

Elaboration  
du Plan Local d'Urbanisme  
de Chouzy-sur-Cisse (41)



**URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,  
Architecture & Paysages**  
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL  
tél : 02 47 95 57 06  
fax : 02 47 95 57 16  
mail : [contact@urban-ism.fr](mailto:contact@urban-ism.fr)



**THEMA Environnement**  
1 mail de la Papoterie  
37170 CHAMBRAY-LES-TOURS  
tél : 02 47 25 93 36  
fax : 02 47 28 68 19

---

# Plan Local d'Urbanisme

*Commune de Chouzy-sur-Cisse*

---

Pièces annexées

---

Avis des Personnes Publiques Associées et  
consultées

---

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

en date du

approuvant le P.L.U.

Le Maire,  
Jean-Philippe MINOIS



Liberté - Égalité - Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LOIR-ET-CHER

Direction  
Départementale  
Des Territoires  
  
Service Urbanisme et  
Aménagement  
Unité Politiques Publiques  
de l'Urbanisme



Blois, le 27 JUIN 2013

Le préfet

à

Monsieur le maire de Chouzy-sur-Cisse  
14, place de la Mairie  
41150 Chouzy-sur-Cisse

**Affaire suivie par**

Philippe Milhomme

[philippe.milhomme](mailto:philippe.milhomme@loir-et-cher.gouv.fr)

[@loir-et-cher.gouv.fr](mailto:@loir-et-cher.gouv.fr)

Téléphone 02 54 55 76 20

Télécopie 02 54 55 75 72

Objet : Projet de révision du plan local d'urbanisme de Chouzy-sur-Cisse

Réf : DDT/SUA/PPU

P.J. : arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz, arrêté du 3 juin 2013 portant approbation des cartes de bruit

Dans le cadre de la procédure de révision de votre plan local d'urbanisme, vous m'avez fait parvenir pour avis le document arrêté par votre conseil municipal.

Je constate avec satisfaction que le projet de territoire limite les extensions urbaines, prévoit un développement respectueux des espaces agricoles et naturels et intègre le risque inondation, en compatibilité avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) du Blaisois.

La prise en compte du nouveau Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) d'Agglopolys en cours d'étude a conduit à la définition au sein du PLU d'une réserve foncière 2AUh qui pourrait être ouverte à l'issue du bilan triennal du PLH (RP13) et ainsi ajuster la production de logements sur la commune.

Le PLU répond de plus, de manière satisfaisante à l'enjeu de préserver la coupure verte qui relie le val de la Loire à la forêt de Blois, en classant en zone A le secteur du Vau Renard. Toutefois, afin de compléter la prise en compte du site Val de Loire UNESCO, il m'apparaît nécessaire, d'une part de préciser le parti d'aménagement du secteur 1AUe, directement urbanisable, de manière à ce que l'impact du projet puisse être pleinement apprécié et d'autre part, d'affiner l'insertion paysagère de la zone 2AUi.

D'autre part, la mise en œuvre d'un dispositif de (pré)-traitement des eaux usées et la réduction du volume d'eaux parasites capté par le réseau séparatif d'eaux usées, est nécessaire pour retrouver un fonctionnement satisfaisant de la station d'épuration et ainsi permettre le développement communal planifié, comme indiqué page 47 du rapport de présentation.

Dans le même temps, les problèmes de pollution occasionnés par les installations individuelles demandent à être résolus, étant donné le fort impact environnemental diagnostiqué.

Adresse postale  
17, quai de l'abbé Grégoire  
41012 Blois cedex  
téléphone :  
02 54 55 73 50  
télécopie :  
02 54 55 75 77

Par ailleurs, j'attire votre attention sur le fait que la reconduction d'une zone UB au voisinage de la canalisation de transport de gaz qui traverse l'ouest du territoire communal implique que vous respectiez les restrictions d'urbanisme définies par l'arrêté du 4 août 2006 joint au présent avis, dans l'attente de la réalisation d'une étude de sécurité par le gestionnaire de la canalisation.

En outre, l'accueil de nouvelles constructions en zone UB au voisinage de l'ancienne déchetterie située au nord-ouest du quartier des Madeleines nécessite que soient étudiées les pollutions et nuisances susceptibles d'être générées et que soient prises en conséquence les mesures adaptées.

J'émet donc un avis favorable sur le projet de plan local d'urbanisme de Chouzy-sur-Cisse sous réserve de la prise en compte de ces observations.

Le projet de PLU arrêté ne pouvant être modifié avant enquête publique, je vous invite à joindre au dossier soumis à enquête cet avis ainsi qu'une note indiquant les modifications que vous envisagez d'apporter au projet après enquête publique, afin que le public et le commissaire enquêteur en soient informés.

Le Préfet,



Gilles LAGARDE

## Annexe

### Analyse des pièces du projet de PLU

#### **Concernant le rapport de présentation :**

##### Tome 1 :

- Page 98 : préciser que la « Ligérienne de Granulats » est soumise à autorisation et relève de la DREAL pour l'inspection des installations classées.

- Page 36 : la procédure d'instauration de périmètres de protection autour du captage situé à Monteaux est terminée et l'arrêté préfectoral de DUP a été signé le 17 novembre 2011. Ces périmètres ne concernent que les territoires des communes de Monteaux et Mesland. De plus, les périmètres de protection de la prise d'eau en Loire à Veuves ont été définis par un hydrogéologue agréé en date du 9 mai 2012. Ces périmètres concernent les territoires des communes de Veuves et Onzain.

- Page 114 : le diagnostic identifie des voies disposant d'emprises suffisantes pour sécuriser les déplacements à vélo. Dans le prolongement du PLU, une réflexion méritera d'être menée sur les conditions techniques et financières de réalisation de tels aménagements de sécurité.

- Page 115 : la carte gagnera à être accompagnée d'une seconde carte indiquant les cheminements doux irriguant le territoire communal, ce qui permettra d'étudier leur continuité, ainsi que les éventuelles interconnexions à réaliser.

##### Tome 2 :

- Page 9 : présenter le calcul du point-mort pour la décennie à venir, de manière à justifier la construction des cinquante-cinq logements supplémentaires.

- Page 12 : préciser la part de logements vacants mobilisable dans le cadre du projet.

- Il manque l'analyse de la consommation d'espace pour la période du PLU (2012-2022) en comparaison avec celle présentée page 118 du tome 1 du rapport de présentation.

- Page 43 : contrairement à ce qui est indiqué, la forêt domaniale de Blois n'est pas intégralement inscrite en espace boisé classé.

#### **Concernant le projet d'aménagement et de développement durables :**

- Page 5 :

- présenter le calcul du point-mort pour justifier la construction de cinquante-cinq logements supplémentaires,
- préciser que la zone 2AUh sera ouverte après le bilan triennal du PLH, conformément au parti d'aménagement présenté page 13 du tome 2 du rapport de présentation.

#### **Concernant les orientations d'aménagement et de programmation :**

- Zone 2AUi : pour améliorer l'intégration paysagère de la zone 2AUi au contact de la coupure verte maintenue entre le val et la forêt de Blois, il convient de prévoir l'implantation :

- d'un écran boisé sur la limite sud-ouest et de l'inscrire en tant qu'espace boisé classé sur le zonage,
- d'une bande boisée en limite sud-est de la zone 2AUi, au contact de la portion de coteau non boisée et classée en zone agricole, et d'inscrire cet écran boisé en tant qu'espace boisé classé.

- Zone 1AUe : l'OAP applicable dans ce secteur apporte un élément de réponse intéressant (principe d'encastrement des bâtiments dans la pente du coteau), mais les informations qu'elle fournit, de même que le règlement applicable dans ce secteur, demeurent trop imprécis et ne permettent pas d'apprécier le parti d'aménagement retenu, et par conséquent les impacts potentiels du projet sur le paysage du Val de Loire. Des précisions doivent notamment être fournies sur la localisation des bâtiments au sein de la zone 1AUe, l'organisation du stationnement et son intégration paysagère, et la conservation des boisements en limite sud-ouest de la zone.

#### **Concernant le zonage :**

- Zone 2AUi : des bâtiments industriels édifiés sur ce site seraient potentiellement visibles depuis la rive gauche de la Loire, altérant la perception d'une coupure verte boisée reliant le val à la forêt de Blois. Les boisements du coteau forment actuellement un écran qui réduit fortement ce risque. Afin de le renforcer et le pérenniser, le PLU devrait donc étendre la superficie des espaces boisés classés du coteau, en y intégrant l'interstice non boisé qui y subsiste.

#### **Concernant le règlement :**

- Zones Ah et Nh : afin d'éviter tout mitage des espaces agricoles et naturels, il convient de limiter la distance d'éloignement des annexes et des piscines par rapport aux habitations.

- Zone UB : indiquer que « tout projet de construction situé dans cercle de rayon égal à 455 mètres centré sur la canalisation de transport de gaz naturel, zone des premiers effets létaux définie par l'arrêté du 4 août 2006, doit être soumis à GRT Gaz Région Centre Atlantique – Service DR/DICT – 62 rue de la Brigade RAC ZI Rabion 16021 Angoulême Cedex ».

- Article UI11 : Le PLU a intégré les demandes des services de l'État visant à réduire la visibilité des futurs bâtiments, en prescrivant des formes simples et des teintes sombres pour les nouvelles constructions, sur l'emprise actuelle de l'entreprise (zone Ui) comme dans sa future extension (zone 2AUi). L'article 11 du règlement de la zone Ui autorise cependant des teintes plus claires pour les bâtiments inférieurs à 200m<sup>2</sup>. Cette exception contredit l'objectif poursuivi et devrait être supprimée.

- Les articles 6 et 7 doivent être réglementés, soit dans le règlement, soit sur le document graphique, pour toute occupation ou utilisation du sol, conformément à l'avant-dernier alinéa de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

- Caractère de la zone 1AU : seul un secteur 1AUe étant défini, cette zone est destinée à satisfaire les besoins en matière d'équipement et non d'habitat.

- Article UA11 : concernant les portes, la prescription visant à demander des modèles respectant le caractère des constructions existantes est inscrite dans le règlement de la zone UB, mais pas dans celui de la zone UA, dans laquelle se trouve l'essentiel du bâti ancien traditionnel.

- Articles 11 : pour les clôtures sur voie publique, il convient de proscrire les systèmes de brise-vues en matière plastique, sous forme de bâches, nattes ou canisses, par exemple.

- Article A2 : pour plus de clarté, les dispositions relatives à la zone A gagneraient à être regroupées au sein d'un unique paragraphe.

- Article N2 : en secteur Ne, les installations en lien avec l'activité de carrière, présentée page 98 du rapport de présentation et dont la cessation est prévue en 2015, ne sont pas autorisées.

**Concernant les annexes :**

L'arrêté n°2013-154-0001 du 3 juin 2013 approuvant la carte de bruit stratégique de la voie ferrée Paris-Bordeaux joint au présent avis est à insérer dans les annexes du PLU.

**Concernant les annexes sanitaires :**

- au chapitre « l'alimentation en eau potable », le titre fait référence aux données extraites du rapport annuel de SAUR, alors que la commune est affermée à Veolia Eaux.  
- la procédure d'instauration de périmètres de protection autour du captage situé à Monteaux est terminée et l'arrêté préfectoral de DUP a été signé le 17 novembre 2011. Ces périmètres ne concernent que les territoires des communes de Monteaux et Mesland. De plus, les périmètres de protection de la prise d'eau en Loire à Veuves ont été définis par un hydrogéologue agréé en date du 9 mai 2012. Ces périmètres concernent les territoires des communes de Veuves et Onzain.

**Arrêté du 4 août 2006**  
**portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz**  
**combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques**

PLU PORTER A CONNAISSANCE commune de : CHOUZY SUR CISSE 41

ARRIVÉE le :  
**29 JUIN 2013**  
 MAIRIE de  
 CHOUZY SUR CISSE

**CARACTERISTIQUES DE LA (DES) CANALISATION(S) DE TRANSPORT DE GAZ - CATEGORIE D'EMPLACEMENT**

NOM DE LA CANALISATION	Diamètre Nominal	PMS	LARGEUR DE LA BANDE DE SERVITUDE			CATEGORIE	ZONES DE DANGERS			Aire du cercle ELS (ha)	Nombre d'occupants autorisés	Equivalent logement pour un lotissement
			en mètres				CERCLE DES EFFETS LETAUX SIGNIFICATIFS (ELS)	CERCLE DES PREMIERS EFFETS LETAUX (PEL)	CERCLE DES EFFETS IRRVERSIBLES (IRE)			
			en bar	TOTAL	GAUCHE		DROITE	Rayon en m	Rayon en m			
Artere du Centre	900	80	10	3	7	A	350	455	550	38,48	30	12,0

**SERVITUDES**

Servitude avec bande non aedificandi dans laquelle le propriétaire s'est engagé par convention à ne pas procéder, sauf accord préalable de GAZ DE FRANCE GRTgaz, à la modification du profil du terrain, à des constructions, à des plantations d'arbres ou de poteaux et à l'édification de murettes (les murettes ne dépassant pas 0,40 m tant en profondeur qu'en hauteur sont autorisées).

**PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

L'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques impose, dans des cercles centrés sur la canalisation, les contraintes suivantes :

- **Dans le cercle des premiers effets létaux (cf. tableau ci-dessus) :**
  - Pas d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de 1ère à 3ème catégorie.
  - Pas d'immeuble de grande hauteur.
  - Pas d'installation nucléaire de base
- **Dans le cercle des effets létaux significatifs (cf. tableau ci-dessus) :**
  - Pas d'Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes
  - Pas d'immeuble de grande hauteur.
  - Pas d'installation nucléaire de base

Par ailleurs, GRTgaz émettra un avis défavorable à tout projet de construction ne respectant pas les contraintes suivantes :

**pour une canalisation en catégorie A :**

- Pas de logement ni local susceptible d'occupation humaine permanente à moins de 10 mètres de la canalisation.
  - Densité inférieure à 8 personnes / ha, et occupation totale inférieure à 30 personnes dans le cercle glissant des effets létaux significatifs correspondant à la canalisation (cf. tableau ci-dessus).
- 1 logement peut être assimilé à 2,5 personnes

**pour une canalisation en catégorie B :**

- Emplacements de densité comprise entre 8 et 80 personnes / ha et occupation totale entre 30 et 300 personnes dans le cercle glissant des effets létaux significatifs (cf. tableau ci-dessus)
- 1 logement peut être assimilé à 2,5 personnes

**pour une canalisation en catégorie C :**

- Aucune contrainte de population dans le cercle glissant des effets létaux significatifs (cf. tableau ci-dessus)

**Dans le cercle des effets irréversibles (cf. tableau ci-dessus) ou à moins de 100 mètres de la canalisation :**

- Consultation de GRTgaz, pas de prescriptions particulières

Nota : Les distances d'effet affichées ci-dessus sont susceptibles d'évoluer une fois le recensement des catégories d'environnement réalisé. Ces distances seront disponibles dans un délai de 3 ans.



Région Centre

DAT

Références : SP/2013.105



Monsieur Jean Philippe MINOIS  
Maire de Chouzy-sur-Cisse  
Mairie  
14 place de la Mairie  
41150 CHOUZY-SUR-CISSE

Orléans, le 19 JUIN 2013

Monsieur le Maire,

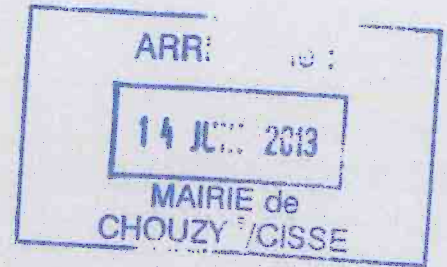
Vous avez adressé au Conseil régional pour avis, en application des textes en vigueur, le dossier d'arrêt du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Malgré le caractère stratégique de l'élaboration de ce document d'urbanisme dans la gestion de l'espace, je vous informe que nous n'avons pas d'observation particulière à apporter à votre projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du Conseil régional  
et par délégation,  
la Directrice adjointe de l'aménagement  
du territoire

Isabelle VALMAGGIA



DGA Planification, Aménagement et  
Développement Durable  
Mission Aménagement de l'Espace  
Votre interlocuteur : Julie TRUFFER  
j.truffer@agglopolys.fr  
Tél. : 02-54-56-51-69

Monsieur Jean-Philippe MINOIS  
Maire  
Mairie de Chouzy-sur-Cisse  
14, place de la Mairie  
41150 Chouzy-sur-Cisse

**Agglopolys**

1, rue Honoré de Balzac 41000 BLOIS  
Tél. : 02 54 90 35 35 - Fax : 02 54 90 35 30  
agglopolys@agglo-blois.fr

Blois, le 10 juin 2013

### Objet : PLU arrêté - Observations

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'arrêt de votre projet de PLU, dossier transmis en date du 15 avril 2013, je tiens à vous faire part de l'avis de la communauté d'agglomération de Blois.

### Grenelle 2 :

- **Communications électroniques :** Merci de bien vouloir compléter dans le PADD le point E. Proposition de rédaction : « Dans le cadre du programme national très haut débit (THD), une partie du territoire d'Agglopolys a fait l'objet d'une intention d'investir de la part de FRANCE-TELECOM - ORANGE. La couverture en THD sera donc à la charge de l'opérateur privé en concertation avec Agglopolys sur 26 des 48 communes du territoire. Le déploiement se fera sur la période 2015-2020. Toutefois la commune de Chouzy-sur-Cisse ne fait pas partie des 26 communes retenues par l'opérateur privé. La commune sera donc concernée soit par la mise en place du THD soit par une montée en débit portée par l'initiative publique. Les modalités et le calendrier d'intervention pour la commune ne sont à ce jour pas connus. »

### Habitat :

- Pour votre commune, les objectifs du PLH se situent autour de 40 logements à réaliser sur la période 2012-2017 soit 6 à 7 logements par an. Or sur la période 2012-2015 la production de logement devrait être proche de 70 unités. Cet objectif n'est donc pas compatible avec celui du PLH.

Toutefois, nous avons bien noté que le rythme de construction de logement sera beaucoup plus modéré sur la période 2015-2022 (souhait de production de 55 logements). Il serait souhaitable que sur cette période la production de logement soit compatible avec les objectifs du PLH.

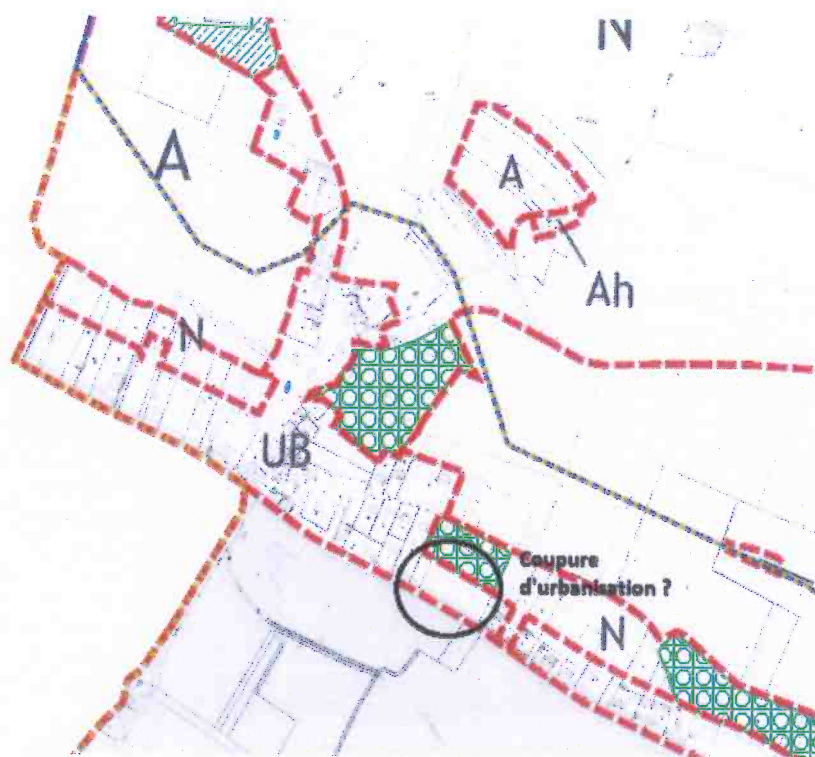
Ainsi, au regard des échanges que nous avons déjà eu sur le sujet et du changement de « statut » de la commune de Chouzy entre le PLH Beauce-Val de Cisse et le PLH d'Agglopolys, nous ne ferons pas d'autres remarques sur ce point.

### Transport-Déplacements :

- **Page 10 du rapport de présentation (tome 2) :** en complément du paragraphe vous pouvez préciser que pour les déplacements vers Blois et Onzain le transport à la demande peut être une bonne alternative à la voiture individuelle.
- **Page 8 du PADD :** vous pouvez préciser, si vous le souhaitez, qu'il pourrait être étudié, en lien avec les services d'Agglopolys, la possibilité de créer un circuit de ramassage scolaire à pied (carapattes).
- **Page 9 du PADD :** vous pouvez préciser que pour les déplacements ponctuels le service de transport à la demande vers Blois et Onzain peut être une bonne alternative à la voiture individuelle.

### Paysage :

- Concernant la zone UB ci-dessous, et sous réserve que les terrains ne soient pas en cours d'urbanisation, ne serait-il pas possible de maintenir une coupure d'urbanisation pour rompre avec la linéarité du bâti ? La zone N ne pourrait-elle pas être étendue ?



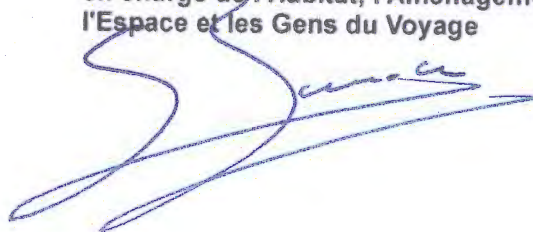
- Concernant la zone 1 AUe, située dans le périmètre du patrimoine mondial de l'UNESCO, le plan de gestion du val de Loire recommande de « proscrire l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation sur les flancs et les hauts de coteaux, notamment lorsqu'elles se situent en dehors des enveloppes urbaines denses déjà constituées. » Une vigilance est donc à avoir concernant le volume et l'impact visuel de cet équipement.
- Enfin pour la zone 2 AUi qui se situe en face d'une propriété ayant un intérêt patrimonial, il serait intéressant d'éviter un rapport trop direct entre l'alignement d'arbres menant au château et les futures constructions liées aux activités de l'entreprise. Par exemple, il pourrait être intéressant d'inscrire un bosquet d'arbres dans la perspective. Par ailleurs, du fait du caractère très ouvert du paysage, les futures constructions seront très perceptibles depuis la

route de champagne en venant du bourg. Il serait intéressant de prévoir une intégration paysagère des volumes bâtis par la plantation d'arbres.

Nous émettons donc un **avis favorable** sur votre PLU arrêté.

Mes services restant à votre disposition, veuillez recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

**Stéphane BAUDU**  
**Vice-Président**  
**en charge de l'Habitat, l'Aménagement de**  
**l'Espace et les Gens du Voyage**





Affaire suivie par F. Bastille  
Tel : 02 54 56 51 73  
[siab-fbastille@orange.fr](mailto:siab-fbastille@orange.fr)

ARRIVÉE le :  
07 JUIN 2013  
MAIRIE de  
CHOUZY S/CISSE

Monsieur Jean Philippe MINOIS  
Mairie  
14 Place de la Mairie  
41150 CHOUZY SUR CISSE

Blois, le 15 mai 2013

**Objet : Analyse du projet de PLU au regard du SCOT**

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la transmission de votre dossier d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme arrêté par votre conseil municipal le 5 avril 2013 et reçu le 17 avril 2013, je tiens à vous faire part de l'avis du bureau du SIAB au regard du SCOT approuvé le 27 juin 2006.

Tout d'abord, je tiens à souligner les efforts de la commune pour prendre en compte les différents avis des services tout au long de la démarche, ainsi que l'attention particulière qui a été portée à la préservation des espaces naturels et agricoles de la commune.

Bien que située en zone à enjeux dans l'Observatoire Agricole du Blaisois, le choix de la localisation de la zone 2AUh au lieu-dit « la Fourmilière » semble cohérent au regard des multiples contraintes s'appliquant sur le territoire de la commune de Chouzy-sur-Cisse. La commune devra cependant être vigilante au maintien de l'accès au hangar agricole en activité lors de la réalisation du projet.

En définitive, le bureau du SIAB a émis un avis favorable sur votre projet de PLU.

L'équipe du SIAB et moi-même restons à la disposition de votre commune pour toute demande de compléments.

Veillez recevoir, cher Collègue, l'expression de mes salutations distinguées.

Stéphane BAUDU,  
Président du SIAB

Pôle Territoires-Environnement  
V/REF.  
N/REF. GV/AB - 2013  
Objet : Elaboration du Plan Local  
d'Urbanisme de la commune  
Dossier suivi par Adèle BIZIEUX

Monsieur le Maire  
Commune de Chouzy-sur-Cisse  
14 place de la Mairie  
41150 Chouzy-sur-Cisse

Blois, le 5 juillet 2013

**Siège Social**  
CS 1808  
11 13 15 rue Louis Joseph Philippe  
41018 BLOIS  
Tél : 02 54 55 20 00  
Fax : 02 54 55 20 01  
Email : [accueil@loir-et-cher.chambagri.fr](mailto:accueil@loir-et-cher.chambagri.fr)

**Antenne Beauce-Gâtine**  
6 rue de la Bascule  
41290 OUCQUES  
Tél : 02 54 23 11 20  
Fax : 02 54 23 11 21

**Antenne Perche**  
38 place du Marché  
41170 HONDOUBLEAU  
Tél : 02 54 73 65 66  
Fax : 02 54 73 65 61

**Antenne Légumes**  
Le Riou  
41250 TOUR EN SOLOGNE  
Tél : 02 54 46 50 02  
Fax : 02 54 46 50 05

**Antenne Viticole et Oenologique**  
4 rue Gutenberg - Z.A.  
41140 NOYERS/CHER  
Tél : 02 54 75 12 56  
Fax : 02 54 75 44 82

**Laboratoire Départemental  
Agronomique et Oenologique**  
Adresse du siège social  
Tél : 02 54 55 20 40  
Fax : 02 54 55 20 41

Monsieur le Maire,

Nous donnons suite à votre demande d'avis concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Après examen du dossier, nous souhaitons vous faire part, au plan agricole, des observations suivantes :

- L'emplacement réservé n°4 (bassin de rétention des eaux pluviales) situé au niveau du secteur du Haut des COTES engendre une défiguration parcellaire. Si la configuration du terrain le permet, il serait souhaitable de revoir la forme de cet emplacement, afin de limiter les angles dans la parcelle cultivée adjacente.
- La zone de la Champagne, bien qu'aujourd'hui en friche, présente un potentiel agricole non négligeable (terres AOC). De plus, une zone légèrement boisée peut être un secteur idéal pour implanter un bâtiment agricole de manière discrète. Aussi, nous préconisons que ce secteur soit en zone A et non en zone N.



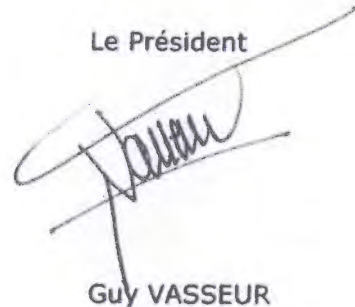


- Des bâtiments agricoles sont implantés en zones UA et UB. Le règlement permet leur évolution dans les articles UA1 et UB1. Cependant, certaines dispositions ne sont pas adaptées : une hauteur limitée à 6 mètres sera contraignante (article UA10 et UB10) et l'interdiction des bardages métalliques également (article UA11). Nous soulignons par ailleurs que le code de l'urbanisme ne permet pas d'interdire des matériaux. Nous vous incitons à prévoir des dispositions spéciales pour réglementer la hauteur et l'aspect extérieur des bâtiments agricoles en zone UA et UB.

Sous réserve de la prise en compte de ces observations, nous émettons un avis favorable à votre projet de Plan Local d'Urbanisme.

Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président



Guy VASSEUR



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ



Le Directeur

Dossier suivi par : Sandrine MURCIA

Tél. : 05.53.57.37.64

Fax : 05.53.24.30.04

Mail : s.murcia@inao.gouv.fr

Monsieur le Maire  
Mairie de Chouzy-sur-Cisse  
14 place de la Mairie  
41150 Chouzy-sur-Cisse

Montreuil-sous-Bois, le 7 juin 2013

V/Réf :

N/Réf : GF/SM/LG/149/13

Objet : Projet d'élaboration du PLU  
Commune de Chouzy-sur-Cisse

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 11 avril 2013, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet d'élaboration du PLU de votre commune.

La commune de Chouzy-sur-Cisse est située dans l'aire géographique des AOC "Crémant de Loire", "Rosé de Loire", "Touraine Mesland" et "Touraine", une délimitation parcellaire spécifique étant également établie pour cette dernière. Elle appartient également à l'aire géographique de l'AOP "Sainte-Maure-de-Touraine", et des IGP "Val de Loire" et "Volailles de l'Orléanais".

L'étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les remarques qui suivent :

L'ensemble du document met en œuvre les principes de développement durable, et préserve globalement l'espace agricole en général, et les terrains classés en AOC "Touraine" en particulier.

Dans le détail, deux secteurs délimités en AOC "Touraine" se trouvent destinés à une urbanisation future. L'un pour la réalisation, à proximité immédiate du bourg, d'un espace d'équipements publics (salle des fêtes, ateliers techniques) et l'autre comme réserve de développement du laboratoire pharmaceutique Innothera, premier employeur de la commune. Considérant les enjeux et la taille des secteurs touchés, l'INAO ne s'oppose pas à ces projets.

L'Institut attire cependant votre attention sur le fait que le zonage prévu en Espace Boisé Classé déborde légèrement sur des terrains classés en AOC "Touraine" :

- parcelles 9 à 12 au lieu-dit "La Masnière" (ouest du bourg) ;
- parcelle 45 sur au lieu-dit "Les Jeunes Raies" (au nord est du village du Vau) ;
- parcelles 1 à 4, 6, 56, 57, 60 et 169 à 174 ; ainsi que l'extrémité nord des parcelles 42 à 48, 50, 51, 53 à 55 (et une partie du chemin rural n°11) au lieu-dit "Les Vignes du Vau Renard" ;
- parcelle 95 au lieu-dit "Le Haut Lieu" (à l'est de la Morandière) ;
- parcelles 116, 117p et 118p au lieu-dit "Le Marché Maison".

**INAO**

12, RUE HENRI ROL-TANGUY

TSA 30003

93555 MONTREUIL SOUS-BOIS CEDEX

TEL. 01 73 30 38 99 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04

[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)

L'ensemble représente une surface de l'ordre de 3 ou 4 ha. Si certains de ces boisements semblent assez anciens, d'autres sont beaucoup plus récents, voire ne sont que de simples friches commençant à se densifier, un secteur est même libre de tout boisement (nord des parcelles 55 et 56).

Afin de ne pas figer la situation, et d'autoriser à l'avenir le retour de ces terrains à l'agriculture ou à la viticulture, l'Institut souhaite qu'ils ne soient pas zonés en EBC dans la version définitive du PLU.

Sous réserve de la prise en compte de cette demande, l'INAO émettra un avis favorable à l'encontre de ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.



Jean-Luc DAIRIEN

Copie : DDT41

## INAO

12, RUE HENRI ROL-TANGUY  
TSA 30003  
93555 MONTREUIL SOUS-BOIS CEDEX  
TEL. 01 73 30 38 99 / TELECOPIE : 01 73 30 38 04  
[www.inao.gouv.fr](http://www.inao.gouv.fr)



CHAMBON sur CISSE

ARRIVÉE le :

28 MAI 2013

MAIRIE de  
CHOUZY<sup>S</sup>/CISSE

Chambon, le 23 mai 2013

Mairie de Chouzy sur Cisse  
Monsieur le Maire, Jean-Philippe MINOIS  
14 place de la Mairie  
41150 Chouzy sur Cisse

Objet : Avis sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme

Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier du 11 avril 2013 nous demandant notre avis sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme.

Votre projet n'appelle aucune observation de notre part.

Nous émettons donc un avis favorable.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

P. le Maire  
L'Adjoint Délégué  
Geneviève Le Bail

