

Commune de CHANCAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

BILAN DE LA CONCERTATION

PROJET DE REPONSES

18/09/2019

La commune de Chançay a décidé, par délibération en date du 15 avril 2015 de procéder à l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette élaboration concerne la totalité du territoire communal et doit permettre de mettre en conformité le document d'urbanisme avec les dispositions législatives. D'autre part, il apparaît nécessaire de considérer les orientations de développement de la commune et de définir en conséquence l'affectation des sols.

Dans cette perspective, plusieurs objectifs justifient l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme :

- 1) Maintenir le rythme de construction et urbaniser les dents creuses dans les différentes vallées tout en préservant l'activité viticole et agricole existante.
- 2) Epaissir les centre-bourg par un projet d'aménagement autour de la voie verte.
- 3) Maintenir les équipements et les services notamment l'école.
- 4) Maintenir une progression raisonnée de l'urbanisme pour permettre le maintien des services publics et du commerce.

La commune s'est engagée par délibération du 15 avril 2015, à élaborer ce document en concertation avec la population et à préciser les modalités de concertation :

- Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études,
- Parution de plusieurs articles dans le bulletin municipal,
- Exposition publique avant que le PLU ne soit arrêté,
- Affichage dans les lieux publics,
- Dossier complet disponible en mairie.

Les études pour l'élaboration du PLU ont été lancées en NOVEMBRE 2015. La concertation relative au projet de révision du PLU s'est déroulée du 15 AVRIL 2015 au 26 SEPTEMBRE 2019.

Ont été mis à la disposition du public en Mairie, les éléments suivants :

- Un registre de concertation pour recueillir les avis du public,
- Les pièces administratives : délibérations
- Un classeur avec les documents d'études, notamment les documents présentés lors des commissions urbanisme, les comptes rendus de réunions, les documents de travail à l'ensemble des étapes de leur réalisation (Diagnostic, PADD, OAP, règlement, zonage),
- Les panneaux de concertation : exposition évolutive.
- Des articles sur le site de la Mairie et dans le bulletin municipal ;

La concertation a fait l'objet de 2 réunions publiques (26 FEVRIER 2016 + 10 NOVEMBRE 2017) et 1 permanence avec les agriculteurs (4 JANVIER 2016)

Une 3^{ème} réunion publique est prévue le 13 DECEMBRE 2019 après l'arrêt du PLU pour exposer aux habitants les modalités de l'enquête publique.

I. La permanence avec les agriculteurs.

Elle s'est déroulée le 4 janvier 2016 durant la journée complète. Son objectif fut de rencontrer les exploitants agricoles afin de leur expliquer : la procédure du PLU, les enjeux les concernant et de recueillir leurs besoins, attentes et projet à propos de leur exploitation agricole. Ces rencontres ont été préalablement préparées par la remise postale par la Mairie, d'un questionnaire. Chaque agriculteur a été entendu individuellement et a pu s'exprimer sur la base du questionnaire et d'un plan cadastral permettant de situer son exploitation et les terres attenantes. A l'issue de cette

rencontre, la synthèse des entretiens a été présentée en réunion des Personnes Publiques Associées.

II. Les réunions publiques

1^{ère} réunion : Le 26 février 2016

Environ 40 personnes étaient présentes. M. le Maire introduit la réunion publique et expose les raisons de l'élaboration du PLU :

- répondre aux enjeux du développement durable grâce à l'intégration des dernières lois en matière d'urbanisme et d'environnement - mise en conformité avec la loi.
- définir un objectif de développement cohérent avec les capacités de la commune, notamment l'urbanisation des « dents creuses » dans les vallées tout en préservant l'activité agricole et viticole,
- conforter l'aménagement du centre-bourg,
- permettre le maintien des équipements et particulièrement les équipements scolaires,
- envisager une progression raisonnée de l'urbanisme pour permettre le maintien des services publics et du commerce.

La présentation du diagnostic a été faite par le bureau d'études :

- Obligations de compatibilité et de prise en compte
- Contexte géographique et administratif
- Etat initial de l'environnement
- Dynamique du paysage
- Enquête agricole
- Dynamique socio-économiques
- Réseaux de transports et mobilité
- Servitudes d'utilité publique
- Morphologie urbaine
- Consommation de l'espace
- Fonctionnement urbain

- Perspective de valorisation du territoire : un projet qualitatif et quantitatif
- Calendrier

2^{ème} réunion : Le 10 novembre 2017

Environ 50 personnes étaient présentes. M. le Maire introduit la réunion publique et rappelle les objectifs et de la problématique de l'école, des commerces et des services.

- Rappel du vieillissement de la population
- Application des évolutions législatives

Il précise également les moyens de concertation et les moyens offerts au public pour s'exprimer.

La présentation du diagnostic a été faite par le bureau d'études :

- Le PADD
- Les OAP
- Le règlement et le zonage

III. Les articles de presse

Le PLU a fait l'objet de 4 articles de presse parus dans le bulletin municipal, dans la Nouvelle République et dans le bulletin communautaire.

IV. Pour les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Afin d'avertir les habitants et leur proposer d'inscrire leur bâtiment situés en zones agricole et naturelle sur la Liste des changements de destination, la commune a transmis à chacun un courrier en date du 27 juin 2016.

De plus, les élus se sont déplacés chez les habitants pour les aider à constituer le dossier relatif à ce changement sur la période de 2015 à 2016.

V. DEMANDES ISSUES DE LA CONCERTATION

COURRIER 1

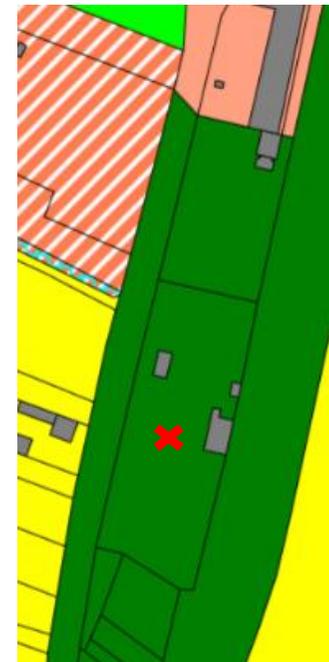
09/07/2015

**Observation écrite de M. Vincent HEURDIER et Mme Stéphanie LEBoulleux – La Gare –
37210 CHANCAY - parcelle B 567**

Souhaitent que leur terrain soit constructible pour le vendre comme terrain à bâtir.

EXPLICATIONS ET CHOIX RETENUS

EXPLICATIONS : la parcelle 567 est située en zone Naturelle. La zone Naturelle ne permet pas la réalisation de nouvelles constructions d'habitation. **La zone Naturelle étant majoritaire au sein de cette partie communale en raison notamment de la proximité de la Brenne, il n'est pas possible de répondre favorablement à cette demande.**

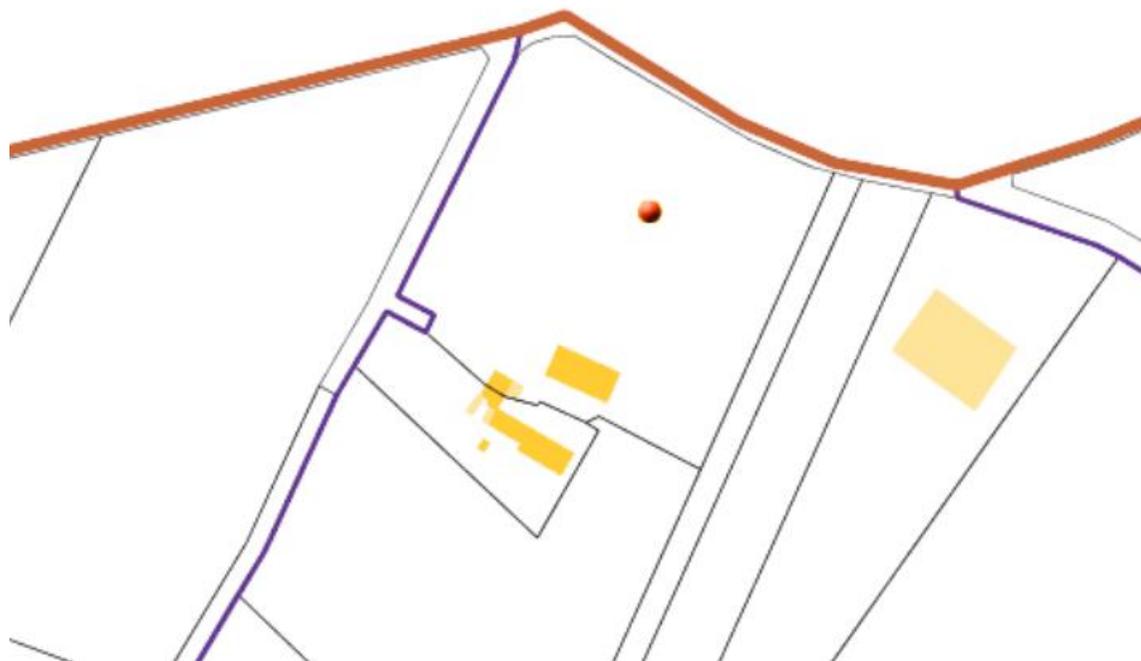


COURRIER 2

06/11/2015 (ancienne demande par un 1^{er} courrier en date du 23/12/2008)

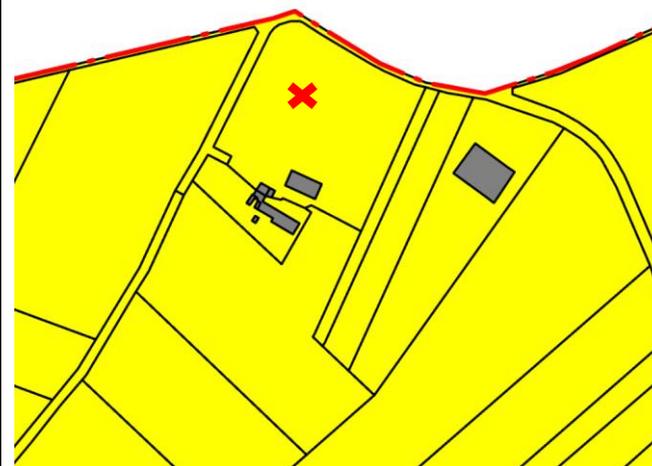
Observation écrite de M. Fabrice DESCHARLES – Le Bois de Chançay – 37210 CHANCAY -
parcelle ZA 62

Souhaite que son terrain actuellement en zone Agricole, devienne constructible.



EXPLICATIONS : Cette parcelle est comprise dans la zone Agricole qui est majoritaire dans cette partie du territoire. L'urbanisation de ce terrain fragiliserait le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui vise à « **Contribuer à la préservation des exploitations viticoles et agricoles**, activités économiques majeures du territoire par la prise en compte d'un équilibre entre espaces naturels et agricoles, et espaces urbanisés».

Il n'est donc pas possible de répondre favorablement à cette demande.



Information complémentaire : cet ensemble a été vendu. La demande de M. Descharles n'est donc plus d'actualité.

COURRIER 3

25/11/2015

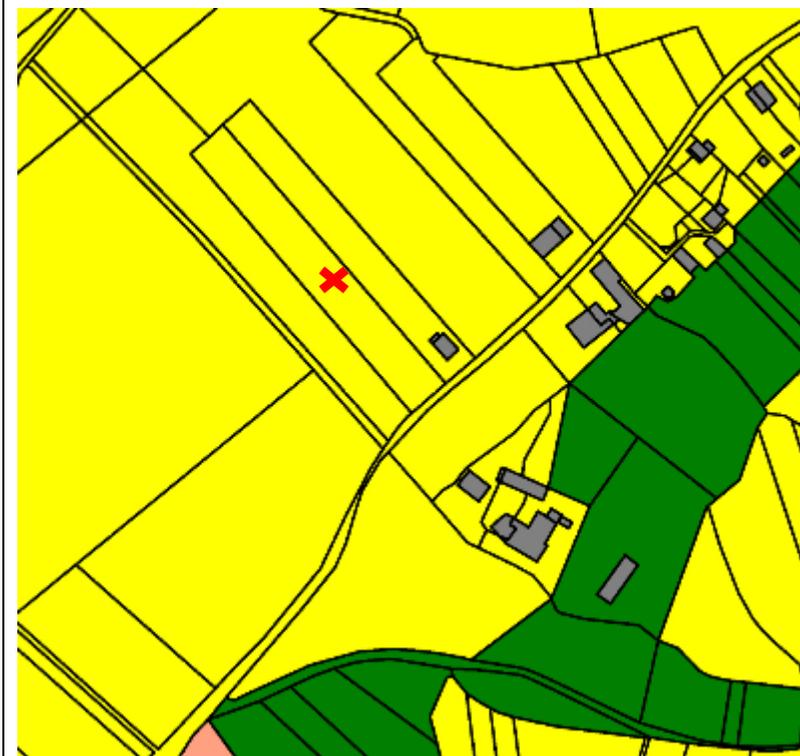
Observation écrite de M. PECAULT Roger et Mme RODIER Geneviève – 183 rue Prairial – 34090 Montpellier et 16, rue de St Vincent – 37210 CHANCAY - parcelle ZK 13 « Charmigny »

Souhaite que leur terrain actuellement en zone Agricole, devienne constructible.



EXPLICATIONS : Cette parcelle est comprise dans la zone Agricole qui est majoritaire dans cette partie du territoire. L'urbanisation de ce terrain fragiliserait le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui vise à « **Contribuer à la préservation des exploitations viticoles et agricoles**, activités économiques majeures du territoire par la prise en compte d'un équilibre entre espaces naturels et agricoles, et espaces urbanisés ».

Il n'est donc pas possible de répondre favorablement à cette demande.



COURRIER 4

11/07/2016

Observation écrite de M. COLLONGUES – Charmigny – 37210 CHANCAY :

Pour faire suite au courrier de la commune relatif au changement de destination, M. Collongues précise qu'il n'a pas de projet concernant son habitation.

Ceci n'amène aucune observation.

Information complémentaire : M. Collongues est décédé depuis ce courrier. Le bien est actuellement en vente.

COURRIER 5

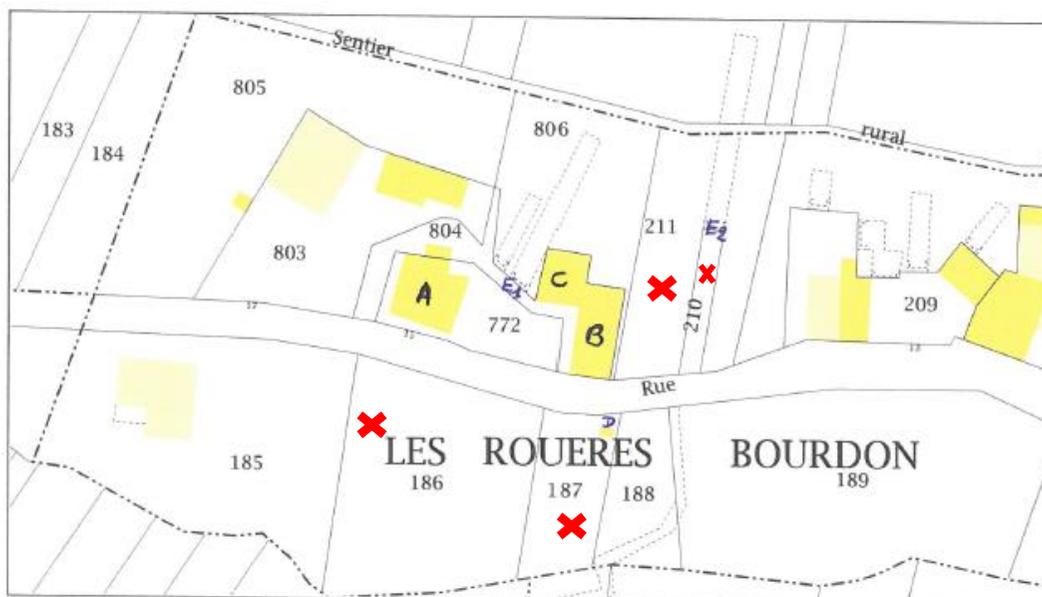
17/08/2016

Observation écrite de Mme Anne Cécile JADAUD TANGUY PERRAULT– 15 rue des Acacias – 37210 CHANCAY :

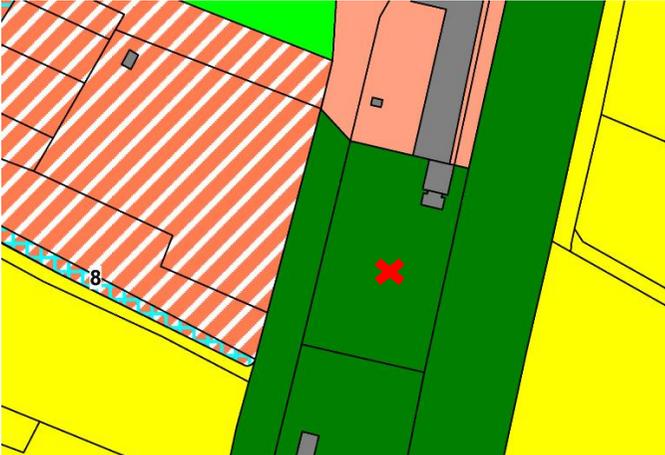
Mme Jadaud demande que soit classé en zone Agricole, les parcelles 186, 187, 188, 210, 211

EXPLICATIONS :

Le classement en zone Agricole est déjà effectif dans le projet de PLU.



<p>COURRIER 6 12/09/2016 Observation écrite de Mme LOISEL PALUMBO - Launay Aucune demande précise n'est formulée. Des photographies pour des projets de création de piscine et garage + auvent sont communiqués. PAS DE LOCALISATION CADASTRALE PRECISEE.</p>	<p>REPONSE des ELUS : Les terrains de Mme LOISEL PALUMBO sont situés en zones A et N. les extensions des habitations existantes sont possibles ainsi que les annexes sous conditions.</p> <p><u>En zones N et A : extrait du Règlement</u> Article 2-1-1 - Emprise au sol</p> <p><u>Extension :</u> L'emprise au sol des extensions des constructions d'habitation est limitée à 30% (extensions cumulées) de l'emprise au sol de la construction existante. <u>Annexe :</u> Elles seront d'une emprise au sol de 30 m² cumulée. Les piscines et les abris pour animaux ne sont pas concernées par cette règle.</p>
<p>COURRIER 7 24/08/2016 Observation écrite de Mme MARTIN Rose Marie– la Thierriere – 37210 CHANCAY : Pour faire suite au courrier de la commune relatif au changement de destination, Mme Martin précise qu'il n'a pas de projet concernant sa propriété.</p>	<p>Ceci n'amène aucune observation.</p>
<p>COURRIER 8 19/07/2016 Observation écrite de M et Mme Jean Pierre et Brigitte MOELLO– la Colinière – 37210 CHANCAY : Aucune demande n'est formulée.</p>	<p>Ceci n'amène aucune observation.</p>
<p>COURRIER 9 18/07/2016 Observation écrite de M. Thomas NETTER – la Briqueterie – 37210 CHANCAY : Pour faire suite au courrier de la commune relatif au changement de destination, M. Netter précise que le bâtiment construit au lieu dit de la Briqueterie est une maison principale. Aucune demande n'est formulée.</p>	<p>Ceci n'amène aucune observation.</p>

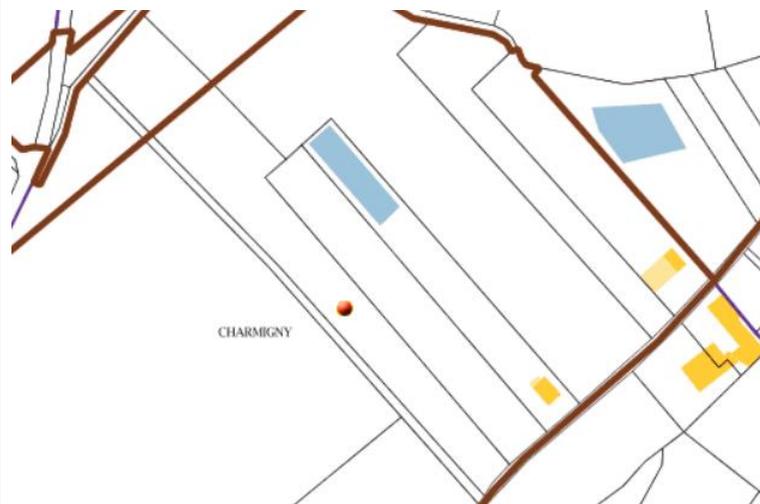
<p>COURRIER 10 30/08/2016 Observation écrite de M. BATY : Pour faire suite au courrier de la commune relatif au changement de destination, M. Baty précise qu'il n'a pas de projet dans les 10 ans à venir.</p>	<p>Ceci n'amène aucune observation.</p>
<p>COURRIER 11 31/08/2016 Observation écrite de Mme Magalie PEAN – La Gare – 37210 CHANCAY - parcelle 566 Pour faire suite au courrier de la commune relatif au changement de destination, Mme Pean précise que les bâtiments construits sont une maison principale et un garage. Des projets de création de piscine et de petit chalet studio pourraient s'envisager. Aucune demande n'est formulée.</p>	<p>EXPLICATIONS : la parcelle 566 est située en zone Naturelle. La zone Naturelle ne permet pas la construction de chalet studio considéré comme HLL, Habitation Légère de Loisirs. Pour ce faire il serait nécessaire de prévoir un STECAL, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limités et d'en justifier la nécessité.</p>  <p><u>Information</u> : le bien a été vendu depuis le courrier de Mme PEAN. La demande n'est donc plus d'actualité.</p>

COURRIER 12

28/01/2016

Observation écrite de M. Alain ROBERT – Charmigny – 37210 CHANCAY - parcelle ZK 12

Souhaite que son terrain actuellement en zone Agricole, devienne constructible.



EXPLICATIONS : Cette parcelle est comprise dans la zone Agricole qui est majoritaire dans cette partie du territoire. L'urbanisation de ce terrain fragiliserait le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui vise à « **Contribuer à la préservation des exploitations viticoles et agricoles**, activités économiques majeures du territoire par la prise en compte d'un équilibre entre espaces naturels et agricoles, et espaces urbanisés ».

Il n'est donc pas possible de répondre favorablement à cette demande.



COURRIERS 13 ET 14

21/02/2016

Deux observations écrites de M. Vincent RAIMBAULT – 37210 CHANCAY -
parcelle AI 103, 104, 752, 763 (vallée du Vau)

Souhaite que ses parcelles actuellement en zone Agricole, deviennent constructibles.



Parcelle AH 636 et 449

Souhaite que ses parcelles actuellement en zone Agricole, deviennent constructibles.



EXPLICATIONS :

Le classement en zone Urbaine est déjà effectif dans le projet de PLU.



Information : les terrains sont construits.

EXPLICATIONS : Cette parcelle est boisée et comprise dans la zone Naturelle qui est majoritaire dans cette partie du territoire. L'urbanisation de ce terrain fragiliserait le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui vise à « **Préserver le maintien des continuités forestières** en favorisant les trames de boisements en milieu urbain et notamment dans les vallées».

Il n'est donc pas possible de répondre favorablement à cette demande.



COURRIER 15

05/04/2016

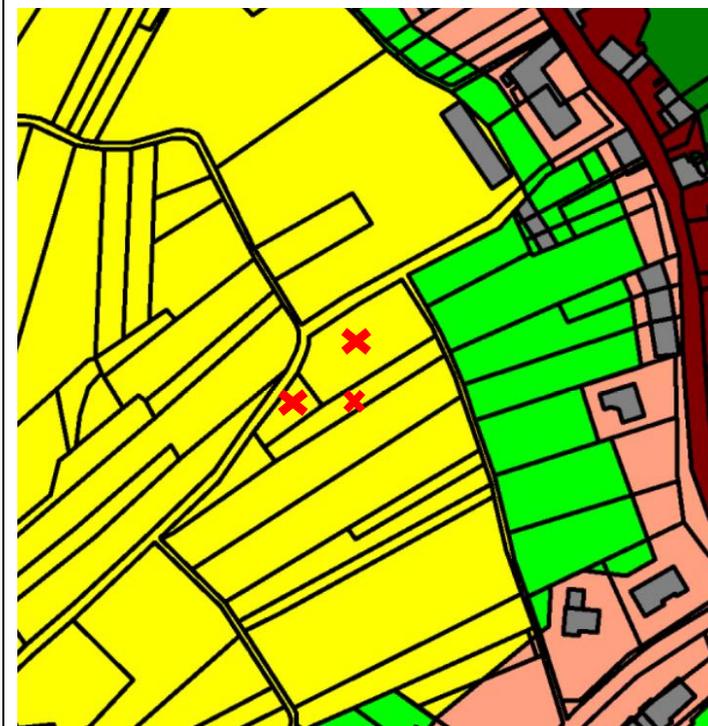
Observation écrite de M. Yvon VIGNELLES – 25 rue des Violettes – 37210 CHANCAY - parcelles 251, 252, 281

Souhaite que ses terrains actuellement en zone Agricole, deviennent constructibles.



EXPLICATIONS : Ces parcelles sont comprises dans la zone Agricole qui est majoritaire dans cette partie du territoire et qu'il convient de préserver dans les Vallées. L'urbanisation de ce terrain fragiliserait le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui vise à « **Contribuer à la préservation des exploitations viticoles et agricoles**, activités économiques majeures du territoire par la prise en compte d'un équilibre entre espaces naturels et agricoles, et espaces urbanisés ».

Il n'est donc pas possible de répondre favorablement à cette demande.



COURRIER 17

04/11/2017

Observation écrite de Mme et M. GUIBERT- 3 rue de la Croix Rouge – 37210 CHANCAY - parcelle AB 377 « les Grandes Bastes ».

Mme et M. Guibert demandent que les parcelles 909, 376, 377 soient divisées afin de créer un accès pour chaque parcelle et notamment pour leur parcelle AB 377.

AVANT



APRÈS (Projet)



EXPLICATIONS : Ces parcelles sont comprises dans une orientation d'aménagement et de programmation qui nécessite un schéma d'ensemble avant toute urbanisation. L'urbanisation individuelle de ces terrains fragiliserait le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui vise à « Assurer un contrôle de l'urbanisation de part et d'autre de la zone urbaine des vallées et du centre-bourg ».

Il n'est donc pas possible de répondre favorablement à cette demande.



COURRIER 18

17/02/2017

Deux observations écrites de Mme et M. ROBIN Nicolas- 1 rue de la Bergeonnerie – 37210 CHANCAY

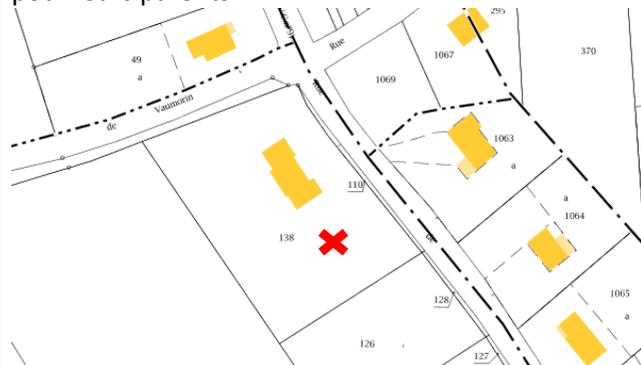
parcelle ZL 147 (vallée de Raye).

Souhaitent que ce terrain inscrit en zone Agricole devienne constructible.



Parcelle ZL 138

Souhaitent construire sur cette parcelle des dépendances (piscine, garage etc) + 1 habitation pour leurs parents



EXPLICATIONS : Cette parcelle est boisée et comprise dans la zone Naturelle qui est majoritaire dans cette partie du territoire. L'urbanisation de ce terrain fragiliserait le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui vise à « **Préserver le maintien des continuités forestières** en favorisant les trames de boisements en milieu urbain et notamment dans les vallées».

Il n'est donc pas possible de répondre favorablement à cette demande.



EXPLICATIONS : Cette parcelle est constructible et peut recevoir une nouvelle habitation dans la partie classée en zone Urbaine. La zone Uj peut recevoir des annexes comme demandées par M et Mme Robin.

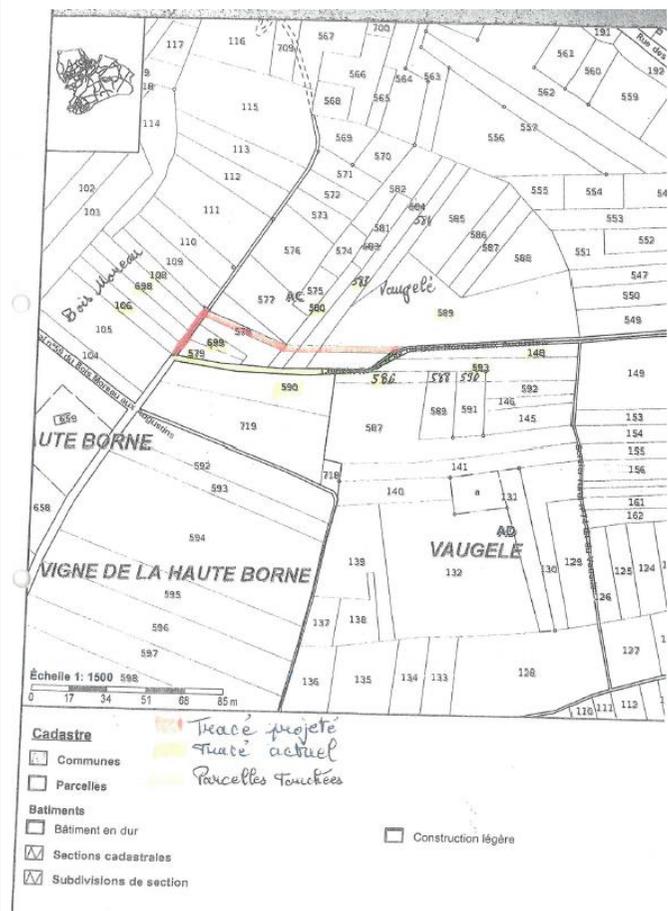


COURRIER 19

09/01/2017

Observation écrite de M. Alain ROBERT – Charmigny – 37210 CHANCAY - parcelles AC 106, 107, 698, 108, AC 579, 699, 578, 580, 583, 589, AD 590, 586, 593, 148

Souhaite que soit déplacé le chemin n°59 du Bois Moreau aux Augustins et élargi sur une portion le chemin rural n°60 des grenouilles aux Roueres Bourdon.



EXPLICATIONS : cette demande ne concerne pas la PLU, néanmoins, la commune se rapprochera de M. ROBERT pour trouver une issue favorables à cette demande.

COURRIER 20

03/02/2017

Observation écrite de M. Vincent RAIMBAULT – 37210 CHANCAY -

Souhaite la suppression du sentier a proximité des parcelles AI 218 et 220

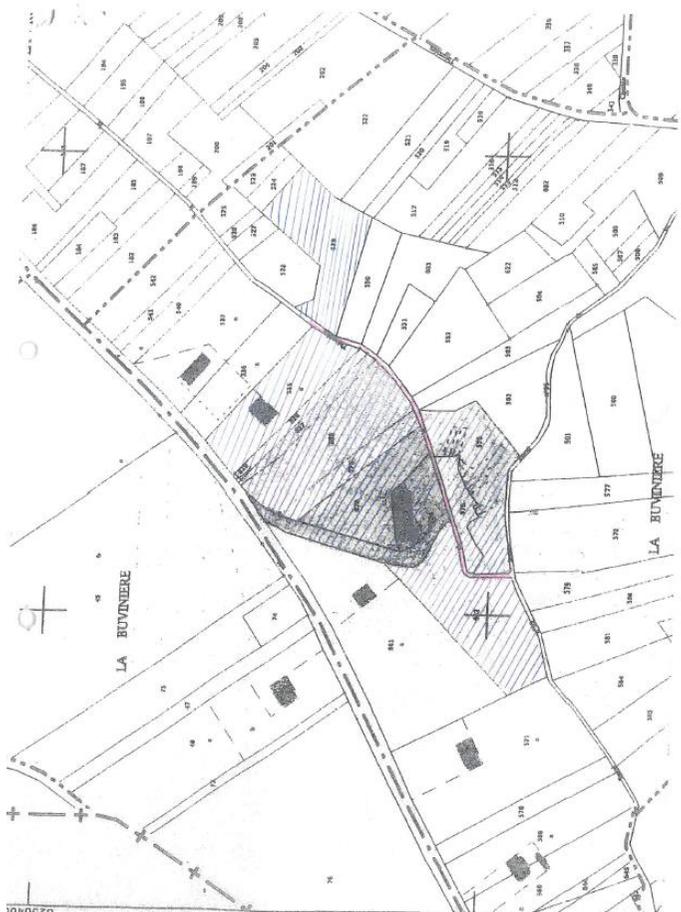


EXPLICATIONS : cette demande ne concerne pas la PLU, néanmoins, la commune se rapprochera de M. RAIMBAULT pour trouver une issue favorables à cette demande.

COURRIER 21

13/02/2017

Observation écrite de M. Christophe MARTIN– 37210 CHANCAY -
Souhaite la suppression d'une partie du sentier.



EXPLICATIONS : cette demande ne concerne pas la PLU, néanmoins, la commune se rapprochera de M. MARTIN pour trouver une issue favorables à cette demande.

COURRIER 22

12/07/2017

Observation écrite de Mme POTIER Marie Elisabeth – 16 rue des Bastes– 37210 CHANCAY -
Parcelles AB 665, 706, 708

Souhaite qu'une partie des parcelles soit en zone constructible et l'autre partie en zone Naturelle.



EXPLICATIONS : Ces parcelles sont comprises dans une orientation d'aménagement et de programmation qui nécessite un schéma d'ensemble avant toute urbanisation. L'urbanisation individuelle de ces terrains fragiliserait le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui vise à « Assurer un contrôle de l'urbanisation de part et d'autre de la zone urbaine des vallées et du centre-bourg ».

Il n'est donc pas possible de répondre favorablement à cette demande.



COURRIER 23

Appel téléphonique 08/2019

Demande de M. Jean Claude GALLAY –

Parcelles AB 909

Souhaite savoir si son terrain est constructible.

EXPLICATIONS : Ces parcelles sont comprises dans une orientation d'aménagement et de programmation qui nécessite un schéma d'ensemble avant toute urbanisation. L'urbanisation individuelle de ces terrains fragiliserait le Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui vise à « Assurer un contrôle de l'urbanisation de part et d'autre de la zone urbaine des vallées et du centre-bourg ».

Il n'est donc pas possible de répondre favorablement à cette demande.

