

Enquête publique relative au projet de PLUI de FerCher-Pays Florentais et à l'abrogation de la carte communale de Primelles
Les réponses de la Communauté de communes au Commissaire enquêteur

Civray		Lunery		Mareuil-sur-Arnon		Plou		Primelles	
Professionnel	Administré	Professionnel	Administré	Professionnel	Administré	Professionnel	Administré	Professionnel	Administré
Société Luxel Projet photovoltaïque respectant parfaitement les conditions imposées par le PLUi pour ce faire. Le zonage doit être modifié/adapté en conséquence au sein du PLUI.		Conservatoire d'espace naturel Centre-Val de Loire Avis favorable à sa requête qui relève de l'intérêt général. Le bureau d'études doit corriger en conséquence le zonage du PLUI.	Monsieur Ludovic FRADET Sa parcelle et donc son habitation sont classées en agricole (A). Il souhaite savoir si la construction d'une piscine est permise. Le règlement du PLUI concernant les zones A n'est pas assez claire à ce sujet, ni au sujet des annexes, comme l'est la partie réglementaire relative aux zones N. Cela laisse place à interprétation de la part des services instructeurs, ce qui pourrait entraîner une inégalité de traitement des dossiers à instruire. Cet aspect mériterait sans doute précision correction au sein du règlement. Les consignes seront données au bureau d'études le cas échéant.				Monsieur Jean-Marie MILLET Sa parcelle cadastrée ZM 75 doit être classée constructible au sein du PLUI comme il était prévu tout au long de l'élaboration du document d'urbanisme. Le cabinet d'études doit rectifier sa coquille/son oubli.	Société Impulsion Projet photovoltaïque respectant parfaitement les conditions imposées par le PLUI pour ce faire. Le zonage doit être modifié/adapté en conséquence au sein du PLUI.	
Saint-Caprais		Saint-Florent-sur-Cher		Saugy		Villeneuve-sur-Cher			
Professionnel	Administré	Professionnel	Administré	Professionnel	Administré	Professionnel	Administré		
	Madame Françoise PIGEAT La parcelle 31 correspond parfaitement à une dent creuse. Cette parcelle doit être classée en constructible au sein du PLUI.		Monsieur Roger BOIZAT Projet photovoltaïque respectant parfaitement les conditions imposées par le PLUI pour ce faire. Le zonage doit être modifié/adapté en conséquence au sein du PLUI.				Monsieur Michel HERAULT Les remarques numérotées 1, 2 et 3 par le commissaire enquêteur au sien de son rapport sont de l'ordre de la coquille. Le bureau d'études devra corriger les anomalies soulevées. Pour ce qui est du zonage Ua pointé par Monsieur HERAULT, celui-ci est juste et n'appelle pas de correction. Le zonage AA pointé par Monsieur HERAULT n'existe pas.		
	Monsieur COSSON Avis favorable de la Communauté de communes à sa demande de maintien de sa parcelle AA n°62 en constructible. La correction doit être apportée au sein du zonage du PLUI. Il s'agit d'une coquille du cabinet d'études qui doit être corrigée. Monsieur COSSON possède un certificat d'urbanisme en ce sens.		Monsieur BELLOT Bien que ses parcelles représentent un stock foncier important, il apparaît judicieux de répondre favorablement à la requête de Monsieur BELLOT et ce pour des raisons environnementales. Si les parcelles ne sont pas classées constructibles au sein du PLUI, celles-ci perdureront à l'état de friches et ce en plein centre ville.						



Le Président,
Fabrice CHABANCE

Ces requêtes semblent entraîner de nécessaires corrections au sein du PLUI.
 Pour ce faire, ces demandes méritent de recevoir un avis favorable et d'être considérées en priorité.

Enquête publique relative au projet de PLUI de FerCher-Pays Florentais et à l'abrogation de la carte communale de Primelles
Les réponses de la Communauté de communes au Commissaire enquêteur

Civray		Lunery		Mareuil-sur-Arnon		Plou		Primelles	
Professionnel	Administré	Professionnel	Administré	Professionnel	Administré	Professionnel	Administré	Professionnel	Administré
	<p>Monsieur Serge LEFEBVRE Sa requête concernant ses parcelles AK149 et 152 pourraient être considérées comme dents creuses. Elles pourraient donc être zonées Uc. Cependant, les parcelles 150 et 151 devraient sans doute également être considérées comme telles, celles-ci étant enclavées aux parcelles AK149 et 152. Pour ce qui est de donner une dizaine de mètres constructibles supplémentaires à sa parcelle AK10 qui est classée Uc (à l'arrière de son habitation) cela peut se faire. Le zonage du PLUi doit respecter la réalité du terrain. Il pourrait être demandé au bureau d'études de rectifier le découpage parcellaire.</p>								
Saint-Caprais		Saint-Florent-sur-Cher		Saugy		Villeneuve-sur-Cher			
Professionnel	Administré	Professionnel	Administré	Professionnel	Administré	Professionnel	Administré		
	<p>Monsieur Gérard SAUVESTRE Sa requête pourrait recevoir une réponse favorable. Les parcelles citées s'intégreraient parfaitement en continuité les constructions existantes. Ces dernières sont récentes (Ub). Les objectifs de densification de l'existant poursuivis par le PLUI seraient respectés.</p>						<p>Monsieur Bernard DUPONT Une déclaration préalable lui avait été accordée par la commune en 2017 pour sa parcelle A445. Il sollicite le renouvellement de la déclaration préalable. Monsieur DUPONT doit se tourner vers la commune pour ce faire. Sa parcelle pourrait alors être classée comme il se doit au sein du PLUi. Sa requête relative aux parcelles AA152, AA14 et A600 pourrait recevoir une réponse favorable compte-tenu des nuisances évoquées. Le PLUi a pour objectif que monde agricole et habitations évoluent ensemble. Le monde agricole ne doit pas être une nuisance pour l'habitation et vice-versa.</p>		



**Le Président,
 Fabrice CHABANCE**

Ces requêtes méritent de recevoir un avis favorable et donc d'être considérées au sein du PLUi mais elles n'ont pas un caractère prioritaire.


03/12/2020

Enquête publique relative au projet de PLUi de FerCher-Pays Florentais et à l'abrogation de la carte communale de Primelles
Les réponses non favorables de la Communauté de communes au Commissaire enquêteur

Civray		Lunery		Mareuil-sur-Arnon		Plou		Primelles	
Professionnel	Administré	Professionnel	Administré	Professionnel	Administré	Professionnel	Administré	Professionnel	Administré
	<p>Madame Josianne PONTONNIER Sa requête ne peut pas recevoir une réponse favorable. Classer sa parcelle AM87 en urbanisé ou à urbaniser favoriserait l'étalement urbain. Le stock foncier réclamé est trop important. La parcelle n'est ni une dent creuse ni située dans la continuité du bâti existant. Rendre constructible cette parcelle pourrait remettre en cause l'esprit général du PLUi. Le zonage comme arrêté actuellement au sein du PLUi est le bon.</p>		<p>Madame COMBRET Sa requête ne peut pas recevoir une réponse favorable. Classer sa parcelle ZE63 en urbanisé ou à urbaniser favoriserait l'étalement urbain. La parcelle n'est ni une dent creuse ni située dans la continuité du bâti existant. Rendre constructible cette parcelle pourrait remettre en cause l'esprit général du PLUi. Le zonage comme arrêté actuellement au sein du PLUi est le bon.</p>						<p>Madame Jeanne Marie PREVOST Sa requête ne peut recevoir une réponse favorable. Classer sa parcelle ZD23 en urbanisé ou à urbaniser favoriserait l'étalement urbain. La parcelle n'est ni une dent creuse ni située dans la continuité du bâti existant. Rendre constructible cette parcelle pourrait remettre en cause l'esprit général du PLUi. Le zonage comme arrêté actuellement au sein du PLUi est le bon.</p>
Saint-Caprais		Saint-Florent-sur-Cher		Saugy		Villeneuve-sur-Cher			
Professionnel	Administré	Professionnel	Administré	Professionnel	Administré	Professionnel	Administré		
	<p>Madame Françoise PIGEAT Les parcelles 25, 27 et 28 ne peuvent pas passer en zones urbanisées ou à urbaniser. Il ne s'agit pas de dents creuses. Le stock foncier demandé en constructible est trop important. Cela serait contraire à l'état d'esprit général du PLUi. Le zonage tel qu'arrêté au sein du PLUi est juste.</p>				<p>Madame Thérèse COURSEAU Sa requête ne peut pas recevoir un avis favorable. Ses parcelles A211 et A209 ne peuvent pas être une zone urbaine ou à urbaniser. Le stock foncier demandé est trop important. Cela serait contraire à l'état d'esprit général du PLUi. Le zonage tel qu'arrêté au sein du PLUi est juste.</p>		<p>Monsieur Jean-Pierre GAUDRAT et Madame Françoise GAUDRAT Leur requête ne peut pas recevoir une réponse favorable. Les parcelles 152 et 153 ne peuvent pas être considérées comme des dents creuses. Le stock foncier est trop important. Rendre constructible de telles parcelles irait à l'encontre des objectifs poursuivis par le PLUi (réduction de l'étalement urbain, densification de l'existant...)</p>		
	<p>Monsieur Philippe GANCZARSKI Sa requête ne peut recevoir un avis favorable. Le PLUi sert l'intérêt général et non l'intérêt particulier. (Sa requête porte sur des parcelles situées à Saint-Florent-sur-Cher et à Saint-Caprais)</p>		<p>Monsieur Philippe GANCZARSKI Sa requête ne peut recevoir un avis favorable. Le PLUi sert l'intérêt général et non l'intérêt particulier. (Sa requête porte sur des parcelles situées à Saint-Florent-sur-Cher et à Saint-Caprais)</p>						



Le Président,
Fabrice CHABANCE



Ces requêtes ne peuvent pas recevoir une réponse favorable.
 Elles ne peuvent pas être intégrées au PLUi.

Enquête publique relative au projet de PLUi de FerCher-Pays Florentais et à l'abrogation de la carte communale de Primelles
Les réponses de la Communauté de communes au Commissaire enquêteur

Civray		Lunery		Mareuil-sur-Arnon		Plou		Primelles	
Professionnel	Administré	Professionnel	Administré	Professionnel	Administré	Professionnel	Administré	Professionnel	Administré
	<p>Monsieur Claude TETENOIRE Sa parcelle agricole est une zone avec caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères. Un tel zonage n'empêche pas l'activité agricole ni son évolution ou adaptation. Les éventuels projets d'extension devront simplement répondre à certaines conditions afin de respecter les divers aspects paysagers et environnementaux.</p>								
Saint-Caprais		Saint-Florent-sur-Cher		Saugy		Villeneuve-sur-Cher			
Professionnel	Administré	Professionnel	Administré	Professionnel	Administré	Professionnel	Administré		
			<p>Madame Annie LUQUET et Madame Bernadette DEMAY souhaitent savoir si leurs parcelles étaient constructibles. C'est le cas.</p>				<p>Madame Martine DEMASSE La transformation des bâtiments agricoles en gîte sont possible : - En zones Agricoles (A) - En zones naturelles et forestières (N) Le règlement du PLUi permet de tels aménagements et construction. Le règlement précise également que ce changement de destination des locaux et des bâtiments identifiés est autorisé dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole. Lors d'un dépôt de permis de construire ou d'une déclaration préalable, la reconversion de ces bâtiments doit être soumise par la mairie à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).</p>		



Le Président,
Fabrice CHABANCE

De simples précisions étaient attendues de la part des demandeurs. La Communauté de communes répond et le précise ici simplement.

03/12/2020

Enquête publique relative au projet de PLUi de FerCher-Pays Florentais et à l'abrogation de la carte communale de Primelles
Les réponses de la Communauté de communes au Commissaire enquêteur

Observations concernant l'implantation d'une unité de méthanisation sur la commune de Chârost

Après analyse, il s'avère que les observations de l'association ABVECA portent sur la méthanisation en général, et plus précisément sur le projet de méthaniseur envisagé sur la commune de Chârost. Cette commune ne fait pas partie du périmètre de FerCher-Pays Florentais.

La Communauté de communes FerCher-Pays Florentais n'a pas rendu d'avis sur le projet du méthaniseur suscit. L'avis de la collectivité n'a pas été sollicité.

Afin d'obtenir les réponses à ses remarques, il est conseillé à l'association de se tourner vers le porteur de projet du méthaniseur et vers la commune de Chârost ou la Communauté de commune dont Chârost est membre.

Le méthaniseur projeté sur la commune de Chârost ne relève pas de la compétence de FerCher-Pays Florentais ni de son PLUi.

Pour rappel, un Plan Local d'Urbanisme intercommunal vise à l'aménagement du territoire communal ou intercommunal et ce en conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales. Tout au long des démarches d'élaboration de son PLUi, la Communauté de communes a associé, dans un souci de collaboration et concertation, divers acteurs du territoire (associations environnementales, chambres consulaires, services de l'Etat...). Le PLUi de FerCher-Pays Florentais a reçu un avis favorable des diverses Personnes Publiques Associées. Les directives du SCoT, le PPRI, le SDAGE, ou encore les travaux sur la Trame verte, bleue et noire sont respectées par le PLUi de FerCher-Pays Florentais.

Lorsque des projets tels que méthaniseurs, éoliennes ou panneaux photovoltaïques se concrétisent sur certains territoires, ce n'est pas parce qu'un PLU le permet mais c'est parce que les porteurs de projets respectent les règles et conditions qui leur sont imposées pour pouvoir ce faire dans de bonnes conditions.

La requête est considérée hors sujet. Elle ne relève pas du PLUi ni du territoire de la Communauté de communes FerCher-Pays Florentais.

03/12/2020



Le Président,
Sandrine CHABANCE