

BILAN DES AVIS EMIS SUR LE DOSSIER D'ARRET DE PROJET DU PLU

2 avis émis :

- Préfecture : avis favorable sous réserve.

- Chambre agriculture : avis favorable sous réserve.

- Le Conseil Général fait état du PDIPR et demande à être informé de toutes modifications des voiries de l'Allée des Fontaines et de la rue des Châteaux.

Préfecture du Loir-et-Cher – avis émis le 22.04.2013		
Requêtes	Avis technique du BE	Position de la commune au 27.05.2013
<p>Des précisions pourraient être apportées sur la typologie des logements à produire (locatif social, individuel ou collectif...).</p>	<p>Choix de la collectivité de ne pas imposer de typologies aux futures constructions.</p> <p>Pas d'obligations règlementaires en matière de logements sociaux.</p>	<p>Pas de volontés de préciser le type de logements à produire dans les différentes zones 1AU.</p> <p>8 logements sociaux sont déjà en projet sur le territoire communal.</p>
<p>La dimension patrimoniale et paysagère de la commune pourrait justifier une étude de valorisation paysagère, en particulier du secteur de la « Creveille ».</p> <p>Il s'agit de maintenir une ligne de fuite vers le Val depuis la future zone AU.</p>	<p>Proposition de compléter l'OAP avec une « patatoïde » à l'entrée de la zone 1AU indiquant une obligation, pour le promoteur, de préserver un cône de vue sur le Val depuis l'espace public.</p>	<p>Le secteur 1AU permet, tel qu'il est aujourd'hui, un point de vue remarquable sur le Val et le coteau opposé.</p> <p>Une indication de « préserver un cône de vue sur le Val » paraît en adéquation avec la requête exprimée, tout en laissant au futur porteur de projet le choix de la méthode (recul des constructions par rapport à la voie...).</p>

<p>La parcelle AH376 proche du cimetière offre une vue exceptionnelle sur le Val et le centre ancien. Elle est actuellement libre de construction, une protection de cet espace pourrait être envisagée.</p>	<p>Il est proposé de protéger cet espace au titre de l'art. L.123-1-5-7 du CU en précisant que les futurs aménagements devront être positionnés préférentiellement au sud-est et/ou au nord-ouest.</p>	<p>Cette parcelle offre une vue remarquable sur le bourg ancien et le Val.</p> <p>La logique de la réflexion étant d'éviter les micro-zones N au sein de plus grandes zones et cette parcelle étant située en plein centre, il est préférable de la laisser constructible.</p> <p>Une protection telle que le propose l'art. L.123-1-5-7 apparaît répondre aux objectifs.</p>
<p>Le règlement et les secteurs devront être mis en cohérence avec le règlement du PPRI.</p> <p>Il en est de même avec le risque de glissement de terrain</p>	<p>Les zonages des PPR ne peuvent être redessinés sur le plan de zonage par le BE.</p> <p>Il est proposé, soit de laisser la réalisation du zonage PPRI à la DDT, soit de mettre en place des trames informatives sur le plan de zonage afin d'alerter le pétitionnaire sur les risques existants éventuellement sur sa parcelle. Dans le second cas, les indices « i » seront retirés.</p> <p>Les règlements des zones seront mis en conformité avec les nouveaux secteurs.</p>	<p>Le choix de trames informatives apparaît plus pertinent, le zonage du PPRI ne pouvant être redessiné par la DDT.</p>
<p>Le secteur Nh du Clos des Touches est trop généreux.</p>	<p>Il s'agit d'un secteur à vocation touristique, le zonage plus large, contrairement aux autres Nh, permet quelques aménagements.</p> <p>Il peut être proposé de classer l'habitation en Nh et l'espace dédié au projet en Nt (N tourisme).</p>	<p>Ce projet touristique nécessitera quelques aménagements, dont la création d'un petit point d'eau qu'il est nécessaire d'intégrer au projet de PLU.</p>

<p>Le règlement devra recommander des études de sols spécifiques dans les secteurs soumis au risque de retrait/gonflement des argiles.</p>	<p>Une recommandation sera ajoutée aux dispositions générales du règlement afin d'informer les pétitionnaires de ce risque sur le territoire.</p> <p>La partie dispositions générales devra être fournie au pétitionnaire à chaque demande de renseignements.</p>	<p>Aucun inconvénient à ce qu'apparaisse cette recommandation.</p>
<p>L'article U11 pourra faire l'objet d'une modification afin d'être plus lisible.</p>	<p>L'article sera modifié.</p>	<p>L'article sera modifié.</p>
<p>Les articles A11 et N11 comportent un paragraphe sur les éléments de petit patrimoine, hors il n'apparaît aucuns éléments recensés.</p>	<p>Il s'agit d'un conseil au pétitionnaire et non d'un recensement.</p> <p>L'ajout d'une liste d'exemples peut permettre de clarifier ces articles.</p>	<p>La commune n'a pas dans l'objectif d'obliger au maintien d'un petit patrimoine spécifique sur le territoire. Cependant il apparaît important d'informer les propriétaires sur de potentiels éléments à préserver.</p>
<p>Il serait intéressant d'anticiper le raccordement au futur réseau numérique par la mise en place de gaines d'attente pour les opérations groupées.</p>	<p>La mise en place de ces gaines semble difficile à anticiper sans autres données techniques.</p>	<p>Il paraît difficile d'anticiper le SDTAN. Aucuns éléments techniques ne sont à ce jour communiqués. Le mode de raccordement n'est pas encore connu : filaire, aérien, enterré...</p>
<p>La réglementation impose de préciser, pour les secteurs A et N indicés, les conditions de hauteur, emplacement et densité. Les deux premiers points sont traités, le dernier reste à préciser.</p>	<p>Cette donnée est délicate à traiter. En effet seul le COS permet de répondre à la problématique de densité, cependant il ne va pas dans la logique du Grenelle. La solution semble d'indiquer un COS élevé d'environ 0,7 à 0,8.</p>	<p>Le POS indiquait un COS, cette solution est donc envisageable.</p>

<p>Doivent être annexés au dossier PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les plans de réseaux d'eau potable, assainissement, voire collecte des déchets. - ainsi que les SUP. 	<p>Ces éléments sont en attente.</p> <p>Les plan et liste des SUP sont mis à jour par les services de la DDT, ils seront envoyés dès que possible.</p>	<p>Les plans de réseaux ont été demandés aux gestionnaires, ainsi que les réseaux électriques et de gaz.</p>
Chambre d'agriculture du Cher – avis émis le 04.04.2013		
Requêtes	Avis technique du BE	Position de la commune
<p>D'anciens bâtiments agricoles ont été classés en zone Ah. Le règlement ne permet pas un retour à l'activité agricole.</p>	<p>Le règlement pourra être retravaillé dans cette optique.</p>	<p>Il est cohérent avec le projet communal de permettre la diversification et le retour à l'activité agricole de ces anciens sites.</p>
<p>La zone « Ni » est un secteur agricole, un secteur A serait plus approprié.</p>	<p>Le secteur sera soumis à la trame « inondable » exposé précédemment. Un secteur A paraît justifié, le règlement stipulera l'existence du PPRI.</p>	<p>En effet, ce secteur est agricole et en continuité avec l'espace agricole des communes limitrophe.</p>
<p>Les zones agricoles apparaissent trop restrictives et certains sites anciennement agricoles sont classés en Nh.</p> <p>Ils pourraient être reclassés en Ah et la zone A pourrait être agrandie.</p>	<p>Une partie du secteur N peut être basculée en A, cependant dans la logique communale, la frange nord doit rester inconstructible (habitat et agriculture). Il s'agit de permettre un développement à très long terme du bourg, et de préserver le grand paysage du coteau.</p> <p>Il est essentiel de maintenir une zone N et As sur ce secteur.</p>	<p>L'agrandissement de la zone A est logique dans le cadre d'une préservation de l'activité agricole sur le territoire. Cependant la commune désire maintenir un espace non constructible en frange nord.</p>

