

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



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

Rapport et conclusions motivées du
commissaire-enquêteur

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

en date du

approuvant le P.L.U.

Le Maire,
Jean-Philippe MINOIS

DEPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER
COMMUNE DE CHOUZY-SUR-CISSE

ENQUETE PUBLIQUE

(du 16 septembre 2013 – 26 octobre 2013)

RELATIVE

AU PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHOUZY-SUR-CISSE

En vertu de
L'ARRÊTÉ MUNICIPAL N° 109/13 du 20 août 2013

Par
ORDONNANCE N° E13000256/45 DU PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLÉANS
en date du 7 août 2013

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Commissaire-Enquêteur
Jean-Pierre HOUDRE

RAPPORT

Sommaire

I – GENERALITES

- I.1 Objet de l'enquête
- I.2 Cadre juridique

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- II.1 Désignation du commissaire-enquêteur
- II.2 Publicité de l'enquête
- II.3 Modalités de l'enquête
- II.4 Préparation de l'enquête
- II.5 Déroulement de l'enquête
- II.6 Clôture de l'enquête
- II.7 PV des observations recueillies et suite donnée par M. le Maire

III – LE PROJET

- III.1 Présentation générale
 - III.1a – Composition du dossier d'arrêt du projet d'élaboration du PLU
 - III.1b – Commentaires sur le dossier d'enquête

IV - ANALYSE DES OBSERVATIONS

- IV.1 Observations de la population, analyse et commentaires du commissaire-enquêteur
 - IV.1a Analyse des observations concernant le projet de création d'une réserve foncière 2AUh au lieu-dit « La Fourmilière », souvent (et abusivement) appelé par la population « Lotissement du Tertre »,
 - IV.1b Analyse des observations concernant les Opérations d'Aménagement et de Programmation,
 - IV.1c Analyse des demandes de modification de zonage,
 - IV.1d Analyse des autres demandes.
- IV.2 Réponses aux observations apportées par M. le Maire de Chouzy-sur-Cisse.

V – ANNEXES

RAPPORT

I – GENERALITES

I.1 OBJET DE L'ENQUETE

Le Conseil Municipal réuni en session ordinaire le 25 juillet 2008, a décidé après en avoir délibéré de réactualiser l'organisation du territoire de la commune de CHOUZY-SUR-CISSE et d'intégrer les documents d'urbanisme en cours (SCOT, PLH). Pour cela, décision a été prise à l'unanimité de prescrire la révision du POS et son passage en PLU sur l'ensemble du territoire communal.

Après plus de 20 ans d'application, le POS révisé n'apparaissait plus adapté aux besoins de la commune, et cette prescription correspondait à la volonté de M. le Maire et de l'équipe municipale de concevoir un nouveau projet de développement en menant une réflexion sur l'organisation et l'aménagement du territoire communal, en vue de permettre un développement harmonieux et durable.

Ce projet avait pour objectif, en prenant en compte les particularités géographiques de la commune et en respectant, dans un rapport de compatibilité, les orientations du schéma de cohérence territorial (SCOT) du Blaisois ainsi que le programme local d'habitat (PLH), de répondre aux besoins présents sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le projet d'élaboration d'un PLU a été mené de 2009 à avril 2013, en concertation avec la population et avec les Personnes Publiques Associées conformément aux dispositions prévues par le Code de l'urbanisme, et a été arrêté après délibération par le Conseil Municipal réuni en session ordinaire le 5 avril 2013.

Par un courrier adressé au Président du Tribunal administratif d'Orléans enregistré le 17/07/2013 et complété le 26/07/2013, Monsieur le Maire a demandé la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chouzy-sur-Cisse (Loir-et-Cher).

I.2 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE :

L'enquête publique s'est déroulée conformément,

- Au Code de l'urbanisme en vigueur et notamment les articles L.123-10 et R.123-19,
- Au Code de l'environnement en vigueur, et notamment les articles L123-1 à L.123-16 et R.123-7 à R.123-23

- A la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- A la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, et son décret d'application n° 2001-260 du 27 mars 2001,
- A la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite urbanisme et habitat modifiant l'article L. 123-19 du Code de l'urbanisme,
- Au décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- A la délibération du conseil municipal en date du 18 juillet 2008 prescrivant l'élaboration du PLU et définissant les modalités de la concertation,
- A la délibération du conseil municipal en date du 5 avril 2013 arrêtant le projet d'élaboration du PLU et tirant le bilan de la concertation,
- A l'ordonnance n°E13000256 / 45 du 7 août 2013 de Monsieur le Président du Tribunal administratif d'Orléans, me désignant en qualité de commissaire-enquêteur titulaire pour la conduite de cette enquête, et désignant Monsieur Patrick TICHIT en qualité de commissaire-enquêteur suppléant,
- A l'arrêté municipal n°109/13 du 20 août 2013, organisant l'enquête publique,
- Aux avis émis par les Personnes Publiques Associées et consultées, et aux réponses apportées par M. le Maire,
- Aux pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

II.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Suite à la demande de Monsieur le Maire, enregistrée par le Tribunal administratif d'Orléans le 17/07/2013 et complétée le 26/07/2013, Monsieur le Président du Tribunal administratif m'a désigné commissaire-enquêteur titulaire chargé de conduire l'enquête publique par ordonnance N° E13000256/ 45 en date du 7/08/2013.

II.2 PUBLICITE DE L'ENQUETE

L'avis d'ouverture de l'enquête a été publié dans les délais réglementaires, dans les deux journaux suivants habilités par la Préfecture du Loir-et-Cher le 30/08/2013, soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête, puis une seconde fois le 20/09/ 2013 :

- La Nouvelle république du Centre-Ouest (quotidien)
- La Renaissance du Loir-et-Cher (hebdomadaire)

Par ailleurs, Monsieur le Maire de Chouzy-sur-Cisse certifie par un courrier en date du 6/11/ 2013 avoir mis en œuvre les moyens suivants pour informer la population du déroulement de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU :

- Affichage en 6 endroits de la commune de l'avis d'enquête publique avec constat d'huissier une semaine avant le début de celle-ci,
- Affichage sur la page d'accueil du site internet de la mairie de l'avis d'enquête publique 15 jours avant le début de celle-ci,

- Affichage sur le panneau lumineux situé sur la Mairie de l'avis d'enquête publique 15 jours avant le début de celle-ci,
- Distribution dans les boîtes à lettres des habitants de l'avis d'enquête publique fin août 2013

II.3 MODALITES DE L'ENQUETE

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté municipal n° 109/13 du 20/08/2013.

Le dossier d'enquête ainsi que les registres à feuillets non mobiles paraphés et signés par mes soins (compte-tenu de l'importante participation de la population à l'enquête, trois registres ont été nécessaires) ont été mis à la disposition du public dans un bureau dédié à l'enquête, situé à l'entresol de la mairie. Les trois registres resteront dénommés globalement « le registre d'enquête » dans ce rapport. Il avait été convenu que les personnes à mobilité réduite pourraient accéder au registre où s'entretenir avec moi dans un autre bureau ne nécessitant pas la montée des quelques marches séparant le rez-de-chaussée du bureau dédié à l'enquête publique. Je n'ai pas été informé que cela ait été le cas.

Lors de mes permanences, et compte-tenu de l'affluence du public, il a été parfois nécessaire de délocaliser le registre d'enquête dans une autre pièce, afin que le temps d'écriture des observations dans le registre ne mobilise pas inutilement le commissaire-enquêteur et n'empêche pas son accès aux personnes qui attendaient dans le couloir.

J'ai assuré cinq permanences, aux jours et horaires mentionnés dans l'arrêté municipal, qui avaient été choisis en coordination avec Monsieur Maire et Mesdames et Messieurs les Maires-adjoints, en fonction à la fois des jours et plages horaires susceptibles d'être facilitatrices pour la population, et de mes disponibilités. Pour tenir compte de l'affluence lors des permanences, j'ai été amené pour chacune d'entre-elles à prolonger l'horaire de fin d'une trentaine de minutes.

Elles ont eu lieu :

- le mercredi 18 septembre 2013 de 14h00 à 17h30,
- le jeudi 26 septembre 2013 de 16 h00 à 19h30,
- le mardi 1^{er} octobre 2013 de 16h00 à 19h30,
- le mercredi 23 octobre de 9h00 à 12h30,
- le samedi 26 octobre de 9h00 à 12h30.

Je me suis, de plus, rendu en mairie le lundi 16 septembre, jour d'ouverture de l'enquête, de 9h00 à 10h00 afin d'en vérifier le bon démarrage.

II.4 PREPARATION DE L'ENQUETE

Suite à un premier contact téléphonique avec le secrétariat de la mairie, Monsieur BLONDET, Premier-adjoint en charge de l'urbanisme, est venu me porter le dossier d'arrêt de projet en mains propres le 16 août 2013, et un rendez-vous avec M. le Maire et M. le Premier-adjoint a été fixé au lundi 18 août 2013 à 14h, en mairie de Chouzy-sur-Cisse.

Lors de cette rencontre, M. le Maire et ses adjoints m'ont présenté les caractéristiques principales de la commune, un historique du projet et des contraintes rencontrées, notamment :

- le passage de la Communauté de communes Beauce-Val-de-Cisse à la Communauté d'agglomération Blois-Aggolopolys en janvier 2012 et le changement d'objectifs attribués à la commune de Chouzy-sur-Cisse en termes de construction d'habitat qui en a découlé,
- et la nécessaire attente des décrets d'application de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II »,

ainsi que les enjeux et les objectifs poursuivis par le passage du POS, datant de plus de 20 ans, au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté.

M'ont également été exposées les principales orientations du PADD, et montrés sur le plan affiché au mur les secteurs du territoire communal sur lesquels des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avaient été retenues, ainsi que les zones 2AU.

J'ai pu lors de cette rencontre poser les questions que j'avais notées à la lecture du dossier, et obtenir des réponses à mes interrogations.

Nous avons ensuite convenu du calendrier de l'enquête : dates de l'ouverture et de la fermeture de l'enquête, nombre, dates et horaires des permanences, modalités de la publicité de l'enquête.

N'ayant pas, ce jour-là, effectué de visite du territoire communal et en particulier des secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et des zones 2AU, j'ai sollicité ultérieurement la possibilité de me rendre sur les lieux, afin de mieux les visualiser.

M. le Maire et M. le Premier-adjoint m'ont guidé lors de cette visite organisée le lundi 26 août 2013, quinze jours avant l'ouverture de l'enquête. Outre la découverte des espaces et secteurs concernés, des informations complémentaires m'ont été fournies sur les récentes évolutions de l'urbanisme dans la commune ainsi que sur les enjeux actuels du projet de PLU.

II.5 DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

L'enquête publique s'est déroulée à partir du lundi 16 septembre 2013 à 9h00 et jusqu'au samedi 26 octobre à 12h, durant 40,5 jours consécutifs.

La participation de la population de Chouzy-sur-Cisse a été particulièrement importante, et s'est traduite par 95 observations portées dans le registre d'enquête ou qui m'ont été transmises par des courriers adressés à mon nom en mairie.

Lors des permanences, j'ai reçu et me suis entretenu avec plus de 60 personnes venues :

- pour une petite partie, chercher des informations et se renseigner sur les projets de zonage ayant trait à un secteur particulier du territoire communal qui les concernait plus particulièrement,
- pour une majorité, pour faire part d'observations à propos de projets de zones ou d'Opérations d'Aménagements et de Programmation avec lesquelles elles étaient en désaccord.

Bien qu'ayant fourni les informations les plus précises dont je disposais, avec le souci d'une grande neutralité, je dois reconnaître que mes explications n'ont généralement pas modifié leur désaccord, basé sur une vision du développement de la commune de Chouzy-sur-Cisse différente de celle de la municipalité, avec à l'appui des arguments compréhensibles certes d'un point de vue individuel, mais fréquemment inexacts.

L'enquête publique a, par ailleurs, été accompagnée tout au long de sa durée par une campagne médiatique de forte ampleur, organisée par un « collectif » de riverains du secteur « du Tertre » dont je n'ai eu à connaître ni le nombre des personnes adhérentes, ni, officiellement, les membres organisateurs.

Le « collectif » a ainsi organisé une campagne d'opposition au projet de PLU structurée autour d'un « plan média » faisant appel à la création et la mise en ligne fin août 2013 d'un site internet ayant pour titre « Non au PLU de Chouzy », à la diffusion dès les premiers jours de septembre auprès de la population calcissienne de tracts, à des interviews dans la presse locale « Nouvelle République » et sur la chaîne régionale de télévision publique FR3 Centre.

Les informations diffusées dans ces différents médias ont fait preuve d'un manque, à tout le moins, de justesse et d'objectivité, et ont visé en particulier à amener une partie de la population de Chouzy-sur-Cisse à exprimer lors de l'enquête publique son opposition au projet, principalement, de création d'une réserve foncière 2AUh, ainsi qu'à toute urbanisation au lieu-dit « La Fourmilière » adossée au hameau du Tertre. Cet appel s'est traduit au final par des consignes et exemples de ce qu'il « convenait » d'inscrire dans le registre d'enquête pour soutenir cette opposition.

M. le Maire et son équipe ont pris -et se sont tenus à- la décision de n'alimenter aucune polémique en ne répondant à aucune attaque durant toute la durée de l'enquête, qui a ainsi pu se dérouler sans incident et, pour ce qui est des permanences que j'ai tenues en mairie, dans un climat serein et respectueux de l'indépendance du commissaire-enquêteur.

La campagne médiatique parallèle, au travers de propos qui ont pu être tenus, n'a hélas pas toujours été empreinte de ce respect vis-à-vis de la municipalité et de son maire en particulier, conduisant après clôture de l'enquête publique à un dépôt de plainte contre l'auteur du site internet pour diffamation.

La forte participation de la population à l'enquête publique (fréquentation importante des permanences et nombre d'observations portées sur le registre) découlent en partie de cette campagne médiatique, plus de la moitié des observations étant relatives au projet de création de la réserve foncière 2AUh au lieu-dit « La Fourmilière », ce que confirme et la lecture comparée des arguments inscrits à l'appui de certaines observations portées sur le registre et des consignes données par le « collectif ».

II.6 CLOTURE DE L'ENQUETE

Le samedi 26 octobre 2013 à 12h30, j'ai clôturé le registre d'enquête concernant le projet d'élaboration du PLU de la commune de Chouzy-sur-Cisse en présence de M. BLONDET, Premier-adjoint au Maire.

Ce registre m'a immédiatement été remis.

II.7 PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET SUITE DONNEE PAR M. LE MAIRE

J'ai rédigé à l'attention de Monsieur le Maire un procès-verbal des observations recueillies pendant l'enquête, faisant apparaître regroupées thématiquement dans un tableau de synthèse, les observations et arguments avancés par les personnes les ayant formulés dans le registre d'enquête, par courrier ou, plus rarement, seulement oralement lors d'un entretien au cours d'une permanence.

Ce document de 22 pages a été remis à Monsieur le Maire en mains propres, en présence de Monsieur le Premier-adjoint le mercredi 30 octobre 2013. Un échange verbal d'une heure environ a eu lieu à la mairie pour évoquer les principaux points concernés, et les demandes et arguments présentés par les personnes en désaccord.

Ce document a été accompagné de ma part de la demande de quelques documents complémentaires que j'ai jugés nécessaires à la rédaction de ce rapport.

J'ai reçu en retour, remis en mains propres le jeudi 7 novembre 2013, un dossier comprenant les réponses de M. le Maire aux observations communiquées dans le procès-verbal, et les documents que j'avais demandés.

III – LE PROJET

III.1 PRESENTATION GENERALE

Chouzy-sur-Cisse est une commune ligérienne située à l'ouest du département du Loir-et-Cher, à la confluence de la vallée de la Cisse et du Val de Loire, bénéficiant du label « Patrimoine mondial de l'UNESCO ». Elle est distante de 10 km de Blois, dont elle est séparée par la forêt domaniale qui couvre une superficie du territoire communal de 700ha (soit 31%), et de 6km d'Onzain.

La commune possède un patrimoine paysager, écologique et architectural remarquable. Elle s'attache à le préserver et à mettre en valeur les milieux et paysages naturels (vallée de la Loire, de la Cisse et du Pont du Diable, forêt domaniale, coteaux, boisements) et bâtis (châteaux, demeures et closeries, moulins, centre-bourg historique, écarts de la Morandière et du Pont-Bourdon, vestiges d'une abbaye, espaces boisés en milieu urbain, alignements d'arbres...).

La commune comptait en 2009 une population de 1860 habitants (données INSEE), estimée en 2012 à 1920 habitants. Après une croissance démographique importante entre 1968 et 1999 (gain de plus de 700 habitants) suivi d'une période de stagnation entre 1999-2009, avec pour conséquences de cet essoufflement démographique, notamment, un vieillissement de la population et une baisse des effectifs scolaires, la commune a cherché à retrouver un dynamisme soutenu par la municipalité.

Cette volonté de redynamiser la commune s'est traduite depuis 2005 par un rythme de la construction en progression (réalisation des lotissements du Grand Clos, du Poirier vert, et récemment du Clos des Beaumonts) ayant permis de réamorcer un scénario de croissance démographique, conformément aux objectifs qui lui avaient été fixés par le PLH de la communauté de communes Beauce-Val de Cisse à laquelle elle appartenait jusqu'à fin décembre 2011.

Elle a été rattachée en janvier 2012 à la communauté d'agglomération Blois-Agglopolys, où elle ne figure pas parmi les cinq pôles-relais du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) ; elle a donc été invitée à modérer son rythme de production de logements dans le cadre du nouveau Plan Local d'Habitat (PLH).

Si le bourg a su conserver une forme relativement compacte, avec l'émergence d'un nouveau pôle de vie mieux positionné que le centre ancien, la structuration de l'urbanisation sur le reste du territoire communal est caractérisée par un étalement urbain considérable. Ce constat était déjà fait lors de la révision du POS approuvée le 5 juillet 1988 (le POS d'origine ayant été approuvé le 29 octobre 1974), lequel avait déjà pour objectifs de faire face à une urbanisation anarchique très forte et de promouvoir une architecture bien intégrée aux sites végétal et minéral existants pour lutter contre la banalisation d'un site remarquable.

Après plus de 20 années d'application, le POS révisé n'étant plus adapté aux besoins de la commune, le conseil municipal par délibération en date du 31 juillet 2009 a décidé de prescrire la révision du POS et l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU), afin de réfléchir à un nouveau projet de

développement, de redéfinir l'organisation et l'aménagement du territoire et de concevoir à un projet harmonieux qui prendrait en compte les particularités géographiques de la commune.

Le projet d'élaboration d'un PLU a été mené de 2009 à avril 2013, en concertation avec la population et avec les Personnes Publiques Associées (P.P.A.) conformément aux dispositions prévues par le Code de l'urbanisme, et a été arrêté après délibération par le Conseil Municipal, réuni en session ordinaire le 5 avril 2013.

III.2a CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE

III.2a Composition du dossier :

- Un rapport de présentation en deux tomes et 6 parties :
 - tome 1 :
 - Partie 1 : Etat initial de l'environnement,
 - Partie 2 : Diagnostic,
 - tome 2 :
 - Partie 3 : Explication des choix retenus pour l'établissement du PADD et de la délimitation des zones,
 - Partie 4 : Les motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols apportées par le règlement,
 - Partie 5 : La justification des éléments révisés,
 - Partie 6 : La compatibilité du projet avec l'objectif de moindre consommation foncière, la capacité des équipements et les documents ou la réglementation de portée supérieure.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Le règlement :
 - Pièce écrite,
 - Document graphique : Le Bourg,
 - Document graphique : Le territoire communal,
- Des documents annexes :
 - Annexe sanitaire,
 - Réseau des Eaux usées,
 - Réseau d'alimentation en eau potable,
 - Liste des servitudes d'utilité publique,
 - Plan des servitudes d'utilité publique.
- Des pièces annexes :
 - Itinéraires inscrits au PDIPR,
 - Zonage d'assainissement (Sesaer, 1999)
 - Avis des P.P.A.
 - Courrier réponse de GRT Gaz

III.2b Commentaires sur le dossier d'enquête

L'étude de l'état initial ainsi que le diagnostic (tome 1 du rapport de présentation) est détaillée et présente de nombreuses informations utiles à la compréhension de la situation de Chouzy-sur-Cisse et de ses contraintes particulières :

Dans la partie « Etat initial de l'environnement », le relief, les patrimoines paysager et architectural, les risques et préventions des risques, les volets « Eau » et « Sites NATURA 2000 » sont bien présents et rappellent les enjeux environnementaux.

Dans la partie « Diagnostic », les analyses socio-démographique, du parc de logements, de l'offre en équipements, de l'économie locale, urbaine et du fonctionnement urbain permettent de déterminer les enjeux urbanistiques.

Le tome 2 du rapport de présentation apporte quant à lui les justifications des choix retenus pour l'établissement du PADD, pour les limitations administratives à l'utilisation des sols et la révision des zonages et pour le règlement, par rapport au POS actuel.

La compatibilité du projet avec les objectifs de moindre consommation foncière, avec la capacité de la station d'épuration et la gestion des eaux pluviales, avec l'alimentation en eau potable et avec les documents de portée supérieure y est développée et justifiée.

Quelques précisions jugées manquantes, ont été demandées par les services de l'Etat.

Le PADD (pièce n°2) est quant à lui assez concis. Il rappelle la problématique de Chouzy-sur-Cisse, présente le scénario de développement retenu, et les orientations générales concernant :

- Les politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme,
- La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- L'habitat,
- Les transports et les déplacements,
- Le développement des communications numériques,
- L'équipement commercial
- Le développement économique et les loisirs

Ce document montre une cohérence avec les éléments du rapport de présentation dont il découle. Des objectifs intermédiaires sont listés, qui auraient parfois mérités d'être plus détaillés et développés ou enrichis.

Les services de l'Etat ont observé qu'il aurait été souhaitable de « préciser que la zone 2AUh sera ouverte après le bilan triennal du PLH, conformément au parti pris d'aménagement présenté page 13 du tome 2 du rapport de présentation ».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentent 4 actions et opérations particulières choisies par la municipalité pour mettre en œuvre les orientations et objectifs du PADD.

Elles concernent :

- deux terrains privés, de superficies respectives de 5725m² et de 6175 m², sur lesquelles des contraintes d'aménagement (sans date de programmation) contribueront à l'atteinte des objectifs de densification du bourg ou d'un hameau, et de lutte contre l'étalement urbain,
 - la concrétisation d'un projet de déplacement sur un terrain appartenant à la commune, hors du centre-bourg, d'équipements communaux,
 - Une réserve foncière sur un terrain appartenant à l'entreprise INNOTHERA, destinée à en permettre une éventuelle future extension.
- Peu détaillée, cette opération nécessitera la prise en compte de contraintes paysagères actuellement manquantes, dont les grandes lignes ont été rappelées en annexe du courrier signé de M. le Préfet.

Les OAP constituent une des pièces constitutives obligatoires du dossier de PLU.

Enfin, il est à noter que le règlement et les éléments annexes du dossier ont fait l'objet de plusieurs remarques ou observations de fond ou de forme de la part des P.P.A., sans que cela ne remette en cause les avis favorables que l'ensemble des P.P.A. ont délivré au projet du PLU.

IV ANALYSE DES OBSERVATIONS DE LA POPULATION

L'importance de l'intérêt de la population pour l'enquête publique s'est traduite :

- Par la bonne fréquentation des permanences du commissaire-enquêteur : 60 entretiens, d'une durée variable entre quelques minutes et plus d'1/2 heure,
- Par le nombre d'observations inscrites sur le registre d'enquête : 53 observations, allant de quelques lignes à deux pages de registre,
- Par le nombre de courriers adressés au commissaire-enquêteur, certains venant seulement confirmer, argumenter ou appuyer par des documents une observation précédemment inscrite au registre : 33 courriers reçus avant clôture de l'enquête (auxquels il convient d'ajouter deux courriers en provenance de Mme Juliette MAMEZ et de M. Stanislas MAMEZ, arrivés en mairie le 28 octobre 2013 après clôture de l'enquête et qui m'ont été remis le 30 octobre 2013, mais portant un cachet de la Poste du 25 octobre 2013, soit avant la clôture de l'enquête. Ces deux courriers supplémentaires ne sont pas mentionnés dans le procès-verbal des observations recueillies, mais leurs demandes ont été intégrées dans l'analyse des observations).

Ces observations ont fait l'objet, à l'issue de l'enquête, d'un procès-verbal que j'ai remis à M. le Maire le mercredi 30 octobre 2013, en présence de M. le 1^{er} adjoint, lesquels m'ont fait parvenir le jeudi 7 novembre 2013 les réponses du conseil municipal.

Compte-tenu du nombre important d'observations, un regroupement par thème a été effectué pour en faciliter l'analyse :

- Observations concernant le projet de création d'une réserve foncière 2AUh au lieu-dit « La Fourmilière »,
- Observations relatives aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
 - Relative au secteur de la Robardière,
 - Relative au secteur du Poirier vert,
 - Relative au secteur du Haut de Côtes,
- Demandes de modification du classement de parcelles,
- Autres observations.

IV.1a Analyse des observations concernant le projet de création d'une réserve foncière 2AUh au lieu-dit « La Fourmilière », souvent (et abusivement) appelé par la population « Lotissement du Tertre ».

Les observations relatives à ce projet expriment toute une opposition au projet, pour une variété de motifs rassemblés dans le tableau ci-dessous :

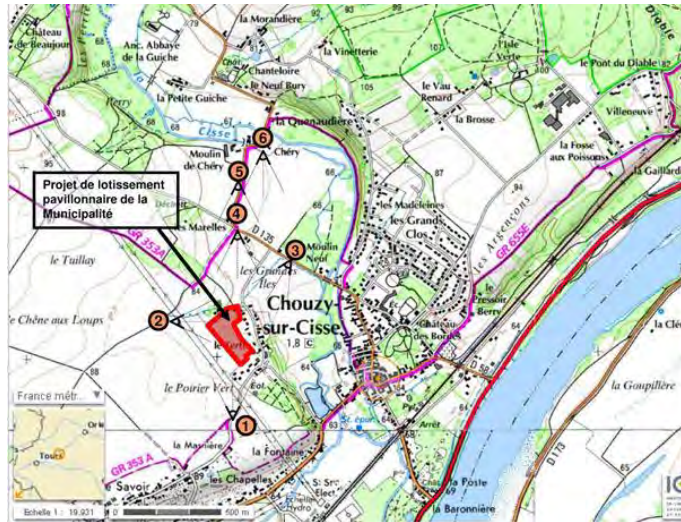
| Principaux motifs invoqués | Eléments d'analyse |
|--|---|
| Projet d'urbanisation qui serait non conforme au PLH | Le projet de règlement du PLU définit avec précision (chapitre 2, page 39) le caractère de la zone 2AU : « Zone dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU, car les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement collectif existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité insuffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone », |

| | |
|--|---|
| | <p>« La zone 2AU correspond à des secteurs naturels qui ne pourront pas faire l'objet d'une urbanisation immédiate... »,</p> <p>« ...devant permettre de répondre aux besoins de développement urbain de la commune pour la décennie à venir... »,</p> <p>« Cette zone étant destinée à une urbanisation ultérieure, il convient d'y éviter toute occupation et utilisation du sol qui la rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation. »</p> <p>Il ressort donc clairement du dossier que le projet 2AUH du secteur de « La Fourmilière » vise à mettre en place une réserve foncière de 2,9 ha adossée au hameau du Tertre, en vue de permettre à la commune de disposer, lorsque le besoin se fera sentir, d'un espace offrant la possibilité de nouvelles extensions urbaines.</p> <p>C'est abusivement que ce projet a pu être décrit à la population ou dans les médias comme un projet de construction d'un lotissement d'une trentaine de pavillons déjà programmé, générant des craintes nombreuses de la population, car :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en l'état des voies publiques et réseaux existants, cette urbanisation n'est pas envisageable, - le PLH en vigueur actuellement fixe à la commune de Chouzy-sur-Cisse un objectif de modération du rythme des constructions d'habitat. <p>Le programme local de l'habitat (PLH) concernant Chouzy-sur-Cisse est de la compétence de la communauté de l'agglomération de Blois- Agglopolys. C'est un instrument de prévision et de programmation, qui a pour objet de répartir de façon équilibrée les logements sur le territoire communautaire.</p> <p>Le PLH est le principal outil de la politique du logement au niveau local, qui fixe des objectifs et décide des actions visant à répondre aux besoins de logements et de renouvellement urbain sur une période de six ans, avec un bilan à mi-parcours (triennal).</p> <p>Le dernier PLH d'AGGOLPOLYS couvrait la période 2006-2011. Il a été modifié en 2009 et la communauté d'agglomération, par délibération du 16 décembre 2010, a décidé d'élaborer un nouveau PLH pour la période 2012-2017.</p> <p>Ce PLH fera l'objet d'un bilan à mi-parcours en 2015, comme rappelé dans le courrier de M. le Préfet en date du 27 juin 2013.</p> <p>La zone 2AUH ne pourra donc devenir urbanisable qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une délibération du conseil municipal en faisant la demande auprès des services de la Direction Départementale des Territoires (DDT), - Si il y a accord de la DDT, une modification partielle du PLU devra alors être engagée pour changer la zone 2AUH en zone 1AU urbanisable, nécessitant obligatoirement une nouvelle procédure d'enquête publique, - Le Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise (SIAB) en responsabilité du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) devra alors donner son accord, impliquant un jugement de compatibilité entre le SCOT en vigueur à ce moment là et le projet de transformation en zone urbanisable, - AGGOLPOLYS, au titre du PLH en vigueur à ce moment là, devra donner son accord, impliquant un jugement de conformité entre les objectifs assignés par le PLH à la commune de Chouzy-sur-Cisse et le projet d'urbanisation envisagé. - AGGOLPOLYS ne pourra donner cet accord que si, préalablement, ont été financés et réalisés ou programmés les travaux de raccordement du secteur au réseau d'assainissement collectif, - Le propriétaire du foncier devra avoir été vendeur, ou avoir l'ambition de réaliser lui-même l'opération d'urbanisme, - Enfin, l'ensemble des P.P.A. (Personnes Publiques Associées), et services de l'Etat, en la personne du Préfet, devront également avoir donné un avis |
|--|---|

| | |
|---|--|
| | <p>favorable.</p> <p>Tout en rappelant les objectifs actuels du PLH pour la commune de Chouzy-sur-Cisse, et sans aucune observation relative à la création de la zone 2AUh, la communauté d'agglomération de Blois-Agglompolys a donné un avis favorable au projet du PLU objet de cette enquête publique, par un courrier en date du 10 juin 2013, signé du Vice-Président en charge de l'Habitat, l'Aménagement de l'Espace et les Gens du Voyage.</p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u></p> <p>Considérant que sa transformation en zone urbanisable 1AU nécessitera, au moment choisi en fonction des besoins d'extension urbaine de la commune de Chouzy-sur-Cisse, que toutes les conditions énoncées ci-dessus soient remplies, et en particulier l'accord d'AGGLOPOLYS, impliquant la conformité d'une telle modification avec le PLH qui sera en vigueur au moment de la demande, et celui du Préfet de Loir-et-Cher pour ce qui est du contrôle de légalité, il n'y a pas lieu de retenir, à ce jour, ce motif.</p> |
| <p>Incompatibilité supposée du Projet d'élaboration du PLU avec le SCOT, (et en particulier du projet de création de la zone 2AUh au lieu-dit « La Fourmilière »)</p> | <p>Le schéma de cohérence territoriale (SCOT), est un document d'urbanisme détermine, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé. Il a été instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000.</p> <p>En définissant des règles acceptées par tous pour l'aménagement du territoire, il vise à faire converger les différents territoires autour d'un projet commun.</p> <p>Le territoire du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise (SIAB) est doté d'un SCOT, approuvé le 27 juin 2006. C'est ce document qui est en vigueur actuellement, dans l'attente du nouveau SCOT en préparation, dont l'approbation est programmée pour fin 2015/début 2016.</p> <p>Il découle d'une démarche en 3 temps, dont sont issus ses principaux documents constitutifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'observation de l'état initial de l'environnement et le diagnostic, conduisant au Rapport de présentation, - La définition du projet politique, aboutissant au PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), - La définition d'orientations de développement, inscrites dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui rassemble les prescriptions permettant la mise en œuvre du projet politique. Ce document revêt une dimension prescriptive et s'impose aux autres documents d'urbanisme : plan local d'urbanisme, plan d'occupation des sols, carte communale. <p>C'est le SIAB dont le territoire comprend la communauté d'agglomération de Blois-Agglompolys et la communauté de communes du Grand Chambord, soit 65 communes, qui possède la compétence pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'élaboration, le suivi de la réalisation des objectifs préconisés par le SCOT, - la gestion dans le temps du document et les révisions éventuelles, - la coordination des politiques de l'habitat et la mise en œuvre de toute mesure de nature à en favoriser la réussite. <p>Si les habitants venus faire part de leur désaccord avec le projet de création d'une zone 2AUh au lieu-dit « La Fourmilière » ont été nombreux à évoquer une potentielle incompatibilité de tout projet d'urbanisation de ce secteur avec le SCOT, peu ont, sur le fond, tenté d'étayer cette affirmation.</p> |

| | <p>Or,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les services de l'Etat en charge du respect de la protection des milieux naturels, des paysages, du patrimoine (DREAL, STAP ou DDT) avec lesquels quatre réunions de concertation ont eu lieu, n'ont pas remis en cause ce projet, - Le Président du SIAB a émis, dans un courrier en date du 15 mai 2013 ayant pour objet : « <i>Analyse du projet de PLU au regard du SCOT</i> », un avis favorable : <p>Dans ce courrier, relativement au projet de création de la zone 2AUh, le Président du SIAB écrit en particulier : « <i>Bien que située dans une zone à enjeux dans l'Observatoire Agricole du Blésois, 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. [...]</i> »</p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u></p> <p>En ce qui concerne ce motif, en contradiction avec les avis des différents services de l'Etat concernés, je suivrai l'avis donné par le Président du SIAB, qui a la compétence de juger de la compatibilité (ou non) entre le projet de PLU de Chouzy-sur-Cisse tel qu'il a été arrêté, et le SCOT dont il est garant de la bonne traduction dans les documents dits « inférieurs » tels que le PLU.</p> <p>Le contrôle de légalité est de la compétence de l'autorité préfectorale.</p> <p>A ce propos, par courrier en date du 27 juin 2013 signé du Préfet du Loir-et-Cher, il est écrit :</p> <p><i>« 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.</i></p> <p><i>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 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. »</i></p> | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---------------|------------|---------------|------------------|------|-------|-----------------|---------|---------|------------------|--------|----------|
| <p>Le projet de création d'une zone 2AUh au lieu-dit « La Fourmilière » (suivi de son urbanisation future) consommerait des terres cultivées</p> | <p>La zone 2AUh, telle qu'elle apparaît dans le projet de PLU, représente 28902 m² (env. 2,9ha) actuellement en terres agricoles cultivées. Mais c'est bien le projet global qui doit être regardé pour juger de la cohérence des aménagements et zones proposés avec les objectifs de limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels affichés dans le PADD (p. 6).</p> <p>Entre le POS révisé actuel et le projet d'élaboration du PLU, on constate (Rapport de présentation – tome 2/p.60), que les zones naturelles et agricoles sont en expansion de +34,3ha dans le projet d'élaboration du PLU.</p> <table border="1" data-bbox="547 1621 1417 1758"> <thead> <tr> <th></th> <th>POS REVISE</th> <th>PROJET DE PLU</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zone à urbaniser</td> <td>49ha</td> <td>8,2ha</td> </tr> <tr> <td>Zones agricoles</td> <td>681,6ha</td> <td>867,2ha</td> </tr> <tr> <td>Zones naturelles</td> <td>1356ha</td> <td>1204,7ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>La Chambre d'Agriculture qui est un établissement public à vocation professionnelle, dirigé par des élus représentant l'ensemble des acteurs du monde agricole et rural, représente les intérêts économiques et professionnels de l'agriculture et veille à la préservation des terres agricoles.</p> <p>Après examen du dossier, elle a, dans son courrier en date du 5 juillet 2013 signé de son Président, fait part de trois observations dont aucune ne concernait le projet de la zone 2AUh, et a émis, sous réserve de leur prise en compte, un avis</p> | | POS REVISE | PROJET DE PLU | Zone à urbaniser | 49ha | 8,2ha | Zones agricoles | 681,6ha | 867,2ha | Zones naturelles | 1356ha | 1204,7ha |
| | POS REVISE | PROJET DE PLU | | | | | | | | | | | |
| Zone à urbaniser | 49ha | 8,2ha | | | | | | | | | | | |
| Zones agricoles | 681,6ha | 867,2ha | | | | | | | | | | | |
| Zones naturelles | 1356ha | 1204,7ha | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|--|
| | <p>favorable au projet de PLU.</p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u></p> <p>L'examen de la consommation de terres agricoles ne peut se réduire à la seule observation très partielle du secteur concerné par la création de la zone 2AUh, mais doit s'étendre à l'ensemble du territoire communal concerné par le projet de PLU.</p> <p>Or, l'objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et celui de la préservation des espaces naturels se traduisent dans le projet de PLU par un bilan global positif qui atteste de la volonté de sa concrétisation, et qui a été salué par les services de l'Etat.</p> <p>Il n'est donc pas possible de retenir cet argument qui ne correspond à aucune réalité au plan global.</p> |
| <p>Le projet de création d'une zone 2AUh au lieu-dit « La Fourmilière » (suivi de son urbanisation future) détruirait la qualité paysagère, écologique et culturelle remarquable du site.</p> | <p>Chouzy-sur-Cisse est une commune de la « ceinture verte » de la vallée de la Cisse, au patrimoine paysager et écologique de qualité, que ses habitants apprécient et souhaitent à juste titre préserver, et qui attire aussi de futurs résidents souhaitant s'éloigner de la ville.</p> <p>Cette qualité paysagère, un des arguments développés par les habitants qui s'opposent au projet de création de la zone 2AUh, se doit cependant d'être prise en compte de manière moins restrictive, le secteur « du Tertre » ou de « La Fourmilière » n'étant que l'un des secteurs remarquables de la commune qui méritent ce regard.</p> <p>Face à la crainte de destruction paysagère par le projet de zone 2AUh (et d'urbanisation future), j'ai naturellement rencontré beaucoup de réactions affectives, ce qui est naturel, mais aussi beaucoup de surenchères et une vision partielle ou partielle du territoire communal.</p> <p>J'ai effectué, chaussures de marche aux pieds, une reconnaissance des lieux, empruntant une partie de la route du Tertre et des sentiers de randonnée qui bordent ce secteur : le hameau d'origine du Tertre est actuellement bordé d'une ligne de pavillons datant en majorité des années 1980-1990, construits à proximité de la crête du coteau. Depuis la route du Tertre, cette ligne de pavillons masque la vue sur les espaces agricoles et naturels situés à l'arrière, vue accessible pour leurs seuls résidents, qui est restée imprenable mais qui sera occultée si un projet d'extension urbaine, consécutif à la création de la zone 2AUh, se met en œuvre.</p> <p>Il s'agit là d'un emplacement résidentiel privilégié, et la dynamique engagée par le « collectif » regroupé autour d'habitants du secteur est assurément, d'un point de vue personnel, compréhensible.</p> <p>Les arguments avancés sont cependant de l'ordre de l'intérêt collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - patrimoine historique, culturel, paysager et écologique en danger, - impacts irrémédiables pour la commune « au charme tranquille » d'une urbanisation du secteur, <p>La reconnaissance des lieux, l'étude du dossier et des cartes, les entretiens que j'ai pu avoir avec la population lors de l'enquête, et l'étude des documents qui m'ont été remis à l'appui des observations, m'amènent à apporter quelques corrections majeures à ces affirmations :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une urbanisation future sur la zone 2AUh n'occulterait que de façon marginale les points de vue en direction de la vallée de la Cisse, tant pour les habitants que pour les promeneurs qui empruntent les sentiers de randonnée (cf. carte en annexe, extraite du document remis par M. Florent Paré le Dantec : seul le point de vue n°2 serait ainsi affecté, |



- Elle ne serait que très partiellement visible depuis la route du Tertre, encore moins depuis Le Bourg ou le Val de Loire, étant située à l'arrière du hameau du tertre, qui formera, compte-tenu du relief du secteur, un écran.
- Une urbanisation de la zone 2AUh impacterait, par contre, la vue sur les paysages depuis les espaces agricoles et chemins du lieu-dit « le Poirier-vert » où se situe la crête de coteau ; un futur projet d'urbanisation devrait alors prendre en compte cet impact, et envisager sa réduction au travers d'une ceinture paysagée à l'arrière de la zone urbanisée,
- Le périmètre du site du Val de Loire inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO n'inclut pas la zone 2AUh projetée, qui est à proximité mais à l'écart, tout comme la principale partie du hameau du Tertre,
- Le secteur de la zone 2AUh n'est pas dans la zone classée NATURA 2000 par le Ministère du développement durable, classement qui recense les sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats, (contrairement à la partie de la vallée de la Cisse située en amont de St Lubin)
- Il n'appartient ni à une zone naturelle sensible ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique), ni à une ZICO (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux).
(cartes du rapport de présentation – tome 1/ pages 74 et 81)
- Le site n'est pas situé dans le périmètre de protection d'un monument classé,
- Les analogies avec les lotissements récemment construits dans la commune de Chouzy-sur-Cisse sont des opinions très personnelles et ne peuvent servir de base à une analyse rationnelle, (je doute qu'elles soient partagées par les habitants ayant choisi de faire construire les pavillons et de venir vivre à Chouzy-sur-Cisse, également citoyens de la commune).
- Enfin, les extrapolations basées sur des hypothèses sans fondement à ce jour ne me paraissent pas justifier ici d'une analyse.

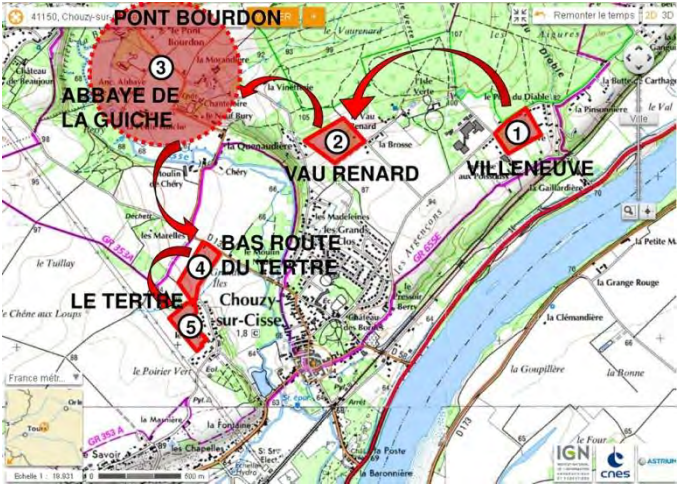
Commentaire du commissaire-enquêteur :

La sensibilité paysagère et écologique du secteur à une future urbanisation sera à prendre en compte, avant tout projet d'urbanisation.

| | |
|--|--|
| | <p>Une nouvelle étude d'impact et d'évaluation environnementale spécifique au secteur sera réalisée pour la constitution du dossier de la future enquête publique relative à la modification de zonage (transformation de la zone 2AUh en zone 1AU) qui sera obligatoire, si ou lorsque le projet sera envisagé.</p> <p>(Décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme -ce décret précise que l'évaluation environnementale doit être entreprise lors de l'élaboration du document d'urbanisme, et qu'elle doit également être réalisée lors des procédures d'évolution de ce dernier, notamment en cas de modification, révision et/ou déclaration de projet, pour les PLU dont le territoire comporte un site NATURA 2000, ce qui est le cas du territoire communal de Chouzy-sur-Cisse).</p> <p>Cette étude sera soumise à l'avis de l'Autorité environnementale.</p> <p>Cet avis porte sur la qualité du rapport environnemental, la manière dont l'environnement est pris en compte, les mesures envisagées afin d'éviter, réduire ou compenser les impacts éventuels, et vise à informer le public. Il constitue un des éléments d'éclairage de la décision finale.</p> <p>Actuellement et dans le cadre de cette enquête publique, le zonage projeté 2AUh n'aura aucune incidence paysagère ou écologique, puisque le secteur restera en culture tel qu'actuellement en l'attente d'une éventuelle future urbanisation.</p> |
| <p>Le projet de création d'une zone 2AUh au lieu-dit « La Fourmilière » (suivi de son urbanisation future) aurait un coût financier important pour les habitants de la commune</p> | <p>Cette crainte n'a pas lieu de perdurer alors que les explications ont été données par la municipalité d'une part, et par moi-même d'autre part lors des entretiens que j'ai eus avec la population à ce sujet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les réseaux d'alimentation en eau potable, en électricité, ou les lignes téléphoniques existent depuis longtemps pour le hameau du Tertre, - Si l'extension urbaine du site de « La Fourmilière » nécessitait la viabilisation du site, le coût serait nécessairement à la charge du promoteur qui l'entreprendrait, - Depuis janvier 2012 l'assainissement est une compétence de la communauté d'agglomération AGGLOPOLYS, et en conséquence, à sa charge. Ceci implique que c'est AGGLOPOLYS qui prendrait la décision et financerait, dans cette situation à laquelle elle aurait donné son accord, l'extension du réseau d'assainissement et l'éventuelle extension, reconstruction ou réhabilitation de la station d'épuration. <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u></p> <p>Je m'interroge donc sur la persistance de cet argument avancé pour justifier d'une opposition au projet de création d'une zone 2AUh et d'une urbanisation future, et sur les observations nombreuses portées dans le registre y faisant référence, en dépit des informations répétées tant par la municipalité que par moi-même à ce sujet en cours d'enquête.</p> <p>Cet argument est dénué de fondement.</p> |
| <p>Inutilité du projet de création d'une zone 2AUh au lieu-dit « La Fourmilière » (suivi de son urbanisation future).</p> | <p>Il faut prendre en compte deux éléments dans cette argumentation :</p> <p>1/ Les objectifs de construction de nouveaux logements fixés par le PLH à la commune de Chouzy-sur-Cisse ne nécessitent pas cette extension urbaine :</p> <p>Il découle des données chiffrées qu'en effet, ce besoin n'est pas présent actuellement (demande de maîtrise du rythme des nouvelles constructions par le PLH, qui fixe à 0,2% le rythme annuel moyen sur la période 2012-2015, rythme qui sera déjà atteint ou dépassé avec les seuls programmes en cours).</p> <p>Mais un PLU est un des outils majeurs du travail d'anticipation des enjeux car l'urbanisme est à la croisée de toutes les problématiques : habitat, mobilité,</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>activités, équipements, développement durable. Il paraît donc tout à fait judicieux pour une collectivité de prévoir l'évolution possible de tels besoins dans un projet d'élaboration du PLU, et ce même si, en cours de route, des modifications et des révisions peuvent avoir lieu.</p> <p>Le projet de création d'une zone 2AUh participe de ce travail d'anticipation ; il ne signifie pas qu'une transformation en zone 1AU et une urbanisation se fera, ni à quelle date, mais ouvre cette possibilité, s'il y a lieu c'est-à-dire si de nouveaux objectifs de construction d'habitat sont fixés à la commune de Chouzy-sur-Cisse lors du bilan triennal du PLH (en 2015), ou lors d'un nouveau PLH (après 2018), en délimitant d'ores et déjà une zone pour ce faire.</p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u></p> <p>Cette anticipation des enjeux et des besoins est, à mon sens, parfaitement pertinente.</p> <p>2/ Indépendamment des objectifs fixés par le PLH, une nouvelle augmentation de sa population ne présenterait pas d'intérêt pour la commune (ou pour les habitants actuels de la commune), ne servirait que peu les commerces locaux et ne remplirait que très partiellement l'objectif de consolider les effectifs scolaires ?</p> <p>Les observations écrites ou orales faites à ce sujet s'appuient sur des constats qui auraient été faits, selon les personnes, sur les résultats obtenus suite aux lotissements précédemment construits : population tournée vers les pôles d'activités économiques de Blois ou Onzain, qui effectue ses achats dans leurs zones équipées de grandes surfaces, et famille dont la composition n'intègre que peu de très jeunes enfants susceptibles de fréquenter les écoles de la commune.</p> <p>La commune de Chouzy-sur-Cisse, tout comme d'autres communes périphériques de l'agglomération blésoise, remplit en effet, entre autres, un rôle de village dortoir pour une partie de la population, rôle qu'il n'y a pas lieu de nier, plus de 90% des actifs travaillant à l'extérieur de la commune.</p> <p>Cependant, la demande de venir vivre dans la commune est réelle, et les habitants y trouvent à la fois un environnement et un cadre de vie qu'ils apprécient, et des services (40 artisans et commerçants, 24 associations actives, 1 bureau de poste maintenu, une école qui regroupe 8 niveaux de classes et possède un centre de loisirs, ainsi que des services de santé : médecin, pharmacien, dentiste, kinésithérapeute, infirmières).</p> <p>L'objectif de maintien de l'offre en équipements et services de la commune se doit d'être apprécié à sa juste valeur, par l'ensemble des habitants de la commune.</p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u></p> <p>Il semble impossible d'affirmer que l'ensemble de ces services aurait pu perdurer ou voir le jour si la faiblesse du rythme des constructions neuves dans les années 90 (Rapport de présentation – Tome 1/page 88 - graphique 27) entraînant une stagnation démographique et le vieillissement de la population avait perduré.</p> <p>L'investissement d'une municipalité dans le maintien des services, au profit de ses habitants actuels et futurs me paraît, bien au contraire, une mission naturelle et respectable, et le redressement de la stagnation démographique et de ses conséquences un des moyens d'y parvenir.</p> |
|--|--|

| | |
|---|---|
| <p>Des alternatives existantes n'auraient pas été étudiées ou envisagées.</p> | <p>Les besoins de logements découlent à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du renouvellement (remplacement des logements détruits ou désaffectés) - du desserrement (compensation de la variation à la baisse de la taille des ménages), - de la compensation de la variation du nombre de résidences secondaires chiffrée à +28 logements entre 1999 et 2009), <p>(Ces besoins sont appelés « besoins en logements non démographiques », car ils existent pour simplement stabiliser le nombre d'habitants cf. Rapport de présentation – Tome 1/pages 85 et 86),</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ainsi que du taux souhaité d'évolution démographique. <p>Pour répondre aux besoins en logements, le PADD fixe ces objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Construire en priorité dans les « dents creuses » du bourg et des hameaux, - Diversifier la gamme de logements pour offrir des produits adaptés aux besoins en matière de logement, y compris à destination des jeunes comme des personnes âgées, - Supprimer les dispositions réglementaires définies au POS contribuant à limiter la densification du bourg, - Endiguer l'étalement urbain. <p>Les « alternatives » évoquées dans les observations (essentiellement la réhabilitation des logements vacants dans le bourg) y ont tout à fait leur place. La municipalité fait cependant observer les difficultés, non négligeables, auxquelles se heurte la réalisation de cet objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les logements vacants de façon structurelle (inhabités, vides ou pourvus d'un mobilier insuffisant pour en permettre l'occupation et non soumis à la taxe d'habitation) sont peu nombreux : 10 ont été recensés dans le centre-bourg. Il existe de plus des logements en vacance ponctuelle ou « conjoncturelle », en attente d'un locataire ou d'un acheteur, qui ne sont pas concernés, - La vacance de ces logements est principalement due à leur état d'insalubrité, les propriétaires n'ayant pas les moyens d'effectuer les travaux qui permettraient leur remise sur le marché, - une étude a été menée dans le cadre du PACT d'AGGLOPOLYS (Propagande et Action Contre les Taudis), qui a fait ressortir sur la commune 42 logements insalubres, dont six ont été retenus pour bénéficier d'une aide financière. Seul un propriétaire a souhaité en bénéficier (Il est impossible de contraindre un propriétaire). - une habitation a été acquise par la municipalité dans le cadre de son « droit de préemption ». <p>D'une part, les pistes juridiques et financières évoquées par M. Cédric MARY représentent, sous réserve que les bailleurs sociaux y soient favorables, des opportunités qui seront à étudier, et enfin, quelques mesures d'incitation existent pour éviter la rétention foncière qui pourrait exister dans les « dents creuses », via une majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties situées en zone urbanisable.</p> <p>D'autres observations vont plus loin en termes de contraintes, pistes que la municipalité n'a pas choisi de retenir : procédure d'expropriation, instauration d'une ZAC (zone d'activité concertée) dans les grandes propriétés.</p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u></p> <p>Plus qu'en termes d'alternatives (terme supposant un choix entre deux ou plusieurs possibilités distinctes), c'est en termes de priorité, de diversification et de complémentarité que ces possibilités éventuelles, doivent être envisagées. La priorité doit leur être donnée, en conformité avec le PADD ; mais dans le cadre</p> |
|---|---|

| | |
|---|---|
| | <p>du cas par cas et d'un dialogue avec les propriétaires, les résultats ne peuvent qu'être très étalés dans le temps.</p> <p>C'est pourquoi, malgré un accord sans retenu sur l'intérêt et la nécessité de poursuivre les recherches et études de solutions pour répondre à l'objectif de densification prioritaire du Bourg et de réhabilitation des logements structurellement vacants, qui sera de nature à retarder le besoin de faire appel à une extension urbaine au lieu-dit « La Fourmilière », cela n'exclut pas d'envisager ce projet d'urbanisation au moment voulu.</p> <p>Dans un souci de transparence, il apparaîtrait souhaitable que les résultats et le bilan de ces recherches et opérations de densification et réhabilitation dans le Bourg soient présentés à la population, avant toute demande d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh.</p> |
| <p>Zone éloignée du bourg qui engendrera une nécessité de transport motorisé pour s'y rendre.</p> | <p>L'éloignement de la zone 2AUh du centre-bourg apparaît moindre que celui de sites précédemment envisagés et abandonnés suite aux observations et désaccords des Personnes Publiques Associées.</p>  <p>Cependant, cette observation va dans le sens d'une redéfinition des modes de transports et de déplacements, et de développement des liaisons douces.</p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u></p> <p>Dans le cas d'une ouverture future à l'urbanisation de ce secteur, il serait donc souhaitable de s'attacher à offrir aux habitants du hameau du Tertre et de son extension urbaine future des alternatives de déplacement vers le centre-bourg et les principaux services et équipements communaux, sous formes de cheminement doux et sécurisés (cyclistes et piétons).</p> <p>L'intérêt d'un projet ambitieux qui apporterait de nouvelles facilités aux habitants du hameau du Tertre actuellement inquiets de cette possible extension urbaine à leurs portes (assainissement collectif, liaisons douces pour rejoindre le centre-bourg et les principaux équipements de la commune, sécurisation des voies routières prenant en compte l'augmentation potentielle du nombre de véhicules, espaces collectifs aménagés, etc...) me paraît fondamental pour accompagner une future extension de ce secteur et faciliter l'intégration des anciens et futurs habitants.</p> <p>Il serait donc souhaitable que ces infrastructures soient étudiées en y associant les habitants, et proposées simultanément au projet d'urbanisation.</p> <p>Pour cela, je propose une reformulation dans le PADD de l'objectif « Promouvoir</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>les déplacements à pied ou à vélo au sein du bourg » qui me paraît trop restrictive : c'est en effet également depuis les écarts les plus proches, en l'occurrence depuis le hameau du Tertre, que le centre-bourg et les principaux équipements communaux, doivent pouvoir, en liaison douce et sécurisée, être rejoints.</p> |
| <p>Projet qui génèrera un surcroît de véhicules et de nuisances.</p> | <p>Cette observation a été mentionnée de nombreuses fois, parfois chiffrée en nombre de véhicules nouveaux allant jusqu'à une centaine.</p> <p>Il s'en suit des craintes liées à la sécurité, aux nuisances sonores et aux pollutions que l'augmentation du trafic générera, s'étendant à la densité de circulation aux abords du plan d'eau qui sera transformé, je cite Mme MARY, en « rond-point routier », et au Bourg où les « bouchons » augmenteront.</p> <p>Si quelques exagérations sont, vraisemblablement, sont à noter, cette crainte apparaît d'autant légitime que la route du Tertre a vu, depuis l'ouverture de la déchetterie et son accès par les habitants des communes voisines, son trafic routier augmenter au détriment de la tranquillité et de la sécurité de ses riverains.</p> <p>J'ai nettement perçu, lors des entretiens avec les personnes venues faire part de leur opposition au projet de création de la zone 2AUh et d'ouverture future à l'urbanisation, que c'est bien ce cumul qui alimentait leurs craintes, la situation actuelle et les nuisances liées au trafic de la route du Tertre leur étant déjà mal supportables.</p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u></p> <p>Le projet de création d'une zone 2AUh et de son ouverture future à l'urbanisation n'a fait, sur ce point, que libérer l'expression de plaintes latentes en renforçant les craintes de nuisances, le reproche d'absence de réelles projections dans ce domaine étant recevable, bien qu'anticipé.</p> <p>La gestion du trafic routier généré par l'accès à la déchetterie devrait donc faire l'objet d'études et de recherches de solutions destinées à en limiter les nuisances déjà subies par les riverains, et à sécuriser les cheminements cyclistes et piétons. Parmi les pistes à envisager : déviation du trafic vers la déchetterie afin qu'il ne traverse plus (ou majoritairement plus) le hameau du Tertre, sécurisation de la route du Tertre afin de limiter la vitesse des véhicules et d'offrir aux cyclistes et piétons des espaces de voirie réservés et sûrs.</p> <p>La mise des réseaux de voirie en conformité avec, non seulement le projet d'urbanisation future de ce secteur, mais également les souhaits légitimes actuels des riverains apparaît urgente et nécessaire, bien qu'il s'agisse là de besoins auxquels la commune de Chouzy-sur-Cisse ne puisse, seule, répondre, et qui impliquent l'ensemble des communes utilisatrices de la déchetterie, la communauté d'agglomération et/ou le Conseil général de Loir-et-Cher.</p> |
| <p>La municipalité a dévoilé à la dernière minute une version modifiée du projet de PLU</p> | <p>Il s'agit d'une observation à visée polémique, pour laquelle je me contenterai de transmettre ici la réponse de la municipalité :</p> <p><i>« Le projet de PLU intégrant la zone de « La Fourmilière » a été présenté en réunion publique le 14 novembre 2012 ; les plans de zonage étaient à la disposition du public à la salle des fêtes depuis le début de l'après-midi du 14/11/2012 et jusqu'au lendemain 12h.</i></p> <p><i>Lors de cette réunion, à laquelle environ 80 personnes ont assisté, toutes les questions ont été abordées, même celle concernant la zone en question. [...]Le projet a été arrêté le 8 mars 2013, soit environ 5 mois plus tard. »</i></p> <p><i>« La concertation avec la population s'est déroulée pendant toute la durée du projet (3 réunions publiques, une exposition, les documents mis à disposition sur le site internet communal, 22 courriers reçus, des entretiens individuels sur rendez-vous...) »</i></p> |

Au travers des principaux motifs d'opposition au projet de création d'une zone 2AUh et à sa future urbanisation que j'ai retenus ci-dessus, la très grande majorité des arguments avancés par les personnes qui se sont exprimées ont été évoqués et analysés.

Que celles qui auraient mentionné des raisons sensiblement différentes à leurs yeux veuillent bien m'excuser de ne pas avoir traité directement leur observation, et se rapporter à la partie du tableau précédent qui se rapproche le plus de leur formulation.

Ce projet a cristallisé une opposition fortement dynamisée par le « collectif » d'habitants qui s'est donné pour mission de la susciter et de la faire grandir. A l'aide de moyens médiatiques multiples (site internet, distribution de tracts à la population, interview publiée dans le quotidien local « La Nouvelle République » et interview donnée sur la chaîne de télévision régionale FR3 Centre) , ce « collectif » a contesté le projet de PLU et en particulier le projet de création d'une réserve foncière 2AUh au lieu-dit « La Fourmilière » à l'aide d'affirmations qui ont fait l'objet d'une analyse dans ce rapport, et d'énoncés de griefs à l'encontre de la municipalité.

Les actions médiatiques de ce « collectif » ont rencontré un certain écho dans la population calcissienne, et ont conduit une cinquantaine d'habitants à exprimer leurs inquiétudes sur le registre d'enquête publique, y mentionnant des motifs de refus que contredisent le plus souvent les informations figurant dans les documents du projet d'élaboration du PLU soumis à enquête, et les avis des Personnes Publiques Associées.

Le manque, dans le dossier d'enquête, d'études précises sur les conséquences d'une future extension urbaine de la zone 2AUh et de projections sur les solutions qui seront être mises en œuvre pour accompagner ce projet d'urbanisation afin d'éviter ou de limiter tant les atteintes aux paysages, à l'environnement et à l'écologie du secteur que les nuisances routières notamment, a conduit une fraction de la population calcissienne à ce rejet.

L'intégration rapide dans les paysages de la commune des nouvelles extensions urbaines au cours de ces dernières années, après plus d'une décennie de stagnation, a également participé à alimenter l'expression de ce refus. Le ralentissement du rythme des constructions demandé aujourd'hui par la communauté d'agglomération via le PLH apparaît une pause socialement judicieuse.

L'analyse des principales raisons d'opposition au projet de zone 2AUh au lieu-dit « Les Fourmilières » contenues dans les observations ne m'a pas permis de retenir ces motifs, les contraintes multiples existant sur le territoire communales ayant été bien prises en compte, et ce choix faisant l'objet d'un consensus de la part des différentes P.P.A..

Par ailleurs,

- d'une part, l'enjeu d'une croissance démographique lissée, et non par à coups telle que la commune de Chouzy-sur-Cisse l'a connu au cours des dernières décennies est d'importance, et l'anticipation des besoins en termes de réserve foncière pour y parvenir pertinente,
- et d'autre part, les études complémentaires qui seront nécessairement mises en œuvre, si le projet d'urbanisation se concrétise dans le futur, pour la constitution du dossier d'enquête

publique relative à la transformation de la zone 2AU en zone 1AU (urbanisable) comprendront une étude d'impact et d'évaluation environnementale, et proposeront les meilleures solutions pour limiter ou supprimer les nuisances qu'il pourrait apporter et qui sont aujourd'hui affichées par quelques riverains comme rédhibitoires. Il sera souhaitable que cette opération soit alors accompagnée pour les actuels habitants du hameau du Tertre, d'équipements collectifs réalisés et mis également à leur disposition.

Pour ces raisons, il ne m'appartient pas de porter à propos du projet de création de la zone 2AUh une réserve particulière.

IV.1b Analyse des observations concernant les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Orientation relative au secteur de la Robardière

| Auteur(s) des observations et de la demande | Eléments d'analyse |
|---|---|
| <p>Observation de Mme Monique ROGER, représentée par Me Loick BENOIT, Avocat au barreau de Tours.</p> | <p>Cette OAP consiste à concevoir une opération d'habitat d'un seul tenant de type individuel dense (production attendue d'une dizaine de logements). Elle concerne des terrains nus formant une superficie d'environ 5725m², bordant l'avenue des Beaumonts et attenant à une propriété bâtie située au carrefour de l'avenue des Beaumonts et de la Grande rue, à environ 200m à vol d'oiseau du groupe scolaire.</p> <p>Elle répond à l'objectif de construction prioritaire dans les « dents creuses » du bourg, et de par le nombre de logements attendus, à celui de lutte contre l'étalement urbain.</p> <p>Madame ROGER Monique, propriétaire des parcelles BD 572, BD 575 et BD 576, d'une superficie totale voisine de 5725m² a fait valoir à l'appui de son désaccord, notamment, les motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Son intention de construire quatre lots dans la partie Nord de la parcelle, non inondable, - Un risque d'inondation dans la partie basse de la parcelle insuffisamment pris en compte, ne permettant pas le nombre de logements attendus, - Une densité incompatible avec une bonne prise en compte du souci de protection du cadre paysager de la vallée de la Cisse, face au Moulin, la séparation partie haute/partie basse (voir croquis page 5 de la pièce 5 intitulée « Orientations d'aménagement et de programmation » étant inadaptée à l'implantation de logements). <p>Prenant en compte en particulier le souci de protection du cadre paysager du secteur situé à proximité de la vallée de la Cisse et d'un ancien moulin, Monsieur le Maire a apporté la réponse suivante : « <i>Le conseil municipal est favorable à la demande de retirer les contraintes d'aménagement</i> ».</p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u></p> <p>Je prends note de la décision de la municipalité qui va dans le sens de la demande de Mme ROGER.</p> |

Orientation relative au secteur du Poirier Vert :

| Auteur(s) des observations et de la demande | Eléments d'analyse |
|--|---|
| <p>Mme PRIEUR-AUBEL Françoise, M. AUBEL Jacques, Mme FAYOL-AUBEL</p> | <p>Cette OAP consiste à concevoir une opération d'habitat d'un seul tenant de type individuel dense (production attendue de 8 logements). Elle concerne des terrains nus (parcelle ZI 72) formant une superficie d'environ 6175m²,</p> <p>Il s'agit d'une parcelle plane enclavée au sein de l'urbanisation délaissée par l'agriculture. Elle répond à l'objectif de construction prioritaire dans les « dents creuses » du bourg et des hameaux, et de par le nombre de logements attendus, à celui de lutte contre l'étalement urbain.</p> <p>Les auteurs de la demande, propriétaires indivis des parcelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constatent et s'interrogent sur l'intérêt porté à ce terrain par des personnes telles que des promoteurs privés, - S'interrogent sur le droit à disposer librement d'un bien de famille, - Souhaitent réserver à eux-mêmes et leur famille le droit de disposer librement de ce terrain et d'y construire le nombre de maisons qu'ils souhaiteront. <p>Si le propriétaire d'un terrain est en principe le seul à exercer le droit de propriété, ce caractère total et exclusif subit souvent de nombreuses atteintes : servitudes, restrictions, limites légales pour l'intérêt collectif imposées par la loi ou par les règlements d'urbanismes.</p> <p>L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue par le projet d'élaboration du PLU entre dans ce cadre, les OAP étant une des pièces constitutives obligatoires du dossier de PLU. Par ailleurs, cette OAP se situant dans le respect des orientations définies par le PADD ne peut être contestée au seul motif d'une limitation du droit de propriété.</p> <p>Cependant, par souci de traitement équitable des deux demandes formulées par les propriétaires des terrains privés concernés par les OAP instaurant des contraintes de densité de construction (OAP relative au secteur de la Robardière, et OAP relative au secteur du Poirier-Vert) , M. le Maire a apporté la réponse suivante :</p> <p><i>« Le conseil municipal est favorable à la demande de retirer les contraintes d'aménagement ».</i></p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u></p> <p>Je prends note de la décision de la municipalité qui va dans le sens de la demande des propriétaires.</p> |

Orientation relative au secteur du Haut des Côtes (zone 1AUE) :

| Auteur(s) des observations et de la demande | Éléments d'analyse |
|---|---|
| <p>M. & Mme TARDIF Didier, Riverains du secteur concerné par l'OAP.</p> | <p>Cette OAP consiste à permettre le transfert d'équipements municipaux enclavés ou à l'étroit au coeur du bourg (ateliers communaux et salle des fêtes) dans un secteur combinant une situation hors zone inondable, une accessibilité aisée aussi bien depuis le Bourg que depuis la levée de la Loire (RD 952) et une relative proximité par rapport aux autres équipements municipaux.</p> <p>M. et Mme TARDIF font part de leurs vives inquiétudes quant aux nuisances qu'apportera la salle des fêtes communale (bruits dans la nuit, portières de voitures, allées et venues incessantes, insécurité routière concernant leur sortie de garage située Route de Champagne...).</p> <p><u>Réponse de M. le Maire :</u> « L'intégration paysagère doit permettre de pallier un certain nombre de nuisances. Par ailleurs, il s'agit là d'équipements communaux ou la municipalité sera maître-d'œuvre. »</p> <p>M. le Maire, dans sa réponse, montre que la municipalité est sensibilisée à la problématique posée par M. et Mme TARDIF, laquelle concerne d'ailleurs l'ensemble des riverains du secteur. La municipalité qui sera maître-d'œuvre aura ainsi à mettre en avant la prévention des nuisances sonores, qui passe par une réflexion dès la mise en place du projet.</p> <p>Outre l'intégration paysagère qui est citée, il conviendra également d'optimiser, par exemple, le positionnement des espaces de parking, des entrées et sorties des véhicules afin de les éloigner autant que possible des habitations riveraines, et bien sûr de veiller à une insonorisation qualitative du bâtiment.</p> <p>Ces mesures de prévention, engagées dès la conception de l'équipement, devront de plus être accompagnées d'une réflexion concernant son utilisation, conduisant à des actions d'information et de sensibilisation de ses utilisateurs, ainsi qu'à une réglementation de l'usage même de l'équipement.</p> <p>Enfin, il est nécessaire de rappeler que le Maire détient un pouvoir de police générale, la base légale de ce pouvoir de police résultant, en ce qui concerne le bruit, de l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales, conférant aux maires :</p> <p>«le soin de réprimer les atteintes à la tranquillité publique, telles que les rixes et disputes accompagnées d'ameutement dans les rues, le tumulte excité dans les lieux d'assemblée publique, les attroupements, les bruits, y compris les bruits de voisinage, les rassemblements nocturnes qui troublent le repos des habitants et tous les actes de nature à compromettre la tranquillité publique».</p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u></p> <p>Compte-tenu de l'ensemble de ses éléments, de l'intérêt collectif pour une commune de posséder un tel équipement, de la nécessité de transfert des équipements concernés en dehors mais à proximité du Bourg pour favoriser leur accès, et de la réflexion qui s'engage et à laquelle M. le Maire et la municipalité sont particulièrement sensibilisés, mon avis reste favorable au maintien de cette OAP dans le PLU.</p> |

Orientation relative au secteur des Argençons :

| Auteur(s) des observations et de la demande | Eléments d'analyse |
|--|--|
| <p>L'ensemble des propriétaires indivis du domaine de l'Isle-Vert,</p> | <p>Cette OAP consiste à établir sur une parcelle appartenant déjà à l'entreprise INNOTHERA située en face du laboratoire actuel, une réserve foncière 2AUi afin de faciliter un hypothétique regroupement des sites d'activités de l'entreprise sur la commune.</p> <p>Ce secteur restera inconstructible sans une modification du PLU, qui permettra alors d'écrire un règlement d'urbanisme de la zone et de préciser l'orientation d'aménagement et de programmation, selon le projet de l'entreprise et en imposant pour la construction des bâtiments les contraintes de moindre impact visuel et paysager et les aménagements qui s'avèreront nécessaires.</p> <p>Les motifs d'opposition à cette OAP sont principalement relatifs à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions industrielles qui pourraient menacer le classement de la commune dans le site du Val de Loire – Patrimoine mondial de l'UNESCO, - Conséquences d'un développement futur des activités du laboratoire sur la station d'épuration, - Nuisances sonores accrues, liés à la circulation des poids lourds qui approvisionnent l'entreprise, - Nuisances visuelles pour le secteur de La Champagne, et en particulier pour le domaine de l'Isle-Vert. <p><u>Réponse de M. le Maire :</u> « Le [projet de] PLU ne rend pas la zone constructible puisqu'elle l'est actuellement dans le cadre du POS (NAI). Par contre, le classement par le PLU en zone 2AUi rendra obligatoire une modification du PLU dans le cadre d'un projet de nouvelles construction. C'est INNOTHERA qui devrait se sentir lésé.</p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u> Constatant que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que la croissance de l'entreprise INNOTHERA a été récemment saluée, par M. le préfet du Loir-et-Cher, M. le Président du Conseil Général de Loir-et-Cher, M. le Président d'Agglopolys, (NR du 30/10/2013) - qu'il apparaît que cette OAP qui vise à permettre à l'entreprise de conforter sa croissance en facilitant le développement futur du laboratoire, est d'un intérêt économique non seulement pour la commune, mais de façon beaucoup plus large, pour la Communauté d'Agglomération Agglopolys et pour le département du Loir-et-Cher. - que les problématiques de protection du paysage ont été prises en compte d'ores et déjà et seront précisées et étudiées dans le détail au moment voulu : la transformation de la réserve foncière zone 2AUi en zone urbanisable 1AUi fera en effet obligatoirement l'objet d'une nouvelle enquête publique, - que les services de l'Etat, en annexe d'un courrier daté du 27 juin 2013 et signé de M. le Préfet de Loir-et-Cher, ont précisé des contraintes pour améliorer l'intégration paysagère de la zone 2AUi, lesquelles devront naturellement être respectées, et apportent une réponse qualitative aux observations et craintes énoncées par la population. <p>Je suis donc favorable au maintien de cette OAP dans le PLU.</p> |

IV.1c Analyse des demandes de modification de zonage.

| Auteur(s) des observations et de la demande | Eléments d'analyse |
|--|--|
| Mme et MM. Les propriétaires indivis du domaine de l'Isle-Vert | <p>Les propriétaires indivis du domaine de l'Isle-Vert refusent son classement en secteur Nt (le secteur Nt identifie les grandes propriétés bâties et leur parc de manière à pouvoir admettre leur valorisation à des fins d'hébergement touristique), et demande son maintien en zone N, n'ayant aucun projet de développement d'activités touristiques.</p> <p><u>Réponse de M. le Maire :</u> « Le conseil municipal est favorable pour accéder à la demande ».</p> <p><u>Commentaire du commissaire-Enquêteur :</u> Je prends note de cette décision, qui correspond à la demande des propriétaires.</p> |
| Mme HERAUD Ginette, née FONTAINE | <p>Demande de transformation du zonage de ses terrains du « Clos de la Guiche » et de « La Morandière » afin qu'ils restent constructibles, assurant de sa volonté de grand respect d'esthétique.</p> <p><u>Réponse de M. Maire :</u> « La demande avait été faite par la municipalité de maintenir constructible l'ensemble de la zone. Les services de l'Etat l'ont refusé pour cause de création d'un corridor écologique. »</p> <p><u>Commentaire du commissaire-Enquêteur :</u> Les corridors écologiques sont les voies de déplacement utilisées par la faune et la flore pour relier les réservoirs de biodiversité entre eux. C'est la loi issue du Grenelle II de l'environnement (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) qui instaure des corridors écologiques. Le classement de ce terrain dans un corridor écologique exclut toute possibilité de construction. Il est donc impossible de le maintenir en zone constructible.</p> |
| Mme CHATELAIN Chantal | <p>Demande la modification du zonage de la parcelle BH 252 au lieu-dit « Les Gratte-Maux » actuellement prévues en zone A puissent passer en terrain constructible UB.</p> <p><u>Réponse de M. le Maire :</u> Modification mineure qui peut être envisagée.</p> <p><u>Commentaire du commissaire-Enquêteur :</u> Je prends note de cette décision, qui correspond à la demande de Mme CHATELAIN sans nuire à l'ensemble du projet de PLU.</p> |
| Mme DELESTRE | <p>Demande de rectification du zonage de leur propriété située 61-67 avenue des Beaumonts actuellement prévue en zone N, pour les motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Déclassement de ces terrains achetés comme terrains constructibles, leur faisant perdre une valeur considérable, - M. & Mme DELESTRE ont un projet de gîte de pêche, avec agrandissement du bâti, projet qui a été accepté par la Fédération des gîtes de France, et nécessitant la construction de chambres d'hôtes au 67 av. des Beaumonts |

| | |
|---------------------------------------|--|
| | <p>- Le hameau de La Morandière a vu une urbanisation qui est stabilisée depuis une dizaine d'années, ne justifiant pas l'impossibilité de maintenir cette propriété en zone constructible,</p> <p>- Leur propriété subissant déjà les nuisances d'une circulation accrue suite aux constructions nouvelles, M et Mme DELESTRE estiment qu'il serait anormal qu'ils n'aient que des désavantages,</p> <p>M. et Mme DELESTRE demandent l'appui de la municipalité à ces projets d'ordre commercial parfaitement légitimes tout autant que ceux du château de Chanteloire</p> <p>M. & Mme DELESTRE demandent en conséquence que les parcelles restent constructible, et, <u>au minimum</u>, que les parcelles 57, 58 et 60 soient classées en zone Nt.</p> <p><u>Réponse de M. le Maire :</u></p> <p>La demande est pertinente et le conseil municipal se propose de l'étudier de manière favorable.</p> <p><u>Commentaire du commissaire-Enquêteur :</u></p> <p>Je prends note de cette réponse qui va dans le sens de la demande de Mme DELESTRE, et suis favorable au classement des parcelles concernées en secteur Nt, ce qui permettra à M. et Mme DELESTRE de mener à bien leur projet touristique tout en maintenant à la propriété et au milieu naturel qui la constitue la protection que nécessite ce caractère.</p> |
| <p>M. DECOUARD & Mlle CHOPLET</p> | <p>M. DECOUARD & Mlle CHOPLET demandent la rectification du zonage de la parcelle 160/161 des Coquelins, dont ils se disent en cours d'acquisition :</p> <p>Parcelles prévues en zone N, mais sur la parcelle 160 existe une bâtisse ne figurant pas sur le plan du territoire communal inclus dans le dossier d'enquête, ayant servi à usage d'habitation et dont il reste uniquement les murs (plus de toiture ni charpente).</p> <p>Demandent la transformation de la parcelle 160 en zone Nh, afin de permettre sa rénovation en maison d'habitation comme elle en a eu l'usage, les réseaux EDF et AEP étant existants.</p> <p><u>Réponse de M. le Maire :</u></p> <p>Il sera difficile d'accéder à cette demande, cette parcelle n'étant actuellement pas constructible dans le POS.</p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u></p> <p>Après étude de la situation, et compte-tenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la précision apportée par M. le Maire, - du fait que M. DECOUARD & Mlle CHOPLET ne sont pas propriétaires de la dite parcelle, et ne peuvent en conséquence arguer d'être lésés de quelque manière, <p>Il n'y a pas lieu d'accéder à cette demande qui modifierait la destination d'une zone naturelle, ni le propriétaire actuel, ni les demandeurs n'étant lésés par rapport à la situation actuelle.</p> |
| <p>Mlle CATROUX</p> | <p>Mlle CATROUX demande la modification du zonage des 2 parcelles qui entourent le bâtiment existant (hangar) chez Mme CATROUX Simone au lieu-dit « Les Davières », 7 chemin de la grange rouge.</p> |

| | |
|--------------------|--|
| | <p>Ces parcelles (102/269 ?) sont prévues en zone A dans le projet de PLU. Mlle CATROUX demande leur transformation en zone UB comme le parcellaire réalisé de l'autre côté de la voie chez M. & Mme KOPP.</p> <p><u>Réponse de M. le Maire :</u></p> <p>Il sera difficile d'accéder à cette demande, cette parcelle n'étant actuellement pas constructible dans le POS.</p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u></p> <p>Après étude de la situation, et compte-tenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la précision apportée par M. le Maire, - de l'objectif de limitation de la consommation de terres agricoles, <p>j'estime qu'il n'y a pas lieu d'accéder à cette demande, Mme CATROUX n'étant pas lésée par rapport à la situation antérieure.</p> |
| M. RATTON Philippe | <p>Suggestions et demandes de modification des zonages suivants :</p> <p>1/ Le secteur de la carrière, au lieu-dit « près du milieu », dont la destination future sera certainement un plan d'eau, est actuellement prévu en zone Ne. M. RATTON suggère une séparation en 3 zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un secteur limitrophe d'Onzain en zone N à protéger - pas de changement pour le secteur du milieu (du plan d'eau) qui resterait en Ne, - un secteur proche de la scierie (sur lequel sont présents des bâtiments non représentés sur le plan inclus dans le dossier d'enquête) en zone NI ou Nn, qui seraient plus appropriées. <p>2/ Le secteur « des sables » actuellement prévu en zone A, ne présente aucun intérêt agronomique, et représente très peu de superficie.</p> <p>M. RATTON suggère, sur ce secteur où l'activité équestre a une double éligibilité (activités sportives de loisirs / agriculture) de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - classer en zone Nh la zone des bâtiments, - laisser les parcs en zone A, <p>Agrandir la zone NI du bois de Saint Laumer jusqu'à la Cisse et la bordure de route (visant une possibilité d'évolution du stade),</p> <p>M. RATTON écrit par ailleurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'il est surpris de ne pas voir apparaître les zones inondables de la Cisse sur les plans inclus au dossier d'enquête, - qu'il invite la municipalité à ne pas valider le projet de PLU en l'état, en l'attente de la nouvelle équipe municipale, - qu'il espère que cela changera les orientations impliquant la destruction des zones naturelles et agricoles. <p><u>Réponse de M. le Maire :</u></p> <p>Les propositions de M. RATTON sont intéressantes et seront étudiées favorablement.</p> <p>L'atlas des zones inondables de la Cisse n'est toujours pas paru.</p> <p>La procédure ira normalement à son terme.</p> |

| | |
|-----------------------------|--|
| | <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u></p> <p>Je prends note de la réponse de M. le Maire concernant la prise en compte des propositions de M. RATTON, qui me sont apparues d'une grande pertinence, soutenues par une réelle vision prospective de l'aménagement de ce secteur situé en zone inondable, et de nature à conforter la commune de Chouzy-sur-Cisse dans son ouverture aux activités touristiques et de loisirs.</p> |
| <p>M. & Mme LAMOTTE</p> | <p>M. & Mme LAMOTTE demandent le classement en zone 1AU de leurs terrains cadastrés B 194 au lieu-dit « La Vallière » et B 186 au lieu-dit « La Grande Guillonnière », prévus en zone A dans le projet de PLU, pour les motifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ces parcelles n'ont absolument pas de potentiel ni agricole, ni biologique, ni économique tel que défini dans le cahier des charges (p.7 a du rapport de présentation – Tome 1), - Ces parcelles constituent une « dent creuse » absolument injustifiée alors qu'elles sont dans la continuité des hameaux du Pont du Diable, de la Butte de Carthage et de la petite Ganguillonnière, - Ces parcelles répondent à la volonté de développement urbain près du bourg dont il est fait état dans le rapport (p. 11 Tome 2), - Une demande de permis de construire au lieu-dit « Les Hauts de la Gaillardière » chemin de l'Isle-Vert est en cours d'instruction dans un site comparable, - Ce terrain à une configuration particulière, formant une cuvette dont la partie basse présente l'originalité d'avoir une sortie carrossable sous la voie ferrée, sur le chemin rural de Chouzy s/Cisse à la Vicomté, <p>La pente du terrain limite la hauteur hors sol de constructions éventuelles, n'apportant aucune nuisance visuelle de la Vallée,</p> <p>Ces deux parcelles offrent une réserve foncière à vocation urbaine de qualité.</p> <p>Ils demandent le classement en zone 1AU avec contraintes éventuelles pour assurer des constructions répondant à des normes de qualité.</p> <p><u>Réponse de M. le Maire :</u></p> <p>Impossible : lisière de forêt domaniale, tête de coteau sur la vallée de la Loire.</p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u></p> <p>Je prends note de la réponse de M. le Maire, et des contraintes qui interdisent d'accéder à cette demande, lesquelles ne peuvent être contournées.</p> |
| <p>Mme FOUCHARD Anne</p> | <p>Demandes de modification de nature d'utilisation du sol des parcelles 158, 154, 384, 385 et 386 prévues en zone Nj dans le projet de PLU , et de transformation en zone Na, pour les motifs suivants :</p> <p>Ces parcelles qui appartiennent aux familles PIVONT, LHERITIER et FOUCHARD ne sont pas des jardins au sens de la désignation qu'en fait le projet de PLU (jardins situés le long du canal de la Cisse),</p> <p>Cette zone délimite plutôt des fonds de parcelles liées à des habitations anciennes implantées en centre-bourg,</p> |

| | |
|----------------|--|
| | <p>Or, dans le cas des propriétaires pré-cités, la zone située au nord de l'habitation est totalement enclavée, et sa seule sortie se situe route d'Onzain (via la parcelle 384 grevée de servitude),</p> <p>Les propriétaires envisagent un projet de construction de garages, d'abris de jardin voire de piscine, pour exploiter correctement cette surface,</p> <p>Un classement en zone Na, comme la parcelle voisine, serait plus approprié pour mener ces projets.</p> <p><u>Réponse de M. le Maire :</u> L'ensemble fera l'objet d'une étude favorable aux demandes.</p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u> Je prends note de la réponse de M. le Maire. Je suis cependant inquiet de la demande particulière de construction de garages (au pluriel). Il me semble nécessaire de maintenir à ces fonds de parcelle attenant à des habitations la destination de jardin ou d'espaces de loisirs paysagés. Si la construction d'abris de jardin et de piscines me paraît compatible avec cette destination, la construction de garages multiples me semble en opposition. J'émet donc des réserves quant à un changement de zonage qui permettrait, via ce type de construction, de dénaturer ce secteur, et souhaiterait que soit alors précisé, si faire se peut, les types d'aménagements qui pourront y être autorisés, excluant notamment la construction de garages.</p> |
| M. & Mme CHEZE | <p>Opposition au classement en zone inconstructible de leurs deux parcelles cadastrées AH 187 et 188, acquises en 1969, et qui ont été déclarés inconstructibles le 29 octobre 1974.</p> <p>Demande de classement en zone constructible.</p> <p><u>Réponse de M. le Maire :</u> Déjà classée en zone non constructible par le POS. Le conseil municipal n'est pas favorable à la demande.</p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u> Après étude de la situation, et compte-tenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la précision apportée par M. le Maire, - de l'objectif de limitation de la consommation de terres agricoles, <p>il n'y a pas lieu d'accéder à cette demande, M. & Mme CHEZE n'étant pas lésés par rapport à la situation antérieure (classement en zone inconstructible depuis 1974).</p> |

IV.1d Analyse des autres demandes.

| Auteur(s) des observations et de la demande | Éléments d'analyse |
|---|---|
| M. & Mme MAGIMAC | <p>Appui du projet de déplacement de la salle des fêtes vers la zone 1AUe du projet de PLU, à cause des fortes nuisances sonores qu'elle occasionne dans le bourg (bruits des voitures, cris, voix en pleine nuit...), nuisances fréquentes compte-tenu de son usage à des fins de location et non réservé aux seules activités municipales et des habitants de Chouzy.</p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u> Ce commentaire sur la nécessité de transfert de cet équipement municipal rejoint le point de vue donné précédemment.</p> |
| Signature illisible | <p>Désapprobation de la volonté politique de créer un « corridor écologique » route de Chambon sur Cisse pour le motif suivant : Certaines personnes ne souhaitent pas faire construire dans un lotissement.</p> <p><u>Réponse de M. le Maire :</u> Ce n'est pas le conseil municipal qui le veut, mais cela lui est imposé par les services de l'Etat.</p> <p><u>Commentaires du commissaire-enquêteur :</u> Pour information : Les corridors écologiques sont les voies de déplacement utilisées par la faune et la flore pour relier les réservoirs de biodiversité entre eux. Il n'existe pas de norme quant à la largeur et la longueur des corridors qui peuvent revêtir différentes formes en fonction du contexte, des milieux et espèces visées. C'est la loi issue du Grenelle II de l'environnement (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) qui instaure la trame verte et bleue constituée de réservoirs de biodiversité, reliés entre eux par des corridors écologiques. Le choix des emplacements des corridors est fonction de l'urbanisation existante, et des zones agricoles et naturelles, réservoirs de biodiversité, dans lesquelles il convient de limiter les pertes de biodiversité par la préservation et la restauration d'un réseau écologique fonctionnel. (Source : DREAL Centre Loire-Bretagne)</p> |
| M. ou Mme MORIN A. | <p>Questionnement quant au raccordement au tout-à-l'égout du quartier de Bel-Air (Lieu-dit « Les Grenats » à celui de Blois-Les Grouets. Désapprouve le projet de PLU qui ne l'envisage pas.</p> <p><u>Réponse de M. le Maire :</u> L'assainissement est une compétence d'AGGLOPOLYS.</p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u> Le PLU ne peut intégrer cette demande, de la compétence de la communauté d'agglomération Blois-Agglopolys dont fait partie Chouzy-sur-Cisse. Cette demande illustre bien l'une des problématiques de l'étalement urbain, que le PADD et le projet de PLU visent à limiter.</p> |

| | |
|---------------------------------------|--|
| <p>Mme LHERITIER Catherine</p> | <p>Par cette contribution à l'enquête publique, Mme LHERITIER formule cinq demandes qu'elle estime justifier d'une prise en compte dans le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le fléchage d'un terrain proche du centre-bourg pour faire construire par un organisme de logement social un habita regroupé pour personnes âgées d'environ quatre à six logements,, - La sécurisation de la rue de l'Eglise par élargissement d'un trottoir et organisation d'une circulation alternée pour réduire la vitesse des véhicules, - L'embellissement de la place de la mairie, - L'aménagement des bords du canal et des bords de la Cisse, - L'aménagement par un giratoire de la sortie de la rue de la Loire (RD 58) sur la levée qui avec l'augmentation de la population de la commune, commence à se révéler dangereuse. <p><u>Réponse de M. le Maire :</u> Des aménagements difficiles à intégrer dans le projet de PLU, mais qui ne peuvent que recevoir un avis favorable.</p> <p><u>Commentaires du commissaire-enquêteur :</u> Je prends en note la réponse de M. le Maire, et souhaite que ces propositions d'aménagements destinés à améliorer la vie et la sécurité des habitants de la commune en particulier puissent être étudiés, financés et réalisés au cours du prochain mandat municipal.</p> |
| <p>M. PIVONT, 9 rue du moulin</p> | <p>Demande de limitation de l'emprise prévue pour la zone réservée n°1 à proximité du plan d'eau, afin de maintenir à sa propriété située 9 rue du moulin un accès à la Cisse dans l'alignement de ses parcelles de jardin paysagés reliés à son habitation,</p> <p>Demandes de classement en zone Na de ses parcelles prévues en zone Nj dans le projet de PLU, pour les motifs suivants :</p> <p>Ces parcelles (espaces paysagés) font partie intégrante de la propriété, étant reliées par un pont privatif aux bâtiments d'habitation,</p> <p>Demande faite dans l'objectif de maintenir la possibilité de construction d'une piscine notamment.</p> <p><u>Réponse de M. le Maire :</u> « L'ensemble fera l'objet d'une étude favorable aux demandes ».</p> <p><u>Avis du commissaire-enquêteur :</u> Je prends note de la réponse de M. le Maire Je suis favorable à cette demande, tout en réitérant, bien que dans la formulation de M. PIVONT cette éventualité n'apparaisse pas, que ces fonds de parcelle attenants à des habitations doivent rester avec une destination de jardins ou d'espaces de loisirs paysagés. Si la construction d'abris de jardin et de piscines me paraît compatible avec cette destination, la construction de garages multiples me semble en opposition. Je renouvelle donc la réserve que j'avais émises vis-à-vis de la demande de Mme FOUCHARD excluant notamment la construction de garages, cette contrainte d'aménagement devant naturellement être appliquée au deux demandes et autres parcelles du même secteur qui seraient concernées.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>M. GUILPIN, 26 rue de la Gidelle</p> | <p>Demande de classement en zone constructible de ses parcelles AW 103 et 104 pour les motifs suivants :</p> <p>Ces parcelles étaient précédemment constructibles,</p> <p>M. GUILPIN estime avoir « fait un effort » en acceptant la cession d'une parcelle de terre pour la construction de la déchetterie.</p> <p><u>Réponse de M. le Maire :</u></p> <p>Ces parcelles sont classées actuellement dans le POS en zone NC donc non constructibles.</p> <p>Le SIAB au titre du SCOT demande le maintien de la zone en corridor écologique.</p> <p><u>Avis du commissaire-enquêteur :</u></p> <p>Les corridors écologiques sont les voies de déplacement utilisées par la faune et la flore pour relier les réservoirs de biodiversité entre eux.</p> <p>C'est la loi issue du Grenelle II de l'environnement (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) qui instaure la trame verte et bleue constituée de réservoirs de biodiversité, reliés entre eux par des corridors écologiques.</p> <p>Le classement de ces terrains dans un corridor écologique exclut toute possibilité de construction. Il est donc impossible de les maintenir en zone constructible.</p> <p>J'ajoute que par ailleurs, M. GUILPIN n'est pas lésé par le projet de PLU par rapport à la situation antérieure, ces terrains étant déjà actuellement en zone non constructible dans le POS.</p> |
| <p>M. JAREMA Pierre</p> | <p>M. JAREMA possède une parcelle cadastrée BN 0119 située en zone inondable au lieu-dit « Les maladreries ». Il dit avoir démoli en 1991 une « cabane ».</p> <p>Il demande ce que la municipalité envisage comme aménagement de cette zone dans le cadre du PLU, afin qu'elle ne reste pas à l'abandon et ne soit pas l'objet de vandalisme.</p> <p><u>Réponse de M. le Maire :</u></p> <p>La municipalité n'envisage rien dans cette zone par ailleurs inondable et à fort aléa.</p> <p><u>Avis du commissaire-enquêteur :</u></p> <p>Je prends en note la réponse de M. le Maire, qui pour les raisons citées, signale que cette zone ne présente pas pour la commune d'intérêt particulier d'aménagement actuellement.</p> |
| <p>Mme FONTAINE 1 Bis rue des Bordes</p> | <p>Demande à ce que sa parcelle cadastrée AT 118 au lieu-dit « Le Marché Maison » soit classée en zone urbanisable.</p> <p><u>Réponse de M. le Maire :</u></p> <p>Cette parcelle est adossée à la forêt domaniale et située dans un corridor écologique. Le conseil municipal ne peut accéder à cette demande.</p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u></p> <p>Les corridors écologiques sont les voies de déplacement utilisées par la faune et la flore pour relier les réservoirs de biodiversité entre eux.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>C'est la loi issue du Grenelle II de l'environnement (loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement) qui instaure la trame verte et bleue constituée de réservoirs de biodiversité, reliés entre eux par des corridors écologiques.</p> <p>Le classement de ce terrain dans un corridor écologique exclut toute possibilité de construction. Il est donc impossible de le maintenir en zone constructible.</p> <p>J'ajoute que par ailleurs, Mme FONTAINE n'est pas lésée par le projet de PLU par rapport à la situation antérieure, ce terrain étant déjà actuellement en zone non constructible dans le POS.</p> |
| <p>Mme GALAN 46 Rue des Hautes granges</p> | <p>Demande à ce que le chemin de terre qui sépare « Le Grand Clos » du nouveau lotissement ne soit pas transformé en route desservant les deux lotissements pour le motif suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Chemin utilisé comme liaison douce, notamment par des familles pour des promenades et pour la desserte des sentiers de randonnée, - Crainte de l'insécurité routière qui découlerait d'une telle transformation dans la zone pavillonnaire du Gand Clos. <p><u>Réponse de M. le Maire :</u> La municipalité fera son possible pour maintenir cette liaison douce.</p> <p><u>Commentaire du commissaire-enquêteur :</u> Je prends note de la réponse de M. le Maire. Je suis favorable au maintien de cette liaison douce, qui participe à l'objectif du PADD de « Promouvoir les déplacements à pied ou à vélo au sein du bourg », et formule le souhait qu'un projet d'ensemble des liaisons douces, non seulement au sein du Bourg, mais sur le territoire communal étendu aux hameaux proches soit étudié et mis progressivement en œuvre.</p> |

IV.2 Réponses aux observations apportées par M. le Maire de Chouzy-sur-Cisse.

Les réponses apportées par M. le Maire, suite au Procès-verbal des observations que je lui ai remis le mercredi 30 octobre 2013, m'ont été communiquées le 7 novembre 2013. Un échange verbal d'une heure environ avait eu lieu à la mairie pour évoquer les principaux points concernés, et les demandes et arguments présentés par les personnes en désaccord.

Le procès-verbal des observations recueillies intégrant les réponses de M. le Maire se trouve en annexe. Les réponses aux demandes ont été intégrées dans les tableaux d'analyse des observations ci-dessus.

Fait à CHOUZY-SUR-CISSE, le 19 novembre 2013

Jean-Pierre HOUDRE, Commissaire-enquêteur

Le Commissaire enquêteur
JP HOUDRE



ANNEXES

- 1 Extrait du registre des arrêtés du Maire, arrêté n° 109/13 du 20 août 2013
- 2 Attestation d’affichage et de publication de l’avis d’enquête publique
- 3 Note relative à la prise en compte des avis des P.P.A.,
- 4 Extrait du registre des délibérations – séance du conseil municipal du 25 juillet 2008, ayant pour ordre du jour : Révision POS/PLU
- 5 Etat de présence des personnes convoquées ou invitées à la réunion du 20 janvier 2010 ayant pour ordre du jour : Révision POS/PLU : Restitution du diagnostic
- 6 Compte-rendu de la réunion publique du 12 juillet 2010 ayant pour ordre du jour : Présentation du diagnostic
- 7 Courrier d’invitation et état de présence à la réunion du 10 juin 2011 ayant pour ordre du jour : Etude du Pré-Projet d’Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
- 8 Compte-rendu de la réunion publique du 19 juillet 2011 ayant pour ordre du jour : Présentation du Pré-P.A.D.D. (projet d’aménagement et de développement durable)
- 9 Courrier d’invitation et état de présence à la réunion du 30 mars 2012 ayant pour ordre du jour : Etude du Projet d’Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)
- 10 Compte-rendu de la réunion publique de présentation du P.A.D.D. du 17 novembre 2012
- 11 Courrier d’invitation et état de présence à la réunion avec les Personnes Publiques Associées du 8 mars 2013 ayant pour ordre du jour : Présentation du projet de PLU de la commune de Chouzy-sur-Cisse
- 12 Extrait du registre des délibérations – séance du conseil municipal du 5 avril 2013, ayant pour ordre du jour : Plan local d’urbanisme : Arrêt de projet
- 13 Courrier adressé à M. le Maire de Chouzy-sur-Cisse accompagnant la remise du PV des observations recueillies,
- 14 Procès-verbal des observations recueillies au cours de l’enquête publique,
- 15 Réponses de M. le Maire aux observations portées à sa connaissance par le Procès-verbal, intégrées à celui-ci.

DEPARTEMENT DE LOIR-ET-CHER
COMMUNE DE CHOUZY-SUR-CISSE

ENQUETE PUBLIQUE

(du 16 septembre 2013 – 26 octobre 2013)

RELATIVE

AU PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHOUZY-SUR-CISSE

En vertu de
L'ARRÊTÉ MUNICIPAL N° 109/13 du 20 août 2013

Par
**ORDONNANCE N° E13000256/45 DU PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLÉANS
en date du 7 août 2013**

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Commissaire-Enquêteur
Jean-Pierre HOUDRE

CONCLUSIONS MOTIVEES

Le principe de participation du public constitue un pan incontournable de la démocratie, par la possibilité de faire entendre sa voix, d'une part, par la transparence qu'elle confère aux décisions des autorités publiques, d'autre part. Il y a donc lieu de se réjouir de l'importante participation de la population calcissienne à l'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme de la commune de Chouzy-sur-Cisse.

Au cours de l'enquête, les observations de la population ont porté :

- A - Majoritairement sur le projet de création d'une réserve foncière 2AUh au lieu-dit « la Fourmilière », exprimant un désaccord et une opposition à toute urbanisation de ce secteur,
- B - Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- C - Sur des demandes ponctuelles de modification du classement de parcelles de la part de leur(s) propriétaire(s),

Je reprendrai cet ordre pour apporter, au vu des observations recueillies et de façon synthétique, les motivations m'ayant conduit à formuler mes conclusions. Pour l'analyse plus complète des observations recueillies, il sera nécessaire de se reporter au rapport d'enquête.

A - La fréquentation importante des permanences et le nombre d'observations portées sur le registre découlent, pour partie au moins, d'un désaccord ou d'une opposition au projet de création de la réserve foncière 2AUh au lieu-dit « La Fourmilière » :

Ce projet a cristallisé une opposition fortement dynamisée par le « collectif » d'habitants qui s'est donné pour mission de la susciter et de la faire grandir. A l'aide de moyens médiatiques multiples, ce « collectif » a contesté le projet de PLU et en particulier le projet de création d'une réserve foncière 2AUh au lieu-dit « La Fourmilière » à l'aide d'affirmations qui font l'objet d'une analyse dans le rapport, et d'énoncés de griefs à l'encontre de la municipalité.

Les actions médiatiques de ce « collectif » ont rencontré un certain écho dans la population calcissienne, et ont conduit une cinquantaine d'habitants à exprimer leurs inquiétudes lors de l'enquête publique, et à mentionner des motifs de refus que contredisent le plus souvent les informations figurant dans les documents du projet d'élaboration du PLU soumis à enquête, et les avis des Personnes Publiques Associées.

Le rapport d'enquête analyse les principaux motifs d'opposition, analyse dont résulte mon avis :

Projet d'urbanisation qui serait non conforme au PLH :

Considérant que la transformation de la zone 2AUh envisagée dans le projet de PLU en zone urbanisable 1AU nécessitera, au moment choisi en fonction des besoins d'extension urbaine de la commune de Chouzy-sur-Cisse, que les conditions énoncées dans le rapport (partie IV – 1a) soient

remplies, et en particulier l'accord d'AGGLOPOLYS impliquant la conformité d'une telle modification avec le PLH qui sera en vigueur au moment de la demande, ainsi que l'avis favorable du Préfet de Loir-et-Cher notamment pour ce qui est du contrôle de légalité, il n'y a pas lieu de retenir ce motif.

Le projet de création de réserve foncière 2AUh au lieu-dit « La Fourmilière » n'entre pas en contradiction avec le PLH actuel de la communauté d'agglomération de Blois.

Incompatibilité supposée du projet du PLU avec le SCOT, (et en particulier du projet de création de la zone 2AUh au lieu-dit « La Fourmilière »)

Considérant l'avis donné par le SIAB, qui a la compétence de juger de la compatibilité entre le projet du PLU de Chouzy-sur-Cisse tel qu'il a été arrêté, et du SCOT dont il est garant de la bonne traduction dans les documents dits « inférieurs » tels que le PLU,

Considérant que le contrôle de légalité est de la compétence de l'autorité préfectorale, et après lecture du courrier en date du 27 juin 2013 signé du Préfet du Loir-et-Cher, où il est écrit :

« 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 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. »,

Je ne peux retenir donc ce motif d'illégalité.

Le projet de création d'une zone 2AUh au lieu-dit « La Fourmilière » (suivi de son urbanisation future) consommerait des terres cultivées

La consommation de terres agricoles ne peut se réduire à la seule observation très partielle du secteur concerné par la création de la zone 2AUh.

L'objectif de modération de la consommation des espaces agricoles et celui de la préservation des espaces naturels se traduisent dans le projet d'élaboration du PLU par un bilan positif global qui a été salué par les services de l'Etat.

| | POS REVISE | PROJET DE PLU |
|------------------|------------|---------------|
| Zone à urbaniser | 49ha | 8,2ha |
| Zones agricoles | 681,6ha | 867,2ha |
| Zones naturelles | 1356ha | 1204,7ha |

Cet argument ne peut être retenu, compte-tenu du bilan global des terres affectées à l'agriculture, qui atteste au contraire de la volonté réelle de traduire dans le PLU l'objectif de préservation des espaces agricoles.

Le projet de création d'une zone 2AUh au lieu-dit « La Fourmilière » (suivi de son urbanisation future) détruirait la qualité paysagère, écologique et culturelle remarquable du site.

La sensibilité paysagère et écologique du secteur à une future urbanisation sera à prendre en compte, avant tout projet d'urbanisation.

Les observations du public à ce sujet font cependant davantage référence à l'affect – compréhensible - des habitants qu'aux résultats des études d'impact et d'évaluation environnementales du dossier, lesquelles ne montrent dans ce secteur ni zone NATURA 2000, ni zone ZNIEFF ou ZICO.

Les transformations apportées par une extension urbaine venant en épaissement du hameau du Tertre sur l'arrière de celui-ci feront de plus, si ou lorsque le projet d'urbanisation sera envisagé, l'objet

d'une nouvelle étude d'impact et d'une évaluation environnementale spécifique pour le montage du dossier de la future enquête publique relative à la modification de zonage (transformation de la zone 2AUh en zone 1AU) qui sera obligatoire.

Actuellement et dans le cadre de cette enquête publique, le zonage projeté 2AUh n'aura aucune incidence paysagère, puisque le secteur restera en culture en l'attente d'une éventuelle future urbanisation.

Compte-tenu de ces éléments, je n'émet pas de réserve à ce titre.

Le projet de création d'une zone 2AUh au lieu-dit « La Fourmilière » (suivi de son urbanisation future) aurait un coût financier important pour les habitants de la commune

Cet argument est dénué de fondement puisque l'assainissement est de la compétence (y compris financière) de la communauté d'agglomération Blois-Agglopolys depuis janvier 2012.

Inutilité du projet de création d'une zone 2AUh au lieu-dit « La Fourmilière » (suivi de son urbanisation future).

Le PLU est un des outils majeurs du travail d'anticipation des enjeux car l'urbanisme est à la croisée de toutes les problématiques : habitat, mobilité, activités, équipements, développement durable. Une collectivité qui élabore ce document a donc le devoir de prévoir l'évolution possible des besoins pendant la période de validité (d'une dizaine ou d'une quinzaine d'années), et ce même si, en cours de route, des modifications et des révisions peuvent avoir lieu.

Le projet de création d'une zone 2AUh participe de ce travail d'anticipation ; il ouvre une possibilité d'urbanisation future, s'il y a lieu c'est-à-dire si de nouveaux objectifs de construction de logements sont fixés à la commune de Chouzy-sur-Cisse lors du bilan triennal du PLH (en 2015), ou lors d'un nouveau PLH (après 2018), en délimitant d'ores et déjà une zone pour ce faire.

Cette anticipation des enjeux et des besoins est pertinente : La demande de venir vivre dans la commune de Chouzy-sur-Cisse est réelle, les habitants y trouvant à la fois un environnement et un cadre de vie qu'ils apprécient, et des services (40 artisans et commerçants, 24 associations actives, 1 bureau de poste maintenu, une école qui regroupe 8 niveaux de classes et possède un centre de loisirs, ainsi que des services de santé : médecin, pharmacien, dentiste, kinésithérapeute, infirmières).

Or il paraît bien hasardeux d'affirmer que l'ensemble de ces services aurait pu perdurer ou voir le jour si la faiblesse du rythme des constructions neuves dans les années 90 (Rapport de présentation – Tome 1/page 88 - graphique 27), entraînant une stagnation démographique et le vieillissement de la population avait perduré.

L'intérêt et l'investissement d'une municipalité dans le maintien des services, au profit de ses habitants actuels et futurs me paraît, bien au contraire, une mission naturelle et respectable, et le redressement de la stagnation démographique et de ses conséquences un des moyens d'y parvenir, loin d'une inutilité.

Des alternatives existantes n'auraient pas été étudiées ou envisagées.

Plus qu'en termes d'alternatives (terme supposant un choix entre deux ou plusieurs possibilités distinctes), c'est en termes de priorité, de diversification et de complémentarité que l'exploitation de ces potentialités est à rechercher. La priorité doit leur être donnée en effet en conformité avec le PADD, nécessitant l'étude au cas par cas et le dialogue avec chaque propriétaire ; les résultats ne peuvent qu'être très étalés dans le temps.

C'est pourquoi, malgré un accord sans retenue sur l'intérêt et la nécessité de poursuivre les recherches et études de solutions pour répondre à l'objectif de densification prioritaire du Bourg et de réhabilitation des logements structurellement vacants, cela n'exclut pas d'envisager une extension urbaine

future, laquelle ne pourra voir le jour qu'en plein accord avec la communauté d'agglomération et le PLH.

Le projet de création de la réserve foncière 2AUh ne me paraît donc pas devoir s'opposer à cette priorité de densification du Bourg, mais être complémentaire et offrir en supplément et après que les résultats et le bilan de ces recherches et opérations de densification et réhabilitation dans le Bourg aient été présentés à la population, la possibilité de poursuite de l'évolution de la commune sur le plan démographique, dans le respect du PLH, après bilan triennal et évolution éventuelle des objectifs fixés par celui-ci.

La création d'une réserve foncière n'empêche nullement de consacrer à cette priorité les moyens nécessaires, mais vient en complémentarité. A ce titre, je ne retiendrai pas ce motif de rejet.

Zone éloignée du bourg qui engendrera une nécessité de transport motorisé pour s'y rendre.

L'éloignement de la zone 2AUh du centre-bourg apparaît moindre que celui de sites précédemment envisagés et abandonnés suite aux observations et désaccords des Personnes Publiques Associées.

Cependant, cette observation va dans le sens d'une redéfinition des modes de transports et de déplacements au sein de la commune, et de développement des liaisons douces notamment.

L'intérêt d'un projet ambitieux, qui apporterait de nouvelles facilités aux habitants du hameau du Tertre actuellement inquiets de cette possible d'extension urbaine à leurs portes, (assainissement collectif, liaisons douces pour rejoindre le centre-bourg et les principaux équipements de la commune, sécurisation des voies routières prenant en compte l'augmentation potentielle du nombre de véhicules, espaces collectifs aménagés, etc.), paraît indispensable pour accompagner une future extension de ce secteur.

Il serait donc souhaitable que ces infrastructures soient étudiées et proposées simultanément au projet d'urbanisation.

Je propose pour prendre ce motif en compte une reformulation dans le PADD de l'objectif « Promouvoir les déplacements à pied ou à vélo au sein du bourg » qui me paraît restrictive : c'est en effet également depuis les écarts, en l'occurrence depuis le hameau du Tertre, que le centre-bourg et les principaux équipements communaux, doivent pouvoir, en liaison douce et sécurisée, être rejoints.

Projet qui génèrera un surcroît de véhicules et de nuisances.

Le projet de création d'une zone 2AUh et de sa possible ouverture future à l'urbanisation n'ont fait, sur ce point, que libérer l'expression de plaintes latentes en renforçant les craintes d'augmentation des nuisances déjà supportées par les riverains et habitants du hameau du Tertre : La gestion du trafic routier généré par l'accès à la déchetterie devrait donc, d'ores et déjà, faire l'objet d'études et de recherches de solutions destinées à en limiter les impacts pour les riverains et à sécuriser les cheminements cyclistes et piétons.

La mise des réseaux de voirie en conformité avec, non seulement un projet d'urbanisation future de ce secteur, mais également les souhaits légitimes actuels des riverains apparaît urgente et nécessaire, bien qu'il s'agisse là de besoins auxquels la commune de Chouzy-sur-Cisse ne puisse vraisemblablement pas répondre seule, et qui impliquent la solidarité de l'ensemble des communes utilisatrices de la déchetterie, la communauté d'agglomération et/ou le Conseil général de Loir-et-Cher.

Le manque, dans le dossier d'enquête, de projections précises sur les conséquences d'une future extension urbaine de la zone 2AUh et de propositions sur les solutions qui pourront être, au moment venu, mises en œuvre pour accompagner ce projet d'urbanisation afin d'éviter ou de limiter tant les atteintes aux paysages, à l'environnement et à l'écologie du secteur que les nuisances routières notamment, a conduit une fraction de la population calcissienne à ce rejet.

L'intégration rapide dans les paysages de la commune des nouvelles extensions urbaines au cours de ces dernières années, après plus d'une décennie de stagnation, a également participé à alimenter l'expression de ce refus. Le ralentissement du rythme des constructions demandé aujourd'hui par la communauté d'agglomération via le PLH apparaît une pause socialement judicieuse.

Cependant, contrairement aux affirmations contenues dans les observations relatives à ce projet, je ne pense pas, après analyse de chacune des principales raisons d'opposition, qu'il faille retenir celles-ci comme motifs suffisants pour donner un avis défavorable à la création de la zone 2AUh au lieu-dit « Les Fourmilières », les contraintes multiples existant sur le territoire communales ayant été bien prises en compte et ce choix faisant l'objet d'un consensus de la part des différentes P.P.A..

L'enjeu d'une croissance démographique lissée, et non par à coups telle que la commune de Chouzy-sur-Cisse l'a connu au cours des dernières décennies, est d'importance, et l'anticipation des besoins en termes de réserve foncière pour y parvenir pertinente.

Les études complémentaires qui seront nécessairement mises en œuvre, si le projet d'urbanisation se concrétise dans le futur, pour la constitution du dossier d'enquête publique relative à la transformation de la zone 2AUh en zone 1AU (urbanisable) prendront obligatoirement en compte les craintes et observations qui ont été notifiées au cours de cette enquête. Elles devront rechercher et présenter non seulement les meilleures solutions pour limiter ou supprimer les nuisances qu'il pourrait apporter et qui sont aujourd'hui affichées par les riverains comme rédhibitoires, mais également celles qui en feront une opportunité pour les habitants actuels du hameau du Tertre, au travers des équipements collectifs qui pourront être réalisés dans ce secteur et mis également à leur disposition.

Pour ces raisons, il ne m'appartient pas de porter aujourd'hui, à propos du projet de création de la zone 2AUh, de réserve particulière.

B - Le projet d'élaboration du PLU de la commune de Chouzy-sur-Cisse ne se limite pas au point précédent et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies, en cohérence avec le PADD, qui ont été l'objet de plusieurs observations :

- Deux OAP concernaient des terrains privés auxquels elles fixaient des contraintes d'aménagement ; elles se sont confrontées à une forte opposition de leurs propriétaires qui ont argué notamment d'un droit de propriété d'origine constitutionnel et de libre usage selon leurs besoins, qu'ils considéraient bafoué, oubliant que les règlements d'urbanisme viennent légalement apporter des restrictions au droit de propriété, dès lors qu'ils servent l'intérêt collectif.

Ces deux OAP se situant dans le respect des orientations définies par le PADD ne pouvaient être contestées au seul motif d'une limitation du droit de propriété.

M. le Maire m'a fait connaître, suite à la remise du procès-verbal des observations, la volonté du conseil municipal d'accéder à la demande des propriétaires et de lever les contraintes d'aménagement.

Je n'ai pas lieu de m'y opposer.

- Une autre OAP concernait le projet de création d'une zone 1AUe sur un terrain communal, afin d'y transférer des ateliers municipaux et la salle des fêtes communale.

En plus de l'intérêt collectif d'une salle des fêtes communale, la nécessité de transfert des ateliers municipaux et de cet équipement en dehors mais à proximité du Bourg pour favoriser leur accès est avérée. Ce déplacement pourrait de plus dégager des espaces dans le Bourg à réaffecter à des opérations de construction d'habitat, contribuant à l'atteinte des objectifs du PADD.

Compte-tenu de la réflexion engagée par M. le Maire et la municipalité, particulièrement sensibilisés à la nécessité de limiter les nuisances qui pourraient résulter de cette nouvelle implantation et à favoriser l'intégration paysagère de ces bâtiments, **mon avis est favorable au maintien de cette OAP dans le PLU.**

- L'OAP consistant à établir sur une parcelle appartenant déjà à l'entreprise INNOTHERA située en face du laboratoire actuel une réserve foncière 2AUi a pour but de faciliter un hypothétique regroupement des sites d'activités de l'entreprise sur la commune. L'intérêt économique de cette opération qui vise à soutenir la croissance de cette entreprise est incontestable, dépassant d'ailleurs largement la seule commune de Chouzy-sur-Cisse.

Les problématiques de protection du paysage ayant été prises en compte, avec l'engagement qu'elles soient étudiées dans le détail au moment voulu c'est-à-dire lors de la transformation de la réserve foncière zone 2AUi en zone urbanisable 1AUi qui fera en effet obligatoirement l'objet d'une nouvelle enquête publique étant acté,

Les services de l'Etat, en annexe d'un courrier daté du 27 juin 2013 et signé de M. le Préfet de Loir-et-Cher, ayant précisé des contraintes pour améliorer l'intégration paysagère de la zone 2AUi, lesquelles devront naturellement être respectées, et apportant déjà une réponse qualitative aux observations et craintes énoncées par la population,

Je suis favorable au maintien de cette OAP.

Je n'émetts donc aucune réserve sur ces Opérations d'aménagement et de Programmation.

C - Les demandes ponctuelles de modification du classement de parcelles de la part de leur propriétaire ont reçu une réponse du conseil municipal, au travers du document que M. le Maire m'a fourni le jeudi 7 novembre 2013.

Le détail apparaît dans le rapport d'enquête, pages 29 à 37, avec mes commentaires et avis qu'il ne m'est pas possible de reprendre individuellement dans ce document.

Globalement, et suite aux réponses apportées par M. le Maire valant engagement, je ne préciserai que cette réserve concernant la demande de classement de fonds de parcelles de jardins faisant partie de propriétés bâties en zone Nt au lieu de la zone N prévue dans le projet de PLU :

Je reste en accord avec la finalité de cette demande qui est de permettre leur usage en jardins paysagés et de loisirs, ce qui implique la possibilité d'y autoriser des piscines, les pool-houses intégrées au paysage, des abris de jardins notamment.

J'émetts cependant la remarque suivante :

Cette modification de zonage ne devrait pas, à mon sens, étendre les possibilités d'aménagement à la construction de garages (tel que demandé dans l'une des observations), qui me semble peu

compatible avec l'usage précédemment décrit. Je souhaite donc qu'une solution soit trouvée pour limiter le type des aménagements autorisés.

En conséquence,

- **Sous réserve de la prise en compte des observations portées à connaissance par le courrier du 27 juin 2013 des services de l'Etat, signé du Préfet du Loir-et-Cher, et de ses annexes, et des différentes PPA, telle que mentionnée dans le document « Prise en compte des avis des PPA » signée de M. le Maire, figurant en annexe du rapport d'enquête,**
- **Sous réserve de modification de l'objectif D.1 du PADD « Promouvoir les déplacements à pied ou à vélo au sein du Bourg » pour étendre cet objectif au hameau du Tertre en particulier, et plus généralement à l'ensemble de la commune, et favoriser ainsi l'étude et la réalisation de liaisons douces au sein de la commune en général, avec pour but en particulier de relier le hameau du tertre au centre-bourg simultanément à l'ouverture à l'urbanisation future de la zone 2AUh au lieu-dit « La Fourmilière »,**

Je donne au projet de PLU de la commune de Chouzy-sur-Cisse un

| |
|-----------------------|
| AVIS FAVORABLE |
|-----------------------|

Fait à Chouzy-sur-Cisse, le 19 novembre 2013

Jean-Pierre HOUDRE, Commissaire-enquêteur

Le Commissaire enquêteur
JP HOUDRE

