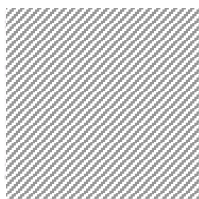




# Nazelles-Négron Indre-et-Loire (37)

## Plan Local d'Urbanisme



### Analyse Avis PPA et Enquête Publique



### Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du  
17 décembre 2015



Le Maire,

Richard CHATELLIER



Espace *plan&terre*  
2 rue Amedeo Avogadro  
49070 Beaucouzé  
Tél. 02 41 72 17 30  
Fax 02 41 72 14 18  
E mail : [agence@vudici.fr](mailto:agence@vudici.fr)  
Internet : [www.vudici.fr](http://www.vudici.fr)



## Réunion PPA du 12 novembre 2015

		Madame / Monsieur	En qualité de	Réponse		
				Par	En date du	Reçue le
<b>Présents</b>	Cabinet VU D'ICI	Wilfrid DAVID	Urbaniste			
	Commune de Nazelles-Négron	Richard CHATELLIER	Maire			
	Commune de Nazelles-Négron	Christophe AHUIR	Adjoint à l'urbanisme			
	Commune de Nazelles-Négron	Daniel BORDIER	Adjoint à la voirie			
	Commune de Nazelles-Négron	Jérôme MARDON	Directeur Général des Services			
	Commune de Nazelles-Négron	Thomas BOUCARD	Responsable Urbanisme			
	Chambre d'Agriculture	Nelly BUCHERON	Planification, urbanisme, foncier			
	DDT 37	Myriam REBIAI	Chef Unité planification			
	CCVA / SCOT ABC	Géraldine VITULIN	Responsable Urbanisme et SCOT ABC			
STA Nord-Est	Virginie LANDAIS	Adjointe au Chef de service				
<b>Excusés</b>	Mairie de Pocé	Claude COURGEAU	Maire	Courrier	28-oct-15	30-oct-15
	Région Centre Val de Loire	François BONNEAU	Président du Conseil Régional	Courrier	26-oct-15	30-oct-15
	Préfecture	Louis LE BLANC	Préfet d'Indre-et-Loire	Courrier	22-oct-15	31-oct-15
	CRPF	Franck MASSE	Technicien de secteur Indre-et-Loire	Téléphone		
	STAP 37	Adrienne BARTHELEMY	Architecte des Bâtiments de France	Mail		03-nov-15
	ARS	Philippe DAMIE	Directeur Général	Courrier	03-nov-15	12-nov-15
	Conseil Départemental d37	Frédéric THOMAS	Président	Téléphone		10-nov-15
	Service Territorial d'Aménagement du Nord-est	Florence MAZAURY	Chef du STA Nord-est	Téléphone		10-nov-15
	Mairie de Chancay	François LALOT	Maire	Téléphone		12-nov-15
SIEIL 37	Jean-Luc DUPONT	Président	Téléphone			
<b>Absents</b>	Mairie de Saint-Ouen-les-Vignes	Marie-Joëlle ADRAST	Maire			
	Mairie d'Amboise	Christian GUYON	Maire			
	Mairie de Montreuil-en-Touraine	Jean-Luc PADIOLLEAU	Maire			
	Mairie de Noizay	Jean-Pierre VINCENDEAU	Maire			
	Chambre des Métiers	Gérard BOBIER	Président			
	Chambre de Commerce et d'industrie	Gérard BOUYER	Président			
	CA Tour(s) Plus	Philippe BRIAND	Président			
	CDCEA	Louis LE BLANC	Préfet d'Indre-et-Loire			
	N° Dossier : 347-TER-0311-37 INAO		Directeur Unité Territoriale Val-de-Loire			
	Pascal CELLIER					

N°	Remarques	Pièces concernées	Proposition Comité de pilotage PLU	Décision finale
	Commune d'Amboise 03/07/15			
	néant			
	ARS 06/05/15			
1	SUP : sans objet			
2D)	eaux de piscine : compléter le règlement : "Les eaux de piscine ne pourront être déversées dans le milieu naturel qu'après neutralisation des excès de produits de traitement, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales. Le pétitionnaire doit s'informer au préalable des précautions à prendre (notamment en matière de débit) auprès du service de l'eau ou du gestionnaire de réseau d'eaux pluviales.".	règlement - toutes zones	oui à vérifier : y compris zones A et N ?	ne pas interdire les piscines en A et N et réglementer comme les autres zones
2E)	Intégrer une évaluation du réseau de défense incendie	Annexes sanitaires	Plan et liste du réseau et des caractéristiques techniques des poteaux d'incendie transmis par la commune, à intégrer aux annexes sanitaires.	oui
3	Corriger la liste des ICPE	RP T1	oui	oui
4	Pas de schéma p170 et 217 du tome 2 rapport de présentation	RP T2	correction à faire	oui
	CC Val d'Amboise 08/07/15			
1	correction texte p4	RP T1	oui	oui
2	correction carte p5	RP T1	carte actualisée intégrée - scotabc.syndicatmixte@gmail.com 16/07/15	oui
3	correction texte p23 - prendre en compte SRCE et TVB Pays Loire Touraine	RP T1	TVB reçue contacts@paysloiretouraine.fr 16/07/15 complément IE à faire (p25)	oui
4	correction carte p59	RP T1	non saut pour tous les titres de niveau 1	oui
5	correction texte p133	RP T1	oui	oui
6	correction texte p9	RP T2	oui	oui
7	justification TVB Pays Loire Touraine p15	RP T2	attente docs par le pays : contacter le Pays	oui
8	carte n'apparaît pas p170	RP T2	carte du PADD supprimée, pas nécessaire car c'est une pièce à part entière du PLU	oui
9	correction p184	RP T2	oui	oui
10	correction p215	RP T2	oui	oui
11	correction p216	RP T2	oui	oui
12	correction p216	RP T2	oui	oui
13	carte n'apparaît pas p217	RP T2	carte du PADD supprimée, pas nécessaire car c'est une pièce à part entière du PLU	oui
14	correction p218	RP T2	oui	oui
15	correction p218	RP T2	oui	oui
16	correction p220	RP T2	oui	oui
17	correction référence Loi	OAP	oui	oui
18	préciser densité brute 20log/ha p36 Pas d'âne	OAP	oui	oui
19	préciser densité brute 20log/ha p45 programmation	OAP	oui	oui
20	correction texte OAP8	OAP	oui	oui
21	réglementer eaux de piscine	règlement - toutes zones	oui à vérifier : y compris zones A et N ?	oui
22	rappel abris de jardin soumis à déclaration à partir de 5m²	règlement - toutes zones	oui	oui

N°	Remarques	Pièces concernées	Proposition Comité de pilotage PLU	Décision finale
	CC Val d'Amboise 08/07/15			
23	UA7/UB7/UD7 permettre 0 ou 2m en limite séparative	règlement	à débattre	rester à 3m et préciser la règle (implantation oblig. Sur 1 limite au moins, et 3m mini pour l'autre limite
24	UA7 et autres ? Intérêt de l'exception pour la réhabilitation, l'extension et le changement de destination ?	règlement	à débattre : pour ne pas bloquer potentiellement un projet de reprise de bâtiment soumis à permis de construire en ne prévoyant pas cette exception.	réhab. Et chgmt de destination ne sont pas concernés, donc à supprimer des exceptions
25	UA9 et autres soumis au PPRI ? Faire un renvoi au PPRI plutôt qu'une reprise des règles, pour éviter mise à jour du PLU	règlement	Non : c'est une demande de la commune (pour faciliter l'instruction et en connaissance des évolutions potentielles que cela générera) et des PPA, d'édicter les principales règles issues du PPRI.	non
26	UA10/UB10/UD10 : H maxi limitée à 3m en limite séparative trop restrictive	règlement	à débattre : il ne s'agit pas de la H maxi, mais de la H à l'égout. Ces règles ne s'appliquent que pour les extensions et les annexes + règles d'exception. Attention aux ombres portées et à l'ensoleillement.	maintien comme tel
27	UA11/UB11 3)a) 2e§ peu clair	règlement	non, la formulation semble claire. Les éléments listés sont interdits.	non
27	UA11/UB11 3)a) 4e§ à préciser	règlement - toutes zones	proposition toutes zones : Les éléments en saillie seront traités dans le même aspect que la façade.	oui
27	UA11/UB11 3)d) 2e§ à préciser	règlement - toutes zones	à débattre - proposition toutes zones : matériaux nobles =bois, + reprise UA11/UB11 3)a) 2e§	supprimer matériaux nobles. interdire : parpaing à nu, toles ondulées, plaques béton nues
28	toutes zones : vérifier compatibilité des clôtures avec le PPRI	règlement - toutes zones	à débattre - proposition toutes zones : matériaux nobles =bois, + reprise UA11/UB11 3)a) 2e§	(clôtures maçonnées, mur plein) dans les zones PPRI - Cf UB 11 4)
29	Passer la règle de recul art. UB7 à 2m mini et non plus h/2 avec 3m mini	règlement	à débattre - favorable à la densification. Par contre, en zone UB, pas de plan d'ensemble, donc les vis-à-vis et l'ensoleillement ne seront pas maîtrisés avec un recul à 2m.	maintien
30	art 13 : citernes enterrées à mettre dans un autre article	règlement - toutes zones	ok pour basculer en art2 admissions sous conditions	oui
31	UX9 : préciser emprise au sol admise, préciser les activités	règlement	pourquoi ? Les occupations du sol admises sont listées art. 2	non maintien
32	UX10 : ne pas limiter la H	règlement	Pas souhaitable, compte tenu des covisibilités directes avec château, patrimoine mondial et incidence natura 2000	non maintien - y compris pour le UXbi2
33	1AUh7 et 2AUh7 : réduire recul à 2m	règlement	Oui, favorable à la densité et est encadré par des plans d'aménagement d'ensemble	oui validation
34	1AUh10 et 2AUh : référence à cote NGF difficilement applicable car non précisée dans les PC - faire référence à l'OAP	règlement	Non : c'est au pétitionnaire justement de respecter le règlement. Tout PC sans précision de la cote altimétrique sera non-conforme. C'est le meilleur moyen de maîtriser les altimétries en instruction. Par contre, les documents d'urbanisme (ZAC/PA, devront préciser, pour chaque lot/ilot : la cote de la voirie finie au droit de l'accès et la cote de la dalle de chaque construction)	non maintien
35	1AUh11 : pentes de toitures et matériaux à indiquer	règlement	on est en 1AUh, soumis à projet d'ensemble, qui pourra être plus contraignant que le PLU, avec des règles adaptées au projet et à l'environnement. Imposer des règles dans cette zone paraît trop contraignant et peut fermer la porte à des formes et des matériaux. Par contre il sera effectivement essentiel de cadrer ces règles dans les documents d'urbanisme	non maintien
36	A11 4) clôtures : obligation à 50cm de la limite difficile à gérer	règlement	oui. Quel intérêt d'inscrire cette disposition - demandée par la commune ?	oui suppression
37	manque de lisibilité du zonage et de la légende concernant le PPRI - reprendre les codifications PPRI	zonage	oui	oui
38	pas de pièce liste des ER	zonage	Non. Pas une obligation. Permet de limiter le nombre de pièces déjà important et surtout plus pratique pour les pétitionnaires de se référer à un seul document	

N°	Remarques	Pièces concernées	Proposition Comité de pilotage PLU	Décision finale
	CC Val d'Amboise 08/07/15			
39	Manque liste des établissements numérotés en rouge au zonage	zonage	liste à rajouter selon renseignements table SIG - à faire valider par la commune	oui
40	corriger % p88	RP T1	fait	oui
41	p91 remplacer agglo amboise par aire urbaine	RP T1	fait	oui
42	nuancer §2p91	RP T1	fait - supprimé	oui
43	corriger titre 2.4 p92	RP T1	fait	oui
44	reprendre texte compatibilité PLH/PLU	RP T1	fait	oui
45	p92/93 : objectifs du nouveau PLH à reprendre	RP T1	à faire - à réception du PLH - à demander à la commune ou CCVA	oui - CCVA va transmettre le PLH approuvé
46	p93 : corriger gens du voyage	RP T1	fait	
47	p88 : PLH relève 75 log vacants sur 2 ans, contre 25 par la commune- Expliquer le décalage	RP T1	analyse commune sur 3 ans et non sur 2 ans.	Curseur différent et ajustement à l'époque au regard des compteurs et des logements semblant occupés au moment du diag.
48	p92 : manque de petits logs déjà importants	RP T1	dont acte	oui
49	p92 faute de frappe	RP T1	fait	oui
50	p93rajouter axes sur préacrité nrj et log pers en déficit ou perte d'autonomie	RP T1	à faire	oui
51	p22 cohérence PAVE et poliotique de l'habitat	RP T2	fait	oui
52	p3 : reprendre l'objectif du nouveau PLH à 25% (et non plus 20% de log sociaux)	PADD	fait - inscrit comme recommandation, afin de ne pas remettre en cause l'équilibre du PADD. Incidence sur les OAP : recomb à retranscrire dans chaque secteur d'OAP <b>ou plutôt dans le règlement pour les Pas d'âne</b>	oui - validé alerte : avoir des outils de suivi des PC
53	poss. L123-1-5	zonage	dont acte, mais pas de volonté communale à ce sujet lors des réflexions PLU	non
54	p5 : indiquer "privilégier T2 et T3 en log taille intermédiaire (PLH)	PADD	à valider par commune	oui à compléter
55	correction mini station par station	PADD	fait	oui
56	texte à corriger	Annexes sanitaires	fait	oui
57	remplacer SIAEP par ex-SIEAP	Annexes sanitaires	fait	oui
58	compléter texte	Annexes sanitaires	fait	oui
59	correction texte	Annexes sanitaires	fait	oui
60	compléter texte	Annexes sanitaires	fait	oui
61	compléter texte	Annexes sanitaires	fait	oui
62	corriger texte	Annexes sanitaires	fait	oui
63	corriger texte et baleau	Annexes sanitaires	fait	oui
64	corriger texte	Annexes sanitaires	fait	oui
65	corriger texte	Annexes sanitaires	fait	oui

N°	Remarques	Pièces concernées	Proposition Comité de pilotage PLU	Décision finale
CDCEA 08/06/15				
1	Avis défavorable sur les 45 ha de NLi3a	zonage	réduire la zone - à caler en réunion	oui : réduction d'environ 20ha (2 secteurs à l'ouest et à l'est) et maintien le long de la RD1
2	Passer les hauts du Libéra à 15log/ha	OAP	projet déjà en cours sur la base de 15log/ha - à valider en réunion	oui - confirmé par la commune en CDCEA et reconfirmé de nouveau dans le projet Touraine Logement
3	conditionner l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AU, au remplissage préalable du secteur 1AU et du respect de la densité à 20log/ha	règlement	à valider en réunion	oui - validé cf liste INAO
4	Revoir la compatibilité EBC et zones AOC	zonage	une nouvelle vérification sera effectuée pour supprimer les EBC sur les AOC	oui. La parcelle 388 au lieu-dit "les Ormeaux" n'existe pas. La parcelle 966 est la seule de ce lieu-dit présentant une superposition AOC et EBC.
Chambre d'Agriculture 23/06/15				
1	A4-1 et N4-1 : impossible d'imposer branchement aux réseaux publics	règlement	à corriger	oui
2	A4-4 et N4-4 : préciser que le branchement au réseau d'élec. N'est imposé qu'en cas de proximité immédiate	règlement	à débattre	oui - validé
3	A6 : recul à 5m trop contraignant - assouplir à 3m sauf contraintes de sécurité	règlement	Commune : y a-t-il des cas bloquants ?	oui - 3m sous réserve de ne pas remettre en cause la sécurité - maintien à 5m par rapport aux RD.
4	A11-4 et N11-4 : règle recul 50cm clôtures non réglementaire	règlement	cf remarque CCVA36 : à supprimer	cf remarque précédente
5	N2-2 : autoriser la construction de bât. D'exploitation forestière et exhaussements affouillements liés	règlement	fait	oui
6	vérifier les EBC sur AOC	zonage	Cf remarque4 CDCEA	oui
CNPf 20/06/15				
1	classement EBC inutile sur boisements sup 0,5 ha, défrichement déjà soumis à autorisation selon code forestier; Protection EBC dûment justifiée	zonage	Volonté communale déjà débattue au cours de l'élaboration du PLU. Justification : Tous les EBC participent à la trame verte et bleue. Les boisements de coteau participent au paysage UNESCO ,à la stabilité du coteau et à limiter l'impact visuel des zones de projet. Possibilité de déclassement des boisements en AOC et des boisements dans le lit mineur de la Loire, avec accord DREAL	Haie à protéger à rajouter (erreur matérielle) en appui de la trame verte et bleue
2	permettre l'accès aux boisements - ajouter mention au PADD	PADD	possible - à valider en réunion	oui

N°	Remarques	Pièces concernées	Proposition Comité de pilotage PLU	Décision finale
	Etat 07/07/15			
1	engager dès à présent les études sur : réaménagement RD5, desserte transports en commun pour prise en compte des déplacements générés par urbanisation des Hauts du Libéra	autre	à évoquer en réunion - choix communaux, communautaires et départementaux	dont acte
2	Poursuivre la réflexion sur la requalification paysagère de Vilvent et de ZI les Poujeaux	autre	à évoquer en réunion	efforts faits sur la signalisation. L'Etat signale que cela reste un objectif à avoir à court terme, notamment dans le cadre d'un PLUi
3	supprimer les EBC sur les îles	zonage	oui, si la seule justification de la réduction du risque suffit au déclassement - à valider en réunion par la DDT	oui : l'Etat confirme que la justification risque naturel prévaut. La commune tient néanmoins à préserver l'arboretum communal.
4	compléter le RP : mentionner révision en cours du SDAGE Loire-Bretagne et élaboration du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGR)	RP T1	le RP sera complété	oui
5	I.1 SUP : nombreuses erreurs sur le report du tracé du PPRI	SUP	Les données géoréférencées transmises par l'Etat concernant les SUP ne comportaient pas le PPRI. A défaut de données transmises, le BE a dû s'appuyer sur un document récupéré auprès de services de l'Etat mais manifestement non conforme. Le BE n'est pas habilité à effectuer une saisie du PPRI. Il est en outre impossible de reporter avec précision un tracé du PPRI en version papier disponible en Mairie, compte tenu de l'échelle. L'Etat doit transmettre le PPRI géoréférencé pour l'intégrer aux SUP et rectifier le zonage du PLU.	nous renvoyer la donnée SIG de 2014
6	I.2 : mieux prendre en compte le risque inondation - 1.1, partie 6.2	RP T1	compléter le RP	oui
7	Cf remarque 3 Etat	zonage	oui, si la seule justification de la réduction du risque suffit au déclassement - à valider en réunion par la DDT	oui
8	compléter le RP sur les risques générés par la rupture de digue (1.1, partie 6.2 et 1.2, partie 2.1)	RP T1	à développer. Commentaire : le RP du PLU va devenir le RP du PPRI...	oui
9	corriger le texte 1.1, partie 6.2	RP T1	oui	oui
10	déclasser les terrains situés à - de 100m de la digue (secteurs 3, 4 des Rues, 6, 8 Négron, 10, 13 les Sables), qui ne peuvent être considérés comme des dents creuses	zonage	à valider en réunion pour tous les secteurs concernés	Maire : certains secteurs (8, 13) ont fait l'objet de PC délivré (8) et de CU/DP pour 3 lots (13) depuis lors. Ces éléments seront intégrés au rapport de présentation. Maintien des secteurs en constructible, sans document applicable sur ces points et dans l'attente du futur PPRI.
11	étude de vulnérabilité sur la ZA St Maurice	OAP	demande à préciser	Mentionner dans le PLU que pour toute installation nouvelle dans la zone inondable, une étude de vulnérabilité pourra être demandée sur les zones d'activité.



N°	Remarques	Pièces concernées	Proposition Comité de pilotage PLU	Décision finale
	Etat 07/07/15			
12	projet touristique Château de Perreux possible sous condition du respect règles PPRI A3a : sont admis : structures provisoires pour activités commerciales liées aux activités de loisirs - mais pas à l'hébergement. Habitations légères de loisirs interdites	règlement/OAP	informer le pétitionnaire quant à ses possibilités de projet	dont acte.
13	imposer orientation des façades au sud pour faciliter l'écoulement des eaux	OAP	secteur 2 chemin des Poulains : secteur très étroit. Imposer façade sud limite les accès et l'optimisation foncière secteur 4 : quel intérêt puisque le secteur est entouré d'habitat orientés est-ouest ?	pas d'ajout d'implantation des façades sud. Volonté de travailler de concert avec les services d'Etat sur ces secteurs
14	cf remarque3 Etat	zonage		oui
15	cf remarque5 Etat - notamment limite nord de RD1	zonage	à rectifier selon le PPRI géoréférencé transmis par Etat	oui
16	modifier la légende PPRI	zonage	oui	oui
17	compléter art 2 des zones UAI3 et UAI3a pour les extensions	règlement	oui	oui
18	Cf remarque x CCVA	PADD	oui	oui
19	compléter justification des choix sur les déplacements	RP T2	oui	oui
20	cf remarque 1 Etat	autre		oui
21	Imposer préalablement à l'ouverture du 2AUh, des prises de vues depuis rive sud Loire et des simulations d'élévation du bâti projeté, voire d'imposer un écran végétal	OAP	ces dispositions peuvent être rajoutées en OAP, afin que les futurs aménageurs anticipent ces problématiques en amont du projet et justifient leur prise en compte lors de la modification du PLU pour passer en 1AUh	oui - validé
22	réglementer la teinte des enduits en interdisant les enduits trop clairs, trop brillants, trop criards et en restreignant à des couleurs sobres proches de celles utilisées localement	règlement	oui. Mais avoir une règle qui permette des latitudes, par exemple : ok pour interdire les teintes brillantes, criardes (comment l'instruire ?), trop claires (comment l'instruire ?). A défaut de référentiel départemental, il est proposé d'imposer la réalisation pour chaque projet l'établissement d'une palette d'enduits, de menuiseries et d'huisseries, qui sera en cohérence avec celles utilisées localement. Vu d'ici alerte toutefois sur l'incompatibilité de certaines teintes traditionnelles avec des formes bâties innovantes.	oui en partie, mais laisser la latitude aux concepteurs de projets d'établir les cahiers des charges adaptés.
23	Poursuivre la réflexion sur la requalification paysagère de Vilvent et de ZI les Poujeaux	autre	Réflexion communautaire	dont acte
24	Compléter les informations sur le risque de mouvements de terrain	règlement	Attendus à préciser par l'Etat	compléter par les paragraphes indiqués dans l'annexe du règlement
25	Risque sonore : compléter les informations dans les annexes du PLU	annexes	Arrêté préfectoral et tableau des lignes SNCF bruyantes ajoutés aux annexes du PLU	oui
26	Prendre en compte le SRCE	RP T2	Cf remarque 3 CCVA : SRCE communiqué et le RP sera complété	oui
27	étude sur la biodiversité du Pays Loire Touraine	RP T1	RP sera complété.	oui
28	Engager un schéma de gestion des Eaux Pluviales	autre	décision communale ou communautaire	remarque non fondée.
29	Compléter Plu par état des lieux défense incendie	annexes sanitaires	Données transmises par la commune - seront jointes aux annexes sanitaires	oui
30	Actualiser RP sur ICPE	RP T1	oui	oui
31	carte stationnement peu lisible p119	RP T1 cartographie	reprenre la mise en page et la lisibilité	oui
32	erreur de frappe	RP T1	fait	oui
33	corrections p 148 RP	RP T2	fait	oui
34	cartes absentes p170 et 217	RP T2	erreur matérielle lors de la conversion des fichiers - p217 : inutile, supprimée	oui
35	OAP Myosotis imposer densité ou nb de log à rechercher	OAP	à débattre en réunion : 6 à 8 log. - veiller à une densité qui permette de préserver le caractère vert et les arbres existants	oui
36	OAP 2 Chemind es Poulains :	OAP cartographie	légende équipement qui n'apparaît pas : à corriger ou à indiquer au plan ?	oui
37	OAP5 Pas d'âne : indiquer densité ou nb log à rechercher	OAP	à compléter : rechercher densité moy brute 20log/ha pour l'ensemble des zones 1AUh et 2AUh	oui

N°	Remarques	Pièces concernées	Proposition Comité de pilotage PLU	Décision finale
	Etat 07/07/15			
38	OAP5 Pas d'âne : bande verte au nord à traduire au zonage	zonage	possible à débattre en réunion : 5m d'espace boisé à créer ? ER pour espace public ?	Non
39	UDp43 : erreur texte sur les périmètres archéo (périmètre en points, alors qu'il est en hachurage)	règlement	corriger le texte sur les périmètres archéo	oui
40	zones AU et A : rajouter texte sur l'existence du risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles	règlement	fait	oui
41	diversification agricole ne peut pas être autorisée dans l'ensemble de la zone A.	règlement	Correction : 1- Les constructions et installations liés et nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes, ainsi que celles s'inscrivant dans le prolongement des activités agricoles et sous réserve de bonne intégration paysagère.	oui. À supprimer
42	dans les parcs et espaces paysagers (p154) : préciser que les constructions nouvelles autorisées sont les annexes aux habitations	règlement	fait	oui
43	préambule zone A : signaler Loi Barnier	règlement	fait	oui
44	Reclasser les EBC en éléments de paysage L.123-1-5 III 2°, pour permettre la réalisation de cabanons en bois.	règlement	oui - à faire	oui
45	rajouter le parc de la Liberté en L.123-1-5 III 2°	zonage	à confirmer par la commune	non
46	1AUI : prévoir un ER	zonage	à débattre en réunion	non
	Autorité environnementale 21/07/15			
1	perspectives depuis la rive sud Loire auraient été utiles	RP T1	oui. Analyse de terrain faite dans ce sens : recherche d'axes visuels depuis les communes au sud (château d'Amboise et Lussault en particulier) mais pas de prises de vues suffisamment parlantes, vue la distance	non
2	l'état et fonctionnalité des ZH aurait pu être précisée	RP T1	dont acte	dont acte
3	développer les mesures d'évitement au Pas d'âne et justifier le choix pour l'implantation d'un équipement au sud du Pas d'âne, dans la partie la plus sensible. Démontrer pourquoi un autre emplacement n'a pas été trouvé	RP T2	Un équipement communal permet à la collectivité de maîtriser le projet et d'en limiter les incidences. Le seul critère paysager ne peut être considéré dans un projet urbain : le site constitue une articulation urbaine essentielle entre bourg et nouveau quartier. Il y a là un enjeu de cohérence urbaine majeur à développer du lien urbain. Un équipement peut jouer ce rôle.	oui
4	Requalification paysagère des franges urbaines non traitée	RP T2	Il peut être inscrit au RP, que la collectivité, en lien avec la CCVA, engagera des études de requalification de ces espaces.	oui
5	indicateurs paysagers auraient été pertinents	RP T2	possibilités : évolution des surfaces boisées (photos aériennes) - évolution des linéaires de haies	oui
	SCoT ABC 01/07/15			
1	inscrire la prescription 4,3 du DOG dans l'OAP n°5 Pas d'âne, afin de mettre en œuvre diversité des tailles de parcelles (surf max 400m² sur l'ensemble de l'opération)	OAP	A faire	oui
2	Préciser la densité 20log/ha, comme une densité brute (point 1,2 du PADD)	PADD	A faire	oui

**Observations au registre d'enquête publique**

N°	Remarques	Pièce du PLU	Réponse Commune	Observation Commissaire-enquêteur	Décision finale
1	M. Fructus propriétaire du Château du Perreux si son projet a bien été pris en compte dans le PLU	OAP + Règlement	Oui, OAP 7	Letat a rappelé que le PPRI ne permet pas les constructions provisoires pour l'hébergement. L'OAP et le règlement seront rectifiés pour se mettre en conformité avec le PPRI.	Validé
2	<b>Mme SORNET demande que les parcelles n° 548, 549, 550 au lieu-dit Vaubrault soient reclassées en zone UDa</b>	Zonage	<b>Favorable -- dans la continuité des constructions environnantes. Ces terrains sont d'ores et déjà classés ern Uda au dossier d'arrêt. L'arrière de ces parcelles est maintenu en Espace Boisé Classé</b>	<b>Favorable</b>	Validé
3	M. BORDIER demande le maintien de la parcelle n° 65 au lieu- dit « les cours » en zone constructible comme dans le POS ( <i>Zone A dans le PLU</i> )	Zonage	Parcelle non-constructible pour être conforme aux prescriptions du SCOT ABC et du PLU intégrant la loi ALUR, excluant l'extension des écarts tel le hameau des « Cours »	La construction envisagée ne serait aucunement liée à l'activité agricole, et elle constituerait un écart par rapport au hameau « les Cours » (mitage), ce qui est contraire au SCoT (texte supérieur au PLU et repris dans le PLU). En conséquence je ne suis <b>pas favorable</b> à la demande de M. Bordier. La parcelle doit rester en zone A.	Refus
4	La famille FLORENT et BOLORIE Alice souhaitent transformer le Moulin de Moquesouris en hôtellerie de plein air et relais de randonneurs.	Zonage	La commune a reçu les porteurs du projet plusieurs fois mais n'a pas souhaité créer d'OAP spécifique. Projet au stade d'ébauche, peu précis sur son périmètre, porteurs non propriétaires du foncier visé. Une modification ou révision pourra être envisagée par la commune si un projet suffisamment avancé lui est présenté dans les mois qui viennent.	Projet pas assez élaboré notamment au niveau financier pour assurer la pérennité des installations. Par ailleurs, il semble que le ou les propriétaires des parcelles concernées ne soient pas bien définis. Il est donc nécessaire de savoir qui sont les propriétaires des parcelles et s'ils sont d'accord sur ce projet. ; de préciser le projet tant au point de vue paysager (UNESCO) que financier (business plan) ; de respecter le règlement de la zone Ni3a (zone inondable en bord de Cisse). Si le projet est bien structuré et abouti, il présenterait un développement touristique supplémentaire pour la commune. En conséquence <b>moyennant ces réserves, je suis favorable à ce projet</b> qui apporterait un complément de structures touristiques à celui du château du Perreux dans une gamme de prestations différentes.	Possible ultérieurement par le biais d'une modification du PLU lorsque le projet sera suffisamment abouti.
5	Epoux Mangeant sont propriétaires des parcelles n° 621, 1248 et 41. Ces personnes se sont présentées avec l'avocat Maître Guillaume Collard (cabinet d'avocats FIDAL situé au Mans) défendant leurs intérêts. Les propriétaires considèrent que les parcelles n°621 et 41 constituent une « dent creuse » au regard de la définition donnée dans le PADD et par le juge administratif.	Zonage	Parcelles doivent rester en zone Ai3 du PLU pour être conformes aux prescriptions du PPRI.	<b>Défavorable</b> à la demande de modification de classement (de Ai3 en Ubi3a) sollicité par les époux Mangeant et Mme Poirier	Refus
6	M. Jacques et Jean-Paul GANDON souhaitent que les parcelles ZD 26 et 27 restent constructibles	Zonage	Parcelles ne peuvent être classées qu'en zone A - mêmes raisons que l'observation 3 - justifié dans le rapport de présentation 1.2	le rapport de présentation 1.2 dans son chapitre 1.2 justifie que la consommation d'espaces naturels et agricoles est réduite par rapport au PLU afin de densifier l'espace urbain existant sans consommation de nouvel espace. Par ailleurs le Scot interdit l'extension des hameaux en cohérence avec les lois d'orientation de Grenelle (afin d'éviter le mitage) et favoriser la densification urbaine dans une commune où le taux d'occupation des logements est faible (vieillesse de la population et résidences secondaires). En conséquence, je suis <b>défavorable</b> au déclassement des parcelles de zone A en zone UDa sollicité par MM Gandon.	Refus

## Observations au registre d'enquête publique

N°	Remarques	Pièce du PLU	Réponse Commune	Observation Commissaire-enquêteur	Décision finale
7	M. CHAMPION demande que la parcelle ZV 69 reste constructible	Zonage	Même justification que 6.	Même observation que 6.	Refus
8	Mme JAUTROU demande que la partie de la parcelle D n° 2134a classée en parc espace paysager protégé au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme soit rendu constructible.	Zonage	La commune est favorable au déclassement du fond de parcelle cadastrée section D numéro 2134 de Mme JAUTROU de son affectation en parc protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, afin de la rendre urbanisable.	Mme Jautrou souhaite construire une maison pour elle-même dans une partie de sa parcelle (800m <sup>2</sup> environ), elle s'engage à respecter les contraintes urbanistiques (400m <sup>2</sup> pour son habitation) et garder le restant de la parcelle en zone boisée. En conséquence je suis <b>favorable au déclassement</b> d'une partie de sa parcelle de parc protégé en zone constructible UBi2	Validé
9	M. et Mme. BARREAU souhaitent que les parcelles B n° 1112 , 1113, 1115, 1116, 1635 et 1636 acquises le 11 juin 2010 actuellement classées au POS pour une partie en secteur UBi3a ne soient pas déclassées en Ni3a	Zonage	Les parcelles doivent rester en zone Ni3a du PLU pour être conformes aux prescriptions du PPRI.	Mêmes observations que pour le 5.	Refus
10	Mr Maurice Bourassé fait remarquer que les terrains situés au lieu-dit « les Regains » parcelles n°1419 , 1420 , 1421 , 1422 , 1423 , 1595 et 1596 ont été déclassées en zone Ni3a. La continuité des ensembles construits le long de cette rue aurait permis le bon entretien de ces terrains. A ce jour, aucun entretien n'est effectué sur les dits terrains soit en bordure de chaussée soit en bordure de Cisse, d'où une gêne considérable pour le voisinage.	Zonage	L'hypothèse selon laquelle des parcelles urbanisées sont mieux entretenues que des parcelles en zone N, ne peut être retenue pour un reclassement en zone U de parcelles soumises au PPRI.	Les parcelles sont des parcelles privées situées en zone inondable ( Ni3a) qui sont non entretenues (en friche). La commune pourrait rappeler aux propriétaires des terrains concernés : - le chapitre 3-article : 3-3 –exploitation des terrains- du règlement du PPRI, c'est-à-dire : « sont admis dans le secteur A3a –..., haie, prairies sans prescriptions	Refus
11	M. et Mme. BRUCKERT souhaitent que les parcelles ZD 144, 145 et 147 deviennent constructibles.	Zonage	Même justification que 6 et 7.	Même observation que pour le 6 et 7.	Refus et avis défavorable de l'Etat compte tenu de l'étalement urbain qu'il génère.
12	M. et Mme DUBOIS souhaitent savoir si la commune a prévu de réaliser un parc public sur les parcelles ZE 73 et B 1497 - Ils demandent à ce que cette volonté figure au PLU	Zonage	La commune affiche clairement le projet de parc et d'aménagement des virages du CD n°5 sur les parcelles, qui font respectivement l'objet des emplacements réservés numéros 9 et 2 dans le PLU	Mme Dubois, faisant partie du Conseil Municipal, a participé à l'élaboration du PLU, je n'ai donc pas d'observations à formuler. Elle n'est d'ailleurs pas contre ces emplacements réservés.	Validé
13	Mr et Mme Dassot se pose la question du devenir de la parcelle n° 1806 jouxtant leur parcelle n° 1808. Restera-t-elle en zone non constructible (Parc, espace paysager protégé actuellement dans le PLU) ?	Zonage	La commune confirme le maintien de la parcelle comme espace paysager protégé au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.	Pas d'observation	Validé
14	Mesdames LAMBERT et CHEVALIER souhaitent qu'une partie des parcelles B n° 856, 857 et 859 soit classée en zone UBi3a.	Zonage	Les parcelles doivent rester en zone Ni3a du PLU pour être conformes aux prescriptions du PPRI.	Même observation que pour le 5 et 9	Refus
15	Les frères GANDON sont revenus confirmer la simulation proposée par leur avocat.	Zonage	Même justification que 6	Même observation que pour le 6	Refus
16	M. et Mme. LENA contestent le caractère inondable des parcelles B n°1060, 1061,1062, 1063, 1064, 1066, 1065 classées en zone NDi3a du PLU.	Zonage	Les parcelles cadastrées section B numéros 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1066 et 1065 de M. et Mme LENA doivent rester en zone NDi3a du PLU pour être conformes aux prescriptions du PPRI, qui justifie par ailleurs leur caractère inondable.	Mêmes observations que pour le 5 et 9.	Refus
17	Par courrier : Mme GALLO possède la parcelle F20 n° 1298 qui était constructible dans le POS et qui ne l'est plus dans le PLU (zone A). Elle voulait vendre son terrain comme constructible dans le POS mais ne le pourra pas avec le PLU.	Zonage	Même justification que 3, 6 et 7	Même observation que pour le 6 et le 7	Refus

**Questions du commissaire-enquêteur**

N°	Remarques	Pièce du PLU	Réponse Commune	Observation Commissaire-enquêteur	Décision finale
1	Est-ce que la capacité d'un système de traitement des eaux usées a été dimensionnée (capacité d'épuration en fonction du nombre d'habitant) en fonction de la future urbanisation de la zone 2AUh (OAPn°5) des Pas d'Ane.	OAP	La capacité d'un système de traitement des eaux usées a été évaluée pour la zone 2AUh. Des études ont été menées par la CCVA. Nous informons également que la zone AU recevant un éco quartier, celui-ci sera autonome en assainissement, gardant ainsi le potentiel du système de traitement pour la zone 2AUh.	La commune devrait préciser dans l'OAP n°5 ce qu'est un éco quartier, notamment au niveau du traitement des eaux usées et pluviales avec l'urbanisation future du « Pas d'Ane (axe de développement principal de la commune.)	Validé
2	Est-il envisagé une évaluation plus précise du réseau de défense incendie de la futur zone d'urbanisation des Pas d'Ane ?	OAP	Une évaluation a été menée et a démontré que l'urbanisation du secteur des Pas d'Ane ne nécessite pas de renforcement majeur du réseau de défense incendie. Le site sera desservi par le réseau de défense incendie conformément à la réglementation en vigueur. Il n'est donc pas envisagé de nouvelle évaluation du réseau dans le secteur pour le moment. La commune tient par ailleurs à préciser que l'ensemble des études de faisabilité préalables à l'urbanisation du secteur devront établir la capacité des équipements existants et prévoir les éventuelles dispositions techniques nécessaires, conformément aux réglementations en vigueur.	La commune devrait préciser dans l'OAP n°5, en fonction du phasage de développement du « Pas d'Ane » les évolutions nécessaires du réseau incendie pour faire face à d'éventuels incendies d'habitations.	Validé
3	Une note est-elle prévue sur le rejet des eaux de vidange ou de débordement des eaux de piscine ?	Règlement	Le règlement sera complété e par une note sur le rejet des eaux de vidange ou de débordement des eaux de piscine. Objet et forme que prendront cette note a discuter.	Je n'ai pas d'observations à formuler.	Validé
4	La commune a-t-elle une situation administrative à jour des installations classées sur son territoire ?	Rapport de Présentation	Situation administrative à jour des ICPE sur le territoire, qui sont de plus recensées au sein de la base nationale des installations classées. Dernière mise à jour le 04 septembre 2015, suite à une demande de mise à jour des installations classées soumises à déclaration effectuée par la préfecture. Les informations alors reçues seront communiquées au prestataire du PLU afin qu'elles soient prises en compte dans la dernière version du document.	Je n'ai pas d'observations à formuler, l'essentiel est que la commune ait une situation à jour des activités industrielles sur son territoire (Z.I. en zone inondable).	Validé
5	La commune pourrait-elle préciser la motivation et la finalité du secteur NL3a ?	Zonage	La commune prend la décision de réduire cette zone aux emplacements où sont déjà construits des équipements : à l'étang, au stade et le long de l'avenue des Courvoyeurs. Le reste sera, comme le demande les PPA, reclassé en zone NI3a.	Je n'ai pas d'observations à formuler.	Validé
6	La commune pourrait-elle préciser les motivations du classement en EBC de certains bois (bois isolés et difficultés d'accès, zone AOC, etc..).	Zonage	La commune s'engage à revoir ces classements à la baisse dès lors que cela ne fragilise pas le PLU, et que les justifications pour le déclassement seront jugées suffisantes par les PPA	Le reclassement des bois sur les îles de Loire sera certainement à revoir en fonction du PPRI ainsi que le classement en EBC en fonction de leur accessibilité.	Validé

**Questions du commissaire-enquêteur**

N°	Remarques	Pièce du PLU	Réponse Commune	Observation Commissaire-enquêteur	Décision finale
7	La commune a-t-elle déjà engagée une réflexion sur le réaménagement du RD n°5 pour accéder à la future urbanisation du Haut-Libéra (zone 1AU)?	Rapport de Présentation	Oui, prévu au PLU afin d'absorber les flux et de sécuriser les déplacements. La commune envisage la matérialisation de l'entrée d'agglomération par des aménagements de voirie spécifiques marquant l'entrée dans une zone urbanisée sur la RD5.	Le rapport de présentation aurait dû préciser quels étaient les différentes solutions alternatives proposées pour l'accès au « Pas d'Ane » en fonction du trafic routier à venir. D'autant plus que le développement de la commune est basé sur l'axe « Pas d'Ane » - Nazelles -quartier « Vilvent »- gare d'Amboise.	Validé
8	La commune a-t-elle prévue des mesures pour traiter au niveau paysager la zone industrielle des Poujeaux ?	Rapport de Présentation	Les enjeux concernant le traitement paysager de la zone des Poujeaux sont identifiés au PLU. La commune a indiqué que des efforts peuvent être faits dans le domaine du cadre de vie : traitement des franges paysagères des zones d'activités, intervention sur l'espace public pour un caractère moins routier et plus paysager, etc. Elle militera d'ailleurs pour qu'une action soit engagée afin d'améliorer le traitement paysager de la zone, indépendamment du PLU. Il est par ailleurs rappelé que la concrétisation de telles améliorations repose en partie sur une volonté intercommunale, l'économie étant une compétence de la Communauté de Commune du Val d'Amboise.	Il aurait été intéressant que le dossier visualise des propositions de traitements de franges paysagères des zones d'activité (UNESCO).	Refus
9	La commune devrait pour plus de compréhension et de lisibilité du PPRI compléter les aléas par des hauteurs d'eau de submersion. La révision du PPRI Loire-Val de Cisse (prévu pour 2016) aurait dû être plus explicite (notamment sur la fragilité des digues de la Loire) Par ailleurs les crues de la Cisse devraient-être précisées car plus fréquentes que celles de la Loire et touchent les parcelles proches du bourg historique.	Rapport de Présentation	La hauteur des plus hautes eaux connues figure sur les actes notariés de chaque parcelle se situant sur le périmètre du PPRI. Le PPRI prend en compte les risques de débordements de la Cisse. En ce qui concerne la révision du PPRI pour 2016, la commune communique sur le risque de rupture de digue à travers ses publications et a reçu physiquement et individuellement la plupart des propriétaires de foncier urbanisable touchés par cette nouvelle révision.	Je n'ai pas d'observations à formuler.	Refus
10	La commune a-t-elle prévue un échéancier pour supprimer les espaces boisés classés sur les îles ?	Zonage	La commune ne s'oppose pas au déclassement des EBC. Cette question méritera toutefois validation auprès des services de l'état afin de s'assurer qu'il est juridiquement possible de déclasser ces espaces sur lesquels est identifié un enjeu environnemental au titre de Natura 2000 (ZSC FR2400548 « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes et ZPS FR2410012 « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire »).	Je n'ai pas d'observations à formuler.	Validé