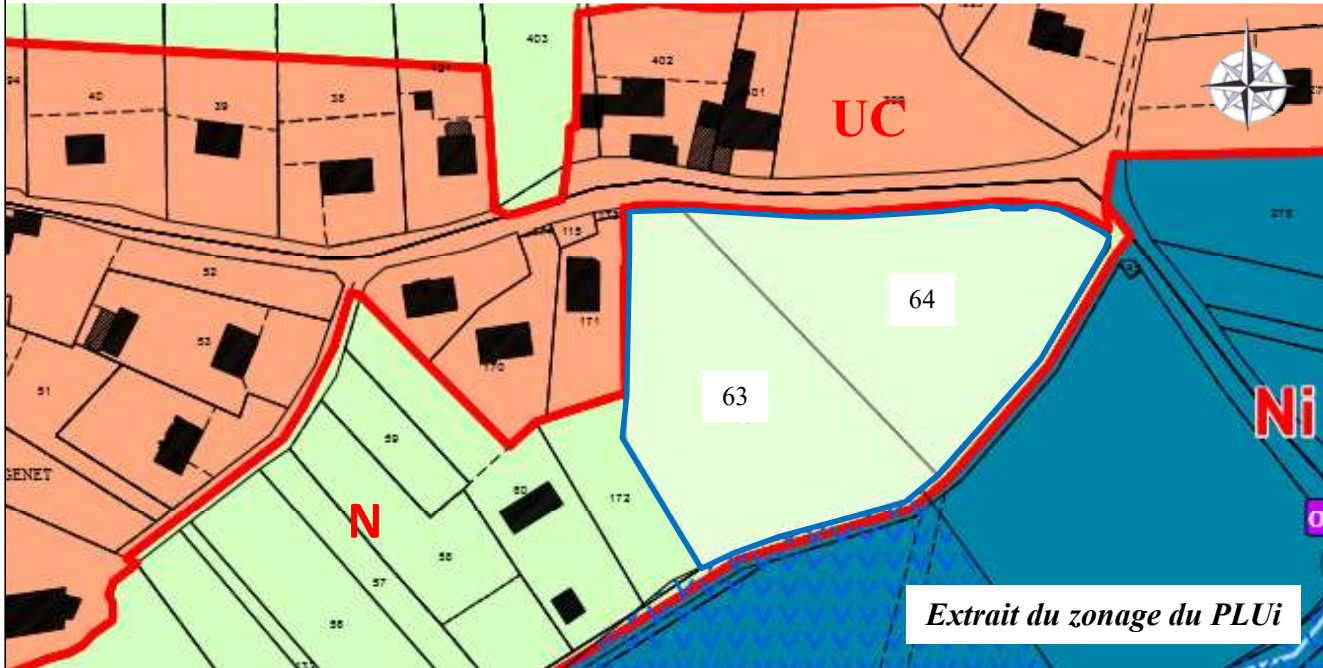


Demandeur	HERIVAUULT Jean-Louis et HERIVAUULT Roselyne pour Mme HERIVAUULT Jacqueline
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Sur la parcelle n°1111, appartenant à Mme Herivault Jacqueline, se trouve un magnifique séchoir à tabac. Il est entretenu de leur mieux par sa famille en lui gardant son aspect d'origine.</p> <p>Sur le nouveau PLUi, ce séchoir est classé « Patrimoine bâti protégé » sous la référence OUE-37, il en découlera de fâcheuses conséquences en imposant pour chaque réparation, de passer par bon nombre d'artisans, d'architectes, de conseillers patrimoniaux et de matériaux très onéreux.</p> <p>La famille ne pourra pas se le permettre, Mme Herivault vit actuellement sous le seuil de pauvreté.</p> <p>Le classement de ce bâti serait donc contre-productif et pourrait nuire à son bon état. Sa préservation importe à la famille qui en est très fière. Pour soutenir ses efforts, il faut laisser la famille s'en occuper.</p> <p><i>Observation n°5-4, enregistrée sur le registre de Saint-Ouen-les-Vignes, le 18/11/2019,</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA et la commune maintiennent l'identification du point « OUE-37 » afin de garantir la préservation de cet élément patrimonial. L'édifice en l'état pourra évoluer ou recevoir des programmes de travaux. Dans tous les cas, ses principales caractéristiques architecturales qui en font sa qualité patrimoniale devront être conservées.</p>
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.

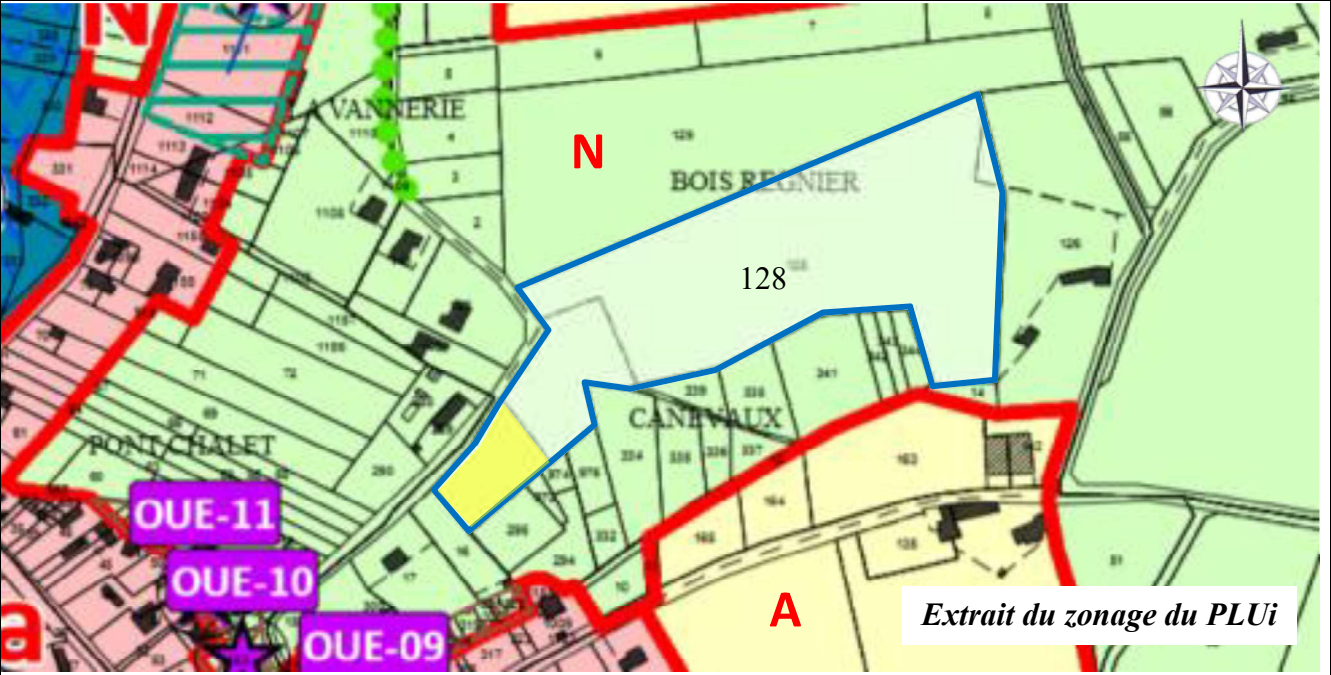
Référence de l'observation : OUE(R) 006

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SAINT-OUEN	La Granhardière	F 142	N	N
 <p>Extrait du zonage du PLUi</p>				
Demandeur	Mme GAUTHIER Huguette			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme GAUTHIER Huguette, est propriétaire de la parcelle F 142, sur laquelle est implantée une maison.</p> <p>Elle a bien noté qu'il sera possible d'apporter des aménagements à la construction.</p> <p><i>Observation n° 6 enregistrée dans le registre d'enquête de Saint-Ouen-les-Vignes le 18/11/2019,</i></p>			
Réponse de la CCVA	Cette requête qui est une confirmation du contenu du dossier de PLUi. Elle n'amène pas de réponse de la CCVA.			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			

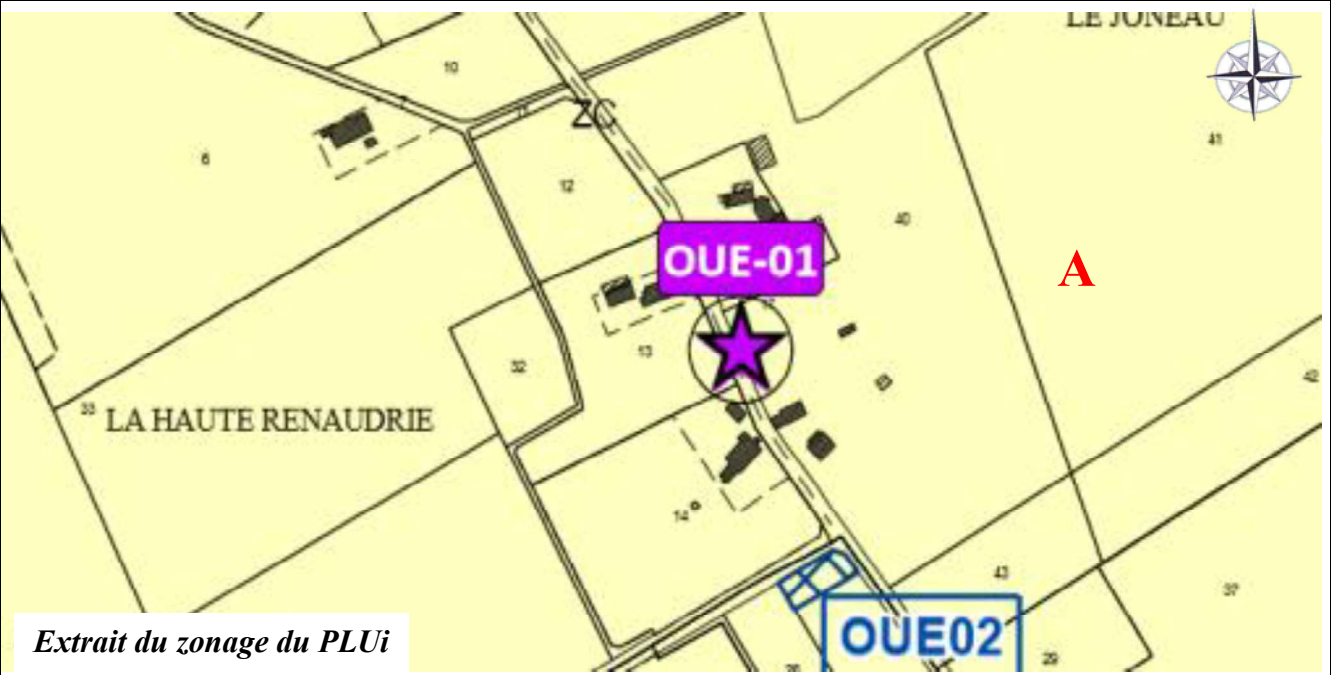
Référence de l'observation : OUE(R) 007

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SAINT-OUEN-LES-VIGNES	Les Souchardières	ZP 63-64	ZP 64 : UB ZP 63 : N et UB	N
				
Demandeur	M. PERCHAIS Jean-Michel			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. PERCHAIS Jean-Michel, propriétaire de la parcelle ZP 63, demande que :</p> <ul style="list-style-type: none"> – La parcelle ZP 63 qui était constructible en partie haute, au PLU, reste constructible ; – La parcelle ZP 64, qui était entièrement constructible au PLU, reste constructible en bordure de la route. Il précise que sur la route passe le tout à l'égout, l'électricité, le gaz et même la fibre optique. <p>Il précise que la parcelle ZP 64 appartient à sa mère, Mme PERCHAIS Huguette, qui a une faible retraite et cela lui permettrait de faire « bouillir la marmite ».</p> <p><i>Observation n° 7 enregistrée dans le registre d'enquête de Saint-Ouen-les-Vignes le 18/11/2019</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA explique que ce terrain a fait l'objet de nombreux débats au sein du comité de pilotage du PLUi. Aucun projet (ni même intention) n'a finalement fait consensus. La CCVA a privilégié d'autres secteurs pour lesquels l'opportunité de développement a présenté plus de garantie de réalisation et de moindre impact sur l'environnement agricole et naturel.</p> <p>Si un projet est détaillé, justifié et présente des certitudes vis-à-vis de son intégration dans l'environnement projet, des capacités techniques (réseaux et sécurité incendie par exemple) le PLUi pourrait peut-être faire l'objet d'une modification le moment venu (à l'appréciation des élus).</p> <p>En l'état actuel des éléments qui sont portés à la connaissance des élus, la CCVA maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA et considère que la partie de la parcelle 63 et la parcelle 64 qui ont été classées au PLU actuel, en zone réservée à l'urbanisation, celles-ci n'ont pas acquis, de fait, un « droit en matière d'urbanisme », comme il est rappelé ci-avant en préambule du présent rapport.</p> <p>Par conséquent la commission d'enquête donne un avis défavorable à la demande, en cohérence avec le PADD.</p>			

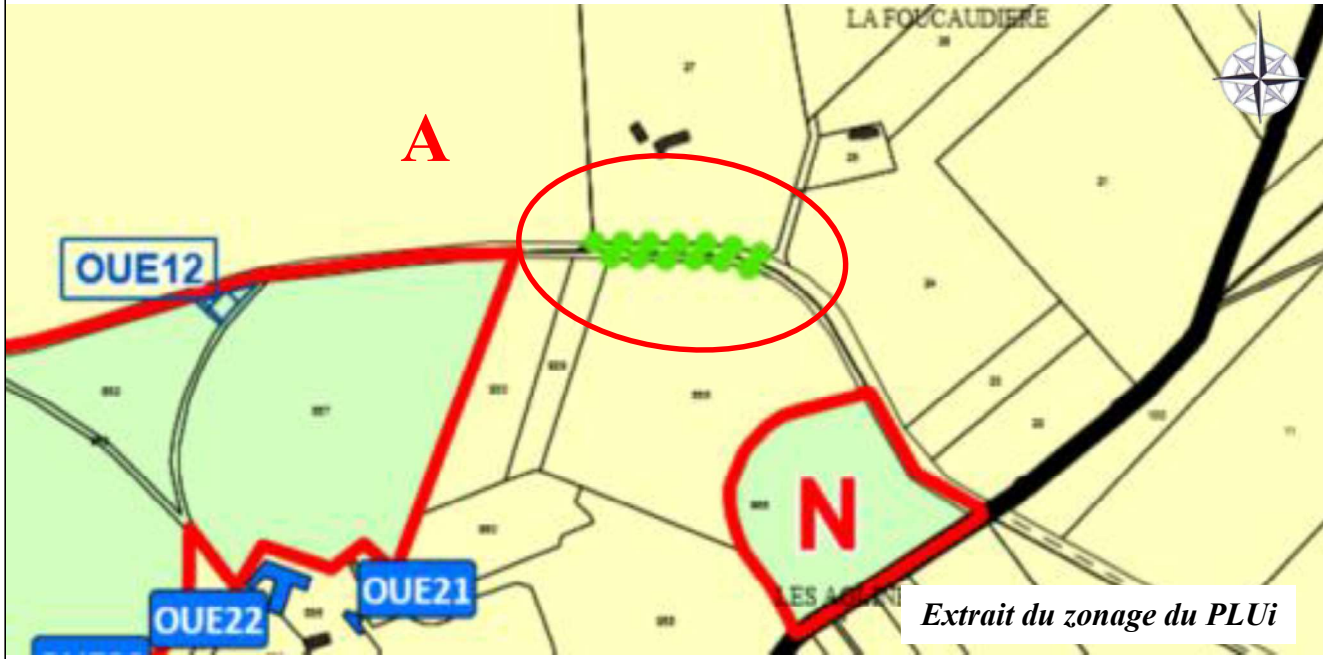
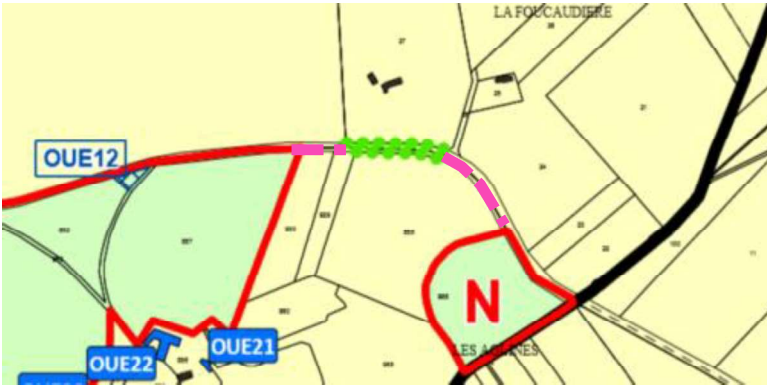
Référence de l'observation : OUE(R) 008

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SAINT-OUEN-LES-VIGNES	Bois Régnier	ZO 128 ZO 174 (partage 128)	A	N
				
Demandeur	M. HERIVAUT Jean-Claude			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. HERIVAUT Jean-Claude demande que soit éventuellement mis en constructible la parcelle ZO174 issue de la parcelle ZO128 divisée, lieu-dit « BOIS REGNIER » du fait que étant dans la commune, une seule maison était en place. Depuis de nombreuses constructions nouvelles ont été réalisées.</p> <p>« Pourquoi ne pas réaliser une construction en face de l'habitation dont je suis propriétaire ? »</p> <p><i>Observation n° 8, datée du 21/11/2019, déposée dans le registre d'enquête.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme. La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			

Référence de l'observation : OUE(R) 009

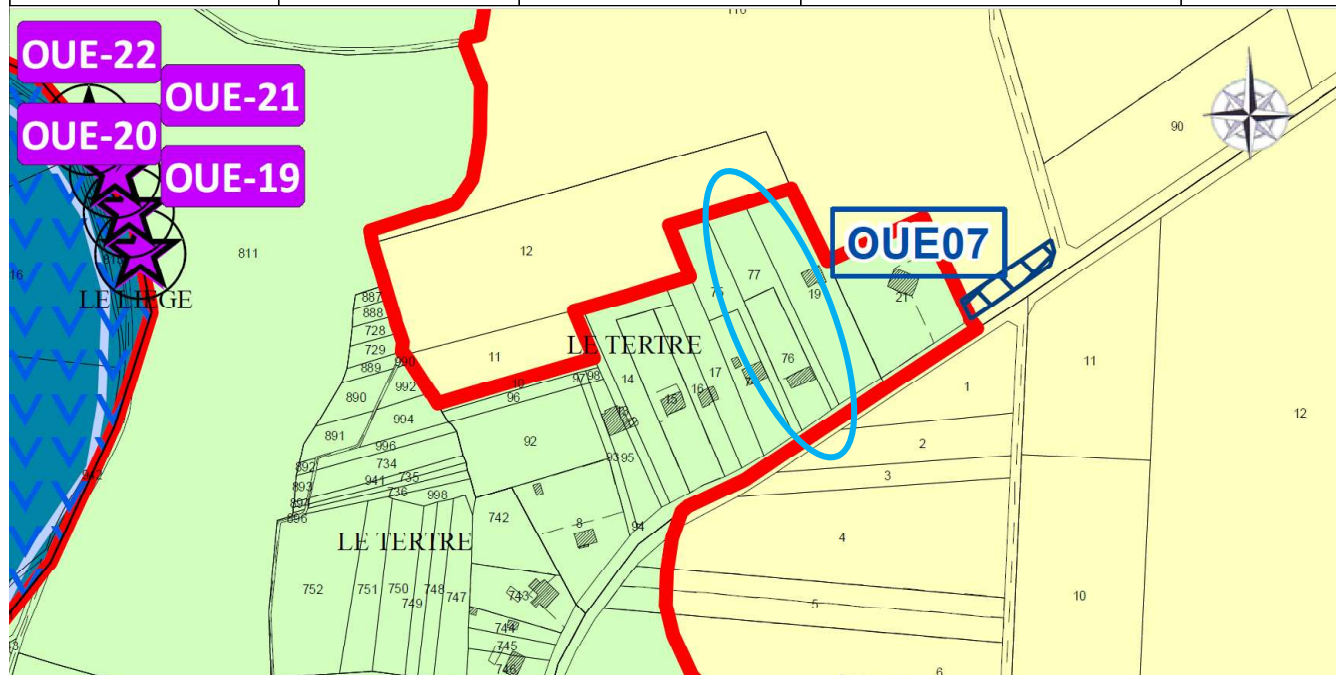
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SAINT-OUEN-LES-VIGNES	La Haute Renaudrie	ZC 17-18	Nm	A
 <p><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	Mme FEIREISEN Marie Thérèse			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme FEIREISEN Marie Thérèse, propriétaire des parcelles ZC17 et ZC18 précise que la route de La Renaudrie dessert huit habitations et qu'aucune n'est une entreprise agricole. Elle pose la question de savoir quel bâtiment est considéré comme patrimoine bâti à protéger ? Elle souhaite que ses parcelles soient classées Ah plutôt que A.</p> <p><i>Observation n° 9, datée du 21/11/2019, déposée dans le registre d'enquête.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>Ce lieu-dit n'offre pas une unité et une forme urbaine suffisamment consolidées (en nombre de constructions) pour être considéré comme un lieu de vie à affirmer en secteur Nh(*). Il s'agit plutôt d'un habitat diffus. Le règlement écrit de la zone A permet de conforter le bâti existant notamment les constructions à vocation d'habitation qui peuvent évoluer avec des annexes et des extensions dont les conditions sont présentées dans le règlement écrit.</p> <p>Concernant l'élément « OUE-01 », il s'agit d'un puits identifié au sein du rapport de présentation 1c.</p>			
Avis de la commission	<p>(*) Note de la commission d'enquête : il convient certainement de lire « Ah » au lieu de « Nh ».</p> <p>Avis conforme de la commission d'enquête.</p>			

Référence de l'observation : OUE(R) 010

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SAINT-OUEN-LES-VIGNES	La Foucaudière		A	A
 <p>Extrait du zonage du PLUi</p>				
Demandeur	Mme TRUET Anne			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	Mme TRUET Anne, demande que la haie à protéger à la Foucaudière soit prolongée jusqu'à la zone N. <i>Observation n° 10, datée du 21/11/2019, déposée dans le registre d'enquête.</i>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA donne une suite favorable à cette requête avec la protection des haies étendue aux tirets violets ci-dessous.</p> 			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			

Référence de l'observation : OUE(R) 011

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLU <i>i</i>
SAINT-OUEN LES VIGNES	Le Tertre	ZW 77	A / UB	N



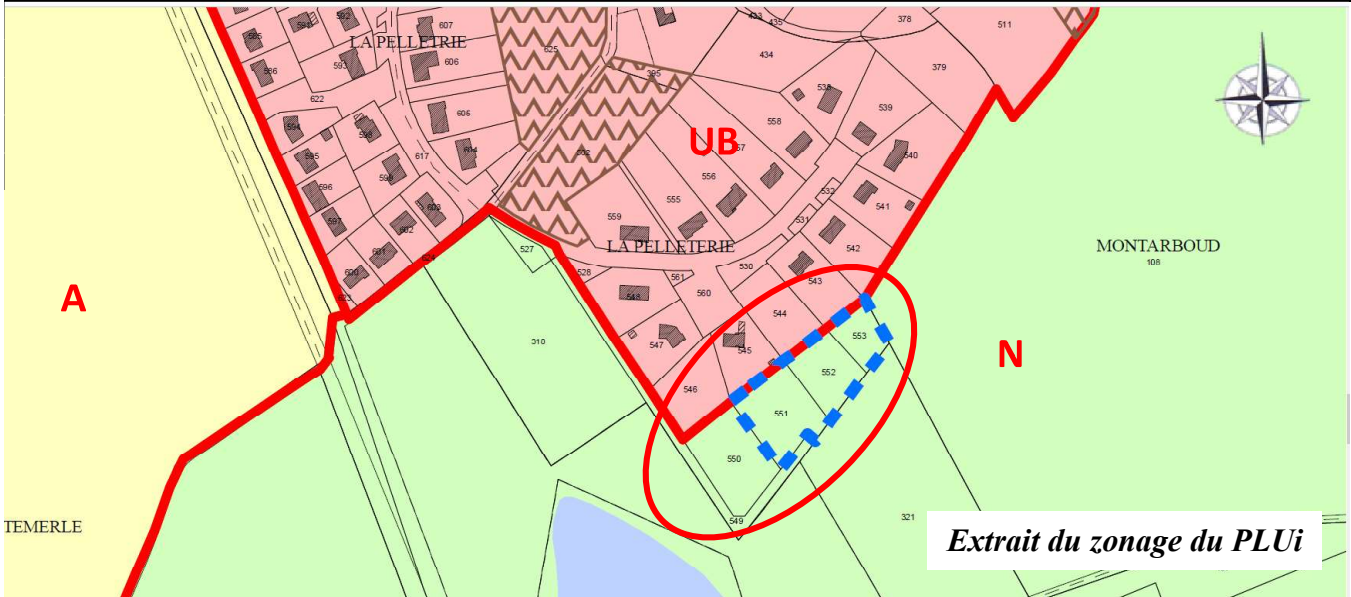
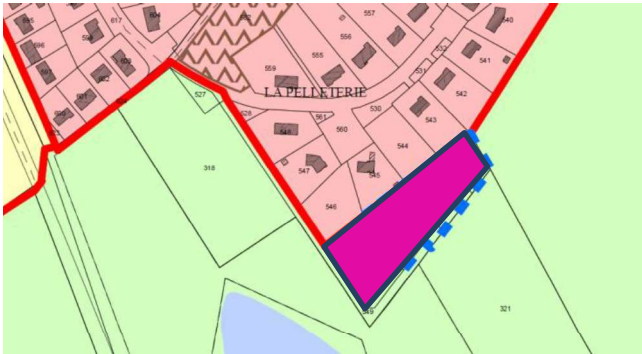
Demandeur	M. ROGUET Yannick.
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. Yannick ROGUET demande un reclassement de son terrain cadastré ZW 77 sur la commune de Saint-Ouen les Vignes, au lieu-dit « Le Tertre » en terrain constructible.</p> <p>Il explique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que son terrain a un accès de 6 mètres sur la D 431 et une superficie de 15a90. - que sa parcelle est située en partie en zone naturelle dans le PLU actuel, - que plusieurs maisons la jouxtent. <p>M. ROGUET estime que cette parcelle pourrait présenter un intérêt dans le développement de cette section.</p> <p><i>Requête inscrite dans le registre d'enquête d'Amboise en date du 22/11/2019.</i></p>
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme. La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>
Avis de la commission	<p>La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA et rappelle qu'il n'y a pas de « <i>droit acquis en matière d'urbanisme</i> », comme il est mentionné ci-avant en préambule du présent rapport.</p> <p>Avis conforme.</p>

**Enquête publique relative au projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la Communauté de Communes du Val d'Amboise**

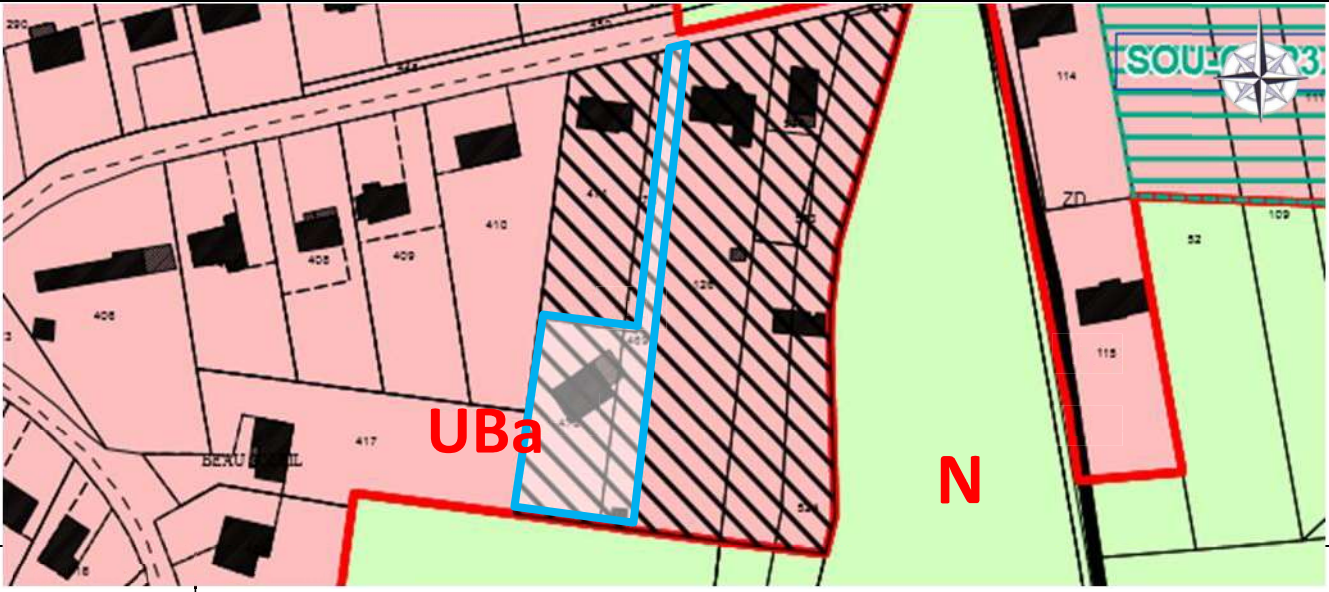
**OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSES DE LA CCVA
et AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
CONCERNANT LA COMMUNE DE SAINT-RÈGLE**

<i>Nom du demandeur</i>		<i>Code fiche</i>	<i>Page</i>
MME	MENDES Sabine	SRE(I) 001	319
M. MME	ANET	SRE(I) 002	320
MME/M.	CHAYETTE Delphine et ROUAT Franck	SRE(I) 003	321
MME	MENDES Sabine	SRE(I) 004	322
MME	BOUTON Laetitia pour M. DAVID	SRE(I) 005	323
MME	MOUSTROUS Nathalie	SRE(I) 006	324
MME	FAUQUET Christine - MAIRE DE SAINT-RÈGLE	SRE(L) 001	325
M. ou MME	TISSIDRE G.	SRE(L) 002	336
M. MME	RIANDIÈRE Claudy et Odile	SRE(R) 001	337

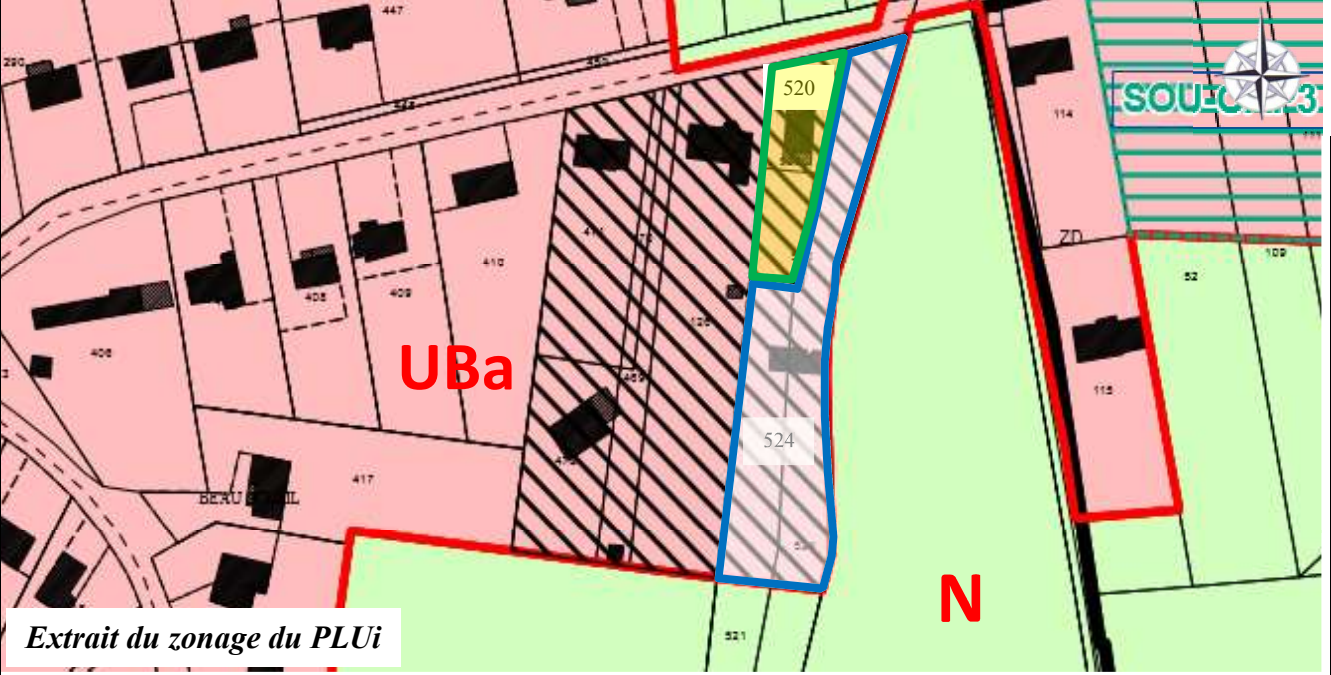
Référence de l'observation : SRE(I) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SAINT-RÈGLE	La Pelleterie	C 546, 550 à 553	A	N
 <p>Extrait du zonage du PLUi</p>				
Demandeur	Mme MENDES Sabine			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le demandeur, propriétaire des parcelles 546 et 550, estime excessif le classement des parcelles 550 à 553 en zone N car cela interdit désormais de faire un cabanon de jardin, une serre, une piscine, un potager..., et demande le classement des parcelles 550 à 553 en zone Nh, en totalité ou pour une partie proche des parcelles constructibles limitrophes 543 à 546.</p> <p><i>Courriel daté du 21/10/2019, avec extraits du plan de zonage du PLUi et du règlement écrit.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA et la commune décide de prendre en compte le risque inondation en remplaçant la trame non aedificandi par une trame « risques identifiés au R151-31 » (inondation – voir trame en violet ci-dessous). La zone UB va couvrir cette zone et permettra ainsi de recevoir des annexes. En effet le risque inondations est présent en cas de débordement de l'étang présent au Sud-Ouest.</p> 			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			

Référence de l'observation : SRE(I) 002

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SAINT-RÈGLE	Beau Soleil	OC 469 - 472	2AUh	UBa
				
Demandeur	M. et Mme ANET			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Les demandeurs, propriétaires des parcelles OC 469 -472, ont constaté que sur le plan de zonage du PLUi, ces parcelles sont classées en zone UBa et hachurées. Selon la légende, ces hachures correspondent à un « secteur urbanisé concerné par un risque inondation identifié au titre de l'article R 151-31 du Code de l'Urbanisme ».</p> <p>Les demandeurs précisent, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'à la lecture du plan de zonage du PLUi, il ne leur avait jamais été communiqué un risque d'inondation sur ce secteur. Ceux-ci ont acheté leur maison en janvier 2016 et il n'était nullement mentionné un risque naturel pesant sur l'habitation. Ils ont été témoins des événements de juin 2016 et la mairie de Saint Règle les avait informés qu'il s'agissait d'un épisode exceptionnel dû à une mauvaise régulation des eaux de l'étang de la JANVRIE. Il leur semble aujourd'hui plus opportun de réfléchir à des solutions techniques (création d'un bassin de rétention ou prendre un arrêté obligeant le propriétaire de l'étang de la JANVRIE à réguler ses eaux par exemple) que de classer un secteur urbanisé en secteur à risque au titre de l'article R 151-31 du CU. - qu'une étude de risque permettrait de connaître avec précision la probabilité d'occurrence et d'importance du risque qui justifierait le classement indiqué au plan de zonage. Il semble que d'autres villes ont été touchées, elles aussi par les événements pluviométriques de 2016 sans pour autant que ces dernières classent des secteurs entiers en zone à risques dans leurs PLU. - qu'ils ont constaté que le règlement écrit du PLUi ne traite pas des autorisations et interdictions liées aux hachures indiquées sur le zonage. <p>En l'état et sans justification du risque par une étude hydraulique pour caractériser l'aléa de manière quantitative et qualitative, il est demandé le retrait des hachures sur le document de zonage dont la délimitation est semble-t-il faite de manière arbitraire.</p> <p><i>Courriel daté du 06/10/2019, envoyé le 06/10/2019 à 14h27 à la CCVA.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA, avec l'appui de la commune de Saint-Règle, confirme cette trame R151-31. Cette trame interdit la création de nouveaux logements et autorise la création d'annexes. Les constructions en sous-sol sont interdites.			
Avis de la commission	La commission d'enquête, considérant qu'il faut appliquer le principe de précaution, souscrit à la réponse de la CCVA avec l'appui de la commune, mais suggère que le zonage soit éventuellement revu ultérieurement lors d'une modification du PLUi, pour tenir compte notamment de la topographie des lieux où certaines parcelles ne seraient pas concernées par le risque d'inondation, d'après les informations recueillies pendant l'enquête.			

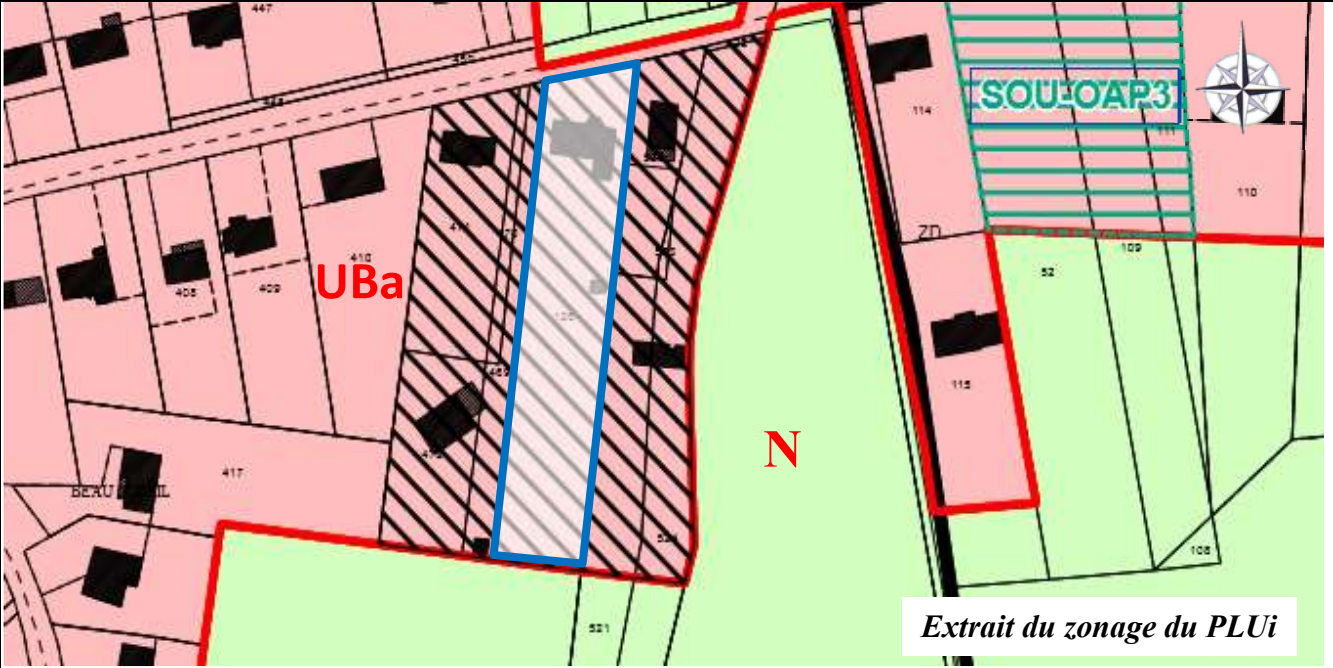
Référence de l'observation : SRE(I) 003

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SAINT-RÈGLE	Beau Soleil	OC 520 - 524	Us	UBa
 <p><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	Mme CHAYETTE Delphine (parcelle n° 524) et M. ROUAT Franck (parcelle n°520)			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Les demandeurs, propriétaires des parcelles OC 524 et OC 520, ont constaté que sur le plan de zonage du PLUi, ces parcelles sont classées en zone UBa et hachurées. Selon la légende, ces hachures correspondent à un « <i>secteur urbanisé concerné par un risque inondation identifié au titre de l'article R 151-31 du Code de l'Urbanisme</i> ».</p> <p>Le texte qui a été rédigé, y compris la demande, est identique à celui de l'observation référencée : SRE(I) 002, sauf qu'il faut retirer la phrase « <i>Ceux-ci ont acheté leur maison en janvier 2016 et il n'était nullement mentionné un risque naturel pesant sur l'habitation</i> ».</p> <p><i>Courriel daté du 06/10/2019, envoyé le 06/10/2019 à 16h05 à la Communauté de Communes du Val d'Amboise.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA, avec l'appui de la commune de Saint-Règle, confirme cette trame R151-31. Cette trame interdit la création de nouveaux logements et autorise la création d'annexes. Les constructions en sous-sol sont interdites.			
Avis de la commission	La commission d'enquête, considérant qu'il faut appliquer le principe de précaution, souscrit à la réponse de la CCVA avec l'appui de la commune, mais suggère que le zonage soit éventuellement revu ultérieurement lors d'une modification du PLUi, pour tenir compte notamment de la topographie des lieux où certaines parcelles ne seraient pas concernées par le risque d'inondation, d'après les informations recueillies pendant l'enquête.			

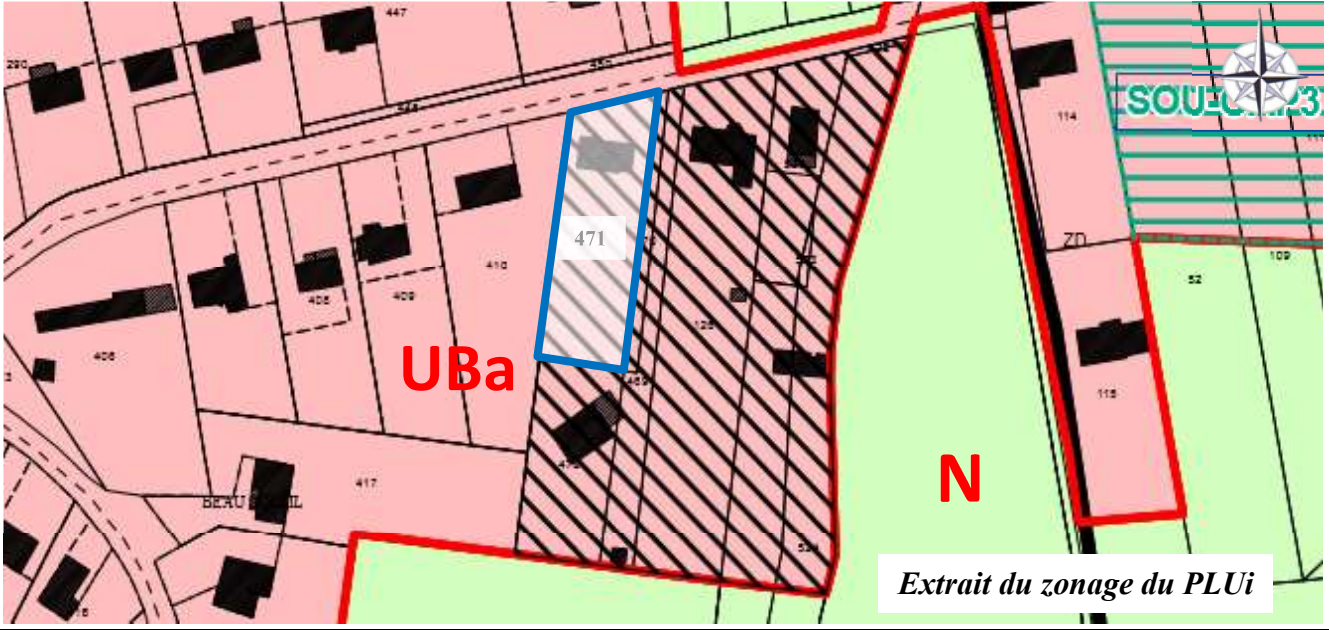
Référence de l'observation : SRE(I) 004

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SAINT-RÈGLE	La Pelleterie	C 546 et 550	A	N
<p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	Mme MENDES Sabine			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme Sabine MENDES indique revenir vers la CCVA, car étant propriétaire des parcelles 546 et 550 sur la commune de Saint Règle lotissement la Pelleterie II, d'après le futur PLUi, elle devrait laisser 5 M entre sa parcelle 546 en zone constructible et sa parcelle 550 classée désormais en N alors <u>qu'elles font parties d'une même unité foncière.</u></p> <p>Elle estime « Que le texte soit applicable quand les unités foncières sont différentes à la rigueur pourquoi pas mais là les deux terrains m'appartiennent donc je ne vois pas l'utilité de l'application d'une telle règle sur une même unité foncière.»,</p> <p>Et demande d'inclure ce cas de figure dans le futur PLUi. <i>Courriel daté du 18/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA et la commune décident de prendre en compte le risque inondation en remplaçant la trame non aedificandi par une trame « risques identifiés au R151-31 » (inondation – voir trame en violet ci-dessous). En effet le risque inondations est présent en cas de débordement de l'étang présent au Sud-Ouest. La zone UBa va couvrir cette zone et permettra ainsi de recevoir des annexes.</p>			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			


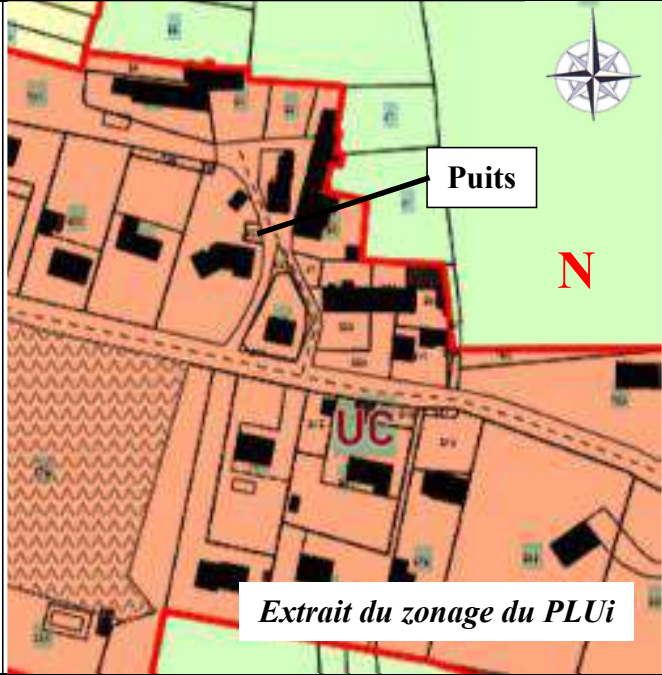
Référence de l'observation : SRE(I) 005

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SAINT-RÈGLE	Beau Soleil	C 126	Us	UBa
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeurs	M. et Mme DAVID - Courriel transmis par Mme BOUTON Laetitia			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Nous sommes propriétaires de la parcelle C 126 sur la commune de Saint-Règle sur laquelle est édifiée notre résidence principale.</p> <p>Nous avons constaté, que sur le plan de zonage du PLUi, notre parcelle est classée en zone UBa et hachurées. Selon la légende, ces hachures correspondent à un « secteur urbanisé concerné par un risque inondation identifié au titre de l'article R 151-31 du Code de l'Urbanisme ».</p> <p>Ces hachures doivent être en lien avec les événements de juin 2016. Or, il nous a toujours été communiqué que les événements de juin 2016 étaient exceptionnels. Lorsque j'ai fait construire ma maison en 2006, le terrain ne faisait pas l'objet d'un signalement de risque pour inondation. Depuis 2016, une étude de risques a dû être réalisée faisant apparaître la probabilité d'occurrence et d'importance du risque ainsi que des solutions techniques permettant de limiter la répétition du phénomène. Nous souhaitons aujourd'hui disposer de cette étude qui justifie ces hachures sur le plan de zonage.</p> <p>De plus, nous constatons que d'autres habitations proches de l'Amasse ont elles aussi été inondées en juin 2016 et que celles-ci ne se trouvent pas en périmètre de risque inondation sur le PLUi. Il semble que le risque d'inondation par les eaux de pluie ne soit pas géré de la même manière que le risque inondation par débordement des cours d'eau. En l'état et sans justification du risque par une étude hydraulique pour caractériser l'aléa de manières quantitative et qualitative, nous demandons le retrait des hachures sur le document de zonage.</p> <p><i>Courriel daté du 21/11/2019 à 18h22, adressé à la Communauté de Communes du Val d'Amboise par Mme Bouton pour le compte de M. et Mme DAVID</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA, avec l'appui de la commune de Saint-Règle, confirme cette trame R151-31. Cette trame interdit la création de nouveaux logements et autorise la création d'annexes. Les constructions en sous-sol sont interdites.			
Avis de la commission	La commission d'enquête, considérant qu'il faut appliquer le principe de précaution, souscrit à la réponse de la CCVA avec l'appui de la commune, mais propose que le zonage soit revu ultérieurement lors d'une modification du PLUi pour tenir compte notamment de la topographie des lieux ou certaines parcelles ne seraient pas concernées par le risque d'inondation, d'après les informations recueillies pendant l'enquête.			

Référence de l'observation : SRE(I) 006

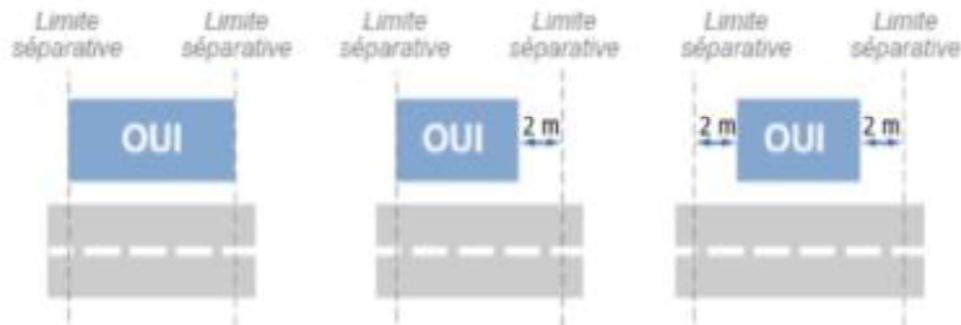
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SAINT-RÈGLE	Beau Soleil	OC 471	2AUh	UBa
				
Demandeur	Mme MOUSTROUS Nathalie			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Mme MOUSTROUS Nathalie, propriétaire de la parcelle bâtie OC 471 :</p> <ul style="list-style-type: none"> – a constaté que sur le plan de zonage du PLUi, sa parcelle est classée en zone UBa et hachurée. Les hachures correspondent à un « secteur urbanisé concerné par un risque inondation identifié au titre de l'article R 151-31 du Code de l'Urbanisme », et que ces hachures doivent être en lien avec les événements de fin mai 2016, dont on lui a dit qu'ils étaient exceptionnels ; – lorsqu'elle a fait construire sa maison en 2004, le terrain ne faisait pas l'objet d'un signallement de risque pour inondation. Depuis 2016, une étude de risque a dû être réalisée, faisant apparaître la probabilité d'occurrence et d'importance du risque ainsi que des solutions techniques permettant de limiter la répétition du phénomène. Elle souhaite aujourd'hui disposer de cette étude qui justifie ces hachures sur le plan de zonage ; – a constaté que d'autres habitations proches de l'Amasse ont elles aussi été inondées en mai 2016 et que celles-ci ne se trouvent pas en périmètre de risque inondation sur le PLUi. Il semble que le risque d'inondation par les eaux de pluviales ne soit pas géré de la même manière que le risque inondation par débordement des cours d'eau. <p>Mme MOUSTROUS Nathalie demande, en l'état et sans justification du risque par une étude hydraulique, pour caractériser l'aléa de manière quantitative et qualitative, le retrait des hachures sur le document de zonage.</p> <p><i>Courriel daté du 15/10/2019 à 18h03, envoyé à la Communauté de Communes du Val d'Amboise.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA, avec l'appui de la commune de Saint-Règle, confirme cette trame R151-31. Cette trame interdit la création de nouveaux logements et autorise la création d'annexes. Les constructions en sous-sol sont interdites.			
Avis de la commission	La commission d'enquête, considérant qu'il faut appliquer le principe de précaution, souscrit à la réponse de la CCVA avec l'appui de la commune, mais propose que le zonage soit revu ultérieurement lors d'une modification du PLUi pour tenir compte notamment de la topographie des lieux ou certaines parcelles ne seraient pas concernées par le risque d'inondation, d'après les informations recueillies pendant l'enquête.			

Référence de l'observation : SRE(L) 001-1

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SAINT-REGLE	Impasse des Thomeaux	A 603		
				
Demandeur	Mme le Maire de SAINT-REGLE			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>ELEMENT DU PATRIMOINE A PROTEGER</p> <p>Nous souhaitons que le puits commun à plusieurs propriétés, situé impasse des Thomeaux parcelle A603 (voir photo ci-dessus) soit inclus dans les éléments du patrimoine à protéger.</p> <p><i>Courrier daté du 14/10/2019, enregistré le 15/10/2019 par la Communauté de Communes du Val d'Amboise, avec une photo du puits à protéger et un extrait du plan de zonage du PLUi.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA donne une suite favorable à cette demande.			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			

Référence de l'observation : SRE(L) 001-2**Commune de SAINT-REGLE - Modification du Règlement écrit du PLUi****→ Implantation par rapport aux limites séparatives**


Les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs des limites séparatives. Dans le cas d'un retrait d'une limite séparative, ce recul doit être au minimum de 2 mètres.



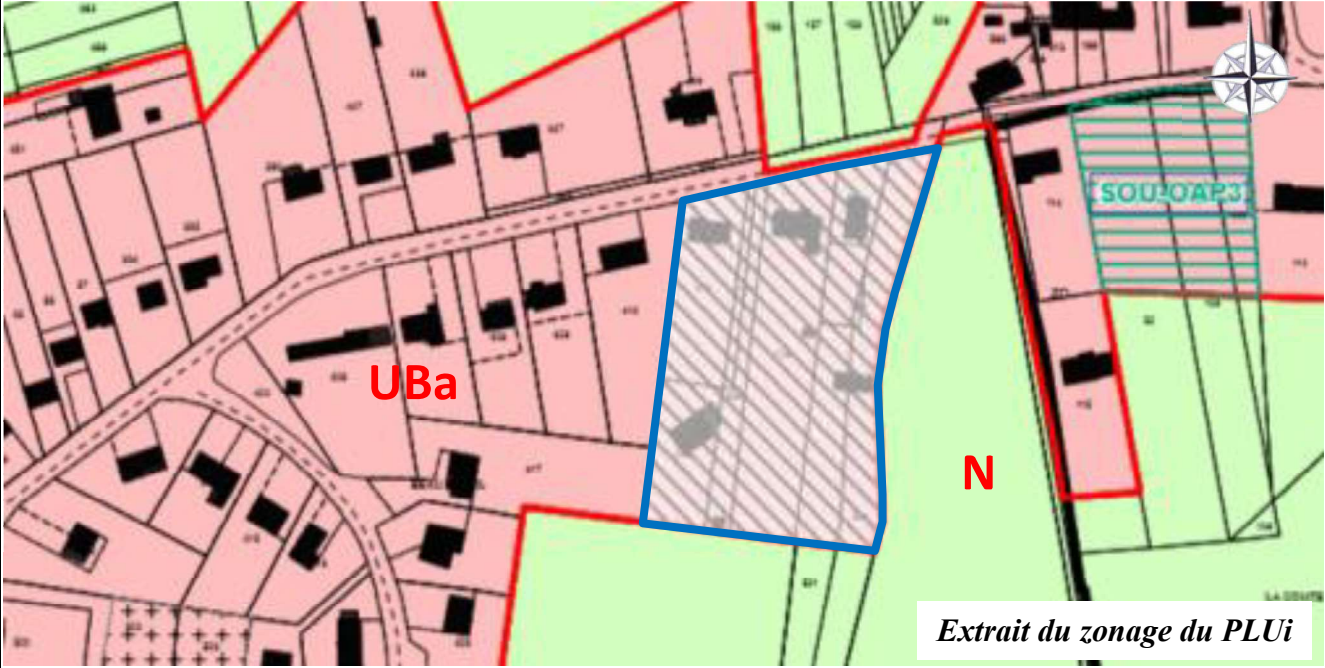
Extrait du règlement écrit du PLUi page 40

Demandeur	Mme le Maire de SAINT-REGLE
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>RÈGLEMENT ÉCRIT DU PLUi</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives ZONE UC et autres</p> <p>La phrase suivante : « <i>Les constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs des limites séparatives</i> » doit être remplacée par « <i>Les constructions peuvent s'implanter</i> ».</p> <p><i>Courrier daté du 14/10/2019, enregistré le 15/10/2019 par la Communauté de Communes du Val d'Amboise.</i></p>
Réponse de la CCVA	La CCVA donne une suite favorable à cette demande.
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.

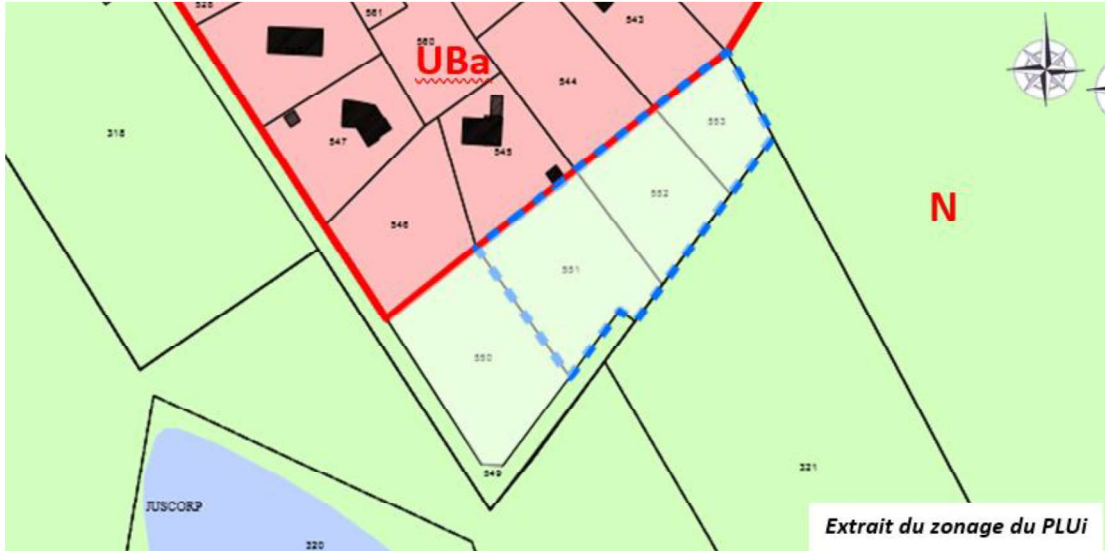
Référence de l'observation : SRE(L) 001-3

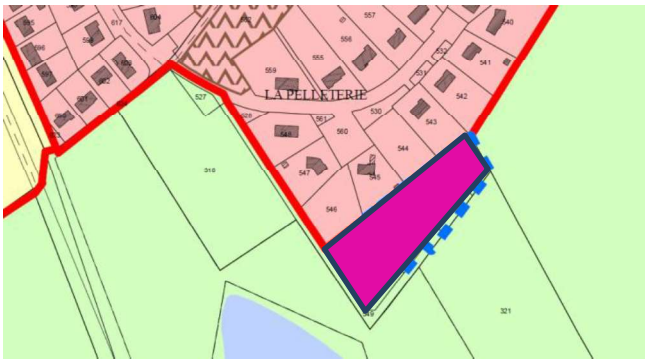
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SAINT-RÈGLE	Bel Air	A 381	A	Ap
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	Mme le Maire de SAINT-RÈGLE			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>PARCELLE A381 (Bel Air en limite d'Amboise)</p> <p>La parcelle A381 était, il y a quelques années, occupée par un habitant de la commune qui vivait dans une caravane. Cet habitant est décédé et la parcelle est redevenue une terre agricole exploitée. De ce fait, nous souhaitons que la parcelle A381 (chemin des Breusolières) actuellement en zone N soit mise en zone Ap comme toutes les parcelles de cette partie de la commune.</p> <p><i>Courrier daté du 14/10/2019, enregistré le 15/10/2019 par la CCVA, avec un extrait du plan de zonage du PLUi.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA donne une suite favorable à cette demande.			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			

Référence de l'observation : SRE(L) 001-4

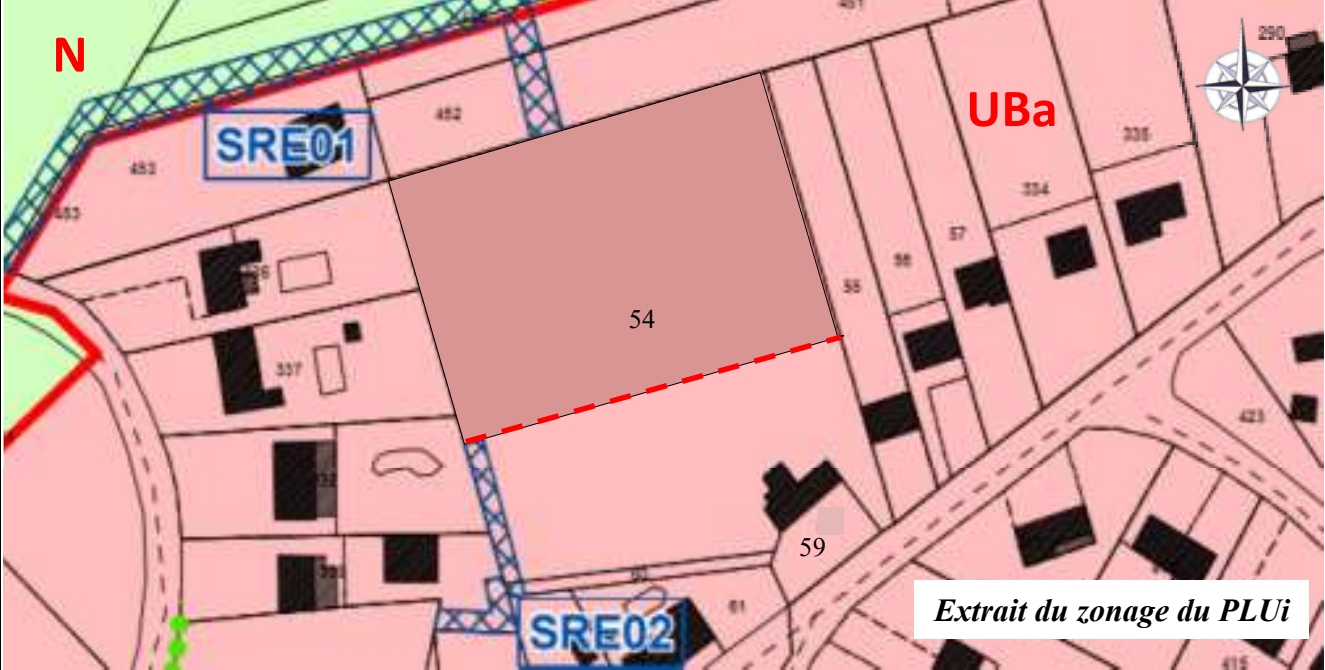
Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SAINT-REGLE	Beau Soleil	C471- 472 - 470 - 469 - 126 - 520 - 522 523 - 521 - 524	2AUh et Us	UBa
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	Mme le Maire de SAINT-RÈGLE			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>PARCELLES INONDABLES EN LIMITE DE SOUVIGNY-DE-TOURAINÉ</p> <p>Les parcelles C 471- 472 - 470 - 469 - 126 -520 -522 -523 - 521 et C 524 ont subi fin mai 2016 une inondation liée à un très fort phénomène pluvieux.</p> <p>Les habitations situées sur les parcelles C471 C126 et C523 ont vu l'eau pénétrer dans les intérieurs. Par contre les habitations situées sur les parcelles C472 pour l'une et C521 et 524 pour l'autre n'ont pas, du fait de leur positionnement, subi de dégâts.</p> <p>Néanmoins pour l'instant, et dans l'attente d'informations complémentaires concernant le risque encouru par ces deux dernières habitations, nous préférons laisser les parcelles C472 C521 et C524 avec la même sécurité que les autres.</p> <p>Par contre, concernant ce périmètre, nous avons demandé que celui-ci soit interdit à toutes nouvelles constructions à usage d'habitation, mais que les annexes (type abri de jardin garage piscine etc.) soient autorisées. Or nous ne trouvons nulle part dans le règlement écrit la transcription de cette demande.</p> <p><i>Courrier daté du 14/10/2019, enregistré le 15/10/2019 par la CCVA, avec un extrait du plan de zonage du PLUi.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA donne une suite favorable à cette demande.			
Avis de la commission	La commission d'enquête, considérant qu'il faut appliquer le principe de précaution, souscrit à la réponse de la CCVA avec l'appui de la commune, mais suggère que le zonage soit éventuellement revu ultérieurement lors d'une modification du PLUi, pour tenir compte notamment de la topographie des lieux ou certaines parcelles ne seraient pas concernées par le risque d'inondation, d'après les informations recueillies pendant l'enquête.			

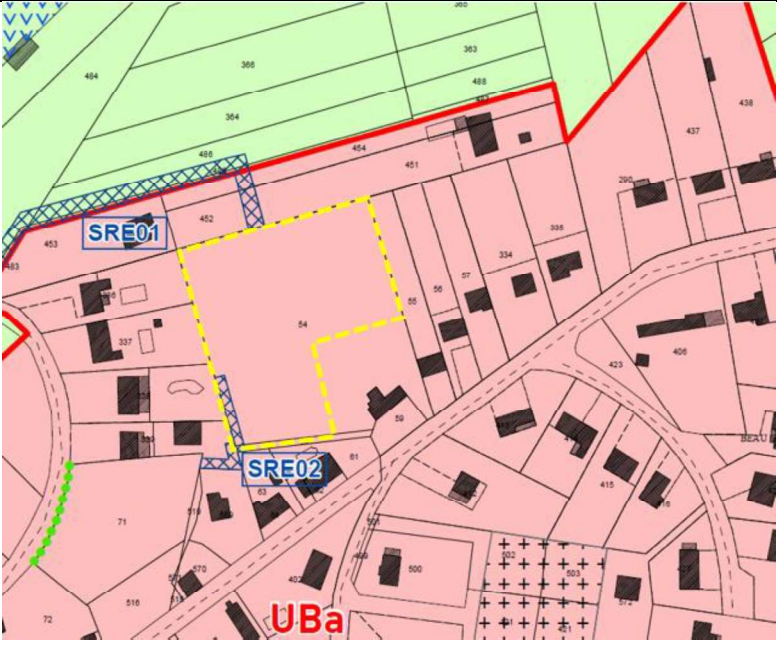
Référence de l'observation : SRE(L) 001-5

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SAINT-RÈGLE	Lotissement Pelletrie 2	C 550 - 551 - 552 - 553	A	N
				
Demandeur	Mme le Maire de SAINT-RÈGLE			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>PARCELLES C550 C551 C552 C553 (Lotissement Pelletrie 2] Nous ne souhaitons plus que ces parcelles soient en zone non aedificandi. Par contre nous souhaitons que ne soient constructibles sur ces parcelles que des annexes type abri de jardin garage piscine etc. De ce fait, la zone N conviendrait-elle ? ou alors le risque pour ces parcelles (étant un risque d'inondation), peut être pouvons-nous appliquer les mêmes règles que pour les parcelles précédentes (en limite de Souvigny) ? En zone N ou UBA Par contre nous avons un autre problème, ces 4 parcelles sont toutes dans des unités foncières comprenant une parcelle en zone UBA et une parcelle en zone N. De ce fait il ne nous paraît pas possible d'appliquer à l'intérieur d'une même unité foncière un recul de 5m de la zone N pour une construction dans la zone UBA. Nous souhaitons qu'une solution soit trouvée pour régler ce problème.</p> <p><i>Courrier daté du 14/10/2019, enregistré le 15/10/2019 par la CCVA, avec un extrait du plan de zonage du PLUi.</i></p> <p>Mail de M. LEGROS en date du 3 décembre 2019 :</p> <p>Je suis désolé de revenir sur le problème des parcelles C550 551 552 553 et de l'impossibilité de considérer la partie constructible et non constructible comme une même unité foncière, aussi suite à une réunion avec Mme Le Maire et au fait que nous ne pouvons accepter la double peine, (construction impossible sur la zone N, et recul de 5m sur la zone UBA) nous proposons la solution suivante Mettre les parcelles C550 551 552 553 en UBA et ajouter sur ces 4 parcelles, une trame identique aux parcelles inondables que nous avons en limite de Souvigny. Les parcelles C550 551 552 553 ayant également un risque d'inondation en cas de rupture de la digue de l'étang de Juscors J'avais d'ailleurs déjà fait cette proposition dans l'observation SRE (L) 001-5 ci joint Pour info : concernant les parcelles inondables limite Souvigny, Mme le Maire est d'accord pour que dans le règlement écrit que doit rédiger le bureau d'études, les extensions soient possibles comme vous l'aviez suggéré lors du dernier copil</p>			

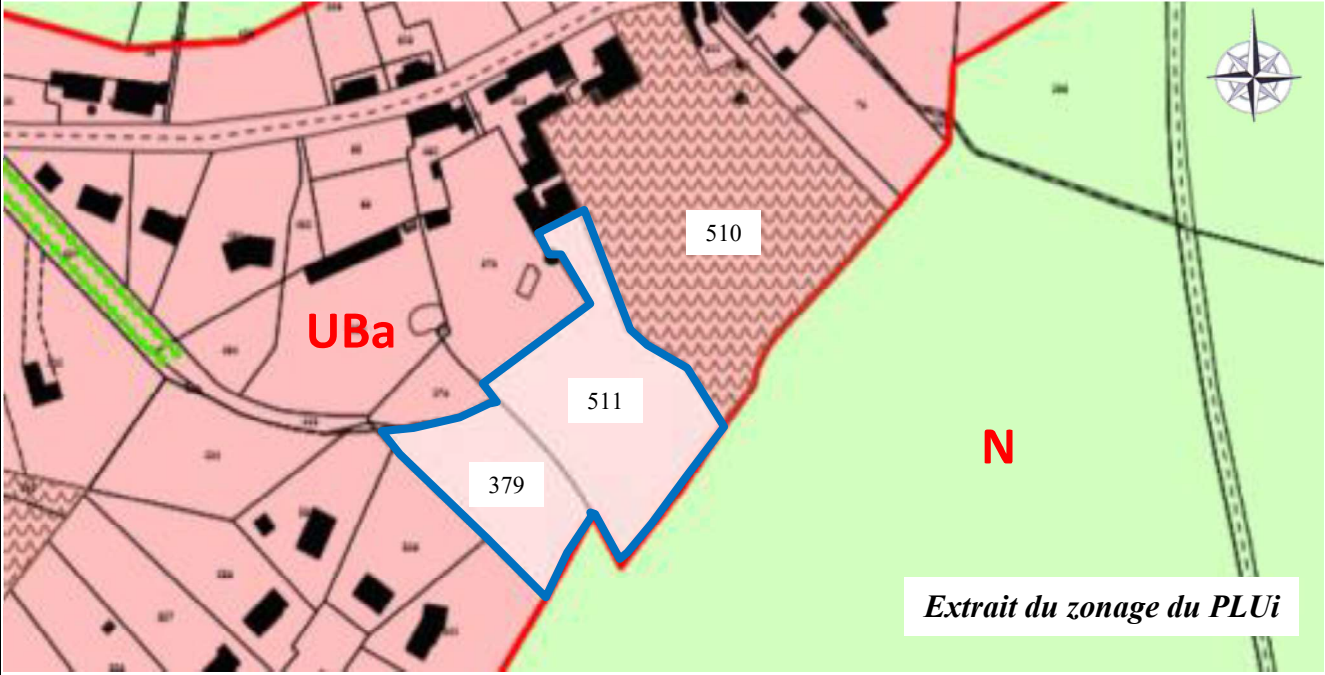
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA et la commune décident de prendre en compte le risque inondation en remplaçant la trame non aedificandi par une trame « risques identifiés au R151-31 » (inondation – voir trame en violet ci-dessous). En effet le risque inondations est présent en cas de débordement de l'étang présent au Sud-Ouest. La zone UBa va couvrir cette zone et permettra ainsi de recevoir des annexes.</p>  <p>The image is a site plan or zoning map. It shows a residential area with several buildings and plots. A prominent feature is a pink-shaded area labeled 'LA PELLETIERE'. To the south and west of this area, there is a blue-shaded area representing a pond or lake. A red line outlines a specific zone, and a purple-shaded area is located near the pond. The map includes various plot numbers and street names.</p>
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.

Référence de l'observation : SRE(L) 001-6

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SAINT-RÈGLE	Terrain CHRÉTIEN	C54	2AUh en partie	UBa
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	Mme le Maire de SAINT-RÈGLE			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Parcelle C54 TERRAIN CHRETIEN + emplacements réservés (centre bourg) Nous souhaitons que la parcelle C54 soit coupée en 2 parties (voir plan ci-joint) La partie haute (proche de la D23 et de la construction existante parcelle C59) resterait en zone UBA La partie basse (partie foncée sur le plan ci-joint) deviendrait non constructible à l'approbation du PLUi Si la commune trouvait un investisseur prêt à réaliser un projet et à financer tous les travaux y compris les réseaux et la voirie, dans ce cas une demande de modification du PLUi serait demandée. Concernant les deux emplacements réservés nous pensons qu'il vaut mieux les garder pour un éventuel projet.</p> <p><i>Courrier daté du 14/10/2019, enregistré le 15/10/2019 par la CCVA, avec un extrait du plan de zonage du PLUi.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande. La faisabilité d'une telle opération en cœur d'îlot est peu probable au regard des investissements induits. Les emplacements réservés doivent être levés car ils gèlent des emprises foncières alors qu'aucun projet n'est réellement identifié. Si un projet émergeait sur un tel secteur, le PLUi pourrait faire l'objet d'une modification du PLU comme cela a été exprimé.</p> <p>Une trame identifiée au L151-19 (voir ci-dessous trame jaune) sera mise en place pour affirmer le rôle paysager important que tiennent les espaces boisés résiduels faisant office de zone verte dans cet environnement urbain au relief marqué.</p>			

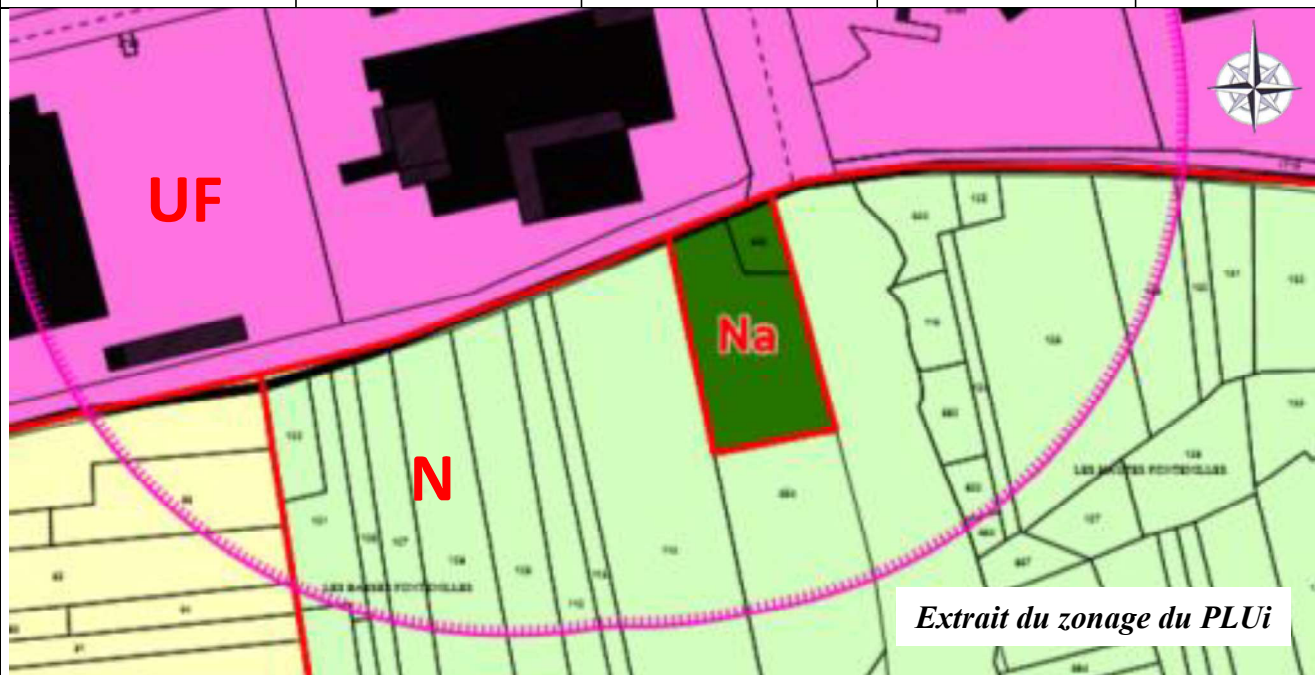
	
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.

Référence de l'observation : SRE(L) 001-7

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SAINT-RÈGLE	Terrain JOIN LAMBERT	C379 -511	U en partie et N en partie	UBa
 <p>Extrait du zonage du PLUi</p>				
Demandeur	Mme le Maire de SAINT-RÈGLE			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>TERRAIN JOIN LAMBERT (centre bourg) Mettre les parcelles C 379 et C 511 avec la même protection que la parcelle C 510</p> <p><i>Courrier daté du 14/10/2019, enregistré le 15/10/2019 par la CCVA, avec un extrait du plan de zonage du PLUi.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA donne une réponse favorable à cette demande.			
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.			


Référence de l'observation : SRE(L) 001-8

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SAINT-RÈGLE	Les Hautes Fontenelles	OA 654	N	Na

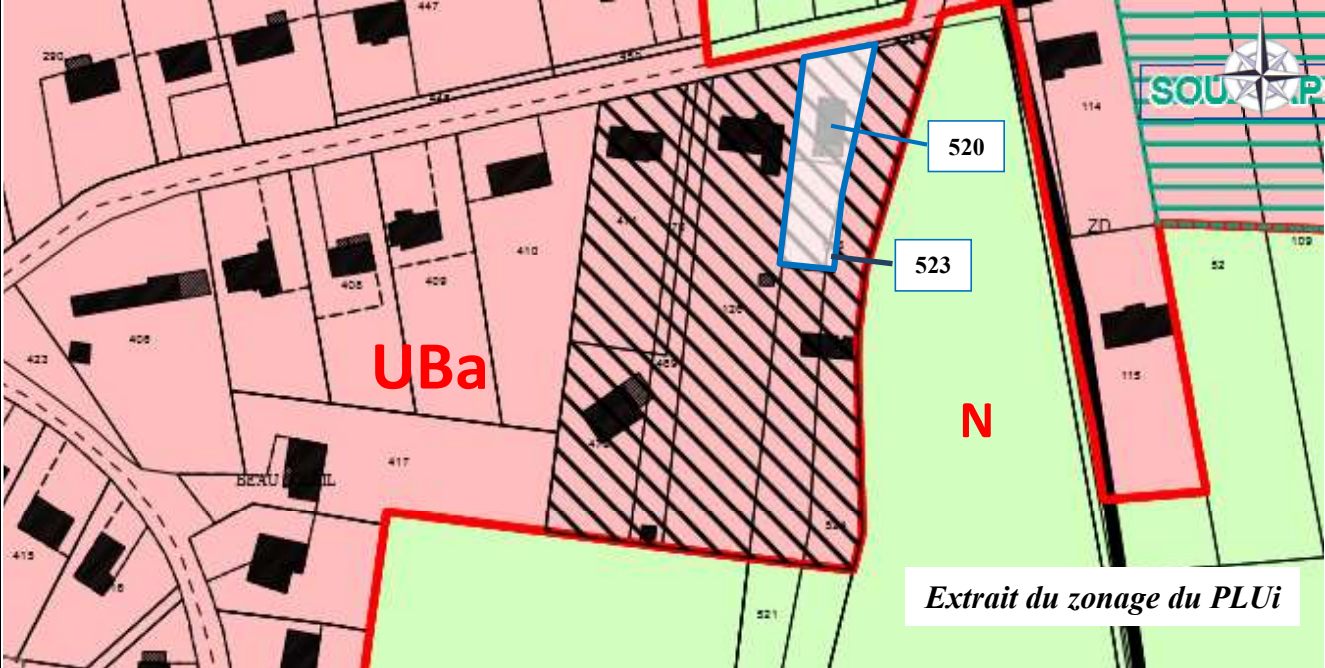


Extrait du zonage du PLUi

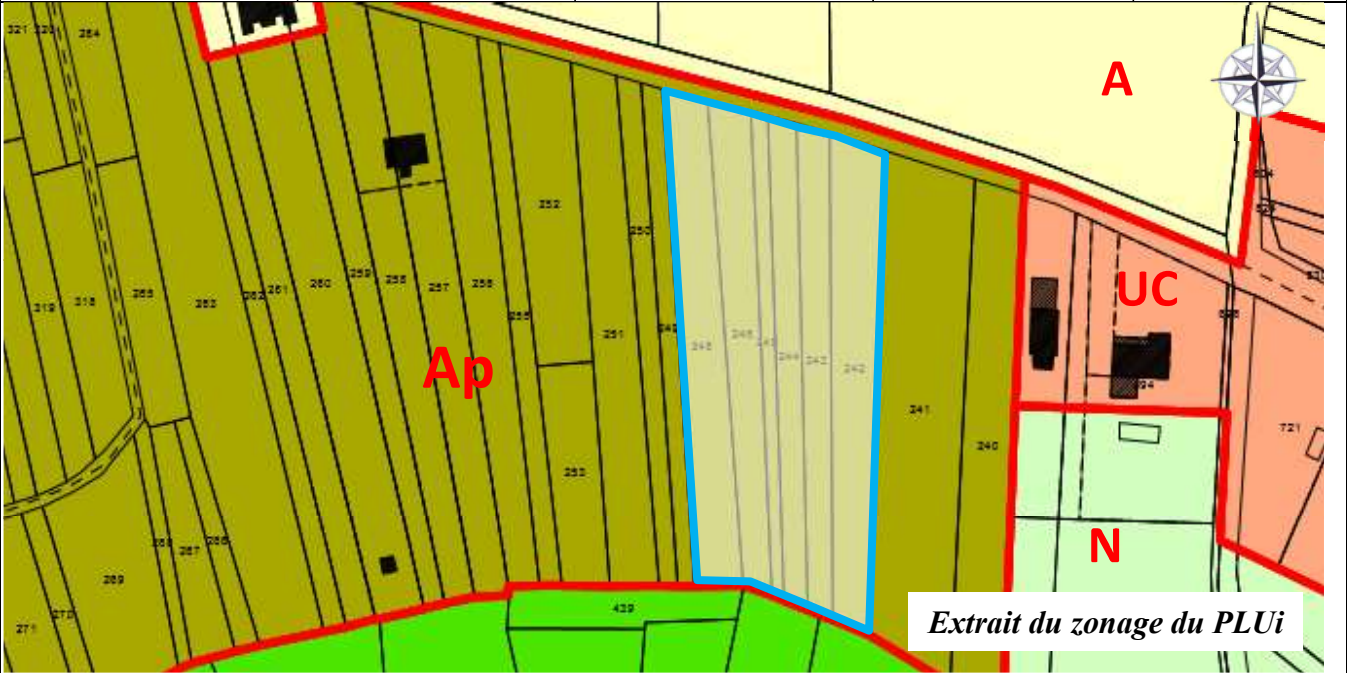
Demandeur	Mme le Maire de SAINT-RÈGLE
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Remarques sur le « STECAL LONZA » (ZONE NA)</p> <p>En cas d'incendie sur le site de la société Lonza, l'eau utilisée pour l'éteindre risquerait d'être polluée par les différents produits stockés.</p> <p>Le but du Stecal, est de créer un bassin de rétention pour stocker cette eau afin de la traiter. La création de ce bassin est à la charge de la Ste Lonza.</p> <p>Il faudrait revoir la formulation de la zone NA dans la légende des plans de zonage car l'appellation Secteur naturel à vocation d'équipements communaux ne convient pas. Idem dans le règlement écrit page 119 zone NA.</p> <p>Revoir le paragraphe DANS LE SECTEUR NA page 119 : les définitions ne correspondent pas à l'utilisation du STECAL.</p> <p>Voir page 124 du règlement écrit emprise au sol. Dans les secteurs Na, Ne, Nca, Nch, Ncp, Nha, Nr, l'emprise au sol cumulée maximale des constructions autorisées est de 150 m² par unité foncière ?</p> <p>Voir page 125 du règlement écrit distance par rapport à la D31 75M ?</p> <p>Voir distances d'implantation par rapport au domaine public et au domaine privé page 126</p> <p>Implantation par rapport aux limites des zones U, AU, N (et secteurs déclinés de la zone N)</p> <p>Voir dispositions particulières page 126 lutte contre l'incendie non appropriée</p> <p>Voir les clôtures (aménagement hauteur etc.)</p> <p>Voir rehaussement autour du bassin</p> <p>Nous souhaitons agrandir la taille du STECAL (allonger de 20m) soit une longueur maximum de 100 m</p> <p>Ceci est dû aux aménagements pour le stationnement des véhicules de pompage pour la vidange du bassin, pour l'espace de sécurité piéton nécessaire autour du bassin et pour la distance entre l'espace agricole et le grillage de sécurité.</p> <p>Estimation de la largeur de l'ouvrage en attente de l'étude :</p> <p>Voie d'accès cote D31 6m Haie + grillage 2m. Rehaussement du bassin coté D31 3m</p> <p>Bassin 25m. Rehaussement du bassin coté agricole 3m Espace coté agricole avant grillage 2m</p> <p>Soit une largeur totale estimée 41 m pour une largeur de parcelle d'environ 40m</p> <p>Il nous semble qu'il serait préférable de définir un zonage spécifique pour ce STECAL, ce qui permettrait une plus grande souplesse pour les règles.</p> <p><i>Courrier daté du 14/10/2019, enregistré le 15/10/2019 par la CCVA, avec un extrait du plan de zonage</i></p>

	<i>du PLUi.</i>
Remarque de la commission	Une enquête publique a eu lieu récemment concernant la société LONZA, considérée comme Installation Classée pour la Protection de l'Environnement. La réponse de la CCVA doit tenir compte des résultats de cette enquête.
Réponse de la CCVA	<p>La CCVA va créer un secteur spécifique actant de l'équipement relié à LONZA (et non pas reconnu comme un équipement public et/ou communal). Le règlement écrit et le règlement graphique vont être corrigés dans ce sens.</p> <p>L'emprise exprimée ci-dessous sera appliquée (100 mètres au lieu des 76 mètres indiqués pour ne pas être contraints par des aménagements annexes).</p> 
Avis de la commission	Avis conforme de la commission d'enquête.

Référence de l'observation : SRE(L) 002

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SAINT-RÈGLE	Beau Soleil	C520-523	Us	UBa
				
Demandeur	M. (ou Mme) TISSIDRE G.			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. (ou Mme) TISSIDRE G., propriétaire des parcelles C520 et C523, a constaté que celles-ci sont hachurées sur le plan de zonage du PLUi, ce qui correspond à une zone inondable.</p> <p>Il précise :</p> <ul style="list-style-type: none"> – qu'il a acheté son bien le 29/10/2013, après avoir consulté les documents d'urbanisme à la mairie, qui indiquaient que les parcelles n'étaient pas situées en zone inondable ; – qu'en juin 2016, il a subi des dégâts causés par le débordement de l'étang de la Janvierie, situé sur la route de Montrichard ; – qu'en ce moment des travaux sont effectués afin que le phénomène ne se reproduise pas ; – que la rivière l'Amasse se trouve en contre-bas des parcelles ; – que si le fossé qui permet l'écoulement des eaux vers l'Amasse est bien entretenu, il n'y aura pas de risques d'inondation. <p>Il demande de faire une enquête pour connaître les risques d'inondation. Sans risques avérés, la zone considérée pourra, peut-être, être déclarée non inondable.</p> <p><i>Courrier daté du 20/11/2019, enregistré à la Communauté de Communes du Val d'Amboise, le 22/10/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	La CCVA, avec l'appui de la commune de Saint-Règle, confirme cette trame R151-31. Cette trame interdit la création de nouveaux logements et autorise la création d'annexes. Les constructions en sous-sol sont interdites.			
Avis de la commission	La commission d'enquête, considérant qu'il faut appliquer le principe de précaution, souscrit à la réponse de la CCVA avec l'appui de la commune, mais suggère que le zonage soit éventuellement revu ultérieurement lors d'une modification du PLUi, pour tenir compte notamment de la topographie des lieux ou certaines parcelles ne seraient pas concernées par le risque d'inondation, d'après les informations recueillies pendant l'enquête.			

Référence de l'observation : SRE(R) 001


Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SAINT-RÈGLE	Clos des Cassiers	A 242-243-244-245-246 et 248	A	Ap
 <p>Extrait du zonage du PLUi</p>				
Demandeur	M. Claudy et Mme Odile RIANDIÈRE			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. RIANDIÈRE, fils de Mme PARDESSUS Monique, propriétaire des six parcelles cadastrées A 242-243-244-245-246 et 248, demande le classement de ces parcelles constructibles.</p> <p><i>Observation n°1, enregistrée sur le registre d'enquête Saint-Règle, le 06/11/2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>Cette parcelle fait partie d'une unité agricole. L'urbanisation de ce secteur signifierait un phénomène d'étalement urbain continu aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CCVA et donne un avis défavorable à la demande.			

**Enquête publique relative au projet d'élaboration du
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la Communauté de Communes du Val d'Amboise**

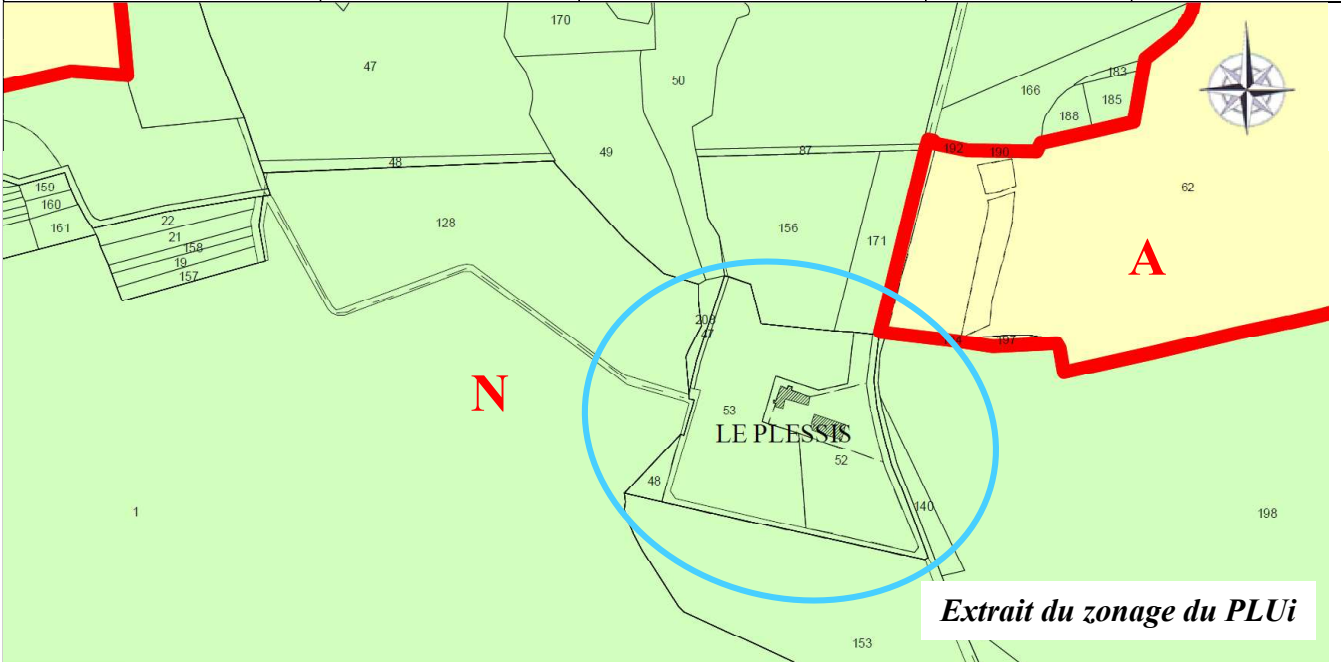
**OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSES DE LA CCVA
et AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE
CONCERNANT LA COMMUNE DE SOUVIGNY-DE-TOURAINÉ**

<i>Nom du demandeur</i>		<i>Code fiche</i>	<i>Page</i>
M.	DA COSTA Antonio	SOU(O) 001	339
M.	GUINGNIER	SOU(R) 001	340

Référence de l'observation : SOU(O) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SOUVIGNY-DE TOURAINE	Le Bourg	E 248 à 252	N et Nj	N
 <p>Extrait du zonage du PLUi</p>				
Demandeur	M. DA COSTA Antonio			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>M. DA COSTA Antonio, propriétaire des parcelles E 248 à 252, demande que les parcelles n° E 251 -252 soient constructibles au bord de la rue Paul Louis Courier, pour une habitation. Celui-ci précise que les parcelles sont actuellement desservies par le réseau d'alimentation en eau potable et le réseau d'électricité.</p> <p><i>Observation orale recueillie par le commissaire enquêteur lors de sa permanence en date du 14 novembre 2019.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>L'urbanisation de ce secteur introduirait un phénomène d'étalement urbain aujourd'hui interdit par l'application des textes et lois structurant le Code de l'Urbanisme.</p> <p>La CCVA applique donc ces textes et maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique</p>			
Avis de la commission	La commission d'enquête, prend acte de la réponse de la CCVA et donne un avis défavorable à la demande.			

Référence de l'observation : SOU(R) 001

Commune	Quartier ou Lieu-dit	Références cadastrales	Zonage PLU précédent	Zonage PLUi
SOUVIGNY DE TOURAINE	LE PLESSIS	0G 52, 53	A	N
 <p style="text-align: right;"><i>Extrait du zonage du PLUi</i></p>				
Demandeur	M. GUINGNIER			
Nature de la demande & Documents remis à l'appui	<p>Le demandeur, propriétaire des parcelles 0G 52 et 53 au lieu-dit « Le Plessis » consacrées à une activité touristique de cinq gîtes avec hébergement depuis 1989, demande leur classement en zone Nt</p> <p><i>Requête inscrite le 25/10/2019 sur le registre d'enquête en mairie de Souvigny-de-Touraine.</i></p>			
Réponse de la CCVA	<p>L'activité de gîtes ici n'est pas interdite sur le bâti existant qui présente déjà une fonction d'habitation. Donc l'activité peut être poursuivie en l'état. Un secteur Nt présente d'autres caractéristiques et possibilités (usage d'hôtellerie-restauration, d'hébergement et d'équipements à vocation touristique, culturelles et de loisirs liés à un site d'hébergement touristique existant). S'il existe un tel projet de diversification d'une offre touristique élargie, la CCVA invite le tiers à présenter son projet dans sa globalité (sécurité routière, conditions d'accès, stationnement, impact sur les sols, emprise bâtie, hauteur de construction, etc.). Si le projet est détaillé, justifié et présente des certitudes vis-à-vis de son intégration dans l'environnement projet, des capacités techniques (réseaux et sécurité incendie par exemple) le PLUi pourrait peut-être faire l'objet d'une modification le moment venu (à l'appréciation des élus).</p> <p>En l'état des éléments qui sont portés à la connaissance des élus, la CCVA maintient le règlement graphique sur ce secteur tel qu'il a été présenté à l'enquête publique.</p>			
Avis de la commission	<p>Au regard de la réponse apportée par la CCVA, la commission d'enquête émet un avis défavorable à la demande, tout en prenant acte de la possibilité de modification du PLUi au moment venu, si un projet touristique détaillé et justifié est présenté,</p>			

4 – CONCLUSION DU RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.

L'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi du territoire de la Communauté de communes du Val d'Amboise (CCVA) a représenté un temps fort à la fois de l'information sur un projet ambitieux, décrit au travers d'un dossier complexe et de documents détaillés mais parfois techniques dont l'abord ardu peut paraître compliqué, et de la participation du public à l'amendement du projet qui était présenté.

La fréquentation des permanences des commissaires-enquêteurs et le nombre de contributions enregistrées témoignent de ce réel intérêt de la population (maires, associations, entrepreneurs ou particuliers) pour l'enquête, avec, pour chaque personne qui a déposé une ou plusieurs observations, le souhait de faire valoir ses aspirations ou visions de l'organisation, de l'aménagement, de la protection et de l'évolution du territoire, et de rappeler ses besoins, ses intérêts ou souhaits relatifs à l'utilisation du sol pour les dix à quinze prochaines années à venir.

En conclusion du tome II du rapport consacré aux observations du public, aux réponses apportées par la CCVA et aux avis de la commission d'enquête, celle-ci souhaite faire remarquer que cette enquête a recueilli un nombre d'observations important.

Bien que les enquêtes publiques soient parfois critiquées par une partie de la population qui n'en espère rien, pense que « tout est joué » et qu'au final, les citoyens ne peuvent être pris en considération dans le processus de décision et contribuer à l'évolution d'un projet déjà arrêté. Cette participation et les réponses qui ont été apportées aux demandes et observations formulées prouvent le contraire et tout l'intérêt de l'expression citoyenne démocratique que constitue l'enquête publique.

La commission d'enquête souhaite, en particulier, faire observer le taux élevé de réponses favorables ou partiellement favorables de la CCVA aux requêtes qui ont été recueillies au cours de l'enquête et qui lui ont été soumises : sur l'ensemble du territoire, plus de 40% des personnes qui ont déposé une contribution, sur l'un des registres d'enquête, par courrier, par courriel ou oralement auprès du commissaire enquêteur ont obtenu satisfaction, en totalité ou en partie, sans pour cela que la CCVA ne déroge aux lois et textes réglementaires, ou aux orientations arrêtées dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Nous estimons que les modifications demandées par le public ayant recueilli un avis favorable de la CCVA et de la commission, ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet.

À Amboise, le 20 décembre 2019,

Les membres de la commission d'enquête,

Jean-Pierre HOUDRÉ



Membre titulaire

Charles RONCE



Membre titulaire

Guy SCHNERING



Président