

BILAN DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Service	Avis
Préfecture	Favorable, sous réserves
RTE	Favorable avec remarques
CCI	Favorable
Conseil Général	Non transmis

1) PREFECTURE

N°	REMARQUE	REPOSE	EVOLUTION DES PIECES
1 – RESPECT DE LA REGLEMENTATION			
A – LE CODE DE L'URBANISME			
1Aa)	Supprimer la mention « POS valant PLU »	La correction sera faite	Rapport de présentation : page 1
1Ab)1	Servitude AS1 : mettre à jour la liste des servitudes et vérifier que la trame sur le plan est identique à la légende	La correction sera faite sur la liste La trame est conforme à la légende, mais sera rendue plus lisible	Liste des servitudes : Page 1 Plan des servitudes
1Ab)2	Servitude I4 : rectifier le tracé de la ligne « la Godinière-Sorigny » et reporter la ligne « Larçay-Sorigny » (plans joints)	La correction sera faite	Plan des servitudes
1Ab)2	Servitude aéronautique T4 – T5 : à rectifier	La correction sera faite, en fonction des plans à nous transmettre, car elle n'était pas jointe au porter à connaissance	Plan des servitudes
1Ac)	Article L 111-1-4 : 1. Compléter le plan de zonage par la marge de recul rive ouest de la RN10 secteur de « la Fleuriette » 2. clarifier le contenu du chapitre consacré à l'étude Loi Barnier	1. La correction sera faite 2. le texte sera simplifié et ne seront repris que les éléments concernant la commune de Sorigny Il est rappelé que l'urbanisation en cours de la zone 1AUc de la Grange Barbier respecte un recul de 35 mètres de l'axe.	1. zonage 2. rapport de présentation : pages 91 à 98

<p>1Ad)</p>	<p>Article R 123-5 : Le classement en zone UCr du site retenu pour le projet de centre routier n'est pas adapté, car les conditions d'équipement des zones urbaines ne semblent pas remplies.</p>	<p>La zone UCr sera reclassée en zone 2AUc</p>	<p>Règlement : pages 29, 30 Zonage</p>
<p>1Ae)</p>	<p>Article R 123-6 : Procéder à la délimitation des zones 1AU et AU au regard de la définition des zones AU, en fonction de la présence ou non d'équipements suffisants à la périphérie immédiate.</p>	<p>La programmation des zones 1AU et 2AU est maintenue comme telle, dans l'objectif d'une meilleure maîtrise de la cohérence de l'urbanisation sur les sites projetés.</p>	<p>néant</p>
<p>1Af)</p>	<p>Articles R 123-13 et R 123-14 annexes : Les annexes identifient :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. les ZAC 2. les périmètres de DPU 3. les périmètres de sursis à statuer 4. les périmètres de PAE 5. la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues 6. les zones de publicité restreintes et élargies 7. le périmètre des secteurs bruyants au voisinage des infrastructures terrestres et la référence aux arrêtés préfectoraux et l'indication du lieu où ils peuvent être consultés 8. la délimitation des zones U et Au doit prendre en compte les plans d'épandage des boues de la station d'épuration. <p>Article R 123-14 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 9. Les annexes ne comportent pas de notice sanitaire 10. Revoir les plans des réseaux 	<p>Articles R 123-13 et R 123-14 annexes :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. la ZAC ISOPARC est déjà identifiée sur les plans de zonage 2. les périmètres de DPU seront définis par la commune lors de l'approbation 3. pas de sursis à statuer 4. pas de PAE 5. pas de lotissements dont les règles ont été maintenues 6. zones de publicité à vérifier 7. les secteurs bruyants figurent déjà sur les plans de zonage. La légende pourra être complétée avec l'arrêté et le lieu de consultation (disponible en commune et en préfecture) 8. les zones U et AU ne sont pas concernées par l'épandage des boues de la station d'épuration <p>Article R 123-14 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 9. La notice des annexes sanitaires sera jointe au dossier d'approbation 10. les plans des réseaux transmis sont ceux des gestionnaires des réseaux, seuls habilités à transmettre ces informations. A défaut de nouveaux documents transmis à la commune, il n'y aura pas de plans plus lisibles à annexer au PLU 	<ol style="list-style-type: none"> 1. néant 2. à voir avec la commune si simple délibération sur les zones concernées ou identification de périmètres particuliers 3. néant 4. néant 5. néant 6. à voir avec la commune 7. zonage – légende 8. à vérifier par la commune 9. Documents annexes 10. idem voir avec la commune s'il y a de nouveaux plans
<p>1Ag)</p>	<p>Sites archéologiques : Ne pas faire apparaître les sites archéologiques sur le zonage</p>	<p>La correction sera effectuée. La localisation des sites sera basculée dans le rapport de présentation</p>	<p>Zonage Rapport de présentation : page 29</p>

1Ah)	Article L 122-2 : Certaines zones U ou AU doivent faire l'objet d'une demande de dérogation auprès de l'EPCI du SCOT	Cette démarche a été effectuée	néant
-------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------	-------

B – LES THEMATIQUES DE L'ARTICLE L 121-1			
1Ba)	Espaces naturels agricoles ou boisés et urbanisation future : L'état initial du site n'est que peu analysé. Les incidences sur l'environnement des choix et la prise en compte de sa préservation n'apparaissent pas (R 123-2)	L'état initial de l'environnement comporte 22 pages du rapport de présentation, soit près de ¼ du rapport. Toutefois, les volets architecture, fonctionnement urbain, agricole, et environnement et paysage seront développés. Une analyse du site du centre routier sera également ajoutée. Le rapport de présentation comporte, conformément à l'article R 123-2, une troisième partie 'Incidences sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur », des pages 75 à 98. Pour chaque thème abordé, l'incidence du PLU est identifiée, ainsi que les dispositions prises. Toutefois, au regard des compléments qui seront apportés à l'état initial de l'environnement, la troisième partie sera également complétée.	Rapport de présentation : pages 22 à 45 pages 75 à 82
1Bb)	Transports et déplacements : 1. ISOPARC semble s'être appuyé uniquement sur le mode de déplacement automobile. 2. Concernant le centre routier, qui va générer un trafic supplémentaire important, aucune analyse n'est faite, ni de recensement des incidences et des dispositions projetées	1. le volet liaisons douces du projet sera développé 2. L'état initial du site projeté du centre routier sera ajouté (occupation du sol, localisation et desserte,...), ainsi que les incidences et les dispositions projetées. Il sera notamment précisé que ISOPARC se développe, avec plusieurs implantations d'activités récentes, qui ont déjà réduit les surfaces disponibles à la vente. La connexion directe sur l'A10 et le développement des activités sur la ZAC, nécessite en accompagnement un centre routier. Son implantation dans le prolongement d'ISOPARC contribuera à l'attractivité et au fonctionnement de la ZAC, tout en laissant les terrains disponibles de la ZAC pour l'implantation d'activités économiques. Un écran vert boisé à préserver et à aménager sera ajouté au zonage. Il sera également rappelé qu'un plan d'aménagement, intégrant des mesures compensatoires appropriées au regard de l'environnement, sera réalisé à l'occasion de la modification du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation.	Rapport de présentation : 1. page 52 2. pages 22 à 45, pages 75 à 82 zonage
1Bc)	Nuisances : Aborder les nuisances éventuelles de l'aérodrome	Le rapport sera complété, si possible avec le niveau de fréquentation de l'aérodrome, transmis par la commune.	Rapport de présentation : page 6

1Bd)	Qualité de l'air : Evoquer les incidences du trafic sur la RN 10 et l'A10	L'état initial de l'environnement sera complété. Le rapport contient déjà un volet « préservation de la qualité de l'air », dans les incidences sur l'environnement et les dispositions prises (page 79)	Rapport de présentation : page 29
1Be)	Sécurité : Il serait utile de généraliser la sécurisation des rives de la RN10 à l'ensemble des parties non urbanisées	Tout nouvel accès direct sera interdit sur la RN10	Règlement : pages 98 et 109 (articles A3 et N3)

C – LE DOSSIER

1Ca)	Le diagnostic : Approfondir l'état initial du patrimoine bâti et de la structure urbaine, afin de permettre l'élaboration de règles précises et de justifier des dispositions réglementaires du PLU. (minima : article R 111-21 ?? à voir avec B Dancette)	Le volet état initial pourra être complété sur ces deux points, ainsi que les dispositions prises. Toutefois, les choix municipaux en terme de dispositions réglementaires (articles 5 à 14) restent inchangés, notamment l'article 11 est volontairement peu développé, afin de laisser une certaine souplesse aux projets, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à leur environnement.	Rapport de présentation : pages 32 à 45 et 79 à 81
	Les justifications au projet : 1. chapitre 2 : il aborde d'autres aspects que les délimitations réglementaires (perspectives démographiques). Il semble justifier le PADD alors que ce dernier mérite simplement explication. Ce chapitre gagnerait à s'intituler « justification des dispositions du zonage et du règlement » 2. La préservation des caractères architecturaux ou urbains ne s'appuie pas sur un diagnostic, de même pour les zones soumises à permis de démolir 3. chapitre 3 : les analyses architecturales ou d'organisation du bâti ont plus leur place dans l'état initial. Il est fait référence à des « orientations d'aménagement et d'urbanisme » qui n'apparaissent pas dans le dossier Le terme « opération publique d'aménagement » mérite d'être défini s'il est différent de la ZAC 4. Chapitre 4 : Il serait préférable d'énoncer les dispositions du PLU, puis les changements apportés par rapport au POS Exemple : le centre routier et Genevray, sans diagnostic, ni justification des changements Faire de même pour les emplacements réservés 5. Chapitre relatif à l'environnement aborde la qualité de l'air, sans que cela ait été évoqué dans l'état	1. Ce chapitre sera renommé 2. Cf. 1Ca) ci-dessus. La délimitation du périmètre de permis de démolir sera également complétée dans l'état initial 3. Les caractères de chaque zone seront déplacés dans la partie 1 « état initial » Les orientations d'aménagement et d'urbanisme sont mentionnées pour : la zone 1AUC de la Grange Barbier (erreur matérielle en reprographie qui sera rectifiée) et pour la zone 1AUh (il sera ajoutée deux orientations, pour Genevray et la Bougrie, transmises devant être transmises par G. Bouvard. Le terme « opération publique d'aménagement » sera précisé : ZAC, lotissement. 4. Le chapitre 4 sera remanié comme tel le centre routier et Genevray seront justifiés et l'état initial complété. L'évolution des emplacements réservés sera ajoutée 5. Cf. réponse 1Bd) ci-avant	1. rapport de présentation, sommaire et pages 59 à 66 (pied de page et titres) 2. rapport de présentation, pages 32 à 37 3. rapport de présentation, pages 67 à 70 et pages 23 à 45 page 69 4. rapport de présentation, pages 73 à 75 et pages 22 à 45 5. rapport de présentation, page 29

	initial		
1Cb)	<p><u>PADD :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le contournement complet du bourg et l'aménagement de la traverse d'agglomération ne doivent pas créer de gêne à la circulation des transports exceptionnels de 3^{ème} catégorie. 2. La transition paysagère avec les espaces naturels n'est retranscrite au zonage que dans la zone 2AUh des « grands Champs » 3. Certaines dispositions projetées ne sont pas efficacement traduites en terme d'opposabilité, notamment la volonté de mettre en place un réseau de circulations douces 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ces aménagements prendront en compte le trafic de convois exceptionnels. Cette mention sera ajoutée dans les incidences sur l'environnement 2. Une zone de transition paysagère sera ajoutée autour du centre routier. Par contre, les autres transitions paysagères figurant au PADD ne peuvent pas être reportées, car elles matérialisent des intentions à long terme, au-delà des limites des zones d'urbanisation du PLU 3. Le PADD étant un document d'orientation « générales », celles-ci ne trouvent pas toutes de traduction opposable. Les choix politiques peuvent se traduire par différents moyens, que ce soit par exemple la prise en compte des circulations douces dans les nouvelles opérations, par des acquisitions de terrains à l'amiable ou tout autre moyen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Rapport de présentation : page 81 2. zonage 3. néant
1Cc)	<p><u>Règlement :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les formulations « de préférence », « on doit éviter », « il peut être » ne constituent pas une règle. 2. « les nuisances inacceptables » constituent une appréciation subjective 3. article 5 de plusieurs zones en particulier UB impose un minimum de 1.500 m² pour la réalisation, qui doit être justifié. Sinon, préférer une règle imposant une superficie suffisante pour la réalisation d'un assainissement autonome. 4. L'article UBb4 doit préciser que les eaux usées non épurées sont interdites. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ces formulations visent plutôt à sensibiliser les pétitionnaires, plutôt qu'être trop directifs. Ces formulations seront maintenues. 2. cette formulation sera remplacée par « nuisances supérieures aux normes en vigueur » 3. Le secteur UBb est revu en UBb1 pour «la pièce des Viviers » (surface minimum de 1.500 m²), dont le raccordement n'est pas prévu, et UBb2 de « la Tour d'Isoré » (surface minimum de 600 m²), destiné à être raccordée à court terme. La justification de ces surfaces sera faite au regard de l'urbanisme et non des besoins en terme d'assainissement autonome. 4. L'article UBb 4 sera complété : « L'évacuation des eaux usées non épurées dans les égouts pluviaux ou fossés est interdite » 	<ol style="list-style-type: none"> 1. néant 2. règlement, page 35 3. règlement, page 15 et 18 (article UB4) 4. règlement, page 18 (article UB4)

1Cd)	<p>Zonage :</p> <ol style="list-style-type: none"> Il contient certains principes de fonctionnement pour les zones AU. Il serait préférable de les faire figurer en orientations d'aménagements. Les secteurs Nh1 et Nh2 paraissent contradictoires avec le PADD, qui entend « arrêter la prolifération des constructions non liées à l'agriculture en zone rurale » et avec la justification : « seules quelques possibilités de constructions neuves sont possibles ». 	<ol style="list-style-type: none"> La commune souhaite maintenir ces principes de fonctionnement sur les plans de zonage. Dans les faits, ces zones Nh1 et Nh2 sont en réalité déjà bâties en grande partie, ne laissant effectivement que quelques possibilités supplémentaires restreintes de constructions nouvelles, en continuité de bâti existant. Il est proposé de compléter le volet « incidences sur l'environnement » par un bilan des surfaces non bâties à ce jour et potentiellement constructibles par leur classement en Nh. En outre, il convient de rappeler que dans un souci d'équité et de rigueur juridique du PLU, toutes les zones NB du POS ont été maintenues constructibles, par un reclassement en Nh. 	<ol style="list-style-type: none"> néant rapport de présentation, pages 79 et 80
------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------

2 –REMARQUES GENERALES LIEES A LA QUALITE

a) – RAPPORT DE PRESENTATION

2a)1	Il serait intéressant de faire apparaître la part de la population agglomérée par rapport à la population éparses	Le complément sera fait	Rapport de présentation : page 1
2a)2	Développer le volet agricole	Le complément sera fait	Rapport de présentation : pages 22 à 45

b) – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

2b)	Il est étonnant qu'aucune orientation d'aménagement ne figure dans le PLU	Deux secteurs d'orientations d'aménagement seront jointes : à Genevray et à « la Bougrie », que la commune doit transmettre.	Nouvelle pièce du dossier à créer : orientations d'aménagement
-----	---------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------

c) – REGLEMENT

2c)1	Préciser l'article 2 de la zone A	La correction sera faite	Règlement, page 97
2c)2	Revoir l'article 7, qui semble contradictoire	Après vérification, la formulation de l'article A7 n'apparaît pas contradictoire	néant
2c)3	Revoir la hauteur des bâtiments agricoles en zone A, à 12 mètres	La correction sera faite	Règlement, page 102 (article A10)

2c)4	L'emprise au sol des installations forestières est limitée à 25 m ² . revoir cette règle.	La correction sera faite, en excluant cette surface pour les installations forestières	Règlement, page 104 (article N2)
d) – ZONAGE			
2d)1	Vérifier que les espaces boisés classés ne recouvre aucun bâtiment existant, comme à Bordebure et les Mottes	La correction sera faite	zonage
2d)2	Certains bâtiments agricoles sont classés en zone N, alors que le maintien de l'activité agricole mérite que les sièges d'exploitation soient classés en zone A	Le classement des bâtiments en zone A ou N a été établi par la commune, en fonction des observations sur le terrain, et de critères tentant d'identifier la viabilité de l'activité agricole sur ce site (âge de l'exploitant, possibilité de reprise des bâtiments, usage des bâtiments, contraintes vis-à-vis de la proximité immédiate de tiers non exploitants, etc.). C'est ainsi que dans certains cas, il a été privilégié la possibilité de changement de destination de bâtiments agricoles, par un classement en zone N. La commune vérifiera si le classement de tous les sièges d'exploitation en activité est bien conforme à leurs choix.	Zonage : en attente vérification communale

3 –POINTS MATERIELS

a) – ZONAGE

3a)	Une zone US n'est pas mentionnée au règlement	Erreur matérielle. La zone US sera rebasculée en zone 1AUs, qui doit permettre la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs	Zonage Règlement : page 16
------------	-----------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------

b) – REGLEMENT

3b)	Un secteur UAb n'apparaît pas sur les plans de zonage	Erreur matérielle. Le secteur UAb n'a pas lieu d'être. Le zonage est correct.	Règlement : page 5
------------	-------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------	--------------------

2) CHAMBRE D'AGRICULTURE

N°	REMARQUE	REPONSE	EVOLUTION DES PIECES
1	Règlement A10 : porter la hauteur des constructions	La correction sera faite (Cf. réponse préfecture 2c)3	Règlement

	d'activité agricole à 12 mètres et préciser que la hauteur de 9 mètres concerne les habitations		page 102
2	Porter de 7 mètres à 12 mètres la hauteur pour les bâtiments à usage agricoles en zone Nh1 et Nh2	La correction sera faite (Cf. réponse préfecture 2c)3	Règlement page 113

3) CONSEIL GENERAL

N°	REMARQUE	REPONSE	EVOLUTION DES PIECES
1	Intégrer les chemins du PDIPR	Le rapport de présentation sera complété en ce sens	Rapport de présentation, pages 22 à 45

4) RTE

N°	REMARQUE	REPONSE	EVOLUTION DES PIECES
1	Revoir les servitudes portant sur les lignes électriques	La correction sera faite	Plan des servitudes

5) DIVERS

N°	REMARQUE	REPONSE	EVOLUTION DES PIECES
1	Revoir le classement des habitations à usage non agricole à « la Belessière »	Les constructions existantes seront basculées de la zone A en zone Nh1, plus appropriée pour permettre l'évolution de bâti non agricole	Plan de zonage