

ENQUÊTE PUBLIQUE
PLAN LOCAL D'URBANISME

Du 2 janvier 2020 au 3 février 2020

Communauté de Communes
de Touraine Est Vallées
Commune de CHANÇAY
(Indre-et-Loire)

Rapport du Commissaire enquêteur Francis Lère (décision du Tribunal Administratif d'Orléans n° E19000194/45)

Table des matières

| | |
|---|----|
| Référence des textes réglementaires | 3 |
| Généralités | 3 |
| Préambule : | 3 |
| Objet de l'enquête | 3 |
| Composition du dossier | 3 |
| Cadre juridique..... | 5 |
| Etude d'impact et caractéristique du projet..... | 5 |
| Organisation et déroulement de l'enquête publique | 9 |
| Désignation du Commissaire enquêteur | 9 |
| Modalités de l'enquête publique | 9 |
| Ouverture de l'enquête | 9 |
| Incident relevés au cours de l'enquête | 9 |
| Climat de l'enquête | 10 |
| Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres | 10 |
| Communication des observations du public..... | 10 |
| Analyse des observations formulées | 10 |

Référence des textes réglementaires

- **Les textes réglementaires qui régissent l'enquête publique sont notamment les articles L.123-1 et R123-1 et suivants et notamment les articles R.123-8 et R123-9 du code de l'environnement ainsi que les articles R.153-8 et L.153-19 et du code de l'urbanisme.**
- Les extraits de délibérations du conseil municipal du 15-04-2015, du 11-10-2017
- La délibération du Conseil municipal de Chançay en date du 07-02-2018 autorisant la Communauté de communes Touraine-Est Vallées à poursuivre la procédure de révision du PLU engagée avant le transfert de la compétence à l'intercommunalité.

Le PLU n'est soumis à évaluation environnementale. Il a fait l'objet d'une demande d'examen au cas-par-cas auprès de la MRAe Centre-Val de Loire.

Celle-ci a rendu sa décision en date du 16 mars 2018 en application des articles R.104-28 à R.104-33 du code de l'urbanisme.

Sa décision est la suivante :

- « *L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chançay (37) n'est pas soumise à évaluation environnementale* ».
- La délibération de la Communauté de communes de Touraine –Est Vallées du 26 septembre 2019 qui arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme de Chançay.
- L'ordonnance du Président du Tribunal Administratif d'Orléans n° E19000194/45 du 25 octobre 2019 désignant Monsieur Lère Francis en qualité de Commissaire Enquêteur
- L'arrêté 16-2019 de la Communauté de Commune Touraine-Est Vallées prescrivant l'enquête publique du plan local d'urbanisme de Chançay précisant la période d'enquête du jeudi 2 janvier 2020 à 9h 00 au lundi 03 février 2020 à 16h 30 et les permanences du Commissaire Enquêteur les jeudi 2 janvier de 9h à 12h, le samedi 18 janvier de 9h à 12h et le lundi 3 février de 13h30 à 16h30

Généralités

Préambule :

Objet de l'enquête

Le rapport concerne le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chançay en Indre-et-Loire.

Composition du dossier

Le dossier, élaboré par les agences spécialisées en urbanisme parenthèsesURBaines et l'ADEV environnement, présenté par la Communauté de communes Touraine-Est Vallées pour l'enquête publique comporte les pièces suivantes :

Pièce 1 – Rapport de présentation Sections 1 et 2

Pièce 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD

Pièce 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP

–3-1 OAP Massoterie

–3-2 OAP Grandes Bastes

Pièce 4 – Règlement écrit, liste des emplacements réservés, fiches patrimoine bâti et paysager et annexes du règlement écrit

Pièce 5 – Règlement graphique (5 plans)

- 5-1 Plan général 1/6000ème
- 5-2 Centre bourg 1/1200ème
- 5-3 Vallée de Vaux 1/1250ème
- 5-4 Vallée du Vau 1/1250ème
- 5-5 Vallée de Raye 1/1250ème

Pièce 6 – Liste des bâtiment pouvant faire l’objet d’un changement de destination

Pièce 7 – Annexes

- 7-1 Plan des Servitudes d’Utilité Publique
- 7-2 Liste des Servitudes d’Utilité Publique
- 7-3 Notice sanitaire
- 7-4 Etude de zonage d’assainissement (a transmettre par la commune)
- 7-5 Arrêté 26 janvier 2016
- 7-6 Arrêté 17 février 2005 et son Annexe 3
- 7-7 Plans des réseaux (à transmettre par la commune)

Pièce 8 - Délibérations

Pièce 9 - Bilan de la concertation

Pièce10 -Délibération121-2019 Plan Local d’Urbanisme de Chançay : Arrêt de projet CCTEV

Pièce 11 –Courrier de désignation du commissaire enquêteur

Pièce 12 -Arrêté 16-2019 de prescription d’enquête publique

Pièce 13 -Avis MRAE

Pièce 14 –Avis CDPENAF

Pièce 15 –Affiche blanche format A4

Pièce 16 –Attestations de publication dans les journaux

- 16-1 Nouvelle République –première publication
- 16-2 Nouvelle République du dimanche –première publication
- 16-3 Nouvelle République –seconde publication
- 16-4 Nouvelle République du dimanche –première publication

Pièce 17 –Liste des Personnes Publiques Associées et consultées

Pièce 18 – Avis des Personnes Publiques Associées et consultées

- 18-1 : Avis de la Région Centre-Val de Loire
- 18-2 : Avis de la Chambre des Métiers et de l’Artisanat d’Indre-et-Loire
- 18-3 : Avis de l’INAO
- 18-4 : Avis de la commune de Nazelle-Négron
- 18-5 : Avis du SDIS d’Indre-et-Loire
- 18-6 : Avis du CNPF Ile de France – Centre Val de Loire
- 18-7 : Avis de l’Etat
- 18-8 : Avis du Conseil départemental 37

Pièce 19 – Compte rendu de la réunion publique du 13 décembre 2019

La composition du dossier est conforme à la réglementation et doit permettre au public de se faire une opinion suffisamment précise sur le projet.

Cadre juridique

SCoT de l'Agglomération tourangelle

D'une superficie d'environ 1090 km², le périmètre du SMAT (Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle) en charge de l'élaboration et de la gestion du SCOT compte environ 390 000 habitants en 2014 (population totale). Il comprend 54 communes regroupé en 3 Etablissements Publics de Coopération Intercommunale :

- La Métropole Tours Val de Loire
- La Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre
- La Communauté de Communes Touraine-Est Vallées

Etude d'impact et caractéristique du projet

Il a été construit autour de différents constats :

Constat démographique

Chançay est un village de 1504 ha situé au nord-est de l'agglomération tourangelle. Il fait partie du Pays Loire Touraine et de la Communauté de communes Touraine-Est Vallée.

En 2016 Chançay comptait 1135 habitants répartis entre le bourg et les hameaux situés dans les trois principales vallées perpendiculaires à la Brenne : la vallée de Vaux, la vallée du Vau et la vallée de Raye.

Chançay connaît une croissance régulière de sa population depuis les années 68. Cette tendance est liée à la création de logements dans le cadre d'opération de lotissements. Depuis 2007, Chançay connaît une nouvelle phase ascendante de sa croissance démographique avec un gain de population de 127 personnes en 5 ans. Il faut souligner que Chançay se trouve dans une dynamique positive qu'il faut entretenir mais la tranche des 15 à 29 ans diminue (- 3 points) ; elle représente les jeunes personnes se rapprochant de l'agglomération pour des études ou un 1^{er} emploi ou encore les jeunes couples en âge d'avoir des enfants. C'est alors un vieillissement de la population qui est engagé. La commune se referme doucement sur son orientation de commune périurbaine.

On observe que 60 % des ménages ont emménagé depuis plus de 10 ans expliquant ainsi une forme d'attachement de la population au territoire communal. En effet, les nouveaux arrivants représentent 40 % de la population. Ce résultat confirme le dynamisme démographique ainsi que la forte vocation résidentielle de la commune.

Les contraintes environnementales et économiques

La rivière principale, la Brenne, module le paysage de la commune. Le réseau hydrographique devra, être pris en compte pour la gestion des eaux pluviales et des eaux usées dans les futurs projets d'aménagement.

La rivière présente des fluctuations saisonnières de débit, avec des crues hivernales. Les objectifs de qualité fixés par le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 de bon état chimique, écologique et global sont atteints par la Brenne.

La viticulture occupe une grande surface du territoire de Chançay, et y joue un rôle touristique et économique primordial. Le vignoble de 393 hectares produit le vin blanc d'Appellation Vouvray, et couvre les coteaux de la commune de part et d'autre de la vallée de la Brenne.

Le vignoble offre un paysage unique. La pérennité du bon fonctionnement de l'économie agricole est garante du maintien de cette entité paysagère.

Cependant, le renouvellement urbain doit se limiter au cœur des hameaux en évitant l'urbanisation le long des voies et en tenant compte du patrimoine bâti de façon à conserver le caractère identitaire de ce paysage exceptionnel.

L'activité viticole est une source importante de pollution dans la partie aval du bassin de la Brenne :

- les stations de Chançay ont été où vont être refaites pour permettre de traiter une partie des rejets vinicoles.

- les vallons et vallées adjacents à la Brenne sur la commune de Chançay (vallée de Raye, vallée de Vaux) reçoivent directement aux périodes de vendanges des effluents vinicoles qui rejoignent la Brenne. Le ruisseau de Cousse est particulièrement affecté par ces problèmes de pollution saisonnière. La commune envisage de traiter les problèmes sur ces vallons par des systèmes d'assainissement (collectif au semi-collectif).
- une usine de production d'alcool pur à Chançay rejette ses effluents (13 000 EH estimés) dans un fossé vers la vallée de Raye qui rejoint la Brenne. Dans le territoire communal, les rivières sont de faibles gabarits et aux débits peu importants. Elles sont donc d'autant plus sensibles à toutes formes de pollutions et de dégradation, notamment des rejets vinicoles.

Le territoire de la commune de CHANÇAY est faiblement urbanisé, la commune est concernée par des zones de vignobles, des boisements comme la forêt de Chançay et les prairies de la vallée de la Brenne. Les boisements et les prairies permanentes de la vallée de la Brenne représentent le principal enjeu écologique de la commune, car ils sont susceptibles d'accueillir une forte biodiversité. Ils forment aussi un corridor écologique d'importance locale

La richesse écologique de la commune de CHANÇAY provient principalement des Bois et de la vallée de la Brenne et ses prairies. La commune n'est concernée par aucun zonage environnemental (Natura 2000, ZNIEFF, Réserves naturelles, ENS, etc.).

Les contraintes de déplacement

En matière de déplacements, Chançay est desservie par :

- la D46, armature du développement du centre-bourg, qui permet de se rendre à Vouvray et Château-Renault
- la D78, permettant de relier la levée de la Loire (D952)
- la D79, permettant de relier Nazelles-Négron et Amboise.

La D46 supporte le trafic le plus important de la commune entre 2 001 et 5 000 véhicules par jour.

Le transport urbain sur la commune reste assez limité, ce qui explique en partie l'utilisation massive de la voiture individuelle comme moyen de déplacement. Cinq arrêts sont disponibles sur Chançay

Une commune insérée dans le maillage de circuits de randonnées communales et intercommunales, Chançay s'inscrit dans un réseau de cheminements doux à une échelle dépassant les limites communales. La commune est concernée par le GR 655 Ouest. La commune a recensé les chemins ruraux existants et ceux pouvant faire l'objet d'une remise en fonction et a été traduit par des emplacements réservés.

Une voie SNCF à grande vitesse traverse le territoire sans gare et sans arrêt. Cette infrastructure de transport ferroviaire de la commune est classée en raison de ses émissions sonores en catégorie 1.

En matière d'accueil touristique et hôtelier, la commune dispose de plusieurs sites d'hébergements complémentaires.

Chançay s'est développé le long de la D46 en urbanisation dite « linéaire ». Cette urbanisation s'est maintenue entre le coteau et la falaise, la Brenne, les espaces viticoles et forestiers, ce qui lui donne un aspect et une réalité très contraints.

Historiquement, CHANÇAY a connu cinq inondations, en 1999, 2000, 2001, et en 2008. Cependant, la commune ne possède pas de plan de prévention du risque inondation.

En raison de la présence de cavités souterraines, la commune est potentiellement soumise aux mouvements de terrain.

Quelle urbanisation future ?

Pour limiter la consommation de l'espace naturel et agricole. Les parcelles seront inférieures à 1000 m²

Ces critères appliqués pour l'identification des espaces non bâtis ou en cours de mutation au sein de l'enveloppe urbaine précisent que pour être comptabilisées comme capacité de densification et de mutation les parcelles analysées doivent présenter :

- Un accès direct ou facilité depuis une voirie existante et des arrières de parcelles (foncier potentiel).
- Des tailles de parcelles qui favorisent la densification.
- Une urbanisation dans l'enveloppe urbaine.
- Des objectifs de préservation des zones naturelles et agricoles dans le respect des secteurs AOC.

C'est cette dernière cartographie qui a été retenue pour l'évolution de Chançay. L'ensemble des surfaces recensées, représente un potentiel de 2.5 ha. Le projet de la commune doit être compatible avec l'orientation fixée dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT de l'agglomération tourangelle de donner la priorité au renouvellement urbain :

« La plus grande partie des constructions neuves doit se situer dans l'empreinte urbaine existante, c'est-à-dire dans les secteurs déjà occupés par une activité humaine (habitat, économie, transport). L'édification de logements ou de locaux d'activités se fait alors par comblement de dents creuses, démolition-reconstruction, division parcellaire, changement d'usage ».

Le nombre de logements (60) pourra permettre de :

- stabiliser la courbe démographique avec la création d'environ 30 logements (point mort)
- accroître la population avec la réalisation de 30 logements supplémentaires
- 3 logements vacants remis sur le marché contribuant également au maintien et à la croissance démographique.

Le besoin en foncier est estimé à environ 4 ha sur la base d'une moyenne de parcelle de 600 à 700 m².

En matière de compatibilité avec le SCoT, Chançay est une commune périurbaine devant appliquer :

- Une densité de 15 log/ha brut.
- Proposer 25% de ses logements en renouvellement soit dans les enveloppes urbaines soit environ 15 logements. Cela correspond aux potentiels des dents creuses recensé dans le bourg et les vallées (1 ha retenu dans la durée de vie du PLU).

Elle correspond aux objectifs du PLH soit :

- la construction d'une moyenne de 6 logements par an
- un besoin théorique d'environ 60 logements supplémentaires durant 10 ans répartis entre les nouveaux logements et les logements vacants remis sur le marché de l'immobilier.

Dans le cadre du PLU, Chançay :

- Modère sa consommation d'espace en s'inscrivant dans le contexte actuel de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en réduisant sa consommation d'espace.
- Lutte contre l'étalement urbain en prévoyant une urbanisation des secteurs des Grandes Bastes et de la Massoterie.

Choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont :

- 1- Un développement qui assure un juste équilibre entre paysage viticole et valorisation urbaine
 - Préserver le dynamisme communal favorisant le maintien des équipements, des services, des associations et des activités économiques.
 - Le maintien de l'activité viticole et la valorisation du tourisme.
 - Préserver le cadre de vie harmonieux de la commune tout en permettant l'accueil de nouveaux arrivants.
 - Préserver et mettre en valeur les ressources naturelles, environnementales et énergétiques
- 2- Un patrimoine naturel, viticole et bâti fédérateur du territoire
 - Préserver le patrimoine paysager et viticole
 - Valoriser les trames vertes et bleues ainsi que les continuités écologiques

- Valoriser et préserver le patrimoine bâti et paysager
- Protéger les habitants et l'environnement des risques et des nuisances
- 3- Des moyens de déplacement et de communication en cohérence avec la dynamique communale
- Avoir une pratique des déplacements liés à l'identité du territoire
- Avoir le développement des nouvelles technologies de communication au service des particuliers et des entreprises

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation :

OAP la Massoterie

Ce site est d'une superficie de 9600 m² soit 0.9 ha. Il se trouve au Nord-Est du territoire, en entrée de ville le long de la RD46 (rue de la Mairie) et le long de la Rue Roche Fleurie. Dans le prolongement de la linéarité de l'urbanisation identitaire de Chançay, il se situe à environ 1 km du bourg. Il peut accueillir 16 habitations dont 5 logements locatifs sociaux.

A réaliser à court et moyen terme (3 à 5 ans)

OAP Les Grandes Bastes

Ce site est d'une superficie de 1.9 ha. Il se situe en entrée de ville Sud derrière le lotissement des Bastes desservie par la RD46 (rue de la Mairie) et la rue des Bastes. Le projet est de constituer un véritable quartier dans le prolongement du lotissement des Bastes. Il peut accueillir environ 30 logements avec des maisons de bourg, des maisons individuelles.

A réaliser à moyen et long terme. (au-delà de 5 ans)

Chacune des OAP décline les éléments développés dans le PADD.

Organisation et déroulement de l'enquête publique

Désignation du Commissaire enquêteur

J'ai été nommé par ordonnance de la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans le 25 octobre 2019

Modalités de l'enquête publique

J'ai retenu avec Madame Elodie ROCHE-TERNOIR Directrice de l'Aménagement et de l'Urbanisme à la Communauté de communes de Touraine-Est Vallées et Monsieur François LALOT Maire de la commune de Chançay les dates de l'enquête publique qui se déroulera du jeudi 02 janvier 2020 à 9h au lundi 03 février 2020 à 16h 30 ainsi que les dates de permanence : le jeudi 02 janvier de 9h 00 à 12h, le samedi 18 janvier de 9h 00 à 12h et le lundi 3 février de 13h 30 à 16h 30. Ces permanences se sont tenues à la mairie de Chançay.

Lors de cet entretien il m'a été remis le dossier numérisé des pièces constitutives du dossier, auxquels se sont rajoutés les avis qui ont été émis lors de l'enquête. Le dossier papier et le registre d'enquête publique m'ont été remis le jeudi 19 décembre par la Communauté de commune de Touraine-Est Vallées.

J'ai été invité par Monsieur le Maire de Chançay à la réunion publique du vendredi 13 décembre 2019 à laquelle je me suis rendu. J'ai réalisé la visite des lieux, j'ai constaté que l'affichage était présent en nombre (27 panneaux) sur l'ensemble de la commune.

Conformément à l'arrêté du Président de la Communauté de communes les avis de mise à l'enquête publique ont été publiés dans le Nouvelle République les 13 décembre 2019 et 15 décembre 2019 puis à nouveau les 5 et 7 janvier 2020.

L'avis a été affiché au siège de la Communauté de communes Touraine-Est Vallées et à la mairie de la commune de Chançay et sur les lieux concernés pendant toute la durée de l'enquête et quinze jours avant son commencement.

D'autres actions d'information du public ont été menées avec la mise en place sur le site internet de la commune de Chançay d'un accès spécifique à toutes les pièces du dossier avec la possibilité également de les télécharger. Plusieurs mails ont été reçus via ce canal et ont été pris en compte pour l'enquête.

Après la décision du Conseil communautaire de Touraine-Est Loire Vallée de prescrire l'étude du PLU, l'information en a été notifiée aux Personnes Publiques suivantes : Région Centre Val de Loire INAO, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, SDIS d'Indre-et-Loire, CNPF Ile de France Centre Val de Loire, Direction des routes et des transports du Conseil départemental 37, Préfecture d'Indre et Loire.

Ouverture de l'enquête

L'enquête a été ouverte le jeudi 2 janvier 2020 à 9h à la mairie de Chançay aux heures d'ouverture habituelles. Le dossier était à la disposition du public dans un bureau attenant à l'accueil, un poste informatique était également à disposition. Tous les éléments étaient à disposition dans de bonnes conditions pour sa consultation.

J'ai paraphé le registre de l'enquête réalisé par la Communauté de communes dès le début de l'enquête de 2 janvier à 9heures.

Incident relevés au cours de l'enquête

L'enquête n'a donné lieu à aucun incident.

Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans une ambiance sereine, j'ai pu sans difficulté remplir mon rôle de commissaire. Chaque permanence m'a permis d'accueillir des personnes dès leur ouverture et j'ai dû ajouter une permanence supplémentaire afin de recevoir toutes les personnes demandeuses le vendredi 24 janvier de 10h à 12h.

J'ai reçu lors de ces permanences 29 personnes. Quatre personnes ont annoté le registre d'enquête, dix-huit ont envoyé ou remis en main propre un courrier, quatre ont envoyé un mail. La participation du public a été bonne.

Clôture de l'enquête et modalité de transfert des dossiers et registres

En application de l'arrêté, j'ai procédé à la clôture du registre le lundi 3 février à 16h 30 à l'heure de fermeture de la Mairie et j'ai emporté le dossier et le registre d'enquête pour rédiger le présent rapport.

Communication des observations du public

J'ai rencontré Monsieur le Maire de Chançay accompagné de 5 élus du Conseil municipal et deux personnes de l'agence d'urbanisme le lundi 10 février à 16h à la mairie de Chançay pour leur remettre un document reprenant les observations du public. La réunion s'est déroulée dans un bon climat d'écoute afin de trouver les réponses appropriées à chaque demande.

Les réponses m'ont été transmises par mail puis par courrier de la Communauté de communes en date du 14 février 2020.

Analyse des observations formulées

Lexique :

O observations écrites sur le registre

C courriers reçus en Mairie ou remis au commissaire enquêteur

M mails envoyés sur la boîte réservée à l'enquête publique

Observations portées sur le registre

O1-Le 6 janvier 2020 : Madame Zyck Michelle est propriétaire en indivision avec Madame Collongues Germaine du terrain cadastré 14 au lieu-dit Charmigny. Elle s'étonne du déclassement d'un terrain constructible en 1979 en terrain agricole dans sa totalité. Le bien est dévalué.

Réponse du maître d'ouvrage ?

M. le Maire a confirmé la demande de certificat d'urbanisme dont l'objet est une division de terrain pour réaliser une construction d'habitation.

Or, les caractéristiques de ce terrain ne permettent pas d'envisager sa constructibilité pour un usage d'habitation :

- Ce terrain n'est plus constructible depuis 1985.

- Il est situé en zone majoritairement agricole et ceci depuis plus de 35 ans.

- Il n'existe pas de construction de part et d'autre de ce terrain ; ce n'est donc pas une « dent creuse ».

L'urbanisation de ce terrain pourrait remettre en cause les orientations du Projet d'Aménagement Durables du Plan Local d'Urbanisme, à savoir « 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 »

Le terrain cadastré 14 sera maintenu en zone Agricole.

Remarque du Commissaire Enquêteur

L'examen de cette parcelle montre qu'elle est dans un secteur classé naturel ou agricole. Sa situation au regard de sa non-constructibilité ne sera donc pas modifiée, ce qui est cohérent avec leur environnement et les orientations du PADD.

Avis défavorable à la demande de classement en zone à urbaniser, maintien en zone agricole

O2-Le 29 janvier 2020 : Madame et Monsieur Bodier-Legave sont d'accord avec l'objectif affirmé dans le PLU que le « maintien d'un patrimoine en bon état dans les paysages est essentiel à l'attractivité et à l'image du territoire ». Les parcelles 903-908-913 sont situées dans le centre bourg à proximité de maisons neuves et sont en friches depuis de nombreuses années et deviennent des dépôts de déchets végétaux. L'emplacement réservé prévu comme espace public dans le PLU ne sera à leur avis pas réalisé dans les 10 ans, comment la commune compte-t-elle répondre à son objectif de maintenir un patrimoine en bon état ?

Réponse du maitre d'ouvrage ?

L'emplacement réservé n°2 correspond à l'ancienne plateforme de déchets de la Champignonnière. La commune a positionné un emplacement réservé sur l'ensemble de sa surface afin de l'acquérir à terme et maîtriser sa dépollution et son entretien.

L'emplacement réservé °2 est maintenu.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le maintien de cet emplacement réservé montre la volonté de la commune de résoudre ce problème, il serait important d'inscrire dans le temps cette volonté municipale.

O3-Le 29 janvier 2020 : Madame Zyck Michelle et Madame Collongues Germaine note que le règlement prévoit pour les extensions des constructions d'habitations existantes qu'elles soient limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante. Elles estiment cette mesure trop restrictive pour la vente des biens bâtis.

Réponse du maitre d'ouvrage ?

Les extensions de construction seront conformes à la demande de la CDPENAF soit :

« L'extension des constructions existantes à usage d'habitation sera limitée à 100 m2. »

La précision est apportée dans le Règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Avis du Commissaire Enquêteur

Cette règle des 100m² est plus favorable que la règle des 30% pour les extensions d'habitation existante.

O4-Le 3 février 2020 : M Lausanne Christian est surpris du déclassement de sa parcelle 404D d'autant qu'elle est en zone non inondable.

Réponse du maitre d'ouvrage ?

La parcelle 404D était inscrite en zone urbaine dans l'ancien POS, or la vocation majoritaire de ce secteur est agricole. L'urbanisation de ce terrain pourrait remettre en cause les orientations du Projet d'Aménagement Durables du Plan Local d'Urbanisme, à savoir « 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 »

La parcelle 404D est maintenue en zone agricole.

Avis du Commissaire Enquêteur

L'examen de cette parcelle montre qu'elle est dans un secteur classé naturel ou agricole. Sa situation au regard de sa non-constructibilité ne sera donc pas modifiée, ce qui est cohérent avec leur environnement et les orientations du PADD.

Observations effectuées par courrier

C1-Le 15 janvier 2020 Monsieur Brice Jean-Louis et Madame Lenardon Maryse sont propriétaires d'une parcelle au lieu-dit la Croix Rouge ZC1. Ce terrain est desservi par l'assainissement collectif, malgré la proximité de maisons d'habitation, et les risques liés aux produits phytosanitaires il a été classé en zone agricole. Ils demandent que leur terrain soit classé en zone U pour éviter « une dent creuse ».

Réponse du maître d'ouvrage ?

La parcelle ZC1 est en zone agricole et en secteur AOC.

L'urbanisation de ce terrain pourrait remettre en cause les orientations du Projet d'Aménagement Durables du Plan Local d'Urbanisme, à savoir « Préserver les terres agricoles comprenant les zones d'Appellation d'Origine Contrôlée. »

Le terrain cadastré ZC1 sera maintenu en zone Agricole.

Avis du Commissaire Enquêteur

L'examen de cette parcelle montre qu'elle est dans un secteur agricole dans une zone d'Appellation d'Origine Contrôlée. Sa situation au regard de sa non-constructibilité ne sera donc pas modifiée, ce qui est cohérent avec leur environnement et les orientations du PADD.

C2-Le 18 janvier 2020 : Monsieur Jean-Charles Cathelineau concernant les parcelles 117, 118 trouve incohérent d'avoir déclassé son terrain en zone agricole alors qu'il lui avait été délivré un certificat d'urbanisme le 29 mai 2001. Il précise qu'elles sont non inondables, que les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont à proximité. Il ne peut plus envisager de vendre son terrain pour une construction d'habitation lors de la cession de son activité comme viticulteur. Il demande que la commune revoie ce classement.

Réponse du maître d'ouvrage ?

L'urbanisation de ces terrains pourrait remettre en cause les orientations du Projet d'Aménagement Durables du Plan Local d'Urbanisme, à savoir « 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 »

Par conséquent, leur classement en zone urbaine fragiliserait juridiquement le Plan Local d'Urbanisme.

Les terrains cadastrés 117 et 118 seront maintenus en zone Agricole.

Avis du Commissaire Enquêteur

Potentiellement ces terrains situés Vallée du Vaux auraient pu être classés en zone à urbaniser, d'ailleurs ils figurent dans le potentiel constructible du rapport de présentation :

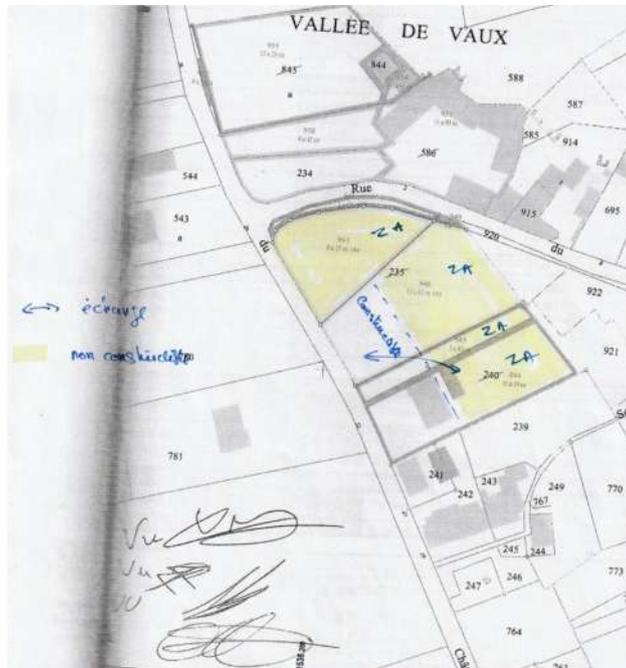
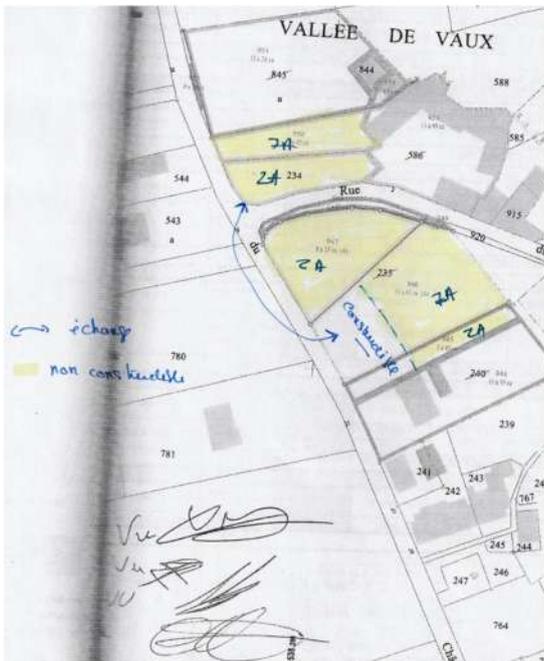
- Ils sont en bordure de route, insérés dans la vallée du Vau avec des maisons de part et d'autre, bénéficiant de tous les raccordements nécessaires. Lors de la recherche des « dents creuses » ils auraient pu être comptabilisés.
- Ils ne sont pas exploités en vignes et sont hors de l'Appellation d'Origine Contrôlée

Le fait de ne pas avoir retenu ces parcelles en zone à urbanisée crée une disparité par rapport à celles qui l'ont été dans le même secteur.



C3-Le 21 janvier 2020 Monsieur et Madame Morier Daniel et Mademoiselle Anabelle Morier ont constaté que les parcelles cadastrées AB945, 946 et 947 ont été déclassées en zone non constructible. Les parcelles 945 et 946 avaient été données en donation partage en 2014 à leur fille qui de ce fait, se trouve défavorisée par rapport à ses deux frères. Ils rappellent les frais engagés pour la donation (bornage, notaire, avocat) plus la perte liée à la valeur du terrain.

Ils proposent de laisser constructible le bas du terrain 946 selon un schéma joint pour que leur fille puisse construire sur un terrain non inondable, et raccordable aux réseaux collectifs à proximité. En échange ils proposent que la moitié du haut de la parcelle 944 soit classé en zone agricole ou les parcelles 234 et 950.



Réponse du maître d'ouvrage ?

Les propositions de la Famille Morier peuvent permettre de trouver une issue favorable tout en préservant l'intérêt général du Plan Local d'Urbanisme. Des modifications du plan de zonage seront faites pour maintenir une partie des terrains en zone agricole et en zone urbaine.

- Un emplacement réservé est ajouté sur la parcelle 234 pour sécuriser le carrefour.

- Parcelles 951, 946 (en partie), 945 (en partie), 944 (en partie) : zone urbaine
- Parcelles 950, 234, 947, 946 (en partie), 945 (en partie), 944 (en partie) : zone agricole

Le maître d'ouvrage apporte une réponse favorable à la demande

Avis du Commissaire Enquêteur

La demande exprimée par la famille Morier a été prise en compte positivement par la commune, j'en prends acte.

C4-Le 24 janvier 2020 Madame Bourdin Peltier Marie Thérèse sise à Bourgueil a eu par donation partage en 1998 les parcelles 606 et 609 . Ces parcelles étaient en terrain à bâtir, avec le PLU ils sont en zone agricole. Ces terrains sont à proximité des réseaux (électricité, assainissement, eau potable). En conséquence elle demande que ses parcelles redeviennent constructibles.

Réponse du maître d'ouvrage ?

Les parcelles 606 et 609 sont agricoles, exploitées et plantées de vignes.

L'urbanisation de ces terrains pourrait remettre en cause les orientations du Projet d'Aménagement Durables du Plan Local d'Urbanisme, à savoir « Préserver les terres agricoles comprenant les zones d'Appellation d'Origine Contrôlée.»

Les terrains cadastrés 606 et 609 seront maintenus en zone Agricole.

Avis du Commissaire Enquêteur

Ces terrains sont situés en pleine zone urbaine, leur classement en AOC et selon le PADD leur devenir est d'être classé en zone agricole. Mais leur exploitation sera de plus en plus difficile, il faudra tenir compte de l'évolution des règles de respect des distances d'épandage des produits phytosanitaires, du bruit effectué par les équipements agricoles.

C5-Le 24 janvier 2020 Mme Dürr Peltier Véronique sise à Joué-les-Tours a eu par donation partage en 1998 les parcelles 607 et 608. Ces parcelles étaient en terrain à bâtir, avec le PLU ils sont en zone agricole. Ces terrains sont à proximité des réseaux (électricité, assainissement, eau potable). En conséquence elle demande que ses parcelles redeviennent constructibles.

Réponse du maître d'ouvrage ?

Les parcelles 607 et 608 sont agricoles, exploitées et plantées de vignes.

L'urbanisation de ces terrains pourrait remettre en cause les orientations du Projet d'Aménagement Durables du Plan Local d'Urbanisme, à savoir « Préserver les terres agricoles comprenant les zones d'Appellation d'Origine Contrôlée.»

Les terrains cadastrés 607 et 608 seront maintenus en zone Agricole.

Avis du Commissaire Enquêteur

Ces terrains sont situés en pleine zone urbaine, leur classement en AOC et selon le PADD, leur devenir, est d'être classé en zone agricole. Mais leur exploitation sera de plus en plus difficile, il faudra tenir compte de l'évolution des règles de respect des distances d'épandage des produits phytosanitaires, du bruit effectué par les équipements agricoles.

C6-Le 24 janvier 2020 Monsieur et Madame Guibert Michel posent plusieurs questions d'ordre général

- 1- Pourquoi la mairie n'a pas rencontré tous les propriétaires concernés par les projets de lotissements comme pour les agriculteurs le 4 janvier 2016 ?
- 2- Y'aura-t-il une DUP en cas de refus de certains propriétaires sur les zones concernées par les lotissements ? Qui fera la demande de DUP, quand sera-t-elle appliquée ?

- 3- Deux erreurs ont été relevées : dans le document 1-1(page10) le temps pour relier Paris en train est de 56mn et non 45 et dans le plan de zonage 5-1 aux parcelles 611 ;32 une maison n'est pas représentée construite en 2017.
- 4- Est-ce que tous les propriétaires de la zone Ub peuvent diviser leurs parcelles afin de vendre un lot à bâtir, et dans quelles conditions ?
- 5- Qui et comment a été décidé la localisation des espaces libres de constructions dans l'enveloppe urbaine (document1-1 pages 95 à 98) ?
- 6- Puis Mr Guibert pose une question sur les zones à construire (les Grandes Bastes et la Massoterie) : quels seront les lotisseurs ?

Pour les Grandes Bastes il précise son avis sur la taille des terrains et il estime qu'ils seront trop petits, environ 450m², alors que les autres terrains sur le lotissement construit sont de 800 à 850m². Qu'avec le nombre de logements prévus (30) les voitures seront sur la voirie et poseront des problèmes de voisinage. Il alerte sur la capacité du terrain argileux à drainer les eaux pluviales dans cette zone avec le risque d'inondation en bas de la rue des Bastes et de la Croix Rouge. Il précise qu'il en est de même pour les terrains de la Massoterie en terme de surface, du caractère argileux du terrain et des risques d'inondation sur la RD46.

- 7- Concernant les terrains en zone Ub au POS qui ont été déclassés en zone A dont il fait une liste exhaustive il pose des questions précises sur les parcelles situées dans le lieu-dit « les Petites Bates » à proximité du cimetière. Il note 6 terrains en donation partage « Peltier-Mouru » en zone Ub , l'un a obtenu un permis de construire en 2017 situé 3 rue des lfs. Les autres ont été classés en zone agricole dans le PLU. Pourquoi avoir fait les travaux pour l'alimentation en électricité ? Les réseaux assainissement eau potable et téléphonique sont présents. Ces terrains sont à proximité d'habitations avec les distances d'épandage à respecter pour les produits phytosanitaires : ne faudrait-il pas mieux mettre ces terrains en zone Ub ? Dans le cas du maintien de ce déclassement y aura-t'il un dédommagement financier des propriétaires ?

Réponse du maître d'ouvrage ?

Certaines questions ne concernent pas le Plan Local d'Urbanisme. Le maître d'ouvrage apporte alors les réponses suivantes :

1. Ce sont les représentants des activités économiques qui ont été rencontrés. Par exemple, les exploitations agricoles, les entreprises comme Terralys ou Roussay, l'ORTF, etc
2. Cela ne concerne pas le PLU
3. Le délai de plus ou moins 10 minutes n'est pas considéré comme une erreur. Ceci n'a pas d'incidence sur le PLU. La mise jour du cadastre s'effectue par la DGFIP ; la commune n'a pas le droit de modifier le cadastre. Vous êtes invité à vous rapprocher de la DGFIP pour faire votre demande.
4. Oui, dans les conditions du Règlement du PLU.
5. La localisation des espaces libres (dents creuses) est liée aux obligations législatives qui spécifient l'obligation d'analyser les capacités de densification et de mutations au sein de l'enveloppe urbaine (article L122-1-2 du code de l'urbanisme – Loi ALUR 24 mars 2014). Cette analyse est confortée par les obligations du SCOT de l'agglomération tourangelle dont fait partie Chançay. Le travail de localisation s'est effectué pour chaque enveloppe urbaine (le bourg et les 3 vallées) selon les critères précisés dans le Rapport de présentation (accessibilité, environnement, paysage).
6. La taille des terrains est une moyenne signifiant que les parcelles ne doivent pas être toutes identiques (surface de parcelles variée). L'objectif est d'aboutir à une mixité de taille de parcelles en appliquant la densité relative au SCOT soit 15 logements par ha brut. Concernant les eaux pluviales, des préconisations sont inscrites dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans le Règlement du PLU. De plus, toute opération fera l'objet de l'application de la Loi sur l'eau.
7. Ces terrains sont en secteur AOC, leur vocation agricole n'est pas à remettre en cause. L'urbanisation de ces terrains pourrait remettre en cause les orientations du Projet d'Aménagement Durables du Plan Local d'Urbanisme,

à savoir « Préserver les terres agricoles comprenant les zones d'Appellation d'Origine Contrôlée.». Aucun dédommagement n'est envisageable.

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends note des réponses complètes effectuées par le maître d'ouvrage.

C7-Le 29 janvier 2020 Madame Zyck Collongues Michèle apporte des précisions concernant la parcelle 14 au lieu-dit Charmigny en complément de sa venue le 6 janvier 2020.

La maison d'habitation construite en 1980 est sur un terrain de 3300 m² qu'elle souhaite diviser en deux pour qu'une autre maison soit construite. Le classement en zone agricole ne permet pas cette construction. Elle précise que le terrain est clos, qu'il est équipé d'un assainissement individuel aux normes pouvant accepter deux maisons. Elle évoque les distances d'épandage des produits phytosanitaires de 5 et 20m qui doivent être respectées.

Elle exprime son désaccord concernant la réponse de Mr le Maire à son courrier du 22 novembre 2019 et rappelle qu'elle avait obtenu un avis favorable pour un certificat d'urbanisme déposé le 19 novembre 2019 par Mr le Préfet, suivi d'un avis défavorable non motivé le 17 janvier 2020 par Mr le Maire.

Elle demande que la parcelle ZK14 soit classée en 3 zones : « zone de centralités urbaines pour la partie construite, en zone d'extension des centralités urbaines pour la partie non construite et en zone de jardin pour la partie nord intégrant la pièce d'eau ».

Réponse du maître d'ouvrage ?

vu précédemment : rappel

M. le Maire confirme la demande de certificat d'urbanisme dont l'objet est une division de terrain pour réaliser une construction d'habitation.

Or, les caractéristiques de ce terrain ne permettent pas d'envisager sa constructibilité pour un usage d'habitation :

- Ce terrain n'a jamais été constructible excepté pour des bâtiments agricoles.

- Il est situé en zone majoritairement agricole et ceci depuis plus de 35 ans.

- Il n'existe pas de construction de part et d'autre de ce terrain ; ce n'est donc pas une « dent creuse ».

L'urbanisation de ce terrain pourrait remettre en cause les orientations du Projet d'Aménagement Durables du Plan Local d'Urbanisme, à savoir « 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 »

Le terrain cadastré 14 sera maintenu en zone Agricole.

Avis du Commissaire Enquêteur

L'examen de cette parcelle montre qu'elle est dans un secteur agricole dans une zone d'Appellation d'Origine Contrôlée. Sa situation au regard de sa non-constructibilité ne sera donc pas modifiée, ce qui est cohérent avec leur environnement et les orientations du PADD.

C8-Le 29 janvier 2020 Monsieur Guibert Alexandre et Madame Déré Pauline sont propriétaires entre autres des parcelles 32 613 et 615 classées dans le PLU en zone agricole donc non constructibles. Il leur a été accordé un permis de construire par la mairie de Chançay le 2 février 2017 sur les parcelles cadastrales 32 610 611 612 613 614 615. Ils demandent que soit rectifiée cette « erreur sur le plan de zonage pour les parcelles 32 613 et 615 »

Réponse du maître d'ouvrage ?

Les parcelles 32, 613, 615 sont en secteur AOC et à ce titre, elles sont inscrites en zone agricole.

La parcelle 611 est construite et à ce titre est inscrite en zone urbaine.

L'urbanisation des parcelles 32, 613, 615 pourrait remettre en cause les orientations du Projet d'Aménagement Durables du Plan Local d'Urbanisme, à savoir « Préserver les terres agricoles comprenant les zones d'Appellation d'Origine Contrôlée. »

Les terrains cadastrés 32, 613, 615 seront maintenus en zone Agricole.

Avis du Commissaire Enquêteur

La réponse est cohérente avec le projet de PLU

C9-Le 29 janvier 2020 Monsieur et Madame Denis ont une parcelle 224 Vallée de Raye qui sont passés en zone agricole. Un certificat d'urbanisme opérationnel a été accordé le 22 mai 2018, le terrain a été vendu, payé et le 16 mai 2019 le CDPNAF a émis un avis défavorable.

Trois terrains constructibles dans cette zone ont été remis en zone agricole, ils font en tout 65 mètres de large. Ils demandent le retour de ce terrain en terrain à bâtir.

Avec le courrier ont été remis l'acte notarié, l'étude de bornage et le permis de construire accordé avec la décision du CDPNAF.

Réponse du maître d'ouvrage ?

La parcelle 224 a reçu un avis défavorable de la CDPENAF quant à la demande d'urbanisation. Par conséquent, leur classement en zone urbaine fragiliserait juridiquement le Plan Local d'Urbanisme. Le terrain cadastré 224 sera maintenu en zone Agricole.

Avis du Commissaire Enquêteur

Potentiellement ce terrain situé Vallée de Raye auraient pu être classés en zone à urbaniser (au même titre que les parcelles 222 221 223 309) et figure dans le potentiel constructible du rapport de présentation :

- Elles sont en bordure de route, insérées dans la vallée de Raye avec des maisons de part et d'autre, bénéficiant de tous les raccordements nécessaires. Lors de la recherche des « dents creuses » ces terrains auraient pu être comptabilisés.
- Elles ne sont pas exploitées en vignes et sont hors de l'Appellation d'Origine Contrôlée.

Le fait de ne pas avoir retenu ces parcelles en zone à urbanisée crée une disparité par rapport à celles qui l'ont été dans le même secteur.



C10-Le 30 janvier 2020 Monsieur Brunet Lucien remet un courrier adressé à M. le Maire concernant la possibilité d'un changement de destination d'un chai viticole. Il n'exclut pas que « ce bâtiment puisse devenir et être transformé en logement ou autre forme (parcelles cadastrées 955 et 856) »

Réponse du maître d'ouvrage ?

La liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination comporte des critères de qualité architecturale (3 murs en pierre de pays, facture de grange ancienne, qualité identitaire du bâti, ...). Or ce n'est pas le cas pour ce chai viticole.

Ce bâtiment ne sera pas ajouté sur la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Avis du Commissaire Enquêteur

Ce bâtiment ne peut se faire valoir d'une qualité architecturale, la non prise en compte me paraît tout à fait justifiée.

C11-Le 1^{er} février 2020 Monsieur et Madame Lebihan Mathieu souligne le problème lié à l'abandon des parcelles 903 ;908 ;913 avec la présence de rongeurs. Ces parcelles font l'objet d'un emplacement réservé ER2 : aménagement espace public. Ils espèrent qu'ils n'attendront dix ans pour voir ces parcelles aménagées.

Réponse du maître d'ouvrage ?

L'emplacement réservé n°2 correspond à l'ancienne plateforme de déchets de la Champignonnière. La commune a positionné un emplacement réservé sur l'ensemble de sa surface afin de l'acquérir à terme et maîtriser sa dépollution et son entretien. L'emplacement réservé °2 est maintenu.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le maintien de cet emplacement réservé montre la volonté de la commune de résoudre ce problème, il serait important d'inscrire dans le temps cette volonté municipale.

C12-Le 31 janvier 2020 Madame Maryline Gaucher et Monsieur Vincent Gaucher propriétaires des parcelles 221 ;222 ;223(Vincent G.) ;et 309(Maryline G.) sont en désaccord avec le classement de ces parcelles en zone agricole. « Ces parcelles sont enclavées entre la route départementale au nord, des parcelles viticoles au sud et des propriétés bâties à l'est et à l'ouest ». Aucun agriculteur n'a paru intéressé par ces parcelles. Ces parcelles ont un raccordement au réseau d'assainissement à proximité. Ils demandent que ces parcelles soient classées en zone Ub comme zone en extension des centralités urbaines.

Réponse du maître d'ouvrage ?

Ces parcelles ont la vocation majoritaire du secteur agricole. L'urbanisation de ces terrains pourraient remettre en cause les orientations du Projet d'Aménagement Durables du Plan Local d'Urbanisme, à savoir « 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 »

Les parcelles 221, 222, 223 et 309 sont maintenues en zone agricole.

Avis du Commissaire Enquêteur

Potentiellement ce terrain situé Vallée de Raye auraient pu être classés en zone à urbaniser (au même titre que la parcelles 224) et figure dans le potentiel constructible du rapport de présentation :

- Elles sont en bordure de route, insérées dans la vallée de Raye avec des maisons de part et d'autre, bénéficiant de tous les raccordements nécessaires. Lors de la recherche des « dents creuses » ces terrains auraient pu être comptabilisés.
- Elles ne sont pas exploitées en vignes et sont hors de l'Appellation d'Origine Contrôlée.

Le fait de ne pas avoir retenu ces parcelles en zone à urbanisée crée une disparité par rapport à celles qui l'ont été dans le même secteur.



C13-Le 03 février 2020 Madame Loisel a remis un courrier concernant le zonage de sa parcelle 663 au lieu-dit Launay. Elle était auparavant classée en zone à urbanisation différée et est passée en zone N. Se référant au code de l'urbanisme (art 154-24) sur la définition d'une zone naturelle et forestière elle estime que cette parcelle ne correspond pas à cette définition car elle est constituée d'arbres et d'arbustes fruitiers, d'un jardin potager équipé d'une serre. Elle demande le classement en zone A de cette parcelle.

Réponse du maître d'ouvrage ?

Le classement en zone agricole ou naturelle ne change rien aux possibilités de construire.

Extrait du Règlement en zone agricole et en zone naturelle :

« Extension : l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sera limitée à 100 m².

Annexe : 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. »

Les nouvelles habitations ne sont pas autorisées.

Par conséquent, la parcelle 663 sera classée en zone agricole.

Avis du Commissaire Enquêteur

La demande exprimée par Madame Loisel a été prise en compte positivement par la commune, j'en prends acte.

C14-Le 03 février 2020 Madame Elhouani Pascale est propriétaire de la parcelle 444 annonce qu'elle refuserait de vendre son terrain si dans le projet de la Massoterie un route viendrait à déboucher sur la rue Roche Fleurie à proximité de son habitation. Elle ne veut pas subir de nuisances sonores, de pollution de l'air. Elle souligne la dangerosité d'un tel carrefour liée à la vitesse et à la visibilité. Elle précise que cet aménagement aurait un impact paysager non négligeable au regard du caractère patrimonial du lieu.

Réponse du maître d'ouvrage ?

Cette remarque ne nécessite pas de réponse.

Avis du Commissaire Enquêteur

Lors de l'enquête publique plusieurs personnes se sont émues de la sortie de route sur la rue Roche Fleurie, il conviendra lors de la réalisation de ce projet de prendre toutes les dispositions utiles pour sécuriser cette circulation comme il est dit dans l'OAP la Massoterie et de concert avec les services du Conseil Départemental.

C15-Le 03 février 2020 Monsieur Blot Jean Claude habitant 57 rue d'Amboise a constaté, en prenant connaissance le PLU, que la destination de ses terrains avaient changé avec une zone jardin Vallée de Raye, une zone agricole au Haut Fourneau. Et pose la question « qui va prendre en charge les pertes financières et morales des propriétaires qui ont déjà réglé les frais de succession et les impôts ? »

Réponse du maître d'ouvrage ?

Le tissu dans lequel s'inscrivent les constructions de M. Blot est majoritairement agricole. Le Règlement permet de faire évoluer les constructions :

Extrait du Règlement en zone agricole :

« Extension : l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sera limitée à 100 m².

Annexe : Elles seront d'une emprise au sol de 30 m² cumulée.

Les piscines et les abris pour animaux ne sont pas concernés par cette règle. »

Les parcelles de M. Blot sont maintenues en zone agricole afin de ne pas miter le paysage de nouvelles constructions d'habitation qui pourraient nuire au caractère agricole et viticole de la Vallée.

Avis du Commissaire Enquêteur

Les précisions réglementaires données ne répondent pas à la question de la prise en charge des pertes financières.

C16-le 3 février 2020 Monsieur Cyril Robert et Madame Catherine Médard explique leur volonté que viticulteurs d'agrandir leur exploitation par la construction d'un bâtiment agricole/chai de vinification sur les parcelles 16 ; 17 classées en zone agricole. Ils demandent à avoir la certitude de la faisabilité de la construction d'un bâtiment agricole sur cette zone.

Réponse du maître d'ouvrage ?

Les parcelles 16 et 17 sont classées en zone agricole, ce qui confirme la possibilité de réaliser un bâtiment agricole / chai de vinification.

Avis du Commissaire Enquêteur

Le règlement de la zone A est clair à ce sujet.

C17-Le 03 février 2020 Monsieur Camille Leclerc précise que pour l'emplacement réservé 11 qui se trouve sur ses parcelles 150 et 152 qu'il est en désaccord pour que cet emplacement serve de places de stationnement.

Réponse du maître d'ouvrage ?

Tant que M. Camille Leclerc n'est pas vendeur, aucun stationnement ne sera réalisé sur les parcelles 150 et 152.

L'emplacement réservé n'oblige pas le propriétaire à vendre son bien.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte.

C18-Le 03 février 2020 Madame Deroubaix Gaucher Colette habitant Saint-Cyr mais dont les terrains sont exploités à Chançay (540 ;538) informe que l'exploitant ne pourra commercialiser son vin pétillant rosé en 2024 suite à un déclassement en vin de Touraine lié à la qualité du terrain. De fait il va procéder à l'arrachage de la vigne.

Madame Deroubaix demande que son terrain soit classé en terrain constructible.

Réponse du maître d'ouvrage ?

Le maître d'ouvrage invite Mme Deroubaix à se rapprocher de la communauté de communes Touraine-est Vallées durant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Cette demande n'étant pas en adéquation avec les objectifs du PLU de Chançay.

Avis du Commissaire Enquêteur

L'examen de cette parcelle montre qu'elle est dans un secteur agricole dans une zone qui ne sera plus en Appellation d'Origine Contrôlée.

Observations effectuées par mail :

M1-Le 1^{er} février 2020 par Monsieur et Madame Sauvé s'interrogent sur les principes retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation du secteur de la Massoterie concernant la desserte des terrains par les voies et réseaux.

- 1- Ils attirent l'attention sur la dangerosité quand on prend la rue de la Massoterie en venant du bourg de Chançay, sur le non-respect des règles de conduite dans le bourg, De fait ils demandent que soit envisagé des aménagements pour ralentir la vitesse entre la rue de la Massoterie et la Croix Blanche et des aménagements paysagers qui ne gênent pas la visibilité.
- 2- A proximité de l'arrêt de bus ils proposent des places de stationnement en nombre pour laisser la rue de la Massoterie sans stationnement.

Ils interrogent la commune pour savoir :

- 3- Si la station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour accueillir les logements envisagés à la Massoterie et aux Grandes Bastes.
- 4- Quel est le niveau de revenus envisagé pour les logements sociaux, et combien de logements seront réservés à des jeunes couples ?
- 5- Pourquoi le Conseil n'a pas contacté les propriétaires voisins du secteur de la Massoterie et en terme de relation entre ces propriétaires et les futurs acquéreurs comment ils pourront contribuer au coût des clôtures, et la distances minimale de constructions.

Réponse du maître d'ouvrage ?

1. Cela ne concerne pas le PLU. Néanmoins, nous précisons que lors de l'aménagement du secteur de la Massoterie, dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation, les services du conseil départemental (STA) seront associés.

2. Ces points ont déjà été traités dans le PLU par la mise en place des emplacements réservés 4 et 7.

3. Oui

4. Ne nécessite pas de réponse

5. L'aménagement de la Massoterie s'effectuera en bonne entente avec les voisins, les propriétaires et l'aménageur en les associant au projet. Le PLU définit les principes d'aménagement et non le projet dans sa version finale, ce qui explique que le conseil n'a pas contacté les propriétaires. Les règles (distance, clôture, etc.) seront régies par le règlement du PLU, par l'OAP et par le Permis d'aménager qui sera rédigé par l'aménageur.

Avis du Commissaire Enquêteur

Les interrogations précises soulevées par l'aménagement de la Massoterie dépassent le cadre de ce PLU. Il est néanmoins à souligner la nécessaire concertation avec le voisinage, une fois le projet élaboré.

M2-Le 2 février 2020 Madame Aline Bouchat et Monsieur Alain Bouchat ont donné leur avis concernant l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de la Massoterie. Ils demandent le maintien pour les parcelles 443 ;442 ;463 ;809 en zone Ub , et notent qu'elles sont desservies par la voirie, et les réseaux nécessaires.

Ils demandent en conséquence que les parcelles 463 et 809 soient classées en zone Ub afin d'être cohérent avec le développement urbain de la rue de la Massoterie.

Ils expriment leur opposition à la sortie routière du secteur de la Massoterie sur la rue Roche Fleurie lieu de promenade, qui serait dangereux. Ils proposent au contraire un élargissement de la rue de la Massoterie qui serait plus approprié pour desservir le nouveau quartier.

Dans le dossier d'orientation et de programmation du secteur de la Massoterie il est précisé qu'il y aura des logements locatifs sociaux mais sans donner un pourcentage. Que sera-t-il ?

Réponse du maître d'ouvrage ?

La Famille Bouchat étant propriétaire d'une partie essentielle des terrains de l'OAP de la Massoterie, la commune a associé durant l'élaboration du PLU cette famille pour permettre la faisabilité de ce projet. Le PLU a donc été stoppé pendant 1 année permettant à la Famille Bouchat de prendre attache auprès de plusieurs aménageurs. Or, les résultats transmis n'ont pas permis à ce jour de concrétiser le projet et de fixer la commune sur les intentions de la Famille Bouchat. Par conséquent, la commune a décidé de finaliser son PLU en fixant les principes d'aménagement essentielles pour la Massoterie ; principes exposés depuis 2017 (cf réunion publique du 10/11/2017). Les terrains :

443 et 442 seront conservés en zone AU

463 et 809 seront conservés en zone agricole

Avis du Commissaire Enquêteur

La commune en maintenant les surfaces nécessaires pour son développement dans les dix prochaines années est en conformité avec les orientations de son PLU.

M3-Le 2 février 2020 Madame Bérénice Bouchat a repris les termes du courriel adressé par Madame et Monsieur Bouchat. Elle demande que les parcelles 463 et 809 soient classées en zone Ub donc constructibles, elle exprime son opposition à l'ouverture d'une voirie sur la rue Roche Fleurie pour desservir le secteur Massoterie. Elle soutient la proposition de l'élargissement de la rue de la Massoterie pour desservir le nouveau quartier.

Réponse du maître d'ouvrage ?

Réponse identique

La Famille Bouchat étant propriétaire d'une partie essentielle des terrains de l'OAP de la Massoterie, la commune a associé durant l'élaboration du PLU cette famille pour permettre la faisabilité de ce projet. Le PLU a donc été stoppé pendant 1 année permettant à la Famille Bouchat de prendre attache auprès de plusieurs aménageurs. Or, les résultats transmis n'ont pas permis à ce jour de concrétiser le projet et de fixer la commune sur les intentions de la Famille Bouchat. Par conséquent, la commune a décidé de finaliser son PLU en fixant les principes d'aménagement essentielles pour la Massoterie ; principes exposés depuis 2017 (cf réunion publique du 10/11/2017). Les terrains :

443 et 442 seront conservés en zone AU

463 et 809 seront conservés en zone agricole

Avis du Commissaire Enquêteur

La commune en maintenant les surfaces nécessaires pour son développement dans les dix prochaines années est en conformité avec les orientations de son PLU.

M4-Le 3 février 2020 Monsieur Hugues et Corinne Mercier

Leurs remarques et leurs interrogations portent essentiellement sur la vallée de Vaux (rue du Château-de-Vaux), mais on peut imaginer qu'elles pourraient être également reprises sur d'autres secteurs de la commune précisent-ils.

Vallée de Vaux, rue du Château-de-Vaux

« Les zones de jardin qui ont été prévues, prévoyant avec justesse de conserver une zone tampon existante ou à venir entre les zones A et U, ne sont par contre pas précisées à l'arrière de TOUS les habitats. Pourquoi cette bonne « idée » n'est-elle pas répercutée partout (provoquant des inégalités de traitement selon les parcelles). »

Réponse du maître d'ouvrage ?

Il convient de préciser que Mme mercier a construit son courrier sur la base de l'avis de la DDT. Par conséquent, de nombreuses réponses sont dans le Tableau des Analyses des Avis des PPA.

La limite des zones Uj avec la zone urbaine correspond à 10 mètres depuis la façade de la construction. Les zones Uj sont essentiellement situées dans les Vallées pour créer un espace paysager tampon entre les zones construites et les zones agricoles et naturelles.

Pour la vallée de Vaux et la vallée du Vau : la zone Uj est une interface avec l'espace agricole ou naturel. De plus, elle s'inspire du POS qui définissait une bande de construction sur certaines parcelles et qui par conséquent, préserve les arrières de parcelles de toute nouvelle construction. Pour ces vallées, l'enjeu est paysager et lié à la topographie. Pour la vallée de Raye : la limite de la zone Uj au sud est celle du fossé qui est lui-même une limite physique avec les espaces boisés.

Pour le centre bourg : les zones Uj permettent de créer un espace tampon avec la Brenne et les espaces potentiellement inondables.

Les cartographies du rapport de Présentation section 1 mettent en évidence les enjeux paysagers et topographiques (partie 5).

Avis du Commissaire Enquêteur

L'utilisation de la zone Uj dans les secteurs concernés me paraît judicieuse afin de bien délimiter les zones d'habitation et les zones agricoles, ou les zones avec risques d'inondation. Dans la vallée de Vau il faudrait faire de même pour les parcelles 938 961 943 et 929. Dans la vallée du Vaux il faudrait faire de même pour les parcelles 853 851 848 et 105.

M4-Le 3 février 2020 Monsieur Hugues et Corinne Mercier

« Côté « est » de la vallée, dans la zone Up, il serait pertinent également de délimiter des zones de jardins le long de la rue pour, notamment, éviter des « doubles » constructions qui feraient alors ressembler la vallée à un lotissement de banlieue (atteinte au paysage et à la silhouette). De plus, il faut expliquer les raisons qui ont conduit à la modification entre les deux cartographies (2015 et 2019) qui permet à des zones déclarées « jardin » en 2015 de devenir des zones constructibles.

Ce qui tend vers un « tout constructible » (à l'écart du bourg), à l'évidence en contradiction avec le projet politique (PADD) et les avis émis par les différents services. Soit, on suit et on défend un projet politique déclaré, soit celui-ci

devient une suite d'intentions qui apparaissent alors comme trompeuses. »

Réponse du maître d'ouvrage ?

Voir réponse ci-dessus.

D'autre part, en 2015, aucun projet de zonage n'était encore dessiné. Mme Mercier doit confondre avec une autre commune.

M4-Le 3 février 2020 Monsieur Hugues et Corinne Mercier

« Nous attirons aussi votre attention sur la grande vigilance qu'il faut apporter aux zones constructibles en bout de vallée qui ne semblent pas correspondre à l'esprit de celle-ci.

Il est curieux de noter qu'il n'y a aucune traduction spécifique dans le PLU de la typicité des terrains, comme le relief (vallée !), qui induit pourtant des caractéristiques de construction différentes, comme, par exemple, pour les annexes, que ce soit en termes de visibilité, de volumétrie ou de proximité des constructions existantes.

Contrairement à ce qui est écrit dans le PADD, on ne retrouve aucune notion d'écoulement naturel lié aux pentes et de limitation des constructions en résultant, ou de limitation de l'imperméabilisation des sols... Tous ces éléments qui doivent garantir aux habitants leur protection face aux risques climatiques ; il est pourtant clairement écrit dans le PADD de « rendre le territoire moins vulnérable face au risque naturel ».

Autre remarque importante : l'état initial de l'environnement et le PADD présentent la vallée de Vaux comme un corridor écologique **fort**, ce que l'on ne retrouve pas vraiment dans la traduction réglementaire (lire le déni remarqué sur la permission de dépôts de déchets signalée plus bas). Qu'en est-il ? »

Réponse du maître d'ouvrage ?

Sur les notions de risques :

Risques inondation : la DDT a recommandé de prendre contact avec le Syndicat de la Brenne, ce qui a été fait et mentionné par mail à la DDT en date du 08/11/2019 (voir mails en pièce jointe de du Tableau des analyses des avis des PPA).

La carte transmise ne concerne pas le centre bourg mais des secteurs non constructibles. Or, la demande concerne la Brenne en limites des zones U du bourg. Aucune cartographie ne nous est parvenue depuis la demande en date du 19/09/19. Une relance a été faite par téléphone auprès de M. Languille, le 24/01/2020.

La cartographie a fini par nous parvenir. Celle-ci est identique à la zone naturelle dessinée dans le plan de zonage.

Sols et cavités : L'étude de sols permet de mesurer la fiabilité du sol pour les fondations de nouvelles constructions dans un secteur qui est potentiellement inondable mais dont aucune mesure fiable n'a été transmise à ce jour. Les élus ne souhaitent pas imposer des règles dans la mesure où les données transmises à ce jour par le Syndicat de la Brenne et par le service Risques de la DDT ne sont pas suffisamment explicites. Il convient de préciser que le PLU de Chançay place en zone N et Uj, une partie des abords de la Brenne pour limiter le risque.

De plus, le règlement écrit précise :

« Il est recommandé aux porteurs de projet, de réaliser d'une étude de sol avant tout projet et réalisation des travaux, pour les constructions et installations de toute nature permanentes ou non, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sol, situés dans les secteurs où l'existence du risque naturel inondation est connu soit 50 mètres de part et d'autre des abords de la Brenne.

Les constructions et installations de toute nature permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements de sol, situées dans les zones sous cavées reportées sur le plan graphique du règlement, ainsi que les terrains limitrophes à ces mêmes périmètres, doivent tenir compte du risque d'éboulement et d'effondrement. Il est recommandé la réalisation d'une étude de dimensionnement en référence au plan des cavités national ainsi qu'aux recommandations de l'association Cavités 37, pour toute implantation d'ouvrage.

Dans les secteurs soumis aux mouvements de terrain, les constructeurs d'ouvrage doivent respecter des obligations et des normes de constructions afin d'en limiter les conséquences. Il est recommandé aux porteurs de projet, de réaliser d'une étude géotechnique avant tout projet et réalisation des travaux. »

Sur la typicité :

En matière de Règlement, la zone Up (urbaine patrimoine) est créée pour l'ensemble des Vallées et pour le bourg. Elle a été strictement délimitée et bénéficie du CH.2 PARAGRAPHE U2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE prescrivant des règles de préservations du bâti ancien.

De plus, l'article R111-27 du code de l'urbanisme est repris en ses termes « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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. »

Sur la gestion des eaux pluviales :

Les OAP et le Règlement instaure des préconisations et des règles.

Avis du Commissaire Enquêteur

La prise en compte de l'ensemble des risques telles que décrit ci-dessus devrait les prévenir.

M4-Le 3 février 2020 Monsieur Hugues et Corinne Mercier

« Un emplacement réservé est dessiné pour « élargissement de la voie ». Trois réflexions qui demandent des réponses sous forme d'explications :

1/ Pourrait-on expliquer l'intérêt d'élargir une voie qui ne pose aujourd'hui aucun problème et dont personne ne se plaint, si ce n'est déjà de quelques véhicules dangereusement rapides, compte tenu qu'il s'agit d'une voie dont l'issue unique est de desservir la vallée ? Quel intérêt, vu le coût financier et le danger induit à permettre des vitesses encore plus élevées dans un contexte d'habitation (et de tranquillité) ?

2/ Il conviendrait de veiller à ne surtout pas fermer le fossé que l'on a vu plusieurs fois déborder assez violemment, étant le réceptacle d'un ruissellement de toute la vallée.

3/ Enfin, rajouter du bitume va à l'encontre de la préservation d'un sol naturellement perméable... »

Réponse du maître d'ouvrage ?

Les voiries doivent supporter les déplacements des engins agricoles, les bordures pour la sécurité des piétons, le croisement de véhicules face à un engin agricole. Cet état de fait explique le souhait d'adapter certaines voiries à l'usage local.

Pour l'ER19 : celui-ci permettra d'entretenir le fossé (cours d'eau temporaire) ; cet emplacement était déjà présent dans le POS.

Pour l'ER17 : celui-ci permettra le passage des engins agricoles (viticoles) de large portée

Pour l'ER6 : 2.5 m ont été positionnés de part et d'autre de la limite de parcelle pour permettre, selon l'opportunité de réaliser le chemin doux dans de bonnes conditions.

Avis du Commissaire Enquêteur

L'élargissement pour permettre le passage d'engins agricoles devra aussi tenir compte des risques liés au débordement des eaux.

M4-Le 3 février 2020 Monsieur Hugues et Corinne Mercier

« L'interdiction de « dépôts de ferraille, de déchets de démolition et de déchets de toute nature » va dans le sens d'une bonne prise en compte de mesures écologiques. Malheureusement, le fait de permettre ces dépôts pour la seule raison qu'ils ne seraient pas visibles de l'espace public remet en cause la bonne intention primaire. En effet, il

suffirait de mettre une bâche ou une haie pour les cacher, pour autoriser **n'importe quel type** de dépôts... Que ce soit de la ferraille, des plastiques (et pourquoi pas des déchets dangereux, ou des matières inflammables voire explosives devenues alors invisibles ?),... tous les dépôts de ces types devraient être interdits par le règlement et il serait plus responsable de se rapprocher des recommandations issues des enjeux environnementaux (quid du code de l'environnement ?). On ne peut que supposer qu'il s'agisse d'une erreur ?

De plus, autoriser une installation classée ICPE en zones Up ou Ub, sans noter clairement qu'elle « doit être compatible avec la proximité d'habitation », (comme dans d'autres communes), devrait être ou supprimée de ces zones, ou modifiée en exigeant cette compatibilité.

Réponse du maître d'ouvrage ?

La précision sur l'interdiction de dépôt de ferraille etc, est apportée dans le Règlement du PLU.

L'ICPE est autorisé sous conditions et précisé dans la manière suivante dans le règlement écrit :

« Dans les zones Up et Ub sont limités :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à **condition qu'elles soient liées et nécessaires à un service de proximité destiné aux habitants.** »

A savoir que le règlement précise que sont interdits :

- « **Toutes les constructions incompatibles avec l'habitat**, soit les constructions qui, par leur destination, leur nature, leurs dimensions sont susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et les constructions ne présentant pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Par conséquent, la remarque de Mme mercier n'est pas comprise. Rappelons que le législateur a fait évoluer le code de l'urbanisme et le cadre du règlement écrit. Cette nouvelle approche de la planification est fortement portée par le Ministère de la cohésion des territoires.

Avis du Commissaire Enquêteur

Les dépôts de ferraille, de déchets de démolition et de déchets de toute nature doivent être interdits.

La suppression de la possibilité de toute installation de type ICPE dans les zones Up et Ub est la meilleure des garanties pour la protection de l'environnement.

M4-Le 3 février 2020 Monsieur Hugues et Corinne Mercier

« Attention, le type de construction qui se développe dans la vallée la dévalorise, risquant de la faire rapidement ressembler à une zone pavillonnaire banale. Il faudrait veiller beaucoup plus à ce que les constructions s'inspirent beaucoup plus des constructions anciennes existantes pour rester dans l'esprit de notre vallée. Or, le règlement tel qu'il est écrit ne permet pas d'inciter à des constructions plus représentatives de la qualité recherchée par la valorisation de la vallée (et incompatible avec le projet décliné dans le PADD).

Contrairement à ce qui est écrit, les règles **devraient définir le bâti dans la continuité de l'histoire de la vallée** en prenant comme référence le bâti traditionnel de proximité. Au vu de ce qui est écrit (ou pas) il semblerait qu'on puisse construire un cube de béton entre deux longères. Ce n'est évidemment pas cela l'identité de Chançay. S'agit-il du choix des élus de permettre des constructions incompatibles avec le projet affiché ? »

Réponse du maître d'ouvrage ?

En matière de Règlement, la zone Up (urbaine patrimoine) est créée pour l'ensemble des Vallées et pour le bourg. Elle a été strictement délimitée et bénéficie du CH.2 PARAGRAPHE U2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE prescrivant des règles de préservations du bâti ancien.

De plus, L'article R111-27 du code de l'urbanisme est repris en ses termes « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur

architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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. »

Avis du Commissaire Enquêteur

La validation des permis de construire des constructions liées à l'activité agricole devront être traitées avec cette préoccupation de bien s'insérer dans le paysage et favoriser ainsi la vocation de tourisme œnologique avancée dans le PADD.

M4-Le 3 février 2020 Monsieur Hugues et Corinne Mercier

« L'autorisation donnée par les élus de construire des éoliennes de 12 m est une agression au bien vivre entre voisin. D'où vient cette permission alors que l'état initial de l'environnement dit que notre département n'est pas très adapté à l'éolien ? D'autres moyens d'énergie « écologique » qui s'harmonisent bien mieux à des constructions rapprochées devraient être privilégiés. On peut permettre une éolienne dans un environnement de type ferme isolée mais certainement pas dans un bâti plus dense. Quid de la silhouette et du paysage de vallée citée dans le PADD... à moins de vouloir ressembler aux champs de pétrole du Texas...

Il faudrait aussi clarifier le règlement pour savoir ce que l'on a le droit de faire ou pas, et ce qui est illicite. Par exemple, des activités touristiques de la vallée de Vaux comportant des constructions atypiques (yourte, roulotte...) semblent interdites par le règlement, alors qu'elles s'intègrent parfaitement à l'esprit de vallée (intégrée dans leur environnement) et qu'elles participent au tourisme local. Du coup, on en vient à penser que ces activités ne pourraient pas se développer dans l'avenir, ce qui serait contradictoire avec un développement touristique qui est encouragé par ailleurs. Les sites existants dans la vallée pourraient-ils évoluer et compléter leur offre avec de nouvelles constructions « atypiques » ? Qu'en est-il ?

Réponse du maître d'ouvrage ?

Rappelons que le législateur a fait évoluer le code de l'urbanisme et le cadre du règlement écrit. Cette nouvelle approche de la planification est fortement portée par le Ministère de la cohésion des territoires. La règle est « ce qui n'est pas interdit est autorisé ».

En effet alors que les anciens articles 1 et 2 des règlements de zone des POS devaient indiquer successivement les occupations du sol admises puis celles interdites ou soumises à conditions, l'énumération des occupations autorisées est dorénavant facultative. Tout ce qui n'est pas expressément interdit ou conditionné est donc présumé autorisé sans conditions (Pour un exemple d'application : CE 6 avr. 2016, req. n° 381552). Cette rédaction marque la volonté de faciliter l'écriture des règlements.

Pour les sites existants dans la vallée pourraient-ils évoluer et compléter leur offre avec de nouvelles constructions « atypiques » :

Si un projet est précisé et qu'il concerne une zone A ou N, le porteur de projet doit se manifester auprès de la Communauté de communes Touraine Est Vallées et de la Commune de Chançay pour que soit précisée un STECAL qui sera présenté en CDPENAF.

Aucune construction, qu'elle soit atypique (yourte, roulotte,...) n'est autorisée en zone naturelle et agricole. La commission urbanisme a choisi d'interdire les HLL en zone U, afin de ne pas voir se multiplier des opérations de loisirs et de camping dans des secteurs inappropriées et où les accès sont contraints (vallées par exemple).

Eolienne de 12.00 mètres :

L'article L111-6-2 du code de l'urbanisme stipule :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie

d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (...) »

Les formalités pour l'implantation d'une éolienne sont les suivantes :

- *Il faut déposer un permis de construire pour toute installation éolienne d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres.*
- *Les éoliennes inférieures à 12 mètres ne sont pas soumises à autorisation d'urbanisme, une simple déclaration des travaux pour installation d'une éolienne suffit.*

En conséquence, les énergies renouvelables ne sont pas interdites sur la commune de Chançay. Il ne sert à rien d'interdire ce qui ne peut pas l'être (cf éolienne de 12.00 mètres)

Avis du Commissaire Enquêteur

Concernant les habitations légères de loisirs (HLL) celles-ci peuvent être autorisées dans le cadre du PLU si un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) des zones A et N, soit défini. Ce qui n'est pas le cas dans celui de Chançay.

Les énergies renouvelables sont autorisées dans toutes les communes et selon la réglementation.

M4-Le 3 février 2020 Monsieur Hugues et Corinne Mercier

En résumé, le règlement concernant les aspects de « mixité de fonction » est beaucoup trop flou et semblerait permettre ou interdire tout. Donc des précisions doivent être apportées pour qu'on puisse, pour le moins, comprendre les intentions et pouvoir alors donner notre avis sur un document enfin compréhensible par tous (doit-on être technicien spécialiste pour pouvoir discuter de ce document ?).

Nous avons été étonnés de trouver des références à « Larçay » cité au lieu de Chançay, ce qui ressemble furieusement à un « copier, coller », ce qui ne présage rien de bon pour la pertinence et les spécificités des sujets évoqués :-)

D'ailleurs des erreurs sont relevées : par exemple des constructions dites « construites entre 2005 et 2015 » sont en réalité bien antérieures. Relecture et correctifs doivent être faits... Quel impact sur le PLU ?

Réponse du maître d'ouvrage ?

La remarque de Mme Mercier n'est pas comprise car le Chapitre Mixité fonctionnelle n'est pas renseigné dans le règlement écrit.

Les constructions entre 2005 et 2015 sont issues de données de la communauté de communes afin d'établir la consommation d'espaces, vérifiés avec les élus de Chançay sur le terrain.

La totalité du PLU arrêté a été vérifié : le nom de Larçay apparaît uniquement dans les Annexes informatives en sous-titre d'une image illustrative. Ceci n'a aucune incidence sur le PLU de Chançay.

Avis du Commissaire Enquêteur

Dont acte

M4-Le 3 février 2020 Monsieur Hugues et Corinne Mercier

À l'occasion de journée d'action « nettoyage de printemps » sur la commune il y a quelques années, il nous a été évoqué la question de zones de déchets anciennes (de toutes natures et gravats, remblais...), pour certaines liées à la construction de la ligne TGV. Or, ces zones (qui n'ont aucun rapport avec les zones recensées dans le PLU sur les risques), connues notamment par d'anciens élus, ne sont pas évoquées, ni repérées dans le document. Il conviendrait, à minima, de les rapporter et les localiser précisément.

Réponse du maître d'ouvrage ?

Les données sont issues du BRGM et de géoriques. Ces éléments n'ont pas été recensés dans le cadre du PLU car non évoqués. De plus, leur existence n'impacte pas les projets du PLU.

Avis du Commissaire Enquêteur

Deux lieux de déversement d'ordures ménagères ont été signalés lors de l'enquête, il aurait été bon de les prendre en considération même si ils n'ont pas de conséquence sur le PLU directement.

M4-Le 3 février 2020 Monsieur Hugues et Corinne Mercier

L'intention de vouloir développer le tourisme, l'oenotourisme tout en préservant la qualité paysagère particulière de Chançay est tout à fait louable et à encourager. Mais, il faut être alors beaucoup plus rigoureux dans les règles de constructions de type « hangar, chais, etc... » qui sont trop permissives et peuvent détruire toutes ces bonnes intentions par un environnement dégradé de type industriel si la qualité n'est pas recherchée. Pour ces constructions imposantes, des règles devraient prioriser absolument leur intégration paysagère selon leur environnement, donc concilier tourisme, oenotourisme et activité viticole.

Il n'est pas souhaitable, contrairement aux déclarations du bureau d'étude en réunion publique de « tout autoriser en zone A où les contraintes réglementaires sont les moins fortes », d'adopter un règlement aussi permissif. On pourrait donc voir une multitude de hangars disparates couvrir le territoire. Tout cela irait à l'encontre de l'affichage des axes du PADD. Des précisions s'imposent donc.

Réponse du maître d'ouvrage ?

Rappelons la destination de la zone agricole (article R123-7 du code de l'urbanisme) :

« (...) Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »*

Par conséquent, la zone agricole de Chançay autorise ce qui est conforme au code de l'urbanisme.

De plus, l'article R111-27 du code de l'urbanisme s'applique.

Avis du Commissaire Enquêteur

La validation des permis de construire des constructions liées à l'activité agricole devront être traitées avec cette préoccupation de bien s'insérer dans le paysage et favoriser ainsi la vocation de tourisme œnologique avancée dans le PADD.

M4-Le 3 février 2020 Monsieur Hugues et Corinne Mercier

Leur avis se conclut de la façon suivante :

« Enfin, à la lecture des avis émis par les différents services, nous nous interrogeons aussi sur l'ampleur des constructions autorisées récemment dans les vallées, allant à l'encontre des demandes de concentrer la constructibilité dans le bourg. Les services de l'État, très critiqué en réunion publique, vont pourtant dans le sens du PADD écrit par les élus et qui ne trouve, en l'état, qu'une traduction réglementaire pauvre et éloignée de leur projet et des enjeux évoqués.

Les qualités des paysages et constructions traditionnelles chancéennes, le développement de l'oenotourisme, du tourisme vert, du patrimoine... bref, les atouts pour Chançay et ses habitants sont, à notre sens, bien trop peu pris en compte dans ce document, qui ne permet pas une évolution qualitative de notre commune et risque au contraire de dégrader de notre cadre de vie. »

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Enquête publique Plan local d'Urbanisme de Chançay 37

Avis de la mission régionale d'autorité environnementale Centre Valde Loire :

Le 02 mai 2018

L'élaboration du PLU de Chançay n'est pas soumise à l'évaluation environnementale

Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le 20 novembre 2019

Emet 3 avis distincts favorables avec les réserves suivantes :

- 1 - de revoir les calculs relatifs à la projection démographique en 2030
- 2 - de préciser le volume de logements global à produire entre 2015 et 2030
- 3 - de tenir compte des changements de destination identifiés dans le PLU dans le nombre total des logements à réaliser
- 4 - de prévoir au titre des OAP une zone tampon destinée à limiter le risque de propagation des produits phytosanitaires entre les zones d'extension de l'urbanisation et les espaces agricoles
- 5 - de préciser l'extension des constructions à usage d'habitation existantes sera limitée à 100m²
- 6 - l'implantation des piscines et abris pour les animaux ne devront pas excéder 20m par rapport à la construction principale.

Réponses du Maitre d'ouvrage :

Ces points ont été répondus dans les réponses à la DDT

Avis de la Région Centre Val de Loire

Le 10 octobre 2019

La Région n'a pas d'observation particulière à apporter

Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat d'Indre-et-Loire

Le 18 octobre 2019

Ce projet n'appelle aucune remarque de leur part

Avis de l'Institut National de l'origine et de la qualité

Le 5 novembre 2019

L'INAO n'a pas de remarque à formuler à l'encontre de ce projet.

Avis de la commune de Nazelles-Negron

Le 24 décembre 2019

Le Conseil municipal approuve le projet de PLU de Chançay

Avis du service Départementale d'incendie et de secours d'Indre-et-Loire

Le 22 novembre 2019

Demande que soit intégré au projet les prescriptions applicables en matière de sécurité contre les risques d'incendie à savoir :

La voirie doit présenter des caractéristiques appropriées pour l'accès des engins de lutte contre l'incendie
Les dispositifs risquant d'entraver l'accès aux engins de secours doivent être munis de dispositifs de condamnation déverrouillable.

La défense extérieure contre l'incendie doit être réalisée conformément à l'arrêté préfectoral
En cas d'infaisabilité technique les besoins en eau doivent être disponibles

Réponse du maitre d'ouvrage ?

Sera ajoutée au Règlement écrit et aux OAP, la phrase suivante :

« La voirie devra être adaptée pour permettre l'accès des engins de lutte contre l'incendie en fonction de l'importance et/ou de la destination des futures constructions. »

Avis du Commissaire enquêteur

Il aurait été intéressant d'avoir un état des disponibilités en eau pour la défense incendie car en cas de ressources manquantes des emplacements réservés pour la défense incendie auraient été judicieuses.

Avis du Centre Régional de la propriété forestière

Le décembre 2019

Les bois et forêts sont classés en zone N et nous nous accordons sur ce choix

Avis du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire

Le 6 janvier 2020

Avis favorable avec des observations à prendre en compte :

1-Sécurité et trafic routier : actualiser les données du trafic sur la RD46 (3000 véhicules par jour) , à prendre en compte au moins dans l'une des deux zones à ouvrir à l'urbanisation

2-OAP la Massoterie : se rapprocher du STA Nord Est Bléré pour la faisabilité de l'aménagement sur la RD46 et les aspects réglementaires encadrant les plantations sur cet axe

Réponse du maitre d'ouvrage ?

Point 1 : Sécurité routière

Une demande de cartographie avec les données 2018 a été faite auprès CD pour que la mise à jour puisse être faite.

Point 2 : Analyse des flux pour la Massoterie

L'urbanisation du secteur de la Massoterie peut s'effectuer dans les 10 prochaines années ce qui signifie que le trafic routier peut évoluer. Par conséquent, une analyse des flux en 2019 (date d'arrêt du PLU) n'est pas approprié.

Néanmoins, nous attirons votre attention sur le fait que l'OAP précise déjà (page 8) : « L'entrée de ville fait partie des réflexions liées à la réalisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Par conséquent, l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par la mise en sécurité de la RD46 et l'amélioration de l'entrée de ville. Dans cette perspective, un aménagement à l'échelle du quartier, sera réalisé au niveau du croisement de petite rue adjacente avec la RD46, par des aménagements de sécurisation (exemple : plateau, panneau de signalisation, ...). Dans cette même réflexion, le passage piétonnier sur la RD46 au niveau du petit pont pourra être sécurisé et les véhicules ralentis. »

Nous proposons d'ajouter dans l'OAP, la possibilité de réaliser une étude sur les flux des véhicules au moment de l'aménagement de cette zone : « Une étude sur les flux des véhicules permettra de préciser les intentions en matière d'aménagement »

Point 3 : OAP la Massoterie

Nous proposons d'ajouter dans l'OAP, la possibilité de se rapprocher du CD pour la faisabilité de l'aménagement de la RD46 : « De plus, le porteur de projet se rapprochera du Conseil départemental et de ses services pour garantir la faisabilité de l'aménagement sur le RD46. »

Avis du commissaire enquêteur :

Plusieurs observations portent sur la circulation sur la RD46. Une attention toute particulière devra se traduire lors de la réalisation de ces lotissements.

Avis de la Préfète d'Indre-et-Loire

Courrier du 31 décembre 2019

Date de réception : courriel 03 janvier 2020

Avis favorable sous réserve de prise en compte des observations

Les objectifs du PLU sont compatibles avec les spécificités du territoire communal et sont conformes aux objectifs de développement durable

| | |
|--|---|
| <p>Point 1 – Numérisation du PLU La DDT précise la nécessité de numériser le document d’urbanisme</p> <p>Point 2 – Rapport de présentation A - La DDT souhaite que :</p> <ol style="list-style-type: none"> le pourcentage de rétention foncière des propriétaires soit précisé. les chiffres d’accueil de population soient cohérents les potentiels suivants soient intégrés : remise de LV sur le marché de l’immobilier (3), la mobilisation des résidences secondaires, le changement de destination de certains bâtiments (15 et non 10) la période des 10 ans soit précisée ainsi que la taille des ménages. Le nombre de logements à produire soit diminué en intégrant les LV + les résidences secondaires + les changements de destination. | <p>Point 1 – Numérisation du PLU Le PLU sera numérisé au standard CNIG en vigueur une fois le délai de recours passé.</p> <p>Point 2 – Rapport de présentation A - Il est apporté les précisions suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> Le rapport de présentation explique que le pourcentage de rétention foncière n’est pas une réalité de terrains (page 103 : « Cette répartition correspond à une réalité de terrains et non un pourcentage de rétention foncière ». Par conséquent, l’analyse est faite à partir du nombre de permis déposés depuis les 3 dernières années (2015-2016-2017), soit 3 à 4 permis de construire. Donc afin de préciser cette démonstration, nous ajouterons : « depuis 01/2018, le nombre de permis de construire à continuer de diminuer en passant à 1 à 2 par an. ». Les corrections seront apportées. Le potentiel de LV est déjà intégré (page 104 du RP et page 10 du PADD) ; une demande de chiffres sera faite à la DDT pour estimer le vivier de résidences secondaires potentiellement mobilisable ; Le potentiel se rapprochant le plus des demandes en matière de changement de destination est de 8 et non 15. Le rapport de présentation sera complété en ce sens : « <i>Changements de destination : Environ 8 bâtiments pourraient faire l’objet d’une demande pour changement de destination : Demande de M. Jacky Robert : logements ou gîtes ruraux (le nombre n’est pas précisé ; nous pouvons estimé 2 à 3 logements). Demande de Mme Claudine Lejeau : 1 habitation secondaire existante avec le reste du bâtiment à réhabiliter. Demande de M. Frédéric Libourel : 2 maisons d’habitations pouvant devenir des</i> |
| <p>B – changement de destination</p> <ol style="list-style-type: none"> La DDT demande que le plan de zonage ne fasse apparaître les 15 changements de destination. Ne pas faire apparaître « les demandes sont les suivantes » <p>C – préservation et valorisation du paysage La DDT souhaite que :</p> <ol style="list-style-type: none"> Le RP soit corrigé La traduction pour le site Val de Loire patrimoine mondial de l’Unesco » soit précisée L’analyse urbaine traditionnelle soit améliorée et complétée La valorisation des entrées de bourg et des axes de découverte du paysage et des monuments emblématiques soient étudiés. Conformément aux axes du PADD, soit justifié : le traitement des entrées de bourg, l’analyse des cônes de vue sur les paysages, silhouettes des vallées, analyse des atouts du bâti ancien, préservation des points de vue sur les édifices remarquables, préservation des coupures agricoles ou naturelles | <p><i>gîtes ou maison d’une autre forme (par ex. : location). Ce ne sont que les parties non accolées à ces maisons qui devront faire l’objet d’une demande de changement de destination. Par conséquent, le nombre de logement créé peut être estimé à 1 à 2. Les autres demandes ne concernent pas la création de logement. »</i></p> <ol style="list-style-type: none"> La période sera précisée, soit à partir de l’approbation du PLH (19/2/2019) ainsi que la taille de ménages. Le rapport de présentation sera complété (page 105). La loi prévoit un rapport de compatibilité du PLU avec le PLH. Autrement dit, les outils déterminés par le PLH permettant d’atteindre les objectifs fixés ainsi que leurs incidences sur l’organisation de l’espace doivent être rendus possibles par le PLU. La cohérence entre les deux documents devient un enjeu essentiel. Or, la DDT demande de diminuer les objectifs du PLU en matière de production de logements neufs et de favoriser la remise sur le marché de logements vacants et les changements de destination. Il convient alors de préciser qu’en matière de logements vacants, le PLH de la CCTEV approuvé le 19/12/2049 n’a pas mis en place de politique de reconquête des logements vacants, et concernant les changements de destination, ceux-ci demeurent incertains et non maîtrisés par la collectivité. C’est dans cette perspective de maîtrise du développement communale que la commune de Chançay a souhaité construire son avenir sur des données les plus fiables à ce jour (logements neufs + potentiels dans l’enveloppe urbaine). « <i>La loi prévoit un rapport de compatibilité du PLU avec le PLH. Autrement dit, les outils déterminés par le PLH permettant d’atteindre les objectifs fixés ainsi que leurs incidences sur l’organisation de l’espace doivent être rendus possibles par le PLU. La cohérence entre les deux documents devient un enjeu essentiel. La diminution des objectifs du PLU en matière de production de logements neufs et la volonté de favoriser la remise sur le marché de logements vacants et les changements de destination ne permettent pas la maîtrise du projet communal pour les raisons suivantes : En matière de logements vacants, le PLH de la CCTEV approuvé le 19/12/2049 n’a pas mis en place de politique de reconquête des logements vacants, Concernant les changements de destination, ceux-ci demeurent incertains et non maîtrisés par la collectivité. C’est dans cette perspective de maîtrise du développement communale que Chançay a souhaité construire son avenir sur des données les plus fiables à ce jour (logements neufs + potentiels dans l’enveloppe urbaine) ».</i> <p>B –</p> <ol style="list-style-type: none"> Le zonage fera apparaître les changements de destination pour les logements (8) et pour les gîtes (2). La correction sera faite. <p>C –</p> <ol style="list-style-type: none"> Le RP sera corrigé Explication : Le Val de Loire a été inscrit sur la liste du Patrimoine mondial de l’Unesco comme paysage culturel. Le département de l’Indre-et-Loire est concerné. Cette inscription permet de renouveler et d’enrichir l’image du Val de Loire en s’appuyant sur les valeurs attachées à la notion de paysage culturel vivant. Elle participe au renforcement de la notoriété et de l’attractivité du Val de Loire. Elle contribue ainsi notamment à une augmentation de la fréquentation touristique dans le Val de Loire et les territoires associés. C’est dans cette perspective que la référence au Patrimoine mondial de l’Unesco a été mentionnée. D’autre part, comme le préconise les Orientations pour le Plan de gestion, le PLU utilise les articles L151-19 du code de l’urbanisme pour préserver des éléments de patrimoine identitaire. |

| | |
|--|---|
| <p>avec les zones urbaines.</p> <p>f. Soient rédigés : « une OAP de requalification d'entrée de bourg, les cônes de vue, le repérage des alignements d'arbres, etc »</p> <p>g. Les éléments de paysage à protéger et les éléments de bâti à protéger soient plus nombreux.</p> <p>h. Des ensembles bâtis le long du coteau servent de référence dans les OAP et dans le règlement. (l'exemple donnée est 2 photographies Google de la Vallée du Vau)</p> <p>i. Soit identifié le Domaine de Valmer au même titre que les Manoir de Vaumorin et de Montfort. Il est demandé que la traduction graphique du zonage soit plus lisible.</p> <p>j. Les éléments liés aux commerces soient mis à jour.</p> | <p>c. Le RP sera corrigé en ce sens.</p> <p>d. Explication : Le RP met en évidence les entrées du centre-bourg (perception Ouest et Est) ainsi que le repérage des cheminements sur l'ensemble du territoire communal. Concernant ce repérage, les élus ont fait un 1^{er} travail que le futur PLU pourra exploiter à l'échelle intercommunale pour inscrire une logique de territoire avec les communes limitrophes. Afin de compléter le diagnostic, les Manoirs de Vaumorin et de Montfort et le Domaine de Valmer ainsi que les Vallées principales et le secteur de LAUNAY seront indiqués sur la cartographie. Le texte sera complété de la manière suivante : « <i>La commune a recensé les chemins ruraux existants et ceux pouvant faire l'objet d'une remise en fonction. La maillage de la commune est assez dense notamment au niveau de la Vallée du VAU et du plateau au nord du bourg allant jusqu'à la Vallée de VAUX. Les sites emblématiques des manoirs et domaine ne sont pas particulièrement desservis par des cheminements piétons car leur vocation initiale n'est pas touristique mais économique.</i> »</p> <p>e. Explication :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Dans le PADD il n'est pas mentionné d'orientations sur « l'analyse des cônes de vue sur les paysages ». Dans le PADD, l'orientation sur les entrées de bourg sont mentionnées par « sécuriser les entrées de ville en relation avec la centralité affirmée » : la traduction de cette orientation est spécifiée à la page 8 de l'OAP de la Massoterie « entrée de ville ». 2) Dans le PADD, l'orientation sur la silhouette des vallées est mentionnée par « Valoriser les silhouettes des vallées en les préservant de formes bâties en rupture avec le paysage perçu » : cette orientation correspond à la création de la zone Up (urbaine patrimoine) pour l'ensemble des vallées et pour le bourg ; la silhouette des vallées pour le bâti ancien a été strictement délimité par cette zone Up dont le CH.2 PARAGRAPHE U2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE prescrit des règles de préservations. 3) Dans le PADD, l'orientation sur la préservation des points de vue sur les édifices remarquables est mentionnée par « Valoriser les ensembles patrimoniaux représentés notamment par le petit patrimoine, les espaces paysagers de quartiers, les ensembles composés de châteaux, manoirs ou fermes identitaires. » : cette orientation correspond au classement en zone A ou N des édifices et de leur proximité ainsi que le classement en élément de bâti à protéger. 4) Dans le PADD, l'orientation sur la préservation des coupures agricoles ou naturelles avec les zones urbaines est mentionnée par « Valoriser les silhouettes des vallées en les préservant de formes bâties en rupture avec le paysage perçu. » : cette orientation correspond au classement en zone Uj des fonds de parcelles limitrophes aux zones A et N et susceptibles d'être construites (la zone Uj ne permettant pas l'implantation de nouvelles constructions d'habitations). 5) Le PLU de Chançay a mis en place : la protection du foncier Agricole, la protection des zones viticoles AOC ou non, la protection des structures paysagères avec le zonage N, les EBC les éléments paysagers remarquables. <p>f. Explication : <u>OAP entrées de bourg</u> : cela n'a pas été la volonté communale car cela nécessite d'associer le STA (conseil départemental) qui ne souhaite pas prendre à sa charge les emplacements réservés nécessaires à de nouveaux aménagements. <u>Repérage des alignements d'arbres</u> : la commune maintient la totalité des EBC et ne souhaite pas ajouter une prescription sur les sujets isolés ou alignements d'arbres même si cela ne se superposent pas nécessairement. <u>Les cônes de vue</u> : l'application des cônes de vue nécessite un positionnement GPS + une hauteur de vue définie. Ce choix ne semble pas approprié au regard des ensembles bâtis existants (pour exemple, des cônes de vue récents dans le cadre du PLU sont appliqués pour l'église de Neuvy Saint Sépulchre (V.U.E.) ; pour la cathédrale de Chartres (V.U.E. en cours de finalisation).</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| <p>D – prise en compte du risque inondation E – prise en compte des cavités souterraines F – prise en compte des nuisances sonores</p> | <p>g. Explication :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) <u>Les éléments de paysage à protéger</u> : la commune maintient la totalité des EBC et ne souhaite pas ajouter une prescription sur les sujets isolés ou alignements d'arbres même si cela ne se superposent pas nécessairement. Certains espaces sont néanmoins protégés (3 éléments, cf Règlement du PLU). 2) <u>Les éléments de bâti à protéger</u> : 16 éléments font l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (cf Règlement du PLU). L'inventaire du PLU est réalisé avec la participation du Pays Loire Touraine dans le cadre de l'inventaire mené par la Région-Centre Val de Loire. Des éléments de bâti ont également été ajoutés par la commune. <p>h. Explication :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Les OAP ne se situent pas dans les Vallées mais dans le bourg ; à ce titre le tissu urbain des vallées n'est pas utilisé pour servir de référence pour ces OAP. D'autre part, l'architecture des Vallées s'est construite en fonction de la ligne de coteau (forte contrainte en matière d'espace et risque), ce qui n'est pas le cas des 2 secteurs d'OAP dont la topographie n'est en rien semblable à celles des exemples transmis dans l'avis de la DDT. 2) En matière de Règlement, la zone Up (urbaine patrimoine) est créée pour l'ensemble des Vallées et pour le bourg. Elle a été strictement délimitée et bénéficie du CH.2 PARAGRAPHE U2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE prescrivant des règles de préservations du bâti ancien. <ol style="list-style-type: none"> i. Le domaine de Valmer fera l'objet d'une fiche patrimoine plus un traitement d'égalité entre les 3 édifices emblématiques de la commune. Les éléments seront précisés cartographiquement pour une meilleure visibilité (via le Géoportail de l'Urbanisme). j. Les références aux commerces seront précisées ou ôtées. <p>D – E – F – Les éléments relatifs à l'environnement, aux risques seront mis à jour par ADEV environnement</p> <p>Précision sur les risques inondation : la DDT a recommandé de prendre contact avec le Syndicat de la Brenne, ce qui a été fait et mentionné par mail à la DDT en date du 08/11/2019 (voir mails en pièce jointe). La carte transmise ne concerne pas le centre bourg mais des secteurs non constructibles. Or, la demande concerne la Brenne en limites des zones U du bourg. Aucune cartographie ne nous est parvenue depuis la demande en date du 19/09/19. Une relance a été faite par téléphone auprès de M. Languille, le 24/01/2020.</p> |
|--|--|

Point 3 – Règlement écrit et graphique

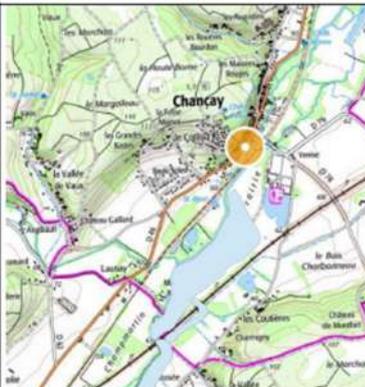
A – doctrine de constructibilité en zone A et N

La DDT souhaite que la superficie des extensions d'habitation soit modifiée et limitée à 100 m². La DDT mentionne également une distance de 20 mètres (et non 30 mètres) entre les annexes et la construction principale.

B – prise en compte des risques / C - paysage architectural urbain et paysager

La DDT demande de :

- a. préciser l'objectif de la « réalisation d'une étude de sol dans les 50 mètres de part et d'autre de la Brenne », elle préconise d'appliquer des règles compatibles avec le risque et de type PPRI.
- b. faire mention des recommandations de Cavités 37.
- c. mentionner que l'entretien de la végétation soit pris en compte dans le PLU
- d. rappeler les textes du code civil et du code de la construction et de l'habitation relatifs aux zones soumises aux mouvements de terrain
- e. faire référence à l'avis de l'ABF
- f. modifier le renvoi à l'annexe. Insérer de illustrations dans le corps du Règlement. Utiliser les illustrations locales. Ne pas proposer d'illustrations en PVC
- g. préconisations sur les eaux pluviales
- h. réaliser une OAP cavités
- i. zone UA ?
- j. clarifier ce qui est interdit et ce qui est autorisé.
- k. « Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature » et enlever la mention « dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public ».
- l. Mobiliser les articles R111-27 et 28 du code de l'urbanisme



Point 3 – Règlement écrit et graphique

A – doctrine de constructibilité en zone A et N

La correction sera faite.

Une erreur de lecteur est faite par le DDT car l'Article 2-1-3 du Règlement pour les zones A et N précise « Les annexes des habitations s'implanteront à une distance inférieure ou égale à 15,00 mètres de l'habitation principale. ». Par conséquent, et comme la doctrine permet, la distance sera rapportée à 20 mètres.

B – C - Explication :

- a. L'étude de sols permet de mesurer la fiabilité du sol pour les fondations de nouvelles constructions dans un secteur qui est potentiellement inondable mais dont aucune mesure fiable n'a été transmise à ce jour. Les élus ne souhaitent pas imposer des règles comme demandé par la DDT dans la mesure où les données transmises à ce jour par le Syndicat de la Brenne et par le service Risques de la DDT ne sont pas suffisamment explicites. Il convient de préciser que le PLU de Chançay place en zone N et Uj, une partie des abords de la Brenne pour limiter le risque.
- b. Le texte inscrit dans les zones du PLU tel que mentionné dans l'AVIS PPA a été rédigé avec Cavités 37.
- c. Le PLU n'est pas un document de gestion et d'entretien. Cette demande n'est pas réglementaire.
- d. Le Ministère déconseille le rappelle aux articles des codes dans les pièces réglementaires du PLU pour ne pas être en défaut si la nomenclature est modifiée. Le rappel sera adapté en fonction de la demande de la DDT dans l'ensemble des zones du PLU
- e. La référence sera ajoutée mais le développement sur l'architecture contemporaine demeure subjectif et fragilise le PLU. De plus, c'est à l'ABF de spécifier de ses attentes selon le projet présenté et dans le cadre de son avis.
- f. Le renvoi est corrigé. Concernant les illustrations elles font référence à des logements intermédiaires, maisons de ville et logements collectifs afin d'avoir un langage commun. Les schémas et les photographies utilisés sont illustratifs ; certains ne sont pas de la localité, ceci de manière volontaire afin d'ouvrir les propositions des porteurs de projet qui auront en charge de traduire les OAP dans un plan

| | |
|---|--|
| <p>D – Plan de zonage / E- règle pour la limite des zones Uj La DDT demande de :</p> <ol style="list-style-type: none"> Confirmer que les zones bleues sont la Brenne et la Cousse, la légende des epp Confirmer si les EBC sont maintenus ou pas Préciser le destination de l'ER 2 Préciser pourquoi les ER pour élargissement de voies présentent des largeurs de 10.00 m ou 5.00 m selon leur destination (voie de transit, voie douce, ...) Préciser le règle des zones Uj et inscrire en Uj, 3 secteurs (rue des Bastes, rue des Bleuets, rue Saint Vincent) | <p>d'ensemble. L'objectif est d'ouvrir les possibilités architecturale et ne pas faire appel uniquement à des réinterprétations souvent médiocres de l'architecture locale. Les illustrations seront conservées. N'utiliser que des illustrations locales seraient réducteur. Les illustrations seront conservées dans les Annexes pour ne pas diluer la Règle et ne pas mélanger Règle et Préconisation. L'illustration en PVC sera retirée.</p> <ol style="list-style-type: none"> Préconisations sur les eaux pluviales : spécifiées dans les OAP. Des échanges ont eu lieu avec Cavités 37. Ils ne disposent pas d'éléments suffisants pour que le PLU puisse réaliser une OAP spécifique. Cette demande n'a jamais été évoquée par les services de l'Etat durant toute l'élaboration du PLU. Il est alors impossible d'y répondre dans le délais impartis car cela nécessite des sondages et expertises sur le long terme. Le PLUI porté par la CCTEV pourra se charger de cette spécificité. Zone UA : ancienne zone devenue Up : la correction sera faite. Zone U : est une zone mixte donc il est rappelé que tout ce qui n'est pas interdit est autorisé dans le respect de la compatibilité (destination, nature, dimensions) avec l'habitat. Par conséquent les exploitations agricoles n'étant pas interdites, sont autorisées en zones Up, Ub. Nous rappelons que les périmètres de réciprocité liées aux activités agricoles et forestières ne sont pas gérés par le règlement du PLU. L'implantation ou l'extension d'un bâtiment d'élevage ou d'une installation de stockage et traitement des déjections animales, est soumise à des conditions d'éloignement par rapport aux habitations occupées par des tiers. Cette exigence est réciproque (article L.111-3 Code rural). En zone Uj il est clairement précisé que ne sont autorisées sous limitations que « Les annexes et abris de jardin liés aux constructions existantes et d'une surface inférieure ou égale à 20 m² à condition qu'ils soient liés aux constructions existantes. » La modification sera faite L'article R111-27 du code de l'urbanisme sera repris en ses termes « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter 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. » <p>D – E - Explication :</p> <ol style="list-style-type: none"> Il est confirmé que ce sont la Brenne et la Cousse. La légende des epp apparaît déjà. Les précisions pour ces 2 points seront apportées. Les EBC sont maintenus. Le plan de zonage sera coomplété en ce sens. L'ER 2 correspond à la surface de la plateforme de fabrication de la champignonnière et de son ancien dépôt. L'objectif de cet ER est de maîtriser le devenir de cet ancien site, d'où la surface. Les voiries doivent supporter les déplacements de engins agricoles, les bordures pour la sécurité des piétons, le croisement de véhicules face à un engin agricole. Cet état de fait explique le souhait d'adapter certaines voiries à l'usage local. Pour l'ER19 : celui-ci permettra d'entretenir le fossé (cours d'eau temporaire) Pour l'ER17 : celui-ci permettra le passage des engins agricoles (viticoles) de large portée Pour l'ER6 : 2,5 m ont été positionnés de part et d'autre de la limite de parcelle pour permettre, selon |
|---|--|

| | |
|---|--|
| <p>F – constructibilité des vallées à requestionner La DDT demande de :</p> <ol style="list-style-type: none"> Requestionner la constructibilité des vallées <p>E – Ligne ferroviaire</p> <ol style="list-style-type: none"> Plan de zonage : ne pas inscrire la ligne fer en zones A ou N. ajouter les prescriptions liées à la ligne ferroviaire. <p>Point 4 – OAP La DDT demande de :</p> <ol style="list-style-type: none"> Préciser qu'il est question de densité brute. Augmenter la densité dans le cercle de 500 m du centre bourg Préciser une zone tampon pour limiter le risque de produits phytosanitaires entre les zones AU et les zones A. <p>A – OAP Thématique La DDT demande de :</p> <ol style="list-style-type: none"> Réaliser des OAP thématiques : transition village, milieu agricole, cave et troglodytes, les vallées, paysage viticole <p>B – OAP les Grands Bastes La DDT demande de :</p> | <p>l'opportunité de réaliser e chemin doux dans de bonnes conditions.</p> <ol style="list-style-type: none"> La règle de la zone Uj : La limite des zones Uj avec la zone urbaine correspond à 10,00 depuis la façade de la construction. Les zones Uj sont essentiellement situées dans les Vallées pour créer un espace paysager tampon entre les zones construites et les zones agricoles et naturelles. Pour la vallée de Vaux et la vallée du Vau : la zone Uj est une interface avec l'espace agricole ou naturel. De plus, elle s'inspire du POS qui définissait une bande de construction sur certaines parcelles et qui par conséquent, préserve les arrières de parcelles de toute nouvelle construction. Pour ces vallées, l'enjeu est paysager et lié à la topographie. Pour la vallée de Raye : la limite de la zone Uj au sud est celle du fossé qui est lui-même une limite physique avec les espaces boisés. Pour le centre bourg : les zones Uj permettent de créer un espace tampon avec la Brenne et les espaces potentiellement inondables. Les cartographiques du rapport de Présentation section 1 mettent en évidence les enjeux paysagers et topographiques (partie 5). Le secteur de la rue des Bastes : sera conservé en zone Ub car il ne correspond pas à la définition de la zone Uj ; il n'est un espace tampon avec des zones agricoles ou naturelles mais il est inséré dans l'enveloppe urbaine. Le secteur de la rue des Bleuets : il sera modifié en zone Uj car il correspond à la définition de la zone Uj et fait office d'espaces tampon. Le secteur de la rue Saint Vincent : sera conservé en zone Ub car il ne correspond pas à la définition de la zone Uj ; il n'est un espace tampon avec des zones agricoles ou naturelles mais il est inséré dans l'enveloppe urbaine. Des compléments graphiques sont apportées au rapport de présentation. <p>F – Explication :</p> <ol style="list-style-type: none"> Chançay est constituée de vallées et non de hameaux. C'est-à-dire que le cœur des activités viticoles est situé dans ces villages, à la différence des hameaux qui ne sont la plupart du temps, qu'un espace résidentiel. A ce titre, et pour assurer la transmission des exploitations agricoles et viticoles de père en fils, il convient de maintenir un minimum de constructibilité dans ces vallées. Pour autant, les élus ont réduit fortement la constructibilité des Vallées depuis l'ancien document d'urbanisme (POS) afin de préserver le caractère agricole et paysager de Chançay. Néanmoins sur conseil des services de l'Etat et au regard des enjeux paysagers, le secteur de la Buvière de la vallée du Vau sera classée en zone N. Dans la vallée de Vaux, les parcelles 938, 961, 943 sont déjà construites. Les parcelles 234, 950, 951, 623 sont conservées en zone Up afin d'assurer une cohérence d'ensemble au sein de la zone Up. <p>E –</p> <ol style="list-style-type: none"> La ligne ferroviaire sera inscrite en zone U. Sera ajouté au règlement : « Les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire ». <p>Point 4</p> <ol style="list-style-type: none"> Ce point avait déjà été abordé avec les PPA et notamment la DDT et le SMAT. Il est toujours question de densité brute. Le périmètre de 500 mètres du SCOT ne prend pas en compte les zones AU. Par conséquent, il n'est |
|---|--|

| | |
|---|---|
| <p>a. Revoir les préconisations sur les implantations des constructions b. Revoir le doublement systématique des voies automobile par une voie douce c. Construction d'un l'ICPE pourrait inopportun d. Intégrer les parcelles en fond d'OAP</p> <p>C – OAP la Massoterie La DDT demande de :</p> <p>a. Phaser les OAP b. Préciser que les implantations se réfèrent au tissu ancien c. « contrairement a ce qui est affirmé dans le paragraphe « mixité fonctionnelle et sociale », on ne peut opposer quantité de logements à produire et qualité à rechercher comme le démontre bon nombre de villages de bourgs tourangeaux. Pour construire une silhouette villageoise, il est nécessaire de créer une compacité bâtie, plutôt qu'n effilochement linéaire ou une équivalence entre pleins et vides » Avis PPA page 13. d. Il est demandé de compléter l'OAP par une coupe de principe e. Intégrer l'activité économique dans l'OAP</p> <p>Point 5 – Développement de la thématique des énergies renouvelables La DDT demande de :</p> <p>a. Retravailler les items ENR</p> <p>Point 6 – Informations relatives au patrimoine archéologique La DDT demande de :</p> | <p>pas nécessaire de faire état d'une densité de 17 log/ha. c. Une précision sera apportée dans les OAP : « Propagation des produits phytosanitaires : une zone tampon de 5 mètres à 20 mètres pourra être réalisée entre la zone agricole et le futur quartier. »</p> <p>A –</p> <p>a. La commune de Chançay élabore son 1^{er} PLU. A ce titre, les élus ont déjà mise en place de nombreux éléments qualitatifs qui ont demandés une importante remise en question des pratiques liées au POS. Les OAP thématiques pourront être abordées dans une perspective de grand paysage et à l'échelle de la communauté de communes (PLU) pour une recherche de cohérence.</p> <p>B –</p> <p>a. Les implantations proposées sont celles des ensembles existants limitrophes. C'est le choix retenu par la commission urbanisme. L'OAP a vocation à préconiser et non prescrire, par conséquent, rien n'enchaîne une implantation semblable à celle du tissu ancien. b. Il n'est pas proposé de doublement systématique de la voie automobile. Il est écrit dans l'OAP : « Le maillage viaire devra être fonctionnel et lisible tout en diversifiant les ambiances et en donnant toute sa place aux modes de déplacements doux. Les profils de voies seront contrastés permettant d'une part de bien se repérer et d'autre part d'accueillir différentes pratiques de l'espace public. Les voies pourront être traitées en plateau mixte avec une emprise partagée pour les piétons, les 2 roues et les voitures. Dans ce cas de figure, les piétons restent prioritaires. » c. La remarque sur l'ICPE n'est pas comprise d. Cette option n'a pas été retenue par les élus.</p> <p>C – Explication :</p> <p>a. Le phasage a déjà a été fait « calendrier prévisionnel de réalisation » dans les OAP. La rétention foncière b. Le terme « tissu ancien » sera rajouté c. La remarque n'est pas comprise car aucune opposition n'est faite dans le paragraphe « Mixité fonctionnelle et sociale ». d. La collectivité n'a pas demandé de compléter l'OAP par une coupe de principe. e. Ce n'est pas la volonté de la collectivité ; ce site n'est pas une friche.</p> <p>Point 5</p> <p>a. Les corrections seront faites par ADEV environnement</p> |
|---|---|