

| TABLEAU SYNTHÉTIQUE DES CONTRIBUTIONS |                                |                                      |  |                 | ORIENTATION ENVISAGÉE<br>CC Pays Fort Sancerrois Val de Loire   |
|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|--|-----------------|---|
| N°<br>de la remarque                  | Contributeur<br>de la remarque | Commune concernée<br>par la remarque | Synthèse<br>de la remarque par la commission d'enquête   | Projet concerné |   |
| REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ - RD           |                                |                                      |  |                 |   |
| RD1                                   | SCHMITT Philippe               | Sury-près-Léré                       | changement de zonage et substitution de parcelles : reporter la surface constructible de la parcelle ZH 143 sur les parcelles ZH 114, 115 et 116 devenues inconstructibles et laisser la totalité de la parcelle ZH 143 en zone agricole | PLUi            | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle ZH 143 n'est pas bâties et ne fait pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU). Les parcelles ZH114, 115 et 116 ne sont pas bâties et sont en partie sur un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU).</p> <p>La collectivité souhaite le maintien de cette zone AU, permettant la possibilité de créer 4 lots sur les parcelles ZH 143, 141 et 144. Le retrait de la parcelle ZH 143 des zones 1AU aurait impliqué le retrait de la parcelle ZH 144 dans les projections de développement de la commune. De plus, il est encouragé de ramener l'urbanisation à la proximité du bourg, sans étalement de l'urbanisation le long des voies. La priorité est donc donnée dans le règlement graphique au maintien d'une partie constructible sur les parcelles les plus proche du bourg et la sauvegarde de la zone naturelle et agricole présente sur la partie nord.</p> <p>Aucun changement n'est envisagé sur ce secteur par la collectivité.</p> |
| RD2                                   | SCI Place Pannetterie          | Sancerre                             | avis favorable mais demande une attention sur le paysage   | PDA             | <p>Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière de la part de la collectivité.</p> <p>A noter que la commune de Sancerre est couverte par divers périmètres de protection effectifs ou en projet :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Site Patrimonial Remarquable : il permet de clarifier la protection en faveur du patrimoine urbain et paysager dans le bourg de Sancerre (périmètre applicable depuis 2023, document de gestion en cours d'élaboration)</li><li>-Projet de classement de site : il permettra de préserver les paysages remarquables du Sancerrois</li></ul> <p>Venant en superposition du PDA, ces périmètres permettront une cohérence d'ensemble dans la protection des paysages.</p>   |

|     |               |                            |  |      |  |
|-----|---------------|----------------------------|--|------|--|
| RD3 | DESNOT Karine | Boulleret                  | changement de zonage, concernant l'unité foncière BR 132, 290 et 292, remettre les parcelles BR 132 et 292 en zone UA1 concernant l'unité foncière BR 289 et 291, remettre la parcelle BR 291 en zone UA1  | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Les parcelles BR 291, BR 292 et BR 132 ne comportent aucune construction principale ou ne sont pas bâties et elles ne font pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU). Les parcelles BR 290 et BR 289 se trouvent donc la situation n°2 et la zone constructible devrait donc se cantonner à ces parcelles, sans inclusion de la profondeur de l'unité foncière se situant sur d'autres parcelles. La méthodologie offre ensuite la possibilité de légèrement minorer ou majorer la zone afin de s'adapter à une réalité de terrain, comme c'est le cas ici pour inclure la partie artificialisée des parcelles BR 292 et BR 132.</p> <p>Le reclassement de la totalité des parcelles en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas cette intégration. À noter pour rappel que la création d'annexes des habitations existantes est possible, y compris dans une autre zone que l'habitation, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire. De plus, les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale (calculée à partir de l'emprise au sol) SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique.</p> |
| RD4 | SAUQUET Hervé | Crézancy-en-Sancerre       | protéger la mare sur la zone artisanale des Bruyères : protéger la mare, située dans la zone artisanale des Bruyères sur le terrain occupé par les entreprises Poirier et Malécot, de l'extension des bâtiments et de l'urbanisation. Cette mare a un intérêt pour la biodiversité | PLUi | <p>Parmi les orientations opposables prescrites dans le cadre de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématique relative à la Trame Verte et Bleue (pièce n°3.2), on retrouve l'obligation à ce que l'ensemble des mares naturelles soit préservé. En plus de leur protection, les projets d'aménagement devront préserver une bande tampon de 10 mètres autour des mares et justifier du maintien de l'alimentation en eau de l'entité.</p>  |
| RD5 | BOUTRON Marie | Sainte-Gemme en Sancerrois | modification de zonage : remettre les parcelles ZI 153 et 239 à "la Chézatte" en zone constructible<br>une dérogation pour les jeunes agriculteurs souhaitant s'installer sur un domaine viticole pourrait être intégrée dans le futur PLUi au même titre que celui des éleveurs   | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire, et que des critères de caractérisation des hameaux ont été établis afin d'identifier les groupements bâtis détachés de l'urbanisation principale et d'en qualifier la capacité à être maintenu en zone constructible.</p> <p>Les parcelles ZI 153 et ZI 239 étant identifiées en dehors de la zone agglomérée du bourg et des hameaux, leur reclassement en zone constructible n'est pas possible. La méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration. Le maintien en zone agricole est donc privilégié et permet le développement des domaines viticoles. La zone agricole indique également, dans son article 1, que « Les logements de fonction agricole ou habitation de l'agriculture en charge de l'exploitation sont autorisés » sous conditions. Il revient ensuite à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) de statuer sur la nécessité d'autoriser une nouvelle construction à vocation d'habitat dans ces secteurs voués en premier lieu aux activités et de considérer si les conditions sont remplies.</p>   |

|     |                       |             |  |      |  |
|-----|-----------------------|-------------|--|------|--|
| RD6 | VERDIER Jean-Jacques  | Généraliste | meilleure coopération entre les 2 rives de la Loire, notamment pour la voie verte utilisant le viaduc : souhaite une meilleure coopération entre les deux rives de la Loire et notamment du projet sur la voie verte des vignobles Cosne-Sancerre – SPR de Cosne-sur-Loire dans le cadre de l'intégration du plan de paysage et du projet de classement du site "la butte de Sancerre et son écrin" dans le PLUi | PLUi | <p>Le plan paysage et le projet de classement de site ont été pleinement intégrés à la feuille de route incarnée par le PADD du PLUi. Des actions de valorisation sont identifiées au travers de zones préservées (zones naturelles) et d'identifications graphiques et réglementaires visant le maintien des paysages. Le territoire, indépendamment du PLUi, maintient une capacité de déploiement d'autres études complémentaires et d'actions visant la mise en valeur de son territoire, incluant la volonté de tisser des liaisons douces fortes.</p> <p>Les projets de voies vertes peuvent se poursuivre sans l'aval du PLUi qui n'a pas toutes les clefs en main pour pouvoir déployer ces projets. Le PADD, pour sa part, insiste bien sur la volonté politique de valoriser ces parcours. La capacité d'action s'adosse à présent sur les partenariats à mener avec la région et le département.</p> <p>La contribution n'appelle pas d'autre remarque de la part de la collectivité.</p>   |
| RD7 | DOUMERC Charles Henri | Généraliste | modifications sur le règlement   | RLPi | <ul style="list-style-type: none"> <li>Publicité lumineuse et préenseignes : porter l'extension des dispositifs entre 23 h et 6 h<br/>Cette demande d'élargissement ne tient pas compte des réalités du territoire où les flux de circulation nocturne sont moins importants que dans les centres urbains. Les élus ont souhaité limiter la pollution lumineuse, cette modification réduirait cette ambition. De plus, il est souhaité appliquer la même plage d'extinction pour les publicités/préenseignes et les enseignes lumineuses par souci de cohérence. La modification de la plage d'extinction nocturne uniquement pour les publicités et les préenseignes contreviendrait à cette cohérence.</li> <li>Publicités et enseignes lumineuses à l'intérieur des vitrines : porter l'extension des dispositifs entre 23 h et 6 h<br/>Idem que pour les publicités lumineuses, cela réduirait l'impact du projet sur la pollution lumineuse ainsi que la cohérence avec la plage d'extinction pour les enseignes lumineuses qui ne sont pas situées à l'intérieur des vitrines (actuellement même plage d'extinction pour les enseignes lumineuses situées à l'intérieur et l'extérieur des vitrines).</li> <li>Publicités et enseignes lumineuses à l'intérieur des vitrines : fixer une surface cumulée de 2 m² derrière une vitrine commerciale et supprimer la limitation à un dispositif par établissement.<br/>Afin d'assurer une meilleure sécurité juridique du projet, la communauté de communes souhaite prendre en compte la proposition de l'UPE visant à limiter la surface cumulée de ces dispositifs à la place d'une limite de nombre et de surface. Toutefois, il est souhaité maintenir une limite à 1 m2 de surface cumulée par établissement au lieu de 2 m2 afin de conserver une limitation interdisant des dispositifs de grand format. A titre d'exemple, supprimer la surface unitaire d'1 m2 et mettre en place uniquement une surface cumulée de 2 m2 revient à autoriser des écrans numériques de 2 m2 à l'intérieur des vitrines soit l'équivalent de caissons publicitaires d'abris-bus, ce qui est jugé trop imposant par la communauté de communes. De plus, il n'est pas justifié qu'une limitation de la surface unitaire d'1 m2 est une interdiction déguisée puisqu'il n'est pas rare que ces dispositifs numériques à l'intérieur des vitrines aient une surface inférieure à 1 m2 et correspondent donc à des formats utilisés par les commerçants (exemple photo p.98 du rapport de présentation du RLPi).</li> <li>Revoir la définition d'agglomération dans le lexique :<br/>La délimitation des agglomérations dans le cadre du RLPi a tenu compte de la réalité physique du bâti comme l'expose la jurisprudence évoquée par l'UPE.</li> </ul> |

|     |                |                      |  |      |   |
|-----|----------------|----------------------|--|------|---|
| RD8 | MOLLOL Emilien | Belleville-sur-Loire | <p>adaptations au règlement écrit et graphique adapter le règlement écrit et graphique pour permettre la réalisation du projet d'une nouvelle gendarmerie :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ne pas limiter la construction à un unique logement de fonction</li> <li>- préciser que la brigade pourra également bénéficier de 2 accès directs depuis la rue des Lacs</li> <li>- la végétalisation ne pourra pas être réalisée comme indiqué dans l'OAP pour des raisons de sécurité (escalade possible). Cette transition végétale pourrait être assurée à l'intérieur du site</li> <li>- la haie existante située rue des Lacs et chemin de la Rue est identifiée comme EBC, or l'emprise du projet nécessite la suppression du chemin de la Rue. La haie bordant le chemin sera vouée à disparaître. Cette même haie pourra être déposée à minima au droit des 2 accès de la gendarmerie</li> </ul> <p>Revoir la limite entre la zone 1AUe et la zone 1AUh pour garantir l'emprise foncière suffisante pour la construction des logements de fonction</p> | PLUi | <p>Les modifications seront réalisées pour le dossier d'approbation afin de répondre aux exigences du projet de la gendarmerie.</p> |
|-----|----------------|----------------------|--|------|---|

|     |              |               |  |  |
|-----|--------------|---------------|--|--|
| RD9 | DEZAT Aurore | Menetou-Râtel | <p>changement de zonage et rectification du classement d'arbres : parcelles B 1868, 1619, 1618 et 1622 : agrandir la zone UB 1 aux parcelles</p> <p>parcelle ZK 208 : pourquoi les arbres sont classés en EBC alors qu'ils sont sur un terrain privé et ne longent ni une route ni un chemin ?</p> <p>parcelle ZE 53, 54, 55 et 56 : ces parcelles sont aujourd'hui exploitées en agriculture. Leur classement devrait être en zone agricole et non en zone N</p> <p>parcelle AB 1111 : demande le classement en zone agricole car elle fait partie de la zone AOC</p> | <p>PLUi</p> <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Concernant les parcelles B 1868, B 1619, B 1618 et B 1622, cette observation sera analysée avec les élus communautaires afin d'étudier les suites à donner.</p> <p>La méthodologie de définition de la zone naturelle est précisée dans la partie 2.3 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que les zones N ont vocation à englober les éléments et continuités constitutifs de la trame verte et bleue, incluant notamment les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les ensembles boisés qui méritent d'être préservés par la continuité qu'ils offrent, mais aussi les secteurs de risques ou de contraintes. Les zones N déclinent donc, à l'échelle du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, certains espaces constitutifs de la TVB qui représentent les secteurs où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.</p> <p>Concernant les parcelles ZE 53 à ZE 56, leur maillage bocager permet de leur conférer un rôle associé aux ensembles boisés présents au sud et à l'ouest. Ces parcelles sont garantes du maintien des liens et des passages de petites faunes. Le reclassement des parcelles citées en zone agricole n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones naturelles ne permet pas leur intégration en zone agricole. Toutefois, cela ne conditionne pas son usage agricole et la poursuite des activités agricoles.</p> <p>Concernant la parcelle AB 1111, présente sur la commune de Sancerre (et non Menetou-Râtel) identifiée en zone naturelle, elle constitue également un lien est-ouest dans ce secteur végétalisé de près de deux hectares et participant à lutter contre les phénomènes de ruissellement. Le maintien en zone naturelle est donc privilégié mais cela ne conditionne pas son usage agricole si celle-ci est vouée à être plantée en vignes, et ceci ne conditionne pas non plus son classement effectif en AOC. La nature des enjeux environnementaux présents sur le site détermine uniquement le classement en zone naturelle.</p> <p>La méthodologie encadrant les prescriptions graphiques et plus spécifiquement les dispositions concernant la préservation des éléments liés à l'environnement et aux continuités écologiques est déclinée dans la partie 3.2.2 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> |
|-----|--------------|---------------|--|--|

|     |              |              |  |  |
|-----|--------------|--------------|--|--|
| RD9 | DEZAT Aurore | Sury-en-Vaux | <p>changement de zonage et rectification du classement d'arbres : parcelles B 1868, 1619, 1618 et 1622 : agrandir la zone UB 1 aux parcelles</p> <p>parcelle ZK 208 : pourquoi les arbres sont classés en EBC alors qu'ils sont sur un terrain privé et ne longent ni une route ni un chemin ?</p> <p>parcelle ZE 53, 54, 55 et 56 : ces parcelles sont aujourd'hui exploitées en agriculture. Leur classement devrait être en zone agricole et non en zone N</p> <p>parcelle AB 1111 : demande le classement en zone agricole car elle fait partie de la zone AOC</p> | <p>PLUi</p> <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Concernant la parcelle AH150, celle-ci se trouve dans la situation n°1 et une distance maximale de 25 mètres à compter de la construction peut être maintenue en zone constructible. La partie constructible, légèrement restreinte dans le plan initial, a donc été adaptée en profondeur sur cette parcelle afin de répondre pleinement à la méthodologie déployée.</p> <p>Concernant les parcelles AH122 et AH135, celles-ci ne sont pas bâties et ne font pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU). La zone constructible s'arrête aux parcelles AH 134 et AH 136, bâties, qui se trouvent dans la situation n°2.</p> <p>Le reclassement des parcelles AH 122 et AH 135 en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration.</p> <p>À noter toutefois et pour rappel que la zone agricole ne fige pas les constructions existantes : les extensions sont possibles tout comme la création d'annexes des habitations existantes, à condition qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire. Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale (calculée à partir de l'emprise au sol) SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique.</p> <p>La parcelle ZO 181 n'est pas bâtie et constitue une dent creuse puisque l'écart entre la construction présente sur la parcelle ZC 87 et celle de la parcelle ZO 177 est de moins de 50 mètres. La constructibilité de la parcelle est donc permise uniquement au regard de son statut de « dent creuse » et sur les 25 premiers mètres à compter de la voie.</p> <p>Au regard de la méthodologie et le bâtiment présent sur la parcelle AH 158 dépassant sur la parcelle BL 626, l'agrandissement de la zone UA3 est en effet à réaliser et les contours de la zone urbaine seront ajustés afin de permettre l'évolution mesurée de ce bâti. Considérant la présence du périmètre du Plan de Prévention des Risques, la zone UA3 est agrandie dans la limite de la zone B2b "zones B inondables urbanisées, constructibles sous conditions".</p> <p>La méthodologie de définition de la zone naturelle est précisée dans la partie 2.3 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que les zones N ont vocation à englober les éléments et continuités constitutifs de la</p> |
|-----|--------------|--------------|--|--|

|      |                            |                |  |      |  |
|------|----------------------------|----------------|--|------|--|
| RD10 | DUFOUR Gwénaëlle et Franck | Sury-es-Bois   | <p>rectification et complément et changement de zonage : dans l'atlas des hameaux il est étonnant de voir le hameau de Chevaize doté d'une défense incendie dans l'atlas du patrimoine est-il possible de signaler les anciennes carrières de marnes de Chevaize ?</p> <p>dans l'atlas des changements de destination, lorsque la case "activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle", est-ce que cela signifie que l'activité d'hébergement touristique n'est pas autorisée ?</p> | PLUi | <p>Cette contribution fait référence au hameau de Chevaize en Sury-es-Bois, et non à Sury-en-Vaux.</p> <p>Concernant le hameau de Chevaize, la défense incendie a été considérée comme suffisante au regard des données disponibles du SDIS.</p> <p>Pour ce qui est des anciennes carrières de marnes, des échanges pourront être formulées avec les élus communautaires afin de déterminer la nécessité de leur intégration en tant que patrimoine à préserver.</p> <p>Sur le sujet des arbres remarquables présents le long de la route de Jars, la prescription linéaire relative aux maillages bocagers vient déjà accompagner les ensembles d'intérêts.</p> <p>L'Atlas des changements de destination n'a pas de portée réglementaire mais représente une annexe informative. Les activités d'hébergement touristique sont catégorisées sous la bannière « logement » et ne sont autorisées en zone agricole ou naturelle que sous réserve d'avoir été préalablement repérées. Le tourisme est en effet un axe fort mais à condition de ne pas nuire à la pérennité agricole ou de ne pas participer au mitage des paysages.</p> <p>Concernant les contours de la zone UB1 de Chevaize, sa zone urbaine répond à la méthodologie de définition de la zone urbaine qui est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m).</p> <p>Au sein de cette zone UB1, la densification par division est bien sûr encouragée pour toutes les raisons exprimées dans la contribution. Au-delà de cette zone UB1, la méthodologie considère qu'il s'agit d'une rupture d'urbanisation et donc de consommation foncière.</p> |
| RD11 | DRUOT Carole               | Santranges     | correction pour une haie identifiée EBC qui n'existe pas : dans les documents du PLUi la haie, sur la propriété ZS 65, 66 et 67, identifiée comme EBC, est inscrite alors que celle-ci n'existe pas. Il faut corriger cette erreur manifeste   | PLUi | <p>Il ne s'agit pas des parcelles de la section ZS mais de la section cadastrale ZP.</p> <p>L'erreur constatée a été corrigée et la prescription linéaire a été supprimée.</p>   |
| RD12 | GFA Famille BERTRAND       | Sury-Prés-Léré | correction à apporter sur les haies qui existent partiellement et changement de zonage : dans le projet de PLUi, les parcelles ZI 18, 19, 20, 22, 23, 24 et 44 comportent des haies protégées qui, pour certaines d'entre elles, n'existent plus aujourd'hui - mettre en conformité avec l'existant. Laisser en zone agricole ces parcelles classées en zone N   | PLUi | <p>La mise à jour des linéaires de haies a été réalisée afin de prendre en compte, à juste titre, le contenu de cette demande.</p> <p>D'autre part, la méthodologie de définition de la zone naturelle est précisée dans la partie 2.3 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que les zones N ont vocation à englober les éléments et continuités constitutifs de la trame verte et bleue, incluant notamment les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les ensembles boisés qui méritent d'être préservés par la continuité qu'ils offrent, mais aussi les secteurs de risques ou de contraintes. Les zones N déclinent donc, à l'échelle du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, certains espaces constitutifs de la TVB qui représentent les secteurs où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.</p> <p>La parcelle citées et identifiées en zone naturelle sont concernées par la zone R2a d'expansion des crues du Plan de prévention des risques du Sancerrois. En ce sens, le reclassement de ces parcelles en zone agricole n'est pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones naturelles ne permet pas leur intégration en zone agricole. Cela ne conditionne toutefois pas leur usage agricole si celles-ci sont cultivées, mais la nature des enjeux environnementaux détermine uniquement le classement.</p>   |
| RD13 | GFA Famille BERTRAND       | Sury-Prés-Léré | Doublon avec RD12  | PLUi | Voir RD12  |
| RD14 | Mairie de SANCERRE         | Sancerre       | avis favorable sur le périmètre proposé  | PDA  | Cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de la collectivité.   |

|      |                          |                      |  |      |  |
|------|--------------------------|----------------------|--|------|--|
| RD15 | MARTIN LEONARD<br>Céline | Belleville-sur-Loire | création d'un STECAL et modification de zonage : créer un STECAL sur la parcelle ZB 75. Revoir le zonage de la parcelle AC 72 afin de permettre à minima la construction d'annexes. Clarifier le règlement du PLUi concernant les nouvelles annexes, l'emprise au sol des annexes, les pentes de toit à respecter, ainsi que les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions et en particulier les toitures | PLUi | <p>La création d'un STECAL n'est pas envisagée mais les dispositions réglementaires associées au « Locaux et bureaux recevant du public des administrations publiques et assimilées », ainsi que les « autres équipements recevant du public » ont été amendées afin d'autoriser leur extension limitée.</p> <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle AC 72 est bâtie et se trouve à moins de 50 mètres des habitations voisines, d'où un classement en zone UC1 en tant que continuité urbaine. Toutefois, la parcelle se trouve dans la situation n°1 et la partie constructible ne peut donc pas dépasser une profondeur de 25 mètres vis-à-vis de la construction principale. Le fond de la parcelle est donc placé, à défaut, en zone agricole. Le classement en zone agricole n'est pas la résultante d'une activité agricole mais résulte avant tout d'une non-éligibilité à la zone urbaine et de la non-présence d'enjeux environnementaux conduisant au classement en zone naturelle. En effet, la création d'annexes des habitations existantes est possible, y compris dans une autre zone que l'habitation, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire. De plus, il est spécifié que les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale (calculée à partir de l'emprise au sol) SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique. Dans ce cas précis, les annexes devront donc trouver place au sein de la zone UC1 délimitée.</p> <p>Pour ce qui est des autres remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; l'article UC2 indique bien qu'il s'agit de l'emprise au sol de toutes les annexes. Cela inclus donc celles existantes et à venir.</li> <li>&gt; aucune pente de toit minimale n'est imposée pour les annexes de petite taille,</li> <li>&gt; les dispositions générales précisent que « Exceptionnellement le recours à une toiture plate ou une toiture terrasse pourra être autorisé si les exigences architecturales et environnementales du projet le justifient ou lorsqu'elle participe ponctuellement à une composition architecturale d'ensemble (élément de liaison ou extension) ». Dans le cas précis, s'il s'agit d'une composition d'ensemble et que cela ne vient pas en opposition une préservation paysagère ou patrimoniale environnante, alors cette exception pourrait être accordée.</li> </ul> |
| RD16 | CLAMENT Sylvie           | Jalognes             | déclassement d'une parcelle classée en EBC et changement de zonage : demande que la parcelle ZM 26 ne figure plus en zone EBC, la surface du boisement étant inférieure à 20 ha. Les règles associées aux EBC sont contraignantes et outrepassent la portée d'un PLUi qui doit réglementer la destination des sols et non leur gestion   | PLUi | <p>La méthodologie d'identification des espaces boisés dont le classement est jugé nécessaire a été entièrement revue au regard des remarques exprimées par le Centre Régional de la Propriété Forestière. A la suite de l'application de cette méthodologie déclinée dans le rapport de justification, la parcelle ZM 26 ne figure plus en EBC</p>  |



|      |                                  |                      |   |      |   |
|------|----------------------------------|----------------------|---|------|---|
| RD17 | PYAT Jean-Pierre                 | Sur-Prés-Léré        | changement de zonage : laisser la parcelle ZH 0141 en catégorie AUc pour 73,5 % et en catégorie U urbanisée pour 26,5 %   | PLUi | <p>La parcelle ZH 141 n'est pas éligible à la zone urbaine et fait déjà l'objet d'un secteur de projet et d'une identification à ce titre d'une zone à urbaniser (1AUh) sur la partie haute de son emprise, en frontage de rue.</p> <p>À noter qu'en France, des mesures ont été mises en place pour lutter contre l'artificialisation des sols, à commencer par la loi n° 2021-1104, promulguée le 22 août 2021, visant à réduire de moitié le rythme d'artificialisation des sols d'ici 2031. Nombre de collectivités sont donc engagées dans des processus d'élaboration ou de révision de documents de planification territoriale visant la préservation des cadres de vie, de l'environnement mais impactant, par les intentions d'aménagement, une nécessaire réévaluation de la constructibilité. Ce travail, mené avec les élus locaux, est régit par un cadre qui détermine des zones urbaines et identifie des centralités à consolider pour, entre autres, ne plus participer au mitage agricole. Ces évolutions imposent des adaptations des documents d'urbanisme et cela requiert en effet les droits à construire et les contours du zonage. Tous les secteurs de projet prioritaires ont été identifiés sur le territoire intercommunal, et ces derniers sont déjà limités dans un processus de modération de la consommation foncière.</p>   |
| RD18 | POUBEAU Anne et POUBEAU François | Jalognes             | <p>contestent le zonage : contestent le classement de la parcelle B 1677 en zone agricole et souhaitent qu'elle soit inscrite en zone urbanisée. Toutefois, demandent l'inscription des dépendances sur l'atlas des changements de destination avec les usages suivants : logements, hébergements, artisans et commerces de détail, bureaux, activités de service et autres (activités culturelles et galeries d'art). Demandent également que l'annexe attenante à l'arrière de l'habitation puisse être réhabilitée en habitation-atelier d'artiste</p> | PLUi | <p>Pour ce qui est du classement en zone agricole, la méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus. Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La construction présente sur la parcelle B 1677 se situe en discontinuité des dernières constructions agglomérées du bourg, en ce sens que la discontinuité bâtie dépasse les 50 mètres entre ces dernières et la maison située sur la parcelle citée (plus de 190 mètres). Le reclassement de la parcelle B 1677 en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration. La desserte en réseaux n'est pas garante d'ouverture de droits à construire. Le classement en zone agricole n'est pas lié à l'usage des sols qui en est fait ou en sera fait mais bien uniquement à son éligibilité à la zone urbaine ou à la zone naturelle.</p> <p>Pour ce qui est du changement de destination des dépendances sur la parcelle B 1677, les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme répondent à plusieurs critères préalables permettant leur repérage au titre des changements de destination. La demande va donc être analysée au regard de ces critères et, s'ils sont respectés, le pastillage pourra être opéré sur ce bâti. Dans le cas présent, le bâtiment a pu être ajouté au repérage.</p> |
| RD19 | MORAIN Christine                 | Belleville-sur-Loire | modification de zonage, reclasser des parcelles AN 305 et 306 en zone constructible   | PLUi | <p>Il s'agit des parcelles AB 305 et AB 306 et non de la section AN.</p> <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus. Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m).</p> <p>Les parcelles AB 305 et AB 306 ne sont pas bâties et ne font pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU). La zone constructible s'arrête donc à la parcelle AB 97 qui est la dernière parcelle construite en continuité du bourg. L'urbanisation est ensuite rompue et le reclassement des parcelles AB 305 et AB 306 en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration.</p>   |

|      |                       |             |   |      |  |
|------|-----------------------|-------------|---|------|--|
| RD20 | BOULAY Aurélien       | Sancerre    | revoir les critères de rénovation de l'habitat : souhaite que les travaux suivants puissent être autorisés dans Sancerre intramuros (secteur sauvegardé) : installation de toitures photovoltaïques, isolation des bâtiments par l'extérieur et pose de volets extérieurs de fenêtres de toit | PLUi | Ces installations et types de travaux ne sont pas interdits dans le cadre du règlement écrit du PLUi. Toutefois, le secteur sauvegardé correspondant à Sancerre intramuros est en effet soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France et la mise en place d'un site patrimonial remarquable est à l'étude et viendra s'appliquer comme une servitude en remplacement du règlement rédigé dans le PLUi. C'est dans ce contexte que la remarque exprimée ici devra être analysée.   |
| RD21 | BERTIN Gérard         | Bannay      | modification de zonage, conserver la totalité de la parcelle B 1656 en zone constructible   | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle B 1656 n'est pas bâtie et ne fait pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU). Seule la partie ouest de la parcelle est éligible à la zone urbaine puisqu'elle représente une dent creuse entre la parcelle bâtie B 280 et la parcelle bâtie B 1624. Toutefois, la profondeur de la parcelle B 1656 constitue une enclave non bâtie au cœur du tissu aggloméré.</p> <p>Le reclassement de la totalité de la parcelle AB 1656 en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration.</p> |
| RD22 | Mairie de SAINT-SATUR | Saint-Satur | avis favorable sur le PDA proposé   | PDA  | Cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de la collectivité.   |
| RD23 | VERDIER Jean-Jacques  | généraliste | complète la RD 6  | PLUi | Voir RD 6  |
| RD24 | OLSEN Laure           | Bannay      | modification de zonage, conserver la parcelle AB 272 en zone UD   | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle AB 272 n'est pas bâtie et ne fait pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU). La zone constructible s'arrête donc à la parcelle AB 269 et AB 106 qui se trouvent dans la situation n°2.</p> <p>Le reclassement de la parcelle AB 272 en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration.</p>  |

|      |   |          |   |      |  |
|------|---|----------|---|------|--|
| RD25 | Famille PERS  | Bannay   | modificatin de zonage et prise en compte d'un projet photovoltaïque, doublon avec RD 95, refuse que la parcelle ZI 208 soit classée en zone agricole alors qu'ils ont acheté cette parcelle en 2024 située en zone urbanisée. La remettre en zone constructible. Le projet photovoltaïque en auto-consommation collective porté depuis 2023 sur cette parcelle n'apparaît pas dans les documents du PLUi. Intégrer ce projet dans les documents | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle ZI 208 n'est pas bâtie et ne fait pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU).</p> <p>La zone constructible s'arrête donc aux parcelles bâties situées à l'est de la parcelle ZI 208 qui se trouvent dans la situation n°2. Le reclassement de la parcelle ZI 208 en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration. Il s'agit d'un espace agricole et les projets photovoltaïques sont possible en zone A sous conditions.</p> |
| RD26 | PERRIN Olivier  | Sancerre | critères de constructibilité pour le CH : classer la parcelle AH 414 en zone UA1s pour permettre l'extension de bâtiments ou la création d'un parking pour véhicules légers du centre hospitalier de Sancerre   | PLUi | Oui, l'encadrement réglementaire de la zone UA1s permet une extension bâimentaire du Centre Hospitalier de Sancerre ou la création d'un parking pour véhicule léger.   |
| RD27 | REVERDY Marie-Noëlle<br>GUIARD Françoise<br>CHAPON Amélie | Verdigny | modification de zonage : remettre les parcelles ZB 408, 409 et 410 en zone constructible pour l'habitat   | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m).</p> <p>En réponse à la contribution, la collectivité adhère à la demande en reclassant le terrain de sport, non communal, en zone agricole. Celui-ci n'est pas éligible à accueillir du développement résidentiel puisqu'il n'a pas été identifié en tant que secteur de projet soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle et parce que son classement en zone à urbaniser impacterait la consommation foncière. À noter que le terrain de football actuel peut maintenir son usage.</p>  |
| RD28 | REVERDY Marie-Noëlle<br>GUIARD Françoise<br>CHAPON Amélie | Verdigny | doublon avec RD 27  | PLUi | Voir RD 27   |

|      |                    |                     |  |      |   |
|------|--------------------|---------------------|--|------|---|
| RD29 | BOUSSANGE Isabelle | Verdigny            | modification de zonage : maintenir la parcelle ZB 451 en zone constructible                                | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle ZB 451 n'est pas bâtie et ne fait pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU). La zone constructible s'arrête donc aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti. L'urbanisation est ensuite rompue et vient créer une enclave non éligible à la zone urbaine bien qu'entouré de zone urbaine. Le reclassement de la parcelle citée en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration.</p> <p>À noter que l'enclave est trop importante pour pouvoir être considérée comme une dent creuse au regard de la méthodologie de définition des zones urbaines. Les ambitions d'accueil et de production de logements sont déjà identifiés et retranscrit dans les plans de zonage, soit en densification, soit sur d'autres espaces recensés en zone à urbaniser.</p> |
| RD30 | BOUSSANGE Isabelle | Verdigny            | doublon avec RD 29   | PLUi | Voir RD 29  |
| RD31 | BOUSSANGE Isabelle | Savigny-en-Sancerre | modification de zonage : classer les parcelles AB 301, 302 et 377 en zone constructible pour l'habitat     | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Les parcelles AB 377, AB 302 et AB 301 ne sont pas bâties et ne font pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU). La zone constructible s'arrête donc au niveau des dernières constructions agglomérées du bourg, au nord de ces parcelles, et qui qui se trouvent dans la situation n°2. Les limites cadastrales des parcelles bâties au nord définissent la fin de la zone urbaine éligible.</p> <p>Ces parcelles ne répondent pas au principe de dent creuse.</p> <p>Le reclassement de ces parcelles en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration.</p>   |
| RD32 | BOUSSANGE Isabelle | Savigny-en-Sancerre | doublon avec RD 31   | PLUi | Voir RD 31  |
| RD33 | GARNIER Anaïs      | Santranges          | favorable à l'éligibilité urbaine au lieudit Les Montaigus   | PLUi | Cette remarque n'appelle aucune réponse de la part de la collectivité.  |
| RD34 | Mairie de VERDIGNY | Verdigny            | modification emplacement réservé n° 1 : rajouter à l'emplacement réservé n° 1 les parcelles C 532 et C 533 | PLUi | En réponse à la contribution RD 63, l'emplacement réservé n'a pas été ajouté.   |

|      |  |            |  |      |   |
|------|--|------------|--|------|---|
| RD35 | LELIEVRE François                            | Jars       | changement de zonage : remettre en zone constructible les parcelles A 403, 404, 84 et 848  | PLUi | <p>Les parcelles citées par le requérant sont les parcelles A 403, A 404, A 846 et A 848.</p> <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m).</p> <p>Les parcelles citées ne sont pas bâties et ne font pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU).</p> <p>La zone constructible s'arrête donc aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti. L'urbanisation est ensuite rompue et le reclassement des parcelles citées en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration.</p> <p>À noter, en appui de ces propos, que l'ensemble du cadre réglementaire applicable ne permet pas l'extension des hameaux.</p>  |
| RD36 | JACQUET Frédéric (SAS Fournier Père et Fils) | Verdigny   | changement de zonage : classer les parcelles ZB 498 et 499 en zone Uxv afin de pouvoir agrandir un bâtiment  | PLUi | <p>Les lots identifiés sur les parcelles ZB 498 et ZB 499 ont été conçus pour appartenir à un ensemble à vocation principalement résidentielle. Il n'est pas souhaité d'effectuer un bâtiment ou une extension de bâtiment à vocation viticole sur cet espace, notamment au regard de la taille de l'existant. Il est toutefois précisé qu'il est possible d'effectuer un parking et des logements de fonction ou destinés à des saisonniers à cet endroit.</p>   |
| RD37 | Mairie de JALOGNES                           | Jalognes   | liste des changements de destination proposée : incorporer dans l'atlas de changement des destinations les parcelles YD 052, D 646 et 86, YYB B 027, OB 177B 16 et OB 1675, ZN 13 et 18, ZX 75 et 77, YC 165, ZV 126, OF 382 et 396, YE 050, ZW 64 et 68 et ZV 133 | PLUi | <p>Les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme répondent à plusieurs critères préalables permettant leur repérage au titre des changements de destination. La demande va donc être analysée au regard de ces critères et, s'ils sont respectés, le pastillage pourra être opéré sur ce bâti. Dans le cas présent, les bâtiments ont pu être ajoutés au repérage pour les parcelles YB27, D86, ZV133, ZW68, ZX65, ZN13, ZN18, B1675, F396, F382, YC163, ZX77, D646, YD52, B1677.</p>  |
| RD38 | Mairie de JALOGNES                           | Jalognes   | liste des changements de destination proposée : rajouter à la liste précédente la parcelle OB 1678   | PLUi | <p>Les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme répondent à plusieurs critères préalables permettant leur repérage au titre des changements de destination. La demande va donc être analysée au regard de ces critères et, s'ils sont respectés, le pastillage pourra être opéré sur ce bâti. Dans le cas présent, le bâtiment de la parcelle B1678 a pu être ajouté au repérage</p>  |
| RD39 | Mairie de VILLEGENON                         | Villegenon | avis favorable sur le PDA proposé  | PDA  | <p>Cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de la collectivité.</p>   |
| RD40 | CUSSAC Béatrice                              | Bannay     | changement de zonage, souhaite que la zone constructible de la parcelle AC 306 soit modifiée et conforme au plan joint (bande de 39m de long sur 18m de profondeur)  | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle AC 306 étant bâtie et en accroche urbaine, elle est éligible à la zone urbaine et identifiée en zone UA2. La parcelle se trouve dans la situation n°1 et une distance maximale de 25 mètres à compter de la construction peut être maintenue en zone constructible.</p> <p>La méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines permet donc de répondre partiellement favorable à la requête en étirant la zone constructible à 25 mètres de la construction à l'origine de la constructibilité.</p> <p>À noter pour rappel que la création d'annexes des habitations existantes est possible, y compris dans une autre zone que l'habitation, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire. De plus, les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale (calculée à partir de l'emprise au sol) SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique.</p> |

|      |                  |                        |   |  |
|------|------------------|------------------------|---|--|
| RD41 | BARBOT Dominique | généraliste            | <p>perte de valeur immobilière – manque de concertation : le nouveau PLUi déshérite les propriétaires de terrains constructibles qui vont passer en zone naturelle sans dédommagement. Se plaint également de ne pas avoir été consulté individuellement ni prévenu</p>   | <p>PLUi</p> <p>En France, des mesures ont été mises en place pour lutter contre l'artificialisation des sols, à commencer par la loi n° 2021-1104, promulguée le 22 août 2021, visant à réduire de moitié le rythme d'artificialisation des sols d'ici 2031. Nombre de collectivités sont donc engagées dans des processus d'élaboration ou de révision de documents de planification territoriale visant la préservation des cadres de vie, de l'environnement mais impactant, par les intentions d'aménagement, une nécessaire réévaluation de la constructibilité.</p> <p>Il est crucial de rappeler que les propriétaires ne jouissent d'aucun droit acquis quant à la constructibilité de leurs propriétés, sauf si une autorisation d'urbanisme a déjà été délivrée conformément aux règles antérieures et fige temporairement des droits. Les collectivités publiques ne sont en effet pas tenues d'indemniser les propriétaires affectés par ce changement de statut, d'autant que cela résulte en premier lieu de processus impulsés par des évolutions législatives et réglementaires.</p> <p>La collectivité n'est pas en mesure d'aller à la rencontre de l'ensemble des propriétaires et habitants de son territoire mais s'est fortement mobilisé au cours de l'élaboration de la procédure afin de rendre visible les avancements du projet de PLUi et appeler la population à participer et s'exprimer. Sur ce point, la pièce n°0.2 fait le bilan de la concertation et retranscrit point par point toutes les mesures et actions qui ont été déployées : réunions publiques, bulletins municipaux et communautaires, articles de presse, sites web, exposition permanente et itinérante, bande dessinée, registres de la concertation, affichages, enquête agricole, concertation mobile.</p>  |
| RD42 | COUTANT Alicia   | energies renouvelables | <p>modifier les règles d'implantation des énergies renouvelables : pour les zones agricoles, un projet éolien pourrait être autorisé, autorisé sous conditions, ou même interdit (dans le secteur AV). Dans les zones naturelles, un projet éolien pourrait être autorisé sous conditions ou interdit. La rédaction actuelle du PLUi comporte une ambiguïté juridique. Clarifier expressément la catégorie réglementaire applicable aux éoliennes et indiquer explicitement dans quelles catégories elles sont classées</p> | <p>PLUi</p> <p>Lors des dépôts de permis, les éoliennes entrent dans la catégorie « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Cette destination est en effet autorisée sans conditions en zones A et Av et est autorisée sous conditions en zone naturelle puisqu'y réside les milieux les plus sensibles du territoire. La condition stipule donc que « le projet ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière à proximité et ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages », d'autant que le Sancerrois vise un classement UNESCO pour son paysage. Le PADD est d'ailleurs très clair sur ce sujet puisque le déploiement d'infrastructures éoliennes d'ampleur n'est pas souhaité sur cette partie du territoire afin de sacraliser les perspectives paysagères.</p> <p>Pour ce qui est des autres usages et occupations du sol, la rédaction associée aux « installations de production d'énergie renouvelable » a été complétée afin d'indiquer clairement que « Le développement des installations et ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire et éolienne s'effectue sur les toitures des habitations, des bâtiments d'exploitations agricoles et des parkings couverts ». Que ce soit en zone A, Av ou en zone N, le développement de ces infrastructures est permis en toiture ou en accompagnement de l'existant. Pour ce qui est des infrastructures n'entrant pas dans la catégorie « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », les zones Av et N n'autorisent donc que ces dispositifs domestiques tandis que la zone A est la seule zone des trois à autoriser les installations plus importantes mais « devront prioritairement trouver leur implantation sur les friches industrielles, les sites d'enfouissement des déchets, les carrières en fin d'exploitation et, à défaut, sur les terrains incultes ou inexploités depuis plus de 10 ans ». Les installations classées entrent donc dans ce même champ d'application restreint à la zone agricole qui ne comporte que peu d'« enjeux environnementaux (zone N) et ne se trouvent pas dans l'aire d'appellation à préserver (zone Av).</p> <p>Le règlement écrit a donc été clarifié afin d'indiquer que la zone N et la zone Av peuvent accueillir des projets éoliens à conditions d'être dans la mesure domestique et d'avoir une bonne intégration paysagère, ceci afin de respecter le milieu intégrateur et les enjeux paysagers du territoire intercommunal. Les zones agricoles sont donc les sites les plus adaptés pour accueillir les infrastructures de plus grande ampleur mais il est recommandé de limiter les impacts paysagers et environnementaux et de privilégier des sites délaissés. Les éoliennes sont avant tout des « installations de production d'énergies renouvelables » mais peuvent être considérées, au regard des services instructeurs et lorsqu'ils sont de portage public avec un intérêt général, comme des « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».</p> |

|      |  |                         |   |      |  |
|------|--|-------------------------|---|------|--|
| RD43 | REVERDY François                                   | Ménétréol-sous-Sancerre | changement de zonage : remettre les 5 parcelles ZA 502, ZA 73, 74, 75 et 76 en zone AOC Sancerre<br>revoir le positionnement de la haie sur la parcelle ZA 638  | PLUi | <p>En effet, et après vérifications, les parcelles citées sont bien incluses dans l'aire d'appellation. Classées en zone naturelle dans les plans initiaux, le couvert végétal a permis de leur donner un caractère naturel au regard de la méthodologie. Cette méthodologie de définition de la zone naturelle est précisée dans la partie 2.3 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus et expose notamment que les zones N ont vocation à englober les éléments et continuités constitutifs de la trame verte et bleue, incluant notamment les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les ensembles boisés qui méritent d'être préservés par la continuité qu'ils offrent, mais aussi les secteurs de risques ou de contraintes. Les zones N déclinent donc, à l'échelle du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, certains espaces constitutifs de la TVB qui représentent les secteurs où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.</p> <p>Dans ce cas précis, les enjeux environnementaux sont moindres puisqu'ils participent aux espaces associés mais ne sont pas directement concernés par le risque associé au PPRN notamment. L'identification par l'INAO peut donc prévaloir dans ce cas précis et le changement de zonage en faveur de la zone Av sera assuré.</p> <p>Pour ce qui est de la haie présente au fond de la parcelle ZA 638, le tracé provient de la donnée officielle issue de la BD Topo mais a tout de même été rectifié afin d'accompagner la limite parcellaire.</p> |
| RD44 | LERAISNABLE François pour le domaine de La Garenne | Verdigny                | suppression d'un emplacement réservé – revoir le règlement écrit : supprimer l'emplacement réservé n° 2 à Verdigny. Supprimer la condition consistant à ce que les nouvelles constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles soient situées à une distance maximale de 100m du site de l'exploitation. Supprimer la condition consistant à ce que les logements de fonction agricole soient situés à une distance maximale de 100m d'un bâtiment d'exploitation sauf contrainte justifiée. A minima, il conviendrait que cette distance de 100m puisse être calculée à partir de toute construction nécessaire à l'exploitation agricole et de tout site d'exploitation | PLUi | <p>La suppression de l'emplacement réservé a été réalisée à la demande de la Mairie.</p> <p>Pour ce qui est des deux autres demandes relatives aux distances maximales à respecter pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, la mention a été supprimée. La zone agricole a vocation à pérenniser les activités et à encadrer leur bon développement sur ces espaces qui y sont dédiés. La levée de cette contrainte semble donc opportune.</p> <p>Pour ce qui est de la distance à respecter pour les logements de fonction, la précision a été apportée au règlement écrit concernant le point de référence. Néanmoins, les 100 mètres ont été maintenus puisque la zone agricole n'a pas vocation à accueillir du logement ou bien à miter le territoire. La nécessité à l'exploitation et la proximité géographique doivent donc être maintenues. Pour rappel, la Commission Départementale fournit un avis sur ces demandes spécifiques et sont en mesure d'apporter des restrictions supplémentaires.</p>  |
| RD45 | Anonyme  | Verdigny                | nuisances pour les riverains et le paysage : alerte sur les effets néfastes, sur les habitants du lotissement, des éventuelles nouvelles constructions des entreprises Fournier Père et fils (trouble du voisinage, nuisances, perte de valeur de l'immobilier ...) Outre ces impacts négatifs de construction de grande hauteur le paysage risque d'être altéré, ce qui peut poser problème dans le cadre du classement Unesco   | PLUi | <p>Les capacités d'évolution du bâtiment sont cantonnées à la zone UXv. Il est à noter que les dispositions réglementaires de la zone UXv sont particulièrement précises et permettent de limiter les risques d'envergure. En effet, les nouvelles constructions doivent s'implanter:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- SOIT en observant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 5m.</li> <li>- SOIT sur au moins une limite séparative sous condition de ne pas être situé en limite de zones urbaines mixtes (UA, UB ou UC), de ne pas générer de nuisances ou de risques supplémentaires à l'activité existante et à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu par exemple...).</li> </ul> <p>Les constructions peuvent également être implantées en limite séparative dans le cas où les constructions d'une même installation doivent être édifiées ou sont déjà édifiées sur des unités foncières différentes, afin d'assurer la continuité des constructions.</p> <p>On impose ici un retrait selon le volume du bâtiment, ce qui n'est pas le cas en zone agricole.</p>  |
| RD46 | Anonyme  | Savigny-en-Sancerre     | changement de zonage, doublon avec RD 31 et 32  | PLUi | Voir RD 31   |
| RD47 | BOUSSANGE Daniel                                   | Verdigny                | doublon avec RD 29, 30 et 54  | PLUi | Voir RD 29   |
| RD48 | DELARUE Christophe et Amandine                     | Verdigny                | opposition à l'agrandissement éventuel d'une entreprise   | PLUi | <p>L'entreprise a été placée au règlement graphique dans le cadre d'un secteur dédié aux activités qui la caractérisent. Aucun projet d'extension n'est spécifiquement identifié au PLUi, ni aucune zone à urbaniser dans son prolongement.</p> <p>Se reporter à la réponse apportée à la contribution RD 45.</p>  |

|      |                       |      |  |      |   |
|------|-----------------------|------|--|------|---|
| RD49 | TOUSSAINT Jean        | Jars | changement de zonage : remettre les parcelles C 209 et 218, E 41 et 42 entièrement en zone constructible | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Les parcelles citées, à l'exception de la parcelle C 218, ne sont pas bâties et ne fait pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU). La zone constructible s'arrête donc aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti. L'urbanisation est ensuite rompue et le reclassement des parcelles C 209, E41 et E 42 en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration.</p> <p>La parcelle C 218, bâtie, se trouve pour sa part dans la situation n°1 et sa partie constructible se limite sur les 25 premiers mètres à compter de la construction principale puisqu'une rupture d'urbanisation est identifiée au-delà de 50 mètres de distance entre deux constructions principales. Ainsi, l'écart restant, tout comme la parcelle E 41, ne peut pas être considéré comme une dent creuse mais bien comme une rupture d'urbanisation. Le reclassement en zone constructible n'est donc pas possible ici non plus puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration.</p> |
| RD50 | de BOURNONVILLE Julie | Léré | prendre en compte un projet de piscine dans le futur PLUi au 15 rue Pierre et Mathilde Augsburgers       | PLUi | <p>Il s'agit de la parcelle cadastrée AB 236 à Léré et identifiée en zone naturelle au PLUi soumis à l'enquête publique. Cette parcelle n'est pas bâtie et constitue une enclave non bâtie et donc non éligible à la zone urbaine. Le projet qui est exposé exprime le souhait d'implanter une piscine sur cette parcelle. Ce couloir de nage constitue une annexe à la construction principale.</p> <p>Pour rappel, la création d'annexes des habitations existantes est possible, y compris dans une autre zone que l'habitation, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire. De plus, les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale (calculée à partir de l'emprise au sol) SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique. L'accueil de cette piscine peut donc être envisagée à condition de se situer à une distance raisonnable de moins de 25 mètres de la construction principale.</p>   |



|      |               |                                     |  |   |
|------|---------------|-------------------------------------|--|---|
| RD51 | GITTON Pascal | Ménétréol-sous-Sancerre et Sancerre | <p>changement de zonage – incidences d'un droit de passage pour le propriétaire : mettre les 11 parcelles A 2875 à 2878, A 2881 à 2887, en zone constructible et les 7 parcelles ZA 198 à 200, ZA 202 à 204 et A 2892, en zone Uxv</p>   | <p>PLUi</p> <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Les parcelles citées ne sont pas bâties et ne font pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU).</p> <p>La zone constructible s'arrête donc aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti, la parcelle A 2873 à l'ouest et la parcelle A 1304 à l'est. L'urbanisation est rompue entre ces deux parcelles (plus de 50 mètres) et le reclassement des parcelles citées en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration. À noter que la réalisation d'un stationnement n'est pas interdite en zone Av.</p> <p>Pour ce qui est des parcelles ZA 198 et suivantes, la discontinuité urbaine est avérée et ces parcelles non bâties ne sont donc pas éligibles à la zone urbaine. À noter toutefois que la zone naturelle permet l'extension des bâtiments d'exploitation déjà existants sous conditions.</p>  |
| RD51 | GITTON Pascal | Sancerre                            | <p>Changement de zonage : mettre la parcelle ZC 143 en zone Av. Mettre les parcelles AC 445 et ZC 446 en zone Av de même que les parcelles ZC 430 à 434, ZC 445, ZC 715 et ZC 718 . Classer les parcelles ZC 82, 90, 91 et 92 en zone Nael ou en zone Av. Quelles conséquences en résulte-t-il d'une parcelle grevée d'un droit de passage ?</p> | <p>La méthodologie de définition de la zone naturelle est précisée dans la partie 2.3 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que les zones N ont vocation à englober les éléments et continuités constitutifs de la trame verte et bleue, incluant notamment les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, ou encore les ensembles boisés qui méritent d'être préservés par la continuité qu'ils offrent. Les zones N déclinent donc, à l'échelle du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, certains espaces constitutifs de la TVB qui représentent les secteurs où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.</p> <p>La parcelle ZC 143 constitue une surépaisseur associée à la trame naturelle principalement liée à la présence du périmètre du PPRi au sud. Le couvert végétal présent permet de qualifier la classification en zone naturelle. À noter que cela ne conditionne toutefois pas son usage agricole si celle-ci est vouée à être plantée en vignes, et ceci ne conditionne pas non plus son classement effectif en AOC. La nature des enjeux environnementaux présents sur le site détermine uniquement le classement en zone naturelle.</p> <p>En totale déconnexion de la zone urbaine, le classement en zone UC1 n'est pas envisageable mais la présence de la parcelle ZC 142 en zone naturelle ne contraint pas sa capacité à avoir une extension. En effet, en zone naturelle, « l'évolution des habitations (annexes et extensions, sans distinction) est autorisée, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'une surface de plancher supplémentaire totale cumulée de 70 m<sup>2</sup> à compter de la date d'approbation du PLUi ».</p> <p>De la même manière, les parcelles ZC431-ZC430-ZC718-ZC715-ZC433-ZC432 sont classées en zone naturelle pour le rôle de connexion qu'elles permettent dans la continuité végétale existante. Cela ne remet aucunement en question le classement en AOC ou la capacité à planter les parcelles en vignes.</p> <p>Concernant la demande relative aux parcelles ZC82 et attenantes : la zone naturelle permet les extensions des exploitations existantes. Les STECAL n'ont pas vocation à accompagner des exploitations agricoles mais uniquement à permettre l'évolution limitée des activités économiques déjà présentes et à titre dérogatoire. La classification de l'exploitation en zone Nae1 n'a pas lieu d'être puisqu'elle ne répond pas aux critères de STECAL et cela annihilerait toute capacité de l'exploitation à évoluer.</p> <p>Le classement en zone UX, Av ou N n'a aucune corrélation avec la capacité à planter de la vigne sur les sols. Le PLUi n'a pas vocation à réglementer l'usage des sols mais seulement leur occupation.</p> |

|      |                           |                         |  |      |   |
|------|---------------------------|-------------------------|--|------|---|
| RD52 | BRUGEILLES Michel         | Santranges              | changement de zonage : remettre les parcelles ZR 205 et 206 intégralement en zone constructible  | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La construction présente sur la parcelle ZR 206 se situe en discontinuité des dernières constructions agglomérées du bourg situées sur les parcelles ZR 200 et ZR 204, en ce sens que la discontinuité bâtie dépasse les 50 mètres entre ces dernières et la maison située sur la parcelle ZR 206 (plus de 60 mètres).</p> <p>Le reclassement de celle-ci et de la parcelle ZR 205 en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration.</p> <p>À noter toutefois et pour rappel que la zone agricole ne fige pas les constructions existantes : les extensions sont possibles tout comme la création d'annexes des habitations existantes, à condition qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire. Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale (calculée à partir de l'emprise au sol) SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique.</p> |
| RD53 | BRUGEILLES Michel         | Santranges              | doublon avec RD 52   | PLUi | Voir RD52   |
| RD54 | BOUSSANGES Marie-Hélène   | Verdigny                | doublon avec RD 29, 30 et 47   | PLUi | Voir RD 29  |
| RD55 | REVERDY Pascal et Nicolas | Sury-en-Vaux            | renseignements sur le règlement écrit : est-ce que la zone UA3 permet la construction de nouveaux projets (bâtiments de cave, agrandissement de maison ...) ?  | PLUi | <p>Oui, la zone UA3 correspond à une zone constructible correspondant aux centres-bourgs et centres-villages viticoles où les caves et les chais sont intégrés dans le tissu bâti ancien. L'implantation de nouvelles constructions y est permise, aussi bien pour le logement que les exploitations. Pour les bâtiments d'exploitation, ceci est sous réserve que cela ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat et à conditions de proposer une architecture qui s'harmonise avec le caractère du tissu urbanisé en présence.</p> <p>Toutefois, il faut rappeler que Maimbray est concerné par le Plan de Prévention des Risques Inondations et que les projets sont tenus d'en prendre compte en tant que servitude.</p>   |
| RD56 | FAUCHER Gwénaél           | Ménétréol-sous-Sancerre | demande de STECAL : ayant des projets sur le site des Aubelles, inclus dans la zone N, pourrait-on envisager d'intégrer ce site dans un STECAL avec des orientations agricoles et touristiques ou toute autre solution ? | PLUi | <p>La méthodologie de définition des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) est exposée dans le rapport de justifications (partie 2.5 du Chapitre C "Le règlement, outil de structuration intercommunale").</p> <p>A ce titre, plusieurs critères ont été déterminés afin de procéder de la même manière qu'un entonnoir. Un recensement exhaustif des activités isolées a été réalisé par la collectivité puis, des sites pré-identifiés, tous ont été analysés avec plusieurs filtres instituant la nécessité de présenter certaines caractéristiques pour être maintenus et identifiés en STECAL. Parmi ces critères, il a été défini que les secteurs de risques environnementaux, et notamment les sites inclus dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques, doivent être écartés. Le développement limité des sites isolés doit se faire de manière responsable et en limitant au maximum les risques d'impact sur le contexte environnant.</p> <p>Le site des Aubelles n'est pas à ce jour un site accueillant une activité. Il est directement impacté par le Plan de Prévention des Risques et ne possèdent pas les réseaux suffisants permettant l'accueil d'une activité. Il n'est donc pas éligible à faire l'objet d'un STECAL.</p>  |
| RD57 | FAUCHER Gwénaél           | généraliste             | réflexions sur le PLUi : le règlement du PLUi soulève un problème de fonds, l'opposition entre la nécessaire souplesse notamment aux mutations climatiques face à la rigidité d'un cadre administratif                   | PLUi | Cette contribution n'appelle aucune réponse de la part de la collectivité. Aucune parcelle spécifique n'est identifiée.   |
| RD58 | REIGNOUX Stéphanie        | généraliste             | incompréhension sur la stratégie : les propriétaires de parcelles déclassées vont être spoliés   | PLUi | Cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de la collectivité. Aucune parcelle spécifique n'est identifiée.   |
| RD59 | REIGNOUX Stéphanie        | généraliste             | doublon avec RD 58   | PLUi | Voir RD 58  |

|      |                      |                |   |      |   |
|------|----------------------|----------------|---|------|---|
| RD60 | TOTY Karine          | Sury-Prés-Léré | <p>changement de zonage et rectification graphique : maintenir les parcelles ZA 351 et 358 en zone constructible</p> <p>corriger l'erreur du tracé de la haie au niveau des terrains ZA 354, 356 et 358</p> | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Les parcelles ZA 351 et ZA 358 ne sont pas bâties et ne font pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU).</p> <p>La zone constructible s'arrête donc aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti. L'urbanisation est ensuite rompue et le reclassement des parcelles citées en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration. La zone urbaine s'arrête avec les limites cadastrales des dents creuses présentes sur les parcelles ZA 352 et ZA 353. Les parcelles voisines sont concernées par la situation n°1 puisqu'elles occupées par une habitation, d'où une limite constructible plus en profondeur que les parcelles ZA 351 et ZA 358 non bâties.</p> <p>À noter que si les permis de construire sont accordés avant l'entrée en vigueur du PLUi, alors les droits demeureront ouverts pendant la durée de validité des permis. Ces constructions seront ensuite présentes en zone agricole du PLUi, ce qui n'empêche en aucun cas la capacité pour ces constructions à déployer à l'avenir et sous conditions des extensions ou des annexes.</p> <p>Le tracé de la haie a été corrigé en limite des parcelles ZA 354, ZA 356 et ZA 358.</p> |
| RD61 | TOTY Patrice         | Sury-Prés-Léré | doublon avec RD 60  | PLUi | Voir RD 60  |
| RD62 | DUQUERRIOUX Fabienne | Barlieu        | <p>changement de zonage, maintenir la parcelle A 874 en zone constructible</p>  | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle A 874 n'est pas bâtie et ne fait pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU).</p> <p>La zone constructible s'arrête donc aux parcelles bâties agglomérées situées au nord (parcelle A 808) et au sud (parcelle A 876). Les parcelles A 874 et A 875 constituent des ruptures d'urbanisation, en ce sens que la discontinuité bâtie dépasse les 50 mètres entre deux constructions.</p> <p>Le reclassement de la parcelle A 874 en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration.</p>  |
| RD63 | ROBINET Karine       | Verdigny       | <p>modification emplacement réservé n° 1 : enlever les parcelles C 532 et 533 de l'emplacement réservé n° 1</p>   | PLUi | <p>En réponse à cette demande, l'emplacement réservé n'a pas été ajouté.</p>  |

|      |               |           |   |      |  |
|------|---------------|-----------|---|------|--|
| RD64 | DEZAT Firmin  | Verdigny  | changement de zonage : remettre la parcelle (non indiquée) achetée en constructible en zone constructible | PLUi | <p>Il s'agit de la parcelle ZB 420 identifiée en zone à urbanisée sur la première partie de sa profondeur.</p> <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle ZB 420 n'est pas bâtie et n'est pas non plus éligible à la zone urbaine. Sa constructibilité ne repose donc que sur le fait qu'une partie de sa profondeur soit identifié en zone à urbaniser (1AU).</p> <p>Le reclassement de la totalité de la parcelle citée en zone constructible n'est donc pas possible, d'autant que les capacités d'identification de zones à urbaniser reposent avant tout sur des attentes de modération de la consommation foncière.</p>  |
| RD65 | SABAS Cyril   | Verdigny  | doublon avec RD 45  | PLUi | Voir RD 45   |
| RD66 | MARTIN Didier | Boulleret | changement de zonage, aligner le fond des parcelles AD 326 à 328 et AD 534 comme indiqué sur le plan      | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Les parcelles AD 327 et AD 326 sont bâties et se trouvent à moins de 50 mètres des habitations voisines, d'où un classement en zone UC1 en tant que continuité urbaine. Toutefois, les parcelles se trouvent dans la situation n°1 et la partie constructible ne peut donc pas dépasser une distance de 25 mètres vis-à-vis de la construction principale.</p> <p>La partie constructible, légèrement restreinte dans le plan initial, a donc été adaptée en profondeur sur ces parcelles afin de répondre pleinement à la méthodologie déployée, et la partie constructible de la parcelle AD 328 a été, du même fait, légèrement adaptée pour assurer la continuité de ce tracé.</p> <p>À noter pour rappel que la création d'annexes des habitations existantes est possible, y compris dans une autre zone que l'habitation, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire. De plus, les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale (calculée à partir de l'emprise au sol) SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique.</p> |

|      |                        |                         |  |      |  |
|------|------------------------|-------------------------|--|------|--|
| RD67 | CROCHET Guy            | Savigny-en-Sancerre     | changement de zonage : remettre la parcelle ZA 11 en zone constructible  | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire, et que des critères de caractérisation des hameaux ont été établis afin d'identifier les groupements bâtis détachés de l'urbanisation principale et d'en qualifier la capacité à être maintenu en zone constructible.</p> <p>La parcelle ZA 11 étant identifiée en dehors de la zone agglomérée du bourg et des hameaux, son reclassement en zone constructible n'est pas possible. La méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration.</p> <p>À noter toutefois et pour rappel que la zone agricole ne fige pas les constructions existantes : les extensions sont possibles tout comme la création d'annexes des habitations existantes, à condition qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire. Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale (calculée à partir de l'emprise au sol) SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique.</p>   |
| RD68 | BAILLY Raymonde        | Savigny-en-Sancerre     | doublon avec la RSAV 1   | PLUi | Voir RSAV1   |
| RD69 | BOUSSANGE Marie-Hélène | Savigny-en-Sancerre     | doublon avec RD31, 32 et 46  | PLUi | Voir RD 31   |
| RD70 | BRUNAUD-DUVILLARD      | généraliste             | doublon avec RD 6 et 23  | PLUi | Voir RD6   |
| RD71 | BRUNAUD-DUVILLARD      | généraliste             | doublon avec RD6, 23 et 70   | PLUi | Voir RD6   |
| RD72 | REVERDY Francis        | Menétréol-sous-Sancerre | changement de zonage : remettre les 5 parcelles ZA 502, ZA 73, 74, 75 et 76 en zone AOC Sancerre<br>revoir le positionnement de la haie sur la parcelle ZA 638 | PLUi | <p>En effet, et après vérifications, les parcelles citées sont bien incluses dans l'aire d'appellation. Classées en zone naturelle dans les plans initiaux, le couvert végétal a permis de leur donner un caractère naturel au regard de la méthodologie. Cette méthodologie de définition de la zone naturelle est précisée dans la partie 2.3 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus et expose notamment que les zones N ont vocation à englober les éléments et continuités constitutifs de la trame verte et bleue, incluant notamment les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les ensembles boisés qui méritent d'être préservés par la continuité qu'ils offrent, mais aussi les secteurs de risques ou de contraintes. Les zones N déclinent donc, à l'échelle du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, certains espaces constitutifs de la TVB qui représentent les secteurs où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.</p> <p>Dans ce cas précis, les enjeux environnementaux sont moindres puisqu'ils participent aux espaces associés mais ne sont pas directement concernés par le risque associé au PPRN notamment. L'identification par l'INAO peut donc prévaloir dans ce cas précis et le changement de zonage en faveur de la zone Av sera assuré.</p> <p>Pour ce qui est de la haie présente au fond de la parcelle ZA 638, le tracé provient de la donnée officielle issue de la BD Topo mais a tout de même été rectifié afin d'accompagner la limite parcellaire.</p> |
| RD73 | MEREAU Pascal          | Sury-en-Vaux            | questionnement sur le zonage : est-ce que les parcelles AM 249, 250 et 263 sont constructibles ?   | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m).</p> <p>Les parcelles AM 249 et AM 250 sont bâties et se trouvent à moins de 50 mètres des habitations voisines, d'où un classement en zone UA3 en tant que continuité urbaine. Ces parcelles sont donc constructibles.</p> <p>Pour ce qui est de la parcelle AM 263, celle-ci n'est pas bâtie et ne fait pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser. Elle constitue une rupture d'urbanisation en limite de la zone urbaine et n'est donc pas identifiée en zone constructible.</p>  |

|      |                              |                      |   |      |  |
|------|------------------------------|----------------------|---|------|--|
| RD74 | CLEMENT Anne                 | Sancerre             | changement de destination et indication sur le projet de construction sur son exploitation : prévoir la possibilité d'un changement de destination pour les bâtiments existants sur les parcelles AC 503, 505, 507, 607, 609 à 612 et 697 afin de réaliser la construction d'un chai de vinification sur les parcelles AC 507 et 607, la poursuite de rénovation de bâtiments existants et la démolition/reconstruction des anciens hangars | PLUi | Les bâtiments présents se situent en zone R2a du Plan de Prévention des Risques du Sancerrois, soit un secteur à risque d'expansion des crues identifié en aléa fort et un secteur où le cours d'eau a fait l'objet de relevés topographiques. Les mesures de réduction de la vulnérabilité, au-delà du PLUi, sont également et surtout régies par ce PPR qui agit comme une servitude et impose un cadre réglementaire. La méthodologie déployée concernant les changements de destination vise l'interdiction dans les zones de risques et cette mesure de prévention n'a pas été remise en cause entre l'arrêt et l'approbation du document d'urbanisme.  |
| RD75 | Association LOIRE ITINERANCE | généraliste          | synergie inter-régions et création d'une voie verte : créer des synergies entre les deux régions limitrophes (Bourgogne France Comté et Centre Val-de-Loire) créer une voie verte entre Cosne et Sancerre   | PLUi | Le territoire entend bien travailler en ce sens avec des intentions formulées au travers de son PADD de « Développer le réseau de liaisons douces (piétons, cycles,...) à l'échelle de la communauté de communes » (axe 2, objectif 2)., mais aussi en mettant « [...]en réseau les différents sites d'intérêt en veillant à leur qualité et leur accessibilité (circuits) », « par exemple, en améliorant, les connexions entre la route Jacques Cœur, la Route des vignobles Cœur de France, le canal latéral, la Loire à Vélo, etc., entre les communes et avec les territoires voisins (ex : continuité des chemins avec le Loiret) » (axe 1, objectif 3).   |
| RD76 | KELLER Jérôme                | Menetou-Ratel        | changement de destination et indication sur le projet de construction sur son exploitation : changer la destination de la grange en habitation sur la parcelle ZC 178   | PLUi | Les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme répondent à plusieurs critères préalables permettant leur repérage au titre des changements de destination. La demande va donc être analysée au regard de ces critères et, s'ils sont respectés, le pastillage pourra être opéré sur ce bâti. Dans le cas présent, le bâtiment a pu être ajouté au repérage.  |
| RD77 | GARNIER Jean-Michel          | Bannay               | changement de destination, prévoir le changement de destination du bâtiment sur la parcelle A 911 au 20 rue Montconord  | PLUi | La parcelle A 911 n'est pas bâtie.<br>Les bâtiments identifiés dans la contribution se situent sur les parcelles A 2014 et A 2015 et sont identifiés en zone UA2 où le changement de destination peut avoir lieu sans pastillage préalable.  |
| RD78 | GARNIER Jean-Michel          | Bannay               | changement de destination, prévoir le changement de destination du bâtiment sur la parcelle A 927 au 36 rue Montconord  | PLUi | Les constructions présentes sur la parcelle A 927 sont identifiées en zone UA2 où le changement de destination peut avoir lieu sans pastillage préalable.  |
| RD79 | Famille BERTRAND             | Sury-Prés-Léré       | doublon avec RD 12 et 13  | PLUi | Voir RD 12   |
| RD80 | MORAIN Caroline              | Belleville-sur-Loire | changement de zonage, mettre les parcelles ZE 165 et 166, ZE 312 et AB 305 en zone constructible  | PLUi | La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.<br>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m).<br><br>Les parcelles citées ne sont pas bâties et ne font pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU). La zone constructible s'arrête donc aux dernières parcelles construites en continuité du bourg. L'urbanisation est ensuite rompue et le reclassement des parcelles citées en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration. À noter également que ces parcelles sont inscrites au Registre Parcellaire Graphique. |

|      |                  |              |   |      |  |
|------|------------------|--------------|---|------|--|
| RD81 | RENON Christian  | Léré         | changement de zonage : mettre les parcelles ZA 177 et 345 en zone constructible   | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Les parcelles citées ne sont pas bâties et ne font pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU). La zone constructible s'arrête donc aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti, la parcelle ZA 344 au nord-ouest et la parcelle ZA 385 au sud-est, toutes deux dans la situation n°2. L'urbanisation est rompue entre ces deux parcelles (plus de 50 mètres) et le reclassement des parcelles ZA 177 et ZA 345 en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration.</p>  |
| RD82 | FOURNET Stéphane | Sainte-Gemme | changement de zonage : remettre la parcelle ZA 109 en zone constructible  | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire, et que des critères de caractérisation des hameaux ont été établis afin d'identifier les groupements bâtis détachés de l'urbanisation principale et d'en qualifier la capacité à être maintenu en zone constructible.</p> <p>La parcelle ZA 109 étant identifiées en dehors de la zone agglomérée du bourg et des hameaux, son reclassement en zone constructible n'est pas possible. La méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration.</p> <p>L'objectif fixé réside dans la consolidation et l'extension justifiée des centralités (bourgs et villages) et dans la densification raisonnée des hameaux structurants. L'atlas des hameaux (pièce n°1.4.2 du PLUi) décline les différents critères (5 critères binaires et 4 critères ternaires) ayant mené au maintien ou non des hameaux en zone constructible permettant leur densification. Le hameau dit « Les Sardelles » a été analysé au regard de ces critères et qualifié de non éligible à la zone urbaine.</p>  |
| RD83 | FOUCHET Fabrice  | Concressault | changement de zonage, remettre la totalité du terrain sur les parcelles 113 et 54 au 7 rue de Sologne en zone constructible | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelles A 113 est bâtie et se trouve à moins de 50 mètres des habitations voisines, d'où un classement en zone UC1 en tant que continuité urbaine. Toutefois, la parcelle se trouve dans la situation n°1 et la partie constructible ne peut donc pas dépasser une distance de 25 mètres vis-à-vis de la construction principale. La partie constructible, légèrement restreinte dans le plan initial, a donc été adaptée en profondeur sur cette parcelle afin de correspondre pleinement à la méthodologie déployée. Pour ce qui est de la parcelle AB54, celle-ci est en rupture avec l'urbanisation et non bâtie, et ne peut donc pas voir son classement modifié.</p> |

|      |                                 |              |  |      |   |
|------|---------------------------------|--------------|--|------|---|
| RD84 | VATAN Isabelle                  | Verdigny     | changement de zonage : remettre la parcelle ZB 380 en zone constructible   | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m).</p> <p>La parcelle ZB 380 n'est pas bâtie et n'est pas non plus éligible à la zone urbaine. Sa constructibilité ne repose donc que sur le fait qu'une partie de sa profondeur soit identifiée en zone à urbaniser (1AU).</p> <p>Le reclassement de la totalité de la parcelle citée en zone constructible n'est donc pas possible, d'autant que les capacités d'identification de zones à urbaniser reposent avant tout sur des attentes de modération de la consommation foncière.</p>  |
| RD85 | DUTEIL de la ROCHERE<br>Cyrille | généraliste  | réflexions sur le PLUi : le PLUi doit avoir plus de souplesse et offrir des possibilités de dérogation au Maire  | PLUi | <p>Le PLUi a en effet vocation à découper le territoire en secteurs et sous-secteurs, mais il prend bien en compte les réalités intrinsèques à chacun d'entre eux afin d'offrir la liberté de poursuivre une multifonctionnalité dans les centralités, notamment au travers de zonages UA et UB mêlant activités, services, commerces et habitat. D'autres secteurs, à l'instar des zones UX par exemple, ont des vocations plus spécifiques et n'ont pas pour rôle d'y voir une diversité d'occupation qui nuirait à la bonne pratique des occupations en place. C'est également le cas dans des zones à vocation agricole pour assurer une pérennité des activités agricoles, ou dans des zones naturelles avec l'intention de préserver les caractéristiques et enjeux environnementaux.</p> <p>Pour le deuxième point, il est nécessaire de souligner que la propriété n'est en aucun cas remise en cause au travers de la mise en place d'un Plan Local d'Urbanisme. Par contre, les dispositions réglementaires qui s'y appliquent cadrent en effet l'occupation du sol qui y est autorisée. Les zones de centralités ne contraignent aucunement la capacité à changer de destination, à accueillir une petite activité artisanale ou un cabinet médical.</p> <p>Finalement, le PLUi est un document de prospective qui se doit en effet de décliner une feuille de route à l'horizon 2038. Ce document n'en est pas pour autant entièrement figé puisque si des projets émergent et ne sont pas compatibles avec le document d'urbanisme, des évolutions pourront être envisagées pour s'adapter à des besoins émergents. Le PLUi fournit une base durable. L'urbanisme et les projets, eux, se donnent la capacité de réagir.</p>   |
| RD86 | DECHOULOT Benoît                | Thauvenay    | réflexions sur le PLUi : signale des investissements qui ont été réalisés et qui s'avèrent aujourd'hui inutiles du fait des orientations nouvelles du PLUi | PLUi | <p>La planification territoriale évolue au regard d'un cadre législatif et réglementaire et permet justement de pouvoir ancrer une perspective claire à l'horizon 2038.</p>   |
| RD87 | LECLERE BERNARD                 | Saint-Bouize | changement de zonage : intégrer la parcelle AH 137 dans la zone constructible  | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle AH 137 n'est pas bâtie et ne fait pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU).</p> <p>La zone constructible s'arrête donc aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti. La continuité d'urbanisation est ensuite considérée comme rompue et le reclassement de la parcelle AH 137 en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration. À noter également que la parcelle est partiellement impactée par la zone R2a, aléa fort, du Plan de Prévention des Risques du Sancerrois.</p> |



|      |              |                     |   |      |  |
|------|--------------|---------------------|---|------|--|
| RD88 | GITTON Axel  | Veaugues            | changement de zonage : intégrer une trentaine de mètres en zone constructible sur les parcelles AO 177 et 179 | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Les parcelles AO 177 et AO 179 ne sont pas bâties et ne font pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU).</p> <p>La zone constructible s'arrête donc aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti. La zone urbaine s'arrête au sud-est avec la limite cadastrale de la parcelle bâtie AO 178 qui se trouve dans situation n°2. L'urbanisation est ensuite rompue et le reclassement de la parcelle AO 179 en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration.</p> <p>Pour ce qui est de la parcelle AO 177, elle répond déjà aux caractéristiques de dents creuses et elle est identifiée en zone constructible UA2 sur ses premiers mètres avec un accès sur la voie de desserte.</p> <p>À noter également que la zone agricole qui couvre l'intégralité de la parcelle AO 179 et la profondeur de la parcelle AO 177 permet l'implantation de bâtiments agricoles de stockage.</p> |
| RD89 | ALLARD Doris | Savigny-en-Sancerre | changement de zonage : reconsidérer le zonage de la parcelle ZI 271 pour la mettre en zone constructible      | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire, et que des critères de caractérisation des hameaux ont été établis afin d'identifier les groupements bâtis détachés de l'urbanisation principale et d'en qualifier la capacité à être maintenu en zone constructible.</p> <p>La parcelle ZI 271, en plus d'être non bâtie, est identifiée en dehors de la zone agglomérée du bourg et des hameaux. Son reclassement en zone constructible n'est pas possible. La méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration.</p> <p>À noter toutefois et pour rappel que la zone agricole ne fige pas les constructions existantes : les extensions sont possibles tout comme la création d'annexes des habitations existantes, à condition qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire. Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale (calculée à partir de l'emprise au sol) SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique. L'usage du sol en culture est également possible.</p>  |

|      |                    |               |  |      |   |
|------|--------------------|---------------|--|------|---|
| RD90 | DELAPORTE Mathieu  | Sancerre      | changement de zonage : inverser le zonage entre les parcelles AB 432 et 433 et les parcelles AB 117, 435 à 437, afin que ces dernières deviennent constructibles | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone naturelle est précisée dans la partie 2.3 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que les zones N ont vocation à englober les éléments et continuités constitutifs de la trame verte et bleue, incluant notamment les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les ensembles boisés qui méritent d'être préservés par la continuité qu'ils offrent, mais aussi les secteurs de risques ou de contraintes. Les zones N déclinent donc, à l'échelle du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, certains espaces constitutifs de la TVB qui représentent les secteurs où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.</p> <p>La précision apportée dans la remarque stipulant le rôle des parcelles AB 432 et AB 433 de bassin d'orage afin d'accompagner les ruissellements provenant de la colline des monts damnés permet d'appuyer la demande quant au reclassement des fonds de parcelle en zone naturelle.</p> <p>D'autre part, la méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Les parcelles AB 1117, AB 437, AB 436, AB 435 et, par extension, la parcelle AR 260, étant bâties et en accroche urbaine, elles sont éligibles à la zone urbaine et identifiées en zone UA3. Ces parcelles se trouvent dans la situation n°1 et une distance maximale de 25 mètres à compter de la construction peut être maintenue en zone constructible.</p> <p>La partie constructible, légèrement restreinte dans le plan initial, a donc été adaptée en profondeur sur ces parcelles afin de répondre pleinement à la méthodologie déployée.</p> |
| RD91 | Famille FARGEOT    | Menetou-Ratel | changement de zonage : changer le zonage des parcelles (AB 77, 78, 81 et AB 267 à 271) de UA2 en UA3   | PLUi | Le changement de zonage a été effectué afin de pouvoir répondre aux besoins d'évolution des activités en place.   |
| RD92 | de CUSSAC Béatrice | Bannay        | changement de zonage, changer le classement de la parcelle AC 387 pour la mettre en zone agricole  | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone naturelle est précisée dans la partie 2.3 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que les zones N ont vocation à englober les éléments et continuités constitutifs de la trame verte et bleue, incluant notamment les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, ou encore les ensembles boisés qui méritent d'être préservés par la continuité qu'ils offrent. Les zones N déclinent donc, à l'échelle du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, certains espaces constitutifs de la TVB qui représentent les secteurs où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.</p> <p>La parcelle AC 387 constitue une part de la continuité boisée entre la zone d'expansion de la Loire à l'est, les linéaires bocagers au nord, et les grands ensembles boisés rattachés au parc du château. De plus, la parcelle n'est pas identifiée au Registre Parcellaire Graphique.</p> <p>Le reclassement de la parcelle AC 387 en zone agricole n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones naturelles ne permet pas son intégration en zone agricole.</p>   |

|                    |                              |              |  |      |  |
|--------------------|------------------------------|--------------|--|------|--|
| RD93               | PRIEUR Didier                | Verdigny     | changement de zonage : intégrer la parcelle B 2151 en zone constructible à minima pour la partie du haut   | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle B 2151 n'est pas bâtie et ne fait pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU). La zone constructible s'arrête donc aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti. L'urbanisation est ensuite rompue et le reclassement de la parcelle citée en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration.</p> |
| RD94               | Famille PERS                 | généraliste  | se sent lésée  | PLUi | Cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de la collectivité. Aucune parcelle spécifique n'est identifiée.  |
| RD95               | PERS Caroline                | Bannay       | changement de zonage   | PLUi | Voir RD 25   |
| RD96               | FARGEOT Lionel               | Sancerre     | changement de zonage : changer le classement "d'espace boisé classé de zones" qui correspondent à l'ancien chemin rural de la Billette et de le classer en zone naturelle                        | PLUi | La correction a été levée sur ces deux linéaires identifiés mais ce même travail de vérification ne peut pas, à ce stade, être de nouveau réalisé sur l'ensemble des linéaires présents au PLUi. À noter que la contribution n'implique ici que la suppression des linéaires protégés et non le classement en zone naturelle qui est déjà effectif.  |
| RD97               | RAIMBAULT Didier et Isabelle | Sury-en-Vaux | changement de zonage : maintenir les parcelles AH de 250 à 253 en zone constructible. Un permis de construire a été déposé sur la parcelle AH 253, demande de le déplacer sur la parcelle AH 251 | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m).</p> <p>Les parcelles AH 250 et suivantes ne sont pas bâties et ne font pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU).</p> <p>La zone constructible s'arrête donc aux parcelles AH 248 et AH 150 qui sont les dernières parcelles construites en continuité du hameau dit « Chappe ». L'urbanisation est ensuite rompue et le reclassement des parcelles AH 250 et suivantes en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration. À noter également que l'extension des hameaux est interdite, appuyant cette même impossibilité de rendre ces parcelles éligibles à la zone urbaine.</p> <p>D'autre part, et pour ce qui est du permis de construire déposé sur la parcelle AH 253, celui-ci sera instruit au regard de la réglementation applicable à l'instant T. La volonté de déposer un permis sur la parcelle AH 251 nécessiterait le dépôt d'un nouveau permis.</p>   |
| COURRIER RECU - RC |                              |              |  |      |  |
| C1                 | LABORIE S                    | Sancerre     | hors sujet, remarques sur l'entretien de la voirie et des bâtiments  | /    | -  |

|    |                      |             |  |      |   |
|----|----------------------|-------------|--|------|---|
| C2 | SC de VILLATES       | Léré        | <p>changement de zonage – possibilité de changement des destinations sur un bâtiment – élargissement d'une zone de protection d'un cours d'eau, doublon avec RLE 1 pièces jointes : reclasser la parcelle ZK 524 en zone constructible. Supprimer, dans le règlement, la présence d'une haie entre la parcelle ZK 524 et la parcelle ZK 525 qui n'existe pas. Intégrer dans le changement de destination les bâtiments agricoles au lieudit le Moulin de Villattes. Elargir la zone de protection de la Vallée de la Judelle</p> | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.<br/>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m).</p> <p>La parcelle citée n'est pas bâtie. Ainsi, la zone constructible s'arrête aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti, à savoir les parcelles ZK 544 et ZK 545.<br/>Pour rappel, la commune de Léré est actuellement régit par le Règlement National d'Urbanisme et sera, une fois ce document d'urbanisme en application, soumise aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.<br/>La constructibilité de la parcelle ZK 524 n'est pas remise en cause puisque ce secteur a été maintenu en secteur de projet à urbaniser (1AU), mais les dispositions attenantes à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle associées devront être respectées. L'OAP « Les Grandes Brulies » souligne en effet la nécessité de permettre l'implantation d'un minimum de quatre habitations. Cela n'empêche en rien la capacité à construire une seule maison sur 1 000 m² tant que la compatibilité à l'OAP est maintenue, ce qui signifie que la capacité à accueillir un minimum de quatre habitations sur ce site doit être maintenue.</p> <p>Le maintien de la haie en limite ouest a été modifié au sein de l'OAP Sectorielle au regard de son absence dans les faits.</p> <p>Pour ce qui est du changement de destination, les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme répondent à plusieurs critères préalables permettant leur repérage au titre des changements de destination. Ce bâtiment ne remplit pas les conditions préalables et aucun changement n'est donc apporté sur ce point entre l'arrêt et l'approbation du document d'urbanisme.</p> <p>Finalement, et pour ce qui a trait à la vallée de la Judelle, le Plan de Prévention des Risques est une servitude.</p> |
| C3 | SCI Place Panneterie | Sancerre    | doublon avec RD 2  | PDA  | Voir RD2  |
| C4 | Mairie de Léré       | Léré        | avis favorable sur le périmètre  | PDA  | Cette remarque n'appelle pas de réponse de la part de la collectivité.  |
| C5 | Mairie de VERDIGNY   | Verdigny    | suppression des 2 emplacements réservés n° 2 et 3 : suppression des emplacements réservés n° 2 (page 122 de l'atlas des emplacements réservés) et n° 3 (page 123 de l'atlas des emplacements réservés)   | PLUi | La suppression des emplacements réservés a été réalisée à la demande de la Mairie.  |
| C6 | CHERRIER Gérard      | Verdigny    | <p>modifier le zonage de 2 parcelles ZB 89 pour 1500 m² et ZB 31 en totalité, en AUH : classer les parcelles ZB 89 (pour 1 500 m²) et la totalité de ZB 31 (5 140 m²) en zone 1AUH</p>   | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.<br/>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle ZB 89 n'est pas bâtie et ne fait pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU).<br/>La zone constructible s'arrête donc aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti. L'urbanisation est ensuite rompue et le reclassement de la parcelle citée en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration.</p> <p>Pour ce qui est de la demande de reclassement de la parcelle ZB 31, le requérant pourra se référer à la réponse apportée à la contribution RD 27 relative au même sujet.</p>  |
| C7 | LELIEVRE Hubert      | Saint Satur | déviation de Saint-Satur   | PLUi | Cette contribution n'appelle aucune réponse de la part de la collectivité.  |

|     |                                  |             |  |                 |   |
|-----|----------------------------------|-------------|--|-----------------|---|
| C7  | LELIEVRE Hubert                  | Saint Satur | avis sur les PDA   | PDA             | Les arrêtés de protection seront recherchés.<br>Le périmètre sera modifié permettant d'inclure les parcelles AH20 (partie sud) et AH21 (en totalité), situé en proximité directe du viaduc.   |
| C7  | LELIEVRE Hubert                  | Saint Satur | l'abrogation est utile mais il faut rester prudent   | Plan alignement | La collectivité a pu travailler avec les communes dans l'étude méticuleuse des bâtiments frappés, avant de prendre une décision éclairée et réfléchie.  |
| C8  | DAULNY Bertrand                  | Verdigny    | exclure une parcelle d'un emplacement réservé n° 2 ou supprimer cet emplacement réservé  | PLUi            | La suppression de l'emplacement réservé a été réalisée à la demande de la Mairie.   |
| C9  | BARGAT Annie                     | Verdigny    | dévaluation de son bien - modifier le zonage : exclure la parcelle ZB 272 de l'emplacement réservé n° 2 ou supprimer cet emplacement réservé : conteste le déclassement et la dévaluation de son terrain ZB 264 et remettre la parcelle en zone constructible pour l'habitat et non pour les activités économiques | PLUi            | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle ZB 264 n'est pas bâtie et n'est pas éligible à la zone urbaine.</p> <p>La zone constructible s'arrête donc aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti. L'urbanisation est ensuite considérée comme rompue entre la parcelle bâtie ZB 491 et la parcelle bâtie ZB 265. La méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration en zone urbaine.</p> <p>Toutefois, la parcelle a été partiellement identifiée comme un secteur de projet économique, ce qui permet le maintien de droits à construire d'une partie de son emprise. Les secteurs de projet résidentiels en extension urbaine (1AUh) sont limités et déjà identifiés sur d'autres sites afin de répondre aux ambitions de développement dans le cadre réglementaire fixé. Aucun changement n'est envisagé.</p> <p>Pour rappel, il est crucial de rappeler que les propriétaires ne jouissent d'aucun droit acquis quant à la constructibilité de leurs propriétés, sauf si une autorisation d'urbanisme a déjà été délivrée conformément aux règles antérieures et fige temporairement des droits. Les collectivités publiques ne sont en effet pas tenues d'indemniser les propriétaires affectés par ce changement de statut, d'autant que cela résulte en premier lieu de processus impulsés par des évolutions législatives et réglementaires.</p> |
| C10 | DELAPORTE Rose-Blanche           | Verdigny    | dévaluation de son bien - modifier le zonage : conteste le déclassement et la dévaluation de son terrain ZB 402 et remettre la parcelle en zone constructible pour l'habitat et non pour les activités économiques   | PLUi            | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle ZB 402 n'est pas requalifiée en zone économique mais en zone agricole sur le règlement graphique présent à l'arrêt du dossier de PLUi. Cette parcelle n'est pas bâtie et ne fait pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU). La zone constructible s'arrête donc aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti. Celle-ci ne répond pas à la définition de zone creuse mais bien comme une rupture d'urbanisation. C'est pourquoi le reclassement de la parcelle citée en zone constructible n'est pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration.</p>  |
| C11 | POUBEAU Anne et POUBEAU François | Jalognes    | doublon avec la RD 18  | PLUi            | Voir RD18   |

|     |                   |                     |   |           |   |
|-----|-------------------|---------------------|---|-----------|---|
| C12 | REVERDY Raymonde  | Sury-en-Vaux        | changement de destination : mettre un changement de destination sur la grange de la parcelle ZD 266 pour agrandir l'habitation  | PLUi      | Les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-11 2° du code de l'Urbanisme répondent à plusieurs critères préalables permettant leur repérage au titre des changements de destination. Ce bâtiment ne remplit pas les conditions préalable et aucun changement n'est donc apporté sur ce point entre l'arrêt et l'approbation du document d'urbanisme.  |
| C13 | REVERDY Monique   | Sury-en-Vaux        | demande accord pour des travaux sur habitation en zone naturelle : sollicite un accord pour un projet de rénovation sur la parcelle ZD 197 pour aménager uniquement l'étage de manière à ce que les pièces habitables soient à l'abri d'une éventuelle inondation | PLUi      | La zone naturelle n'interdit pas les projets de rénovation intérieur des habitations. Pour rappel, le site est impacté par le Plan de Prévention des Risques du Sancerrois.   |
| C14 | TOUSSAINT Monique | Savigny-en-Sancerre | changement de zonage : remettre les parcelles ZN 00047 à 00049 en zone constructible  | PLUi      | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Les parcelles citées ne sont pas bâties et ne font pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU). La zone constructible s'arrête donc au niveau des dernières constructions agglomérées du bourg. Le reclassement de ces parcelles en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration.</p> |
| C15 | LELIEVRE Hubert   | Saint-Satur         | avis sur les PDA et déviation de Saint-Satur, complète la C7  | PLUi, PDA | Voir C7   |

|     |               |              |  |      |   |
|-----|---------------|--------------|--|------|---|
| C16 | ROBLIN Marion | Sury-en-Vaux | changement de zonage : étendre la zone constructible à la totalité de la parcelle BC 163. Permettre la construction de la parcelle BC 376. Etendre la zone constructible à la totalité des parcelles BC 52, 54 et 55 et des parcelles BC 56, 289 et 375  | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Plusieurs cas cités se trouvent dans des situations différentes, à savoir :</p> <p>&gt; la parcelle BC 52 répond aux caractéristiques de dents creuses et est identifiée en zone constructible UA3 sur ses premiers mètres avec un accès sur la voie de desserte. C'est son statut de dent creuse entre deux parcelles construites et dont les constructions sont distantes de moins de 50 mètres qui lui permet de maintenir une éligibilité à la zone urbaine.</p> <p>&gt; toutes les autres parcelles citées (BC 54, BC 55) ne sont pas bâties et ne sont pas éligibles à la zone urbaine. L'éligibilité à la zone constructible s'arrête aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti, à savoir la parcelle BC 53. L'urbanisation est ensuite rompue et le reclassement de l'intégralité de ces parcelles en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration. La première partie de ces parcelles a été classée en zone UA3 que dans la cadre de la majoration permise afin de ne pas délimiter la zone urbaine au droit du mur de la construction principale de la parcelle BC 53. Une profondeur de 25 mètres a donc été octroyée au regard de cette construction principale.</p> <p>À noter toutefois et pour rappel que la zone agricole ne fige pas les constructions existantes : les extensions sont possibles tout comme la création d'annexes des habitations existantes, à condition qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire. Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale (calculée à partir de l'emprise au sol) SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique.</p> <p>Pour la parcelle BC 163, se reporter à la réponse apportée à la contribution C 28.</p> <p>Pour la parcelle BC 376, BC 289 et BC 375 se reporter à la réponse apportée à la contribution C 29.</p> |
| C17 | ROBLIN Alban  | Sury-en-Vaux | doublon avec C 16  | PLUi | Voir C16  |
| C18 | ROBLIN Claire | Sury-en-Vaux | dévaluation de biens : une grande partie des parcelles AY 247 et 249 sont en emplacement réservé pour la création d'un bassin de rétention d'eaux pluviales – le bien va être dévalué. Un noyer aurait pu être classé sur ces parcelles en arbre remarquable. Ne pourrait-on pas faire autrement ? | PLUi | <p>Le PLUi ne fait qu'identifier un emplacement réservé mais n'oblige aucun propriétaire à vendre, aucun exploitant à stopper ses activités. Les travaux ne sont pas engagés. Il s'agit d'un emplacement réservé afin que, le jour où ce terrain sera mis en vente, la commune puisse préempter et mettre en œuvre un projet de rétention des eaux pluviales.</p> <p>Cet emplacement réservé était déjà présent dans l'ancien PLU de la commune.</p> <p>Il n'est pas souhaité d'identifier le noyer dans les arbres remarquables, en cas de création de ce projet éventuel.</p>   |

|     |                       |                |  |      |   |
|-----|-----------------------|----------------|--|------|---|
| C19 | ROBINEAU Josiane      | Verdigny       | changement de zonage : reconsidérer le zonage des parcelles ZB 261 et 341 afin qu'elles redeviennent constructibles  | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Les parcelles ZB 341 et ZB 261 ne sont pas bâties et ne font pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU).</p> <p>La zone constructible s'arrête donc aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti, et cet ensemble de parcelle ne peut pas non plus répondre à la définition de « dent creuse » puisque l'écart entre les deux constructions avoisinantes dépasse les 50 mètres. L'urbanisation est ainsi rompue et le reclassement des parcelles citées en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration.</p> |
| C20 | ROBLIN Marie          | Sury-en-Vaux   | complète la C 18   | PLUi | Voir C18  |
| C21 | VACHER Jean-Pierre    | Sury-Prés-Léré | changement de zonage : remettre les parcelles ZI 9 et ZP 44 en zone A  | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone naturelle est précisée dans la partie 2.3 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que les zones N ont vocation à englober les éléments et continuités constitutifs de la trame verte et bleue, incluant notamment les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, ou encore les ensembles boisés qui méritent d'être préservés par la continuité qu'ils offrent. Les zones N déclinent donc, à l'échelle du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, certains espaces constitutifs de la TVB qui représentent les secteurs où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.</p> <p>Les parcelles ZI 9 et ZP 44 ne sont pas éligibles à la zone urbaine considérant leur discontinuité avec les zones urbanisées. Le classement de la parcelle ZP 44 en zone naturelle est ici lié à la présence du cours d'eau et aux espaces associés qui permettent une continuité relative à la trame verte et bleue. Celles-ci sont également concernées par le PPRI. Le maintien en zone naturelle est donc privilégié sur cette parcelle mais cela ne conditionne en aucun cas son usage. La nature des enjeux environnementaux présents sur le site détermine uniquement le classement en zone naturelle.</p>  |
| C22 | ALEXIS                | Sancerre       | réflexions sur le PLUi : ne pas autoriser dans un site densément urbain (centre-bourg) la création ou la reconfiguration d'une exploitation viticole. Dans la trame viaire il est dommageable que le réseau de petites ruelles disparaissent. Pour le PLUi, il faut qu'à l'avenir la réglementation s'applique de façon uniforme   | PLUi | Cette contribution n'appelle aucune réponse de la part de la collectivité.  |
| C23 | AGISSON Jean-Philippe | Sury-en-Vaux   | renseignements et modification de zonage : confirmer que les parcelles BE 148 et 388 sont bien constructibles dans le but d'installer des bâtiments de production agricole. Modifier le zonage des parcelles BE 363, 364, 366, 368, 422 et 424, elles sont classées en EBC alors qu'elles sont plantées en vigne, les mettre en Av | PLUi | <p>En zone agricole et naturelle, l'évolution des bâtiments d'exploitation est possible. Pour rappel, la parcelle BE 388 est entièrement impactée par le Plan de Prévention des Risques.</p> <p>La méthodologie d'identification des espaces boisés dont le classement est jugé nécessaire a été entièrement revue au regard des remarques exprimées par le Centre Régional de la Propriété Forestière. A la suite de l'application de cette méthodologie déclinée dans le rapport de justification, les parcelles citées ne figurent plus en EBC.</p>  |



|     |                        |          |   |      |  |
|-----|------------------------|----------|---|------|--|
| C24 | SAUTEREAU David        | Crézancy | changement de zonage, mettre les parcelles AH 23 à 25 en zone agricole pour permettre la construction d'un hangar | PLUi | <p>Le requérant ne demande pas le reclassement des parcelles AH23, AH24 et AH25 mais bien des parcelles AH20, AH21, AH22, AH18, AH11, AH12 et AH13 actuellement classées en zone naturelle.</p> <p>La méthodologie de définition de la zone naturelle est précisée dans la partie 2.3 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que les zones N ont vocation à englober les éléments et continuités constitutifs de la trame verte et bleue, incluant notamment les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, ou encore les ensembles boisés qui méritent d'être préservés par la continuité qu'ils offrent. Les zones N déclinent donc, à l'échelle du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, certains espaces constitutifs de la TVB qui représentent les secteurs où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.</p> <p>Les parcelles citées constituent, uniquement pour les parcelles AH18, AH20, AH21 et AH22, des surépaisseurs associées de trames naturelles mais ne présentent pas d'enjeux environnementaux de manière intrinsèques. Leur classement en zone agricole ne produirait pas de rupture de corridors puisque ce sont des espaces périphériques et ils ne présentent pas de contraintes environnementales propres. Le couvert végétal n'est pas présent sur ces sites à contrario des parcelles AH12 et AH13 qui participent activement au maintien d'un linéaire boisé.</p> <p>Le changement de classement depuis la zone naturelle vers la zone agricole est donc possible pour les parcelles AH18, AH20, AH21 et AH22.</p>   |
| C25 | SAUTEREAU Jean-Jacques | Crézancy | changement de zonage, mettre les parcelles AK 38, 39 et 41 en zone constructible                                  | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Concernant les parcelles AK 38 et AK 39, celles-ci ne sont pas bâties et ne font pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU). La zone constructible s'arrête aux parcelles attenantes, et notamment la parcelle AK 40, bâties, qui se trouvent dans la situation n°2. La parcelle AK 41, pour sa part, n'est pas bâtie et n'est éligible en zone urbaine qu'en tant que dent creuse. La première partie de la parcelle AK 39 n'est classée en zone UB3 que dans la cadre de la majoration permise afin de ne pas délimiter la zone urbaine au droit du mur de la construction principale de la parcelle AK 40.</p> <p>En conclusion, l'agrandissement de la zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration.</p> <p>Pour rappel, la création d'annexes des habitations existantes est possible, y compris dans une autre zone que l'habitation, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire. De plus, les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale (calculée à partir de l'emprise au sol) SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique. L'implantation de ce garage peut donc être envisagé à condition de se situer à une distance raisonnable de moins de 25 mètres de la construction principale.</p> |

|     |                                      |               |  |      |  |
|-----|--------------------------------------|---------------|--|------|--|
| C26 | MILLON Cyril                         | Menetou-Ratel | changement de zonage : mettre la totalité de la parcelle ZD 7 en zone agricole et remettre la totalité des parcelles ZD 33 et 34 en zone agricoles | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone naturelle est précisée dans la partie 2.3 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que les zones N ont vocation à englober les éléments et continuités constitutifs de la trame verte et bleue, incluant notamment les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, ou encore les ensembles boisés qui méritent d'être préservés par la continuité qu'ils offrent. Les zones N déclinent donc, à l'échelle du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, certains espaces constitutifs de la TVB qui représentent les secteurs où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.</p> <p>Les parcelles citées constituent des surépaisseurs associées de trames naturelles mais ne présentent pas d'enjeux environnementaux de manière intrinsèques. Leur classement en zone agricole ne produirait pas de rupture de corridors puisque ce sont des espaces périphériques et ils ne présentent pas de contraintes environnementales propres. Le couvert végétal n'est pas présent sur ces sites.</p> <p>Le changement de classement depuis la zone naturelle vers la zone agricole est donc possible.</p>  |
| C27 | RAIMBAULT Charlotte                  | Sury-en-Vaux  | s'oppose au projet d'habitations sur les parcelles ZI 116, 117 et 304, trop proches de zones de traitement phytosanitaire                          | PLUi | <p>Ces parcelles sont classifiées soit en zone UA3 (AM 304), soit en zone 1AUh (ZI 116 et ZI 117), et sont identifiées en dehors de l'aire d'appellation. Une route sépare déjà les premières vignes de ces secteurs de développement projetés et des mesures ont été mises en place pour assurer des encadrements végétalisés. Les projets de développement ont principalement été portés sur le bourg des communes mais les villages les plus structurés comme Chambre ont été identifiés, dans une moindre mesure, pour participer à l'accueil projeté et ainsi répondre aux ambitions intercommunales quant au développement territorial.</p> <p>Aucun changement n'est envisagé sur les secteurs de projets identifiés.</p>   |
| C28 | ROBLIN Jean-Marie et Marie-Christine | Sury-en-Vaux  | changement de zonage : demande que la parcelle BC 163 soit constructible pour des bâtiments agricoles  | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle BC 163 est bâtie et est éligible à la zone urbaine avec un classement en zone UA3. Cette parcelle se trouve dans la situation n°1 d'où une constructibilité de la parcelle limitée sur une profondeur de 25 mètres à compter de la construction principale qui y est implantée.</p> <p>Le reclassement de l'intégralité de la parcelle BC 163 en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration. Toutefois, il est à noter que l'agrandissement demeure possible sur une profondeur non négligeable puisque la zone UA3 ne s'arrête pas au droit de la construction.</p> <p>À noter également pour rappel que la parcelle est impactée par la zone R2a, aléa fort, du Plan de Prévention des Risques du Sancerrois.</p> |

|                        |                                      |              |   |      |  |
|------------------------|--------------------------------------|--------------|---|------|--|
| C29                    | ROBLIN Jean-Marie et Marie-Christine | Sury-en-Vaux | changement de zonage : classer les parcelles BC 289, 375 et 376 en zone constructible   | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Les parcelles citées ne sont pas bâties et ne font pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU). Le reclassement des trois parcelles en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration.</p> <p>À noter toutefois et pour rappel que la zone agricole ne fige pas les constructions existantes : les extensions sont possibles tout comme la création d'annexes des habitations existantes, à condition qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire. Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale (calculée à partir de l'emprise au sol) SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique.</p> |
| C30                    | ROBLIN Jean-Marie et Marie-Christine | Sury-en-Vaux | Questionnement sur le PLUi : questions posées sur la superficie du bassin de rétention sur les parcelles AY 247 et 49, les servitudes à venir, l'évacuation des eaux, la date de réalisation ...ainsi que des questions d'ordre financier | PLUi | <p>Le PLUi ne fait qu'identifier un emplacement réservé mais n'oblige aucun propriétaire à vendre, aucun exploitant à stopper ses activités. Les travaux ne sont pas engagés. Il s'agit d'un emplacement réservé afin que, le jour où ce terrain sera mis en vente, la commune puisse préempter et mettre en œuvre un projet de rétention des eaux pluviales.</p>  |
| REGISTRE ASSIGNY - RAS |                                      |              |   |      |  |
| RAS1                   | D'ASSIGNY Marie                      | Assigny      | changement de zonage, reclasser la parcelle AB 203 en zone constructible  | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle AB 203 n'est pas bâtie et ne fait pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU). La zone constructible s'arrête donc à la parcelle AB 201 qui se trouve dans la situation n°2.</p> <p>Le reclassement de la parcelle AB 203 en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration.</p>  |
| REGISTRE BANNAY - RBA  |                                      |              |   |      |  |

|                                 |                              |           |   |      |  |
|---------------------------------|------------------------------|-----------|---|------|--|
| RBA1                            | MOUDURIER Thierry            | Bannay    | changement de zonage, changer le classement de la parcelle C 1257 pour la mettre en zone A au lieu de la zone N   | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone naturelle est précisée dans la partie 2.3 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que les zones N ont vocation à englober les éléments et continuités constitutifs de la trame verte et bleue, incluant notamment les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, ou encore les ensembles boisés qui méritent d'être préservés par la continuité qu'ils offrent. Les zones N déclinent donc, à l'échelle du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, certains espaces constitutifs de la TVB qui représentent les secteurs où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.</p> <p>La parcelle C 1257 constitue ici une rupture dans la continuité de la trame verte, notamment par son caractère bâti. Elle n'est impactée par aucun risque identifié ou contrainte environnementale délimitée. Le couvert végétal n'est pas présent sur le site. Le changement de classement depuis la zone naturelle vers la zone agricole est donc possible.</p>   |
| RBA2                            | GAUDRY Michel OLSEN Laurence | Bannay    | doublon avec la RD 24   | PLUi | Voir RD 24   |
| RBA3                            | PAUTRAT Jean-Claude          | Bannay    | changement de zonage, maintenir la parcelle AB 87 en zone constructible   | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle AB 87 forme en effet une dent creuse puisque l'écart entre l'habitation présente sur la parcelle AB 86 et celle de la parcelle AB 210 est de moins de 50 mètres. Le changement de classement de la parcelle AB 87 et donc de la parcelle AB 90 vers la zone constructible est donc possible.</p>        |
| <b>REGISTRE BOULLERET - RBO</b> |                              |           |   |      |  |
| RBO1                            | M et Mme CAILLAT Jean        | Boulleret | changement de zonage, la parcelle BR 375 est partiellement en zone A, alors qu'il existe un permis de construire (PC 0180322500009 en date du 26 juin 2025) pour la construction d'un bâtiment implanté sur une des limites séparatives | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle BR 375 est bâtie et se trouve dans la situation n°1 et est déjà identifié en zone constructible UC1. La partie constructible est en effet légèrement restreinte dans le plan initial et a donc été adaptée en profondeur sur cette parcelle afin de répondre pleinement à la méthodologie déployée.</p> |

|      |                                       |           |  |      |   |
|------|---------------------------------------|-----------|--|------|---|
| RBO2 | CAVOIT Emmanuel et PASQUETTE Séverine | Boulleret | changement de zonage, la parcelle BR 147 est en zone A, hors nous avons un projet de construction dans les années à venir  | PLUi | <p>Il s'agit de la parcelle BR 417 et non de la parcelle BR 147.</p> <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle BR 417 n'est pas bâtie et ne fait pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU).</p> <p>La zone constructible s'arrête donc aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti, à savoir ici la parcelle BR 416 qui se trouve dans la situation n°2. L'urbanisation est ensuite rompue et le reclassement de la parcelle citée en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration.</p>   |
| RBO3 | M et Mme BALLAGUY René-Laurent        | Boulleret | changement de zonage, les parcelles BR 112 et BR 113, partiellement constructibles et acquises au prix du terrain constructible, ne le sont plus, ce qui constitue un préjudice pécuniaire non négligeable. L'extension dans le prolongement de la parcelle BR 38 semblait pertinente. Prévoir, dans le même esprit, une extension très modérée de l'urbanisation en zone AUH, sur l'ensemble des parcelles BR 48, BR 41, BR 114 ainsi que dans le haut des parcelles BR 112 et BR 113, comme c'était le cas dans l'ancien PLU | PLUi | <p>Il s'agit des parcelles de la section cadastrale BM et non BR.</p> <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Les parcelles BM 112 et BM 113 ne sont pas bâties et ne font pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU).</p> <p>La zone constructible s'arrête donc aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti. L'urbanisation est ensuite rompue et le reclassement des parcelles citées, périphérique à l'urbanisation, en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration. À noter également que l'extension des hameaux est interdite.</p> |

|      |                |           |  |      |   |
|------|----------------|-----------|--|------|---|
| RBO4 | BERTALOT Lydie | Boulleret | changement de zonage, remettre les parcelles BR 01, BP 400 et BP 693 en zone constructible | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Chacune des trois parcelles citées se trouve dans une situation différente, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; la parcelle BP 693 n'est pas bâtie et n'est pas éligible à la zone urbaine. La zone constructible s'arrête aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti, à savoir la parcelle BP 691 et BP 625. L'urbanisation est ensuite rompue et le reclassement de la parcelle, périphérique à l'urbanisation, en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration. Toutefois, elle fait partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU), d'où le maintien d'une partie ciblée en zone constructible dans les conditions prévues par l'OAP relative.</li> <li>&gt; la parcelle BR 400, pour sa part, répond aux caractéristiques de dents creuses et elle est identifiée en zone constructible UC1 sur ses premiers mètres avec un accès sur la voie de desserte. C'est son statut de dent creuse entre deux parcelles construites et dont les constructions sont distantes de moins de 50 mètres qui lui permet de maintenir une éligibilité à la zone urbaine,</li> <li>&gt; la parcelle BR01, pour sa part, est identifiée en dehors de la zone agglomérée du bourg et créée une enclave. Son reclassement en zone constructible n'est pas possible. La méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration.</li> </ul> |
|------|----------------|-----------|--|------|---|

|      |                   |           |  |      |   |
|------|-------------------|-----------|--|------|---|
| RBO5 | VILAIN Anne-Marie | Boulleret | <p>changement de zonage et renseignements, éclaircir le zonage des parcelles : AD 322 et 323, AD 318 à 321. Changer le zonage pour rendre constructibles les parcelles AD 316, 317 et 497, AD 279, AD 277 et 278, AD 273 et 275, situées le long de la route départementale 153</p> <p>éclaircir également le zonage des parcelles AD 299 à 305 et 305bis, ainsi que le zonage des parcelles AD 228 et 229, AD 235 à 239</p> | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Plusieurs cas cités se trouvent dans des situations différentes, à savoir :</p> <p>&gt; les parcelles AD 322 et AD 333 répondent aux caractéristiques de dents creuses et sont identifiées en zone constructible UC1 sur ses premiers mètres avec un accès sur la voie de desserte. C'est son statut de dent creuse entre deux parcelles construites et dont les constructions sont distantes de moins de 50 mètres qui lui permet de maintenir une éligibilité à la zone urbaine.</p> <p>&gt; les parcelles AD 318 et AD 321 sont bâties et se trouve à moins de 50 mètres des habitations voisines, d'où un classement en zone UC1 en tant que continuité urbaine. Toutefois, les parcelles se trouve dans la situation n°1 et la partie constructible ne peut donc pas dépasser une distance de 25 mètres vis-à-vis de la construction principale. La partie constructible, légèrement restreinte dans le plan initial, a donc été adaptée en profondeur sur cette parcelle afin de correspondre pleinement à la méthodologie déployée.</p> <p>&gt; toutes les autres parcelles citées ne sont pas bâties et ne sont pas éligibles à la zone urbaine. La zone constructible s'arrête aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti, à savoir la parcelle AD 498. L'urbanisation est ensuite rompue et le reclassement de la parcelle, périphérique à l'urbanisation, en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration.</p> <p>Toutes les autres parcelles n'étant pas éligibles à la zone urbaine, le seul motif permettant leur constructibilité (hors bâtiment agricole) réside dans l'identification d'un secteur de projet. Toutefois, tous les secteurs de projet prioritaires ont été identifiés sur le territoire intercommunal, et ces derniers sont déjà limités dans un processus de modération de la consommation foncière.</p> <p>Pour ce qui est des parcelles identifiées en zone verte, la méthodologie de définition de la zone naturelle est précisée dans la partie 2.3 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que les zones N ont vocation à englober les éléments et continuités constitutifs de la trame verte et bleue, incluant notamment les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les ensembles boisés qui méritent d'être préservés par la continuité qu'ils offrent, mais aussi les secteurs de risques ou de contraintes. Les zones N déclinent donc, à l'échelle du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, certains espaces constitutifs de la TVB qui représentent les secteurs où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.</p> |
| RBO6 | BUFFET Bernard    | Boulleret | <p>transition entre les documents d'urbanisme, comment va se passer la transition, notamment sur l'OAP sectoriel Les Fouchards ouest ? à l'heure actuelle ce terrain a reçu un permis d'aménager au mois de mars et risque d'avoir une acquisition et un PC avant la fin de l'année</p>  | PLUi | <p>Si un PC est déposé avant la fin de l'année, alors il sera instruit selon le document d'urbanisme en vigueur. À noter que les OAP Sectorielles s'appliquent avec un rapport de compatibilité.</p>  |

REGISTRE BUE - RBU

|      |                                    |     |  |   |
|------|------------------------------------|-----|--|---|
| RBU1 | CIROTTE Laurent et<br>CIROTTE Joël | Bué | <p>changement de zonage, remettre les parcelles AV 426 et 427 en AOC. La parcelle AT 410 est constructible et la parcelle AT 572 est partiellement constructible alors que la parcelle AT 402 ne l'est plus – remettre ces 2 parcelles totalement constructibles afin de pouvoir agrandir la cave professionnelle (cadastrée AT 416, 675 et 605)</p> | PLUi <p>La méthodologie de définition de la zone naturelle est précisée dans la partie 2.3 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que les zones N ont vocation à englober les éléments et continuités constitutifs de la trame verte et bleue, incluant notamment les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les ensembles boisés qui méritent d'être préservés par la continuité qu'ils offrent, mais aussi les secteurs de risques ou de contraintes. Les zones N déclinent donc, à l'échelle du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, certains espaces constitutifs de la TVB qui représentent les secteurs où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.</p> <p>Concernant les parcelles AV 426 et AV 427 identifiées en zone naturelle, elles sont directement impactées par le périmètre relatif au Plan de Prévention des Risques. Le maintien en zone naturelle est donc privilégié mais cela ne conditionne pas son usage si celle-ci est vouée à être plantée en vignes, et ceci ne conditionne pas non plus son classement effectif en AOC. La nature des enjeux environnementaux présents sur le site détermine uniquement le classement en zone naturelle.</p> <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Les parcelles citées en poursuite de la cave ne sont pas bâties et ne font pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU). La zone constructible s'arrête donc aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti. L'urbanisation est ensuite rompue et le reclassement des parcelles citées, périphérique à l'urbanisation, en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration.</p> <p>À noter toutefois que la zone naturelle permet l'extension des bâtiments d'exploitation déjà existants sous conditions.</p> |
|------|------------------------------------|-----|--|---|



|                             |   |     |  |      |   |
|-----------------------------|---|-----|--|------|---|
| RBU2                        | MILLET Gérard et Mme<br>(SAS MILLET Gérard) | Bué | changement de zonage, mettre les parcelles ZAM 333, 359, 360, 361, 362 et 363, actuellement classées en zone agricole, en secteur d'extension prioritaire à vocation principale économique viticole. Reclasser les parcelles ZM 220 et 351 en secteur d'extension à vocation principale d'habitat comme auparavant | PLUi | <p>L'entreprise Faupin a été classée en STECAL afin de permettre l'évolution mesurée de son activité économique. En effet, cette destination est, à défaut, interdite en zone agricole. Les activités agricoles, au contraire, sont permises en zone agricole et les évolutions peuvent et doivent se faire au sein de la zone agricole. Le classement des parcelles citées ZM 333, ZM 359 et suivantes, est donc approprié et à privilégier pour permettre le développement des activités agricoles et viticoles.</p> <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m).</p> <p>Les parcelles citées ZM 220 et ZM 351 ne sont pas bâties. La zone constructible s'arrête donc aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti. L'urbanisation est ensuite rompue et le reclassement des parcelles citées en zone constructible n'est pas possible. Toutefois, cet ensemble de parcelles voit ses droits à construire maintenus uniquement parce qu'il a été ciblé en secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU) à vocation principale d'activités et en poursuite d'activités économiques faisant une vitrine le long de la route départementale. Les secteurs de projet destinés à l'habitat sont identifiés sur d'autres sites plus adaptés.</p> <p>Les parcelles ZM 333 et ZM 359 à 363 sont en zone agricole ce qui permet l'évolution mesurée des habitations existantes. Pour rappel, les annexes des habitations existantes sont possibles, y compris dans une autre zone que l'habitation, à condition qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire. De plus, les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale (calculée à partir de l'emprise au sol) SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique.</p> |
| RBU3                        | CROCHET Daniel                              | Bué | changement de zonage, mettre les parcelles AS 29 et AT 653 en zone AV  | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone naturelle est précisée dans la partie 2.3 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que les zones N ont vocation à englober les éléments et continuités constitutifs de la trame verte et bleue, incluant notamment les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les ensembles boisés qui méritent d'être préservés par la continuité qu'ils offrent, mais aussi les secteurs de risques ou de contraintes. Les zones N déclinent donc, à l'échelle du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, certains espaces constitutifs de la TVB qui représentent les secteurs où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.</p> <p>Concernant la parcelle AS 29, sa partie nord constitue une continuité végétalisée en provenance du nord et participe à lutter contre les phénomènes de ruissellement. Le maintien en zone naturelle de cette part non plantée est donc privilégié mais cela ne conditionne pas son usage agricole si celle-ci est vouée à être plantée en vignes, et ceci ne conditionne pas non plus son classement effectif en AOC. La nature des enjeux environnementaux présents sur le site détermine uniquement le classement en zone naturelle.</p> <p>Concernant la parcelle AT 653, la situation est similaire mais la continuité naturelle est caractérisée ici par une présence végétale marquée encadrant les espaces urbanisés de la commune.</p> <p>Pour rappel, ce classement en zone naturelle n'a aucun effet sur le classement des espaces en vigne et ne restreint en aucun la capacité à planter et cultiver des vignes.</p>   |
| REGISTRE CONCRESSAULT - RCO |   |     |  |      |   |

|                          |                  |              |   |      |  |
|--------------------------|------------------|--------------|---|------|--|
| RCO1                     | Le GOURIEC Alain | Concressault | changement de zonage, remettre les parcelles B 126 et 127 en zone constructible | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle B 126 ne fait pas partie d'un secteur de projet. Elle se situe en discontinuité de l'urbanisation du bourg puisque la construction qui s'y trouve est à plus de 50 mètres de toute autre construction agglomérée. Cette parcelle n'est donc pas éligible à la zone urbaine. La parcelle B 127, non bâtie, fait pour sa part l'objet d'un secteur de projet 1AUh où des constructions pourront être implantées selon les conditions cadrées par l'OAP relative. Ce secteur de projet ne vise pas à consommer l'intégralité de la parcelle B 127 mais uniquement sa partie haute proposant une accessibilité adaptée.</p> |
| REGISTRE GARDEFORT - RGA |                  |              |   |      |  |

|                     |                 |           |  |      |   |
|---------------------|-----------------|-----------|--|------|---|
| RG1                 | FONTAINE Claude | Gardefort | changement de zonage, rétablir en zone constructible les parcelles suivantes : ZB 17 à 19, ZB 202 et 203, ZB 53 et 54, ZA 104 et en partie la ZA 105   | PLUi | <p>En France, des mesures ont été mises en place pour lutter contre l'artificialisation des sols, à commencer par la loi n° 2021-1104, promulguée le 22 août 2021, visant à réduire de moitié le rythme d'artificialisation des sols d'ici 2031. Nombre de collectivités sont donc engagées dans des processus d'élaboration ou de révision de documents de planification territoriale visant la préservation des cadres de vie, de l'environnement mais impactant, par les intentions d'aménagement, une nécessaire réévaluation de la constructibilité. Ce travail, mené avec les élus locaux, est régit par un cadre qui détermine des zones urbaines et identifie des centralités à consolider pour, entres autres, ne plus participer au mitage agricole. Au-delà de la situation des terrains, la planification doit également composer avec les autres thématiques : coût des réseaux à déployer, nécessité des déplacements, proximité des services et commerces, incidences paysagères, reconquête du bâti existant, cohabitation avec les activités en place (agricoles, artisanales,...), etc.</p> <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire, et que des critères de caractérisation des hameaux ont été établis afin d'identifier les groupements bâtis détachés de l'urbanisation principale et d'en qualifier la capacité à être maintenu en zone constructible.</p> <p>L'objectif fixé réside dans la consolidation et l'extension justifiée des centralités (bourgs et villages) et dans la densification raisonnée des hameaux structurants. L'atlas des hameaux (pièce n°1.4.2 du PLUi) décline les différents critères (5 critères binaires et 4 critères ternaires) ayant mené au maintien ou non des hameaux en zone constructible permettant leur densification. Les hameaux dit de « La Grande Métairie » et « Les Rames » ont été analysés au regard de ces critères et qualifiés de non éligible à la zone urbaine. À noter que l'extension des hameaux est interdite. Le classement en zone constructible des parcelles ZB 202, ZB 203, ZB 17, ZB 18, ZB 19, ZB 53, ZB 54 n'est donc pas rendu possible.</p> <p>Pour ce qui est des parcelles ZA 104 et ZA 105, la méthodologie expose également que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Ces parcelles ne sont pas bâties et ne sont pas identifiées comme étant un secteur de projet à urbaniser (1AU). Elles ne répondent pas non plus à la définition de dent creuse. On constate donc une discontinuité de l'urbanisation et il n'est donc pas possible de maintenir une éligibilité à la zone urbaine sur ce secteur.</p> |
| REGISTRE CDC - RCDC |                 |           |  |      |   |
| RCDC1               | CHENEVOY Yves   | Sancerre  | perte financière du fait du changement de zonage : plan difficilement lisible – les droits de succession réglés concernant la parcelle AD 334 étaient en référence de l'ancien PLU et cette parcelle était en zone constructible, d'où perte financière importante | PLUi | <p>Pour ce qui est de la lisibilité des plans, des ajustements pourront être opérés pour le dossier d'approbation.</p> <p>Pour ce qui est de la parcelle AD 334, la méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire, et que des critères de caractérisation des hameaux ont été établis afin d'identifier les groupements bâtis détachés de l'urbanisation principale et d'en qualifier la capacité à être maintenu en zone constructible.</p> <p>La parcelle AD 334 est identifiée en dehors de la zone agglomérée du bourg et des hameaux, et son reclassement en zone constructible n'est donc pas possible puisqu'elle est en discontinuité urbaine et ne fait pas l'objet d'un secteur de projet. La méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration.</p>   |

|       |   |                     |   |      |  |
|-------|---|---------------------|---|------|--|
| RCDC2 | Sablière SIROT (de POMMEREAU Stanislas) | Couargues           | correction du règlement graphique pour intégrer une carrière : corriger le règlement graphique les parcelles D 893, 144, 1454 et 1549 n'étant pas répertoriées comme carrière | PLUi | Il s'agit des parcelles B893, B1454 et B1549. Le zonage a été modifié afin de couvrir ce secteur spécifique du territoire par une prescription graphique et corriger ainsi l'oubli.  |
| RCDC3 | Anonyme                                 | Léré                | incompréhension concernant la parcelle A 218 classée en NA 1 en pleine zone naturelle   | PLUi | Les Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limités (STECAL) sont des secteurs dérogatoires identifiés à titre exceptionnel et de manière limitée, ayant reçu une validation de la part de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Ces STECAL permettent notamment d'encadrer les activités existantes et leur évolution mesurée lorsqu'elles existent déjà en secteurs isolés. Ce secteur Na1 répond donc à ces conditions.  |
| RCDC4 | SEUILLET Françoise et FLEURIET Annick   | Saint-Satur         | changement de vocable Abbaye Saint Pierre par Abbaye Saint Satur – accord sur le périmètre  | PDA  | Le vocable pourra être changé en conséquence.  |
| RCDC5 | Domaine MELLOT Joseph                   | Sancerre            | changement de zonage : modifier le zonage pour permettre la construction d'un hangar sur les parcelles ZC 93 et 94  | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Les parcelles ZC 93 et ZC 94 ne sont pas bâties et ne font pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU). La zone constructible s'arrête donc au niveau des dernières constructions agglomérées du bourg, au nord de ces parcelles, et qui se trouvent dans la situation n°2. Les limites cadastrales des parcelles bâties au nord définissent la fin de la zone urbaine éligible. La méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet donc pas leur intégration.</p> |
| RCDC6 | Famille FARGEOT                         | Menetou-Ratel       | doublon avec RD 91  | PLUi | Voir RD91  |
| RCDC7 | PLANSON Joël                            | Savigny-en-Sancerre | changement de zonage : remettre la parcelle ZT 6 en zone constructible  | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m).</p> <p>La parcelle citée n'est pas éligible à la zone urbaine. Elle se situe en secteur isolé et en totale discontinuité de l'urbanisation. Le reclassement de la parcelle citée en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration.</p>   |
| RCDC7 | PLANSON Joël                            | Sury-Prés-Léré      | changement de zonage : remettre en zone constructible les parcelles ZO 44, 86, 151 et 152   | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m).</p> <p>Les parcelles citées ne sont pas éligibles à la zone urbaine. Elles se situent en secteur isolé et en totale discontinuité de l'urbanisation. Le reclassement des parcelles citées en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration.</p>  |

|       |                  |             |   |      |   |
|-------|------------------|-------------|---|------|---|
| RCDC8 | FONTAINE Patrice | Sancerre    | changements de zonages : changer le classement de la parcelle AR 778 pour permettre le développement des moyens de production de l'entreprise   | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone naturelle est précisée dans la partie 2.3 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que les zones N ont vocation à englober les éléments et continuités constitutifs de la trame verte et bleue, incluant notamment les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les ensembles boisés qui méritent d'être préservés par la continuité qu'ils offrent, mais aussi les secteurs de risques ou de contraintes. Les zones N déclinent donc, à l'échelle du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, certains espaces constitutifs de la TVB qui représentent les secteurs où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.</p> <p>La parcelle citée et identifiée en zone naturelle est concernée par la zone R2a d'expansion des crues du Plan de prévention des risques du Sancerrois. En ce sens, l'assouplissement des dispositions réglementaires par un changement de zonage n'est pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones naturelles ne permet pas son changement de zonage. À noter toutefois que la zone N permet l'extension mesurée des exploitations existantes.</p> <p>À noter également que le zonage du PPR est une servitude d'utilité publique sur laquelle le PLUi n'est pas gestionnaire mais qui s'applique à lui.</p>   |
| RCDC8 | FONTAINE Patrice | Sancerre    | passer la parcelle AR 778 de ZP 1 à ZP 2  | RLPi | <p>Cette parcelle est située dans le site classé de la butte de Sancerre et son écrin. Les sites classés sont des zones d'interdiction absolue de publicité mise en place par le code de l'environnement et sur lesquelles le RLPi ne peut pas déroger. La ZP1 a été créée afin de matérialiser les zones agglomérées situées en site classé et donc les zones soumises à une interdiction absolue de publicité. Cette demande ne peut donc pas être prise en compte. De plus, même si cette parcelle était intégrée à la ZP2, la publicité y resterait interdite car elle est située en zone d'interdiction absolue de publicité.</p> <p>A noter qu'à l'inverse des publicités et préenseignes, les enseignes sont autorisées en ZP1 notamment les enseignes scellées au sol avec une surface de 4 m2 et une hauteur au sol limitée à 4 m (règles s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal y compris en site classé). Les enseignes sont les dispositifs apposés sur le domaine privé de l'activité et faisant référence à l'activité (à l'inverse des publicités et préenseignes qui ne sont pas apposés sur le domaine privé de l'activité auxquelles elles font références). Donc cet exploitant peut se signaler par le biais d'un panneau situé sur le domaine privé de l'activité car ce panneau est considéré comme une enseigne. Selon la description des dispositifs donnée dans la contribution, il semble être évoqué des enseignes, donc des dispositifs autorisés.</p> |
| RCDC9 | GAUVIN Christian | généraliste | déplore les conséquences du PLUi : constate que les terres agricoles disparaissent au fur et à mesure que de nouvelles constructions arrivent. Il y a toutefois contradiction entre l'augmentation de l'habitat et le nombre d'habitants. L'augmentation de l'urbanisation contraint davantage les agriculteurs et accroît les risques d'inondation | PLUi | <p>Cette contribution n'appelle aucune réponse de la part de la collectivité.</p>   |

|                            |                   |          |   |      |  |
|----------------------------|-------------------|----------|---|------|--|
| RCDC10                     | CASSENTE Caroline | Subligny | changement de zonage : remettre les parcelles ZH 136 à 139 en zone constructible  | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Les parcelles citées ne sont pas bâties et ne font pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU). La zone constructible s'arrête aux parcelles présentes au sud, bâties, qui se trouvent dans la situation n°2. Le reclassement des parcelles citées en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration.</p> <p>Pour ce qui est de la parcelle ZH 139, la zone constructible s'arrête aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti, soit la parcelle ZH 135. L'urbanisation est ensuite rompue et le reclassement des parcelles citées en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration. Il s'agit d'extension et toute extension de hameau est interdite.</p> <p>À noter toutefois et pour rappel que la zone agricole ne fige pas les constructions existantes : les extensions sont possibles tout comme la création d'annexes des habitations existantes, à condition qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire. Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale (calculée à partir de l'emprise au sol) SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique.</p> |
| <b>REGISTRE LERE - RLE</b> |                   |          |   |      |  |
| RLE1                       | SC de VILLATES    | Léré     | doublon avec C 2  | PLUi | Voir C2  |
| RLE2                       | PAYE Michel       | Bannay   | changement de zonage, changer le classement des parcelles B 261 et 262 classées en zone A en zone constructible (UC 1) et remettre totalement les parcelles B 260 et B 1639 en zone UC1 | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle B 260 est bâtie et se trouve à moins de 50 mètres des habitations voisines, d'où un classement en zone UC1 en tant que continuité urbaine. Toutefois, la parcelle B 260 se trouve dans la situation n°1 et la partie constructible ne peut donc pas dépasser une distance de 25 mètres vis-à-vis de la construction principale.</p> <p>La partie constructible, légèrement restreinte dans le plan initial, a donc été adaptée en profondeur sur cette parcelle afin de répondre pleinement à la méthodologie déployée, et la partie constructible des parcelles B 261 et B 262 a été, du même fait, légèrement adaptée pour assurer la continuité de ce tracé, englobant ainsi le garage.</p>  |

|      |                           |                      |  |      |  |
|------|---------------------------|----------------------|--|------|--|
| RLE3 | de LAMMERVILLE<br>Patrice | Léré                 | <p>correction du règlement graphique, changement de zonage et modification du PDA : corriger le règlement graphique, il manque les parcelles A 232 et E 53.</p> <p>Réintroduire en zone EBC, dans le règlement graphique, les parcelles ZA de 144 à 148 et ZA 225 à 228. Pourraient être jointes à ce classement les parcelles ZA 2 à 219, ZA 25 à 31, ZA 88 à 97, ZA 35 à 61 et ZA 213 à 223</p> <p>retirer le massif des Maupretés (des EBC) car il est pourvu d'un plan de gestion</p> <p>mettre les parcelles B 6, ZA 224 et 238 ainsi que les parcelles A 200 à 202 en zone N</p> | PLUi | <p>Les parcelles A232 et E53 ont fait l'objet d'un bornage récent, suite à l'acquisition d'un chemin communal transformé en parcelle cadastrale. Le cadastre des plans proposés lors de l'enquête n'est pas à jour, mais n'a pas d'incidence sur le zonage proposé à cet endroit. Le cadastre sera actualisé d'ici l'approbation du PLUi et en fonction des données officielle à disposition. La mise à jour du cadastre n'a aucune incidence sur le règlement graphique.</p> <p>La méthodologie d'identification des espaces boisés dont le classement est jugé nécessaire a été entièrement revue au regard des remarques exprimées par le Centre Régional de la Propriété Forestière.</p> <p>La méthodologie de définition de la zone naturelle est précisée dans la partie 2.3 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que les zones N ont vocation à englober les éléments et continuités constitutifs de la trame verte et bleue, incluant notamment les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, ou encore les ensembles boisés qui méritent d'être préservés par la continuité qu'ils offrent. Les zones N déclinent donc, à l'échelle du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, certains espaces constitutifs de la TVB qui représentent les secteurs où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.</p> <p>Les parcelles B6 et ZA 238, et dans une moindre mesure les parcelles A 100 à A 102, constituent en effet des surépaisseurs associées de trames naturelles encadrées de linéaires de cours d'eau identifiés. Leur classement en zone naturelle est possible et répond à la méthodologie déployée.</p> <p>La parcelle ZA 224, pour sa part, ne présente pas d'enjeux environnementaux de manière intrinsèques. Le couvert végétal n'est pas présent sur ce site et aucun corridor exploitable ne permet de jonction consolidée de la zone naturelle.</p> |
| RLE3 | de LAMMERVILLE<br>Patrice | Léré                 | <p>correction du règlement graphique, changement de zonage et modification du PDA : corriger le règlement graphique, il manque les parcelles A 232 et E 53.</p> <p>Réintroduire en zone EBC, dans le règlement graphique, les parcelles ZA de 144 à 148 et ZA 225 à 228. Pourraient être jointes à ce classement les parcelles ZA 2 à 219, ZA 25 à 31, ZA 88 à 97, ZA 35 à 61 et ZA 213 à 223</p> <p>retirer le massif des Maupretés (des EBC) car il est pourvu d'un plan de gestion</p> <p>mettre les parcelles B 6, ZA 224 et 238 ainsi que les parcelles A 200 à 202 en zone N</p> | PDA  | <p>La partie sud a déjà été prise en compte dans le PDA. En ce qui concerne la partie nord, il a été choisi lors de l'étude de ne pas prendre en compte les séquences d'approche du périmètre présentant peu de densité. Le PDA de Léré cherche à identifier le centre historique dense qui compose un ensemble identitaire cohérent, constitué de petites maisons de bourg couvertes de tuiles, d'origine plus ancienne que les maisons proposées dans cet ajout.</p>   |
| RLE4 | BORDU Gérard              | Belleville-sur-Loire | <p>correction du règlement graphique et changement de zonage, remettre la parcelle ZI 64 en zone constructible</p>   | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m).</p> <p>La parcelle ZI 64 n'est pas bâtie et ne fait pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU).</p> <p>La zone constructible s'arrête donc aux dernières parcelles construites en continuité du groupement bâti. L'urbanisation est ensuite rompue et le reclassement de la parcelle citée en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration.</p>  |

|                             |  |                |   |      |  |
|-----------------------------|--|----------------|---|------|--|
| RLE4                        | BORDU Gérard                                     | Sury-Prés-Léré | corriger le règlement graphique, il manque 2 bassins de rétention (des Henriots et du Moulin de Balance) et le fossé de sortie n'est pas bien implanté. | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone naturelle est précisée dans la partie 2.3 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que les zones N ont vocation à englober les éléments et continuités constitutifs de la trame verte et bleue, incluant notamment les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les ensembles boisés qui méritent d'être préservés par la continuité qu'ils offrent, mais aussi les secteurs de risques ou de contraintes. Les zones N déclinent donc, à l'échelle du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, certains espaces constitutifs de la TVB qui représentent les secteurs où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.</p> <p>Les bassins de rétention ne sont pas nécessairement des éléments constitutifs de la trame verte et bleu.</p> <p>Il n'est pas cité de parcelle dans cette contribution. A la connaissance des élus, les parcelles de l'administrés seraient identifiées en zone naturelle et concernées par la zone R2a d'expansion des crues du Plan de prévention des risques du Sancerrois. En ce sens, le reclassement de ces parcelles en zone agricole n'est pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones naturelles ne permet pas leur intégration en zone agricole. Cela ne conditionne toutefois pas leur usage agricole si celles-ci sont cultivées, mais la nature des enjeux environnementaux détermine uniquement le classement.</p>   |
| RLE5                        | BALL Yves Adrien                                 | Sury-Prés-Léré | changement de zonage : mettre les parcelles AC 82 et 85 en zone constructible   | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m² ou plus de 50m² de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Les parcelles citées, non bâties, se trouvent en rupture d'urbanisation puisqu'elles identifient un écart de plus de 50 mètres de distance entre deux constructions principales. En effet, la construction de la parcelle AC 198 et celle de la parcelle AC 128 sont distantes de près de 90 mètres. Ainsi, ces parcelles ne peuvent pas être considérées comme une dent creuse mais bien comme une rupture d'urbanisation. Le reclassement en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration.</p> |
| REGISTRE SAINT SATUR - RSTS |  |                |   |      |  |
| RSTS1                       | de BONNAVENTURE Marie et de CARPENTIER Véronique | Vinon          | dans le règlement écrit, quelles règles précisent la réhabilitation des logements, les plantations et la protection des zones humides ?                 | PLUi | <p>La question mérite d'être précisée. Les règles d'agrandissement des maisons sont inscrites dans l'article 2 de chaque zone du règlement écrit, sous la bannière relative à l'emprise au sol. Les maisons inoccupées peuvent être réhabilitées, notamment en zone urbaine, mais doivent tout de même se conformer aux dispositions inscrites dans le règlement écrit.</p> <p>Si une construction est recensée au sein du plan de zonage comme présentant un intérêt architectural ou patrimonial, elle bénéficie par le biais du PLUi, d'une mesure de protection particulière. Notamment, la démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis et tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable. Les travaux devront respecter des dispositions exposées dans la partie II.5 des dispositions générales du règlement écrit du PLUi.</p> <p>Concernant l'entretien des haies, il est recommandé de se rapprocher du Code Civil.</p> <p>Pour la mare, celle-ci n'est pas identifiée. Toutefois, et parmi les orientations opposables présentes dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques, il est indiqué que l'ensemble des mares naturelle doit être préservé. En plus de leur protection, les projets d'aménagement devront préserver une bande tampon de 10 mètres autour des mares et justifier du maintien de l'alimentation en eau de l'entité.</p>   |
| RSTS2                       | MIGNON Jean-Marie                                | Saint-Satur    | nuisances liées à la circulation de la RD 953 dans la traversée de Saint-Satur  | -    | -  |
| RSTS3                       | SAVIO Patrick                                    | Saint-Satur    | souhaite que le PLUi reste en l'état sans contrainte  | PLUi | Cette contribution n'appelle aucune réponse de la part de la collectivité.   |



| REGISTRE SAVIGNY EN SANCERRE - RSAV |                                     |                     |   |      |   |
|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---|------|---|
| RSAV1                               | BAILLY Raymonde                     | Savigny-en-Sancerre | changement de zonage, doublon avec RD 68 : changer le zonage de la parcelle ZN 278 pour la mettre en zone constructible, au moins pour sa partie côté rue du Val de Loire   | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle ZN 278 n'est pas bâtie et ne fait pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU), contrairement aux parcelles ZN 289 et ZN 290 qui ont été spécifiquement ciblées pour accueillir un projet de développement.</p> <p>Toutefois, la distance entre la construction principale de la parcelle AB 253 et de la parcelle ZN 280 semble répondre aux critères méthodologiques de continuité urbaine (moins de 50 mètres) et le frontage de la parcelle ZN 278, bien que n'étant pas ciblé en tant que secteur de projet, répond néanmoins à la définition de « dent creuse ». Ainsi, la partie constructible, restreinte dans le plan initial, a été adaptée sur cette parcelle afin de répondre pleinement à la méthodologie déployée</p> |
| REGISTRE SENS BEAUJEU - RSB         |                                     |                     |   |      |   |
| RSB1                                | BRAUN Peter                         | Sens-Beaujeu        | changement de zonage : mon exploitation professionnelle se situe sur les parcelles ZH 48 et ZH 49. J'ai pour projet de faire évoluer cette activité en créant un nouveau bâtiment annexe pour l'activité économique (charpente, couverture, menuiserie...) Dans le futur PLUi ces parcelles se retrouvent en zone agricole. Revoir ce zonage afin de permettre la réalisation de mon projet qui se situera dans le haut de la parcelle ZH48/49 entre les bâtiments existants. | PLUi | <p>L'identification des STECAL répond à une méthodologie qui établi au préalable plusieurs critères à respecter permettant un recensement exhaustif des activités isolées. A ce titre, la reconnaissance d'une activité existante et la définition d'un STECAL pour assurer son évolution isolée fait entièrement partie des critères.</p> <p>Un sous-secteur Na2 a donc été ajouté au règlement graphique afin de délimiter un STECAL sur ce site qui remplit toutes les caractéristiques préalables requises.</p>   |
| REGISTRE SURY EN VAUX - RSV         |                                     |                     |   |      |   |
| RSV1                                | RIFFAULT Thérèse et DERBIER Chantal | Verdigny            | changement de zonage : remettre la parcelle ZB 450 pour la totalité en zone constructible   | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>La parcelle ZB 450 n'est pas bâtie et constitue une dent creuse puisque l'écart entre la construction présente sur la parcelle ZB 444 et celle de la parcelle ZB 848 est de moins de 50 mètres. La constructibilité de la parcelle est donc permise uniquement au regard de son statut de « dent creuse » et sur les 25 premiers mètres à compter de la voie.</p>  |

|      |                             |              |  |      |  |
|------|-----------------------------|--------------|--|------|--|
| RSV2 | TURPIN Marc                 | Jars         | changement de zonage : remettre les parcelles C 705, ZT 0004 et ZP 0007 en zone constructible        | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire, et que des critères de caractérisation des hameaux ont été établis afin d'identifier les groupements bâtis détachés de l'urbanisation principale et d'en qualifier la capacité à être maintenu en zone constructible.</p> <p>Les parcelles citées étant identifiées en dehors de la zone agglomérée du bourg et des hameaux, leur reclassement en zone constructible n'est pas possible. La méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration.</p>  |
| RSV3 | RAIMBAULT Claude et Chantal | Sury-en-Vaux | changement de zonage : remettre les parcelles ZS 7 et AZ 244 en zone constructible                   | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m).</p> <p>La construction présente sur la parcelle ZS 6 se situe en discontinuité de la dernière construction agglomérée du bourg située sur la parcelle ZS 162, en ce sens que la discontinuité bâtie dépasse les 50 mètres (plus de 60 mètres). La parcelle ZS 7 ne peut donc pas être qualifiée de « dent creuse » et le reclassement de celle-ci en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration.</p> <p>Pour ce qui est de la parcelle AZ 244, elle se situe à près de 200 mètres de la dernière construction éligible à la zone urbaine et ne peut donc pas être intégrée dans une zone constructible. De plus, elle est concernée par le périmètre du PPRi.</p>   |
| RSV4 | ALABEURTHE Rémy             | Suyr-en-Vaux | changement de zonage : classer la totalité des parcelles BC 290 et 292 en zone d'activité économique | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Les parcelles BC 290 et BC 292 sont bâties et se trouvent à moins de 50 mètres des constructions voisines, d'où un classement en zone UX en tant que continuité urbaine. Toutefois, ces parcelles se trouvent dans la situation n°1 et la partie constructible ne peut donc pas dépasser une distance de 25 mètres vis-à-vis de la construction principale.</p> <p>La partie constructible, légèrement restreinte dans le plan initial, a donc été adaptée en profondeur sur ces parcelles afin de répondre pleinement à la méthodologie déployée. La zone constructible a donc été agrandie mais ne peut pas englober l'intégralité des parcelles.</p> |

|       |                        |                |  |      |  |
|-------|------------------------|----------------|--|------|--|
| RSPL1 | JOULIN Elisabeth       | Sainte-Gemme   | changement de zonage : changer le zonage afin qu'une partie des parcelles AC 206 et AC 87 soit constructible   | PLUi | <p>Les parcelles concernées se situent à Sury-près-Léré et non à Sainte-Gemme-en-Sancerrois.</p> <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m).</p> <p>Les parcelles AC 206 et AC 87 ne sont pas bâties et ne font pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU). La zone constructible s'arrête donc à la parcelle AC 205 qui est la dernière parcelle construite en continuité du bourg. L'urbanisation est ensuite rompue et le reclassement des parcelles citées en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas leur intégration.</p> <p>À noter toutefois et pour rappel que la zone agricole ne fige pas les constructions existantes : les extensions sont possibles tout comme la création d'annexes des habitations existantes, à condition qu'elles ne créent pas de logement supplémentaire. Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale (calculée à partir de l'emprise au sol) SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique.</p>   |
| RSPL2 | DAREAU Daniel          | Sury-Prés-Léré | information : informe qu'il compte déposer trois permis de construire sur la parcelle ZP 37  | PLUi | <p>Cette contribution n'appelle aucune réponse de la part de la collectivité.</p> <p>À noter que si les permis de construire sont accordés avant l'entrée en vigueur du PLUi, alors les droits demeureront ouverts pendant la durée de validité des permis. Ces constructions seront ensuite présentes en zone naturelle du PLUi, ce qui n'empêche en aucun cas la capacité pour ces constructions à déployer à l'avenir et sous conditions des extensions ou des annexes.</p>   |
| RSPL3 | M et Mme VIGUIE Pascal | Sury-Prés-Léré | changement de zonage : ne pas modifier le zonage de la portion de parcelle ZH 387 – la maintenir en zone UB déplore que le conseil municipal, auquel il appartient, n'ait pas été consulté sur les changements de zonage | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m).</p> <p>La parcelles ZH 387 n'est pas bâtie et ne fait pas partie d'un secteur de projet identifié en zone à urbaniser (1AU). La zone constructible s'arrête donc à la parcelle attenante en continuité de l'agglomération bâtie du bourg. L'urbanisation est ensuite rompue et le reclassement de la parcelle citée en zone constructible n'est donc pas possible puisque la méthodologie déployée pour définir le contour des zones urbaines ne permet pas son intégration.</p> <p>À noter toutefois et pour rappel que dans la zone agricole, la création d'annexes des habitations existantes est possible, y compris dans une autre zone que l'habitation, à condition qu'elle ne crée pas de logement supplémentaire. De plus, les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale (calculée à partir de l'emprise au sol) SAUF en cas d'impossibilité technique justifiée ou de contrainte topographique.</p> <p>Pour ce qui est des modalités de collaboration avec les communes, elles ont été délibérées en début de procédure d'élaboration du PLUi. Un référent par commune a été identifié et est chargé de partager les avancements au niveau des conseils municipaux. De nombreuses rencontres communales ont eu lieu et les conseillers communaux pouvaient y être associés. De plus, la Communauté de communes s'est toujours tenue à disposition pour répondre aux sollicitations exprimées par les communes ou les administrés.</p> |

|                                   |                  |                    |   |      |   |
|-----------------------------------|------------------|--------------------|---|------|---|
| RSPL4                             | BAILLY Didier    | Sury-Prés-Léré     | changement de zonage : remettre les parcelles 155 et 158 en zone constructible  | PLUi | <p>Cette contribution concerne les parcelles de la section ZR.</p> <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m). Une fois ces zones tampons agglomérées identifiées, et afin de tendre vers une première délimitation de zone urbaine, les limites des enveloppes urbaines ont été ajustées en suivant deux grands principes : (1) SOIT l'enveloppe urbaine ne croise aucune limite parcellaire (notamment dans le cas de parcelles en lanières, et dans ce cas la zone constructible s'arrête à la limite de la zone tampon, c'est-à-dire à une distance de 25 mètres de la construction, (2) SOIT l'enveloppe urbaine dépasse une limite parcellaire, et dans ce cas la limite de la zone urbaine s'appuie sur cette limite cadastrale.</p> <p>Cette méthodologie expose également que des critères de caractérisation des hameaux ont été établis afin d'identifier les groupements bâtis détachés de l'urbanisation principale et d'en qualifier la capacité à être maintenu en zone constructible.</p> <p>L'objectif fixé réside dans la consolidation et l'extension justifiée des centralités (bourgs et villages) et dans la densification raisonnée des hameaux structurants. L'atlas des hameaux (pièce n°1.4.2 du PLUi) décline les différents critères (5 critères binaires et 4 critères ternaires) ayant mené au maintien ou non des hameaux en zone constructible permettant leur densification. Le hameau dit « Le Grand Mousseret » a été analysé au regard de ces critères et qualifié de non éligible à la zone urbaine. À noter que l'extension des hameaux est interdite. Le classement en zone constructible des parcelles ZR 155 et ZR 158 n'est donc pas rendu possible.</p> |
| REGISTRE VAILLY SUR SAULDRE - RVA |                  |                    |   |      |   |
| RVA1                              | Domaine VACHERON | Sancerre           | changement de zonage : classer les parcelles ZD 854, 811, 812, 813 et 814 (classées en zone UXv) en terrain constructible. Classer en zone UXv les parcelles suivantes ZD 185, 186, 187, 188, 189, 190 et 191 | PLUi | <p>La parcelle ZD811 et celles accolées dans la poursuite de l'urbanisation résidentielle à l'est ont été reclassées en zone UB3 afin de permettre la poursuite de la diversité typologique. Le secteur plus à l'ouest, incluant les grands ensembles viticoles, a été maintenu en zone UXv afin de sacrifier un espace fonctionnel identifié.</p> <p>Concernant le deuxième point, La méthodologie de définition de la zone naturelle est précisée dans la partie 2.3 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que les zones N ont vocation à englober les éléments et continuités constitutifs de la trame verte et bleue, incluant notamment les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les ensembles boisés qui méritent d'être préservés par la continuité qu'ils offrent, mais aussi les secteurs de risques ou de contraintes. Les zones N déclinent donc, à l'échelle du territoire du Pays Fort Sancerrois Val de Loire, certains espaces constitutifs de la TVB qui représentent les secteurs où l'écosystème doit être pris en considération de manière stricte.</p> <p>Les parcelles identifiées en zone naturelle sont impactées par le Plan de Prévention des Risques et ne peuvent donc pas être reclassifiées en zone agricole ou être rendues éligibles à la zone urbaine. Elles ne répondent d'ailleurs pas à cette définition. Les parcelles ZD 187 et suivantes, classées en zone agricole, peuvent pour leur part accueillir des hangars pour le stockage sans pour autant être classées en zone UXv.</p>   |
| RVA2                              | TROTTI Nelly     | Vailly-sur-Sauldre | changement de zonage : reclasser la parcelle CO 523 en terrain constructible  | PLUi | <p>La méthodologie de définition de la zone urbaine est précisée dans la partie 2.2.1 du Chapitre C du Rapport de justification des choix retenus.</p> <p>Cette méthodologie expose notamment que la première approche géomatique a permis de définir l'enveloppe urbaine correspondant aux parcelles bâties significatives agglomérées d'un territoire : les parcelles doivent être bâties (bâti de plus 20m<sup>2</sup> ou plus de 50m<sup>2</sup> de bâti léger) et en continuité directe des autres constructions de la zone urbaine (à moins de 50m).</p> <p>Les parcelles C 523 n'est pas bâtie et n'est pas éligible à la zone urbaine. Elle se situe en secteur isolé, ne comporte pas d'enjeux environnementaux nécessitant son classement en zone naturelle, et est donc classée en zone agricole où, entre autres, la construction de bâtiments agricoles demeure possible.</p>  |

|      |              |              |   |      |   |
|------|--------------|--------------|---|------|---|
| RVA3 | M. RAIMBAULT | Sury-es-Bois | demande une dérogation sur la variation de la population en rappelant que celle de son village a augmenté de 2,3 % entre 2016 et 2022 : le Maire souhaite avoir une variation différenciée de la population sur sa commune, par rapport à celle du PLUi | PLUi | <p>Le PLUi ne représente pas une contrainte mais permet une harmonisation des règles et une planification commune, en accord avec les législations applicables qui, en effet, imposent un cadre.</p> <p>Le travail effectué ces 6 dernières années avec l'ensemble des 36 communes, Sury-es-Bois y compris, a bien pris en compte :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>&gt; l'évolution démographique du territoire, avec un scénario optimiste de variation de la population souhaité par les élus, démontrant une ambition politique volontariste,</li><li>&gt; l'organisation territoriale de la Communauté de Communes, en répartissant le nombre de logements de manière à ne pas mettre de côté les petites communes et ne pas centraliser la production de logements sur les communes les plus importantes,</li><li>&gt; le respect des différentes entités du territoire, en assumant leurs spécificités (axe 1 du PADD), tout en consolidant l'unité du territoire, pour plus de proximité (axe 2 du PADD).</li></ul> <p>Pour Sury-es-Bois, cela se matérialise entre autres par le maintien des terrains constructibles présents au cœur du lotissement communal afin d'accompagner les capacités d'accueil par nouvelles constructions sur les prochaines années.</p> <p>Pour rappel, le PLUi est un document intercommunal qui vise un effort collectif vers des ambitions communes. En s'appuyant sur une armature territoriale claire, cela permet à chaque commune de participer à la projection et à la feuille de route qui est tracée. Aujourd'hui, la commune de Sury-es-Bois ne constitue pas un pôle d'attraction à elle seule mais participe à un tout ayant en effet permis un taux de variation annuelle moyen de 2,2% entre 2016 et 2022. Ce même taux de variation, avant la fusion des intercommunalités de 2017, a toujours été négatif : depuis la fin des années 1960 (-2,5%) jusqu'à la période récente (-0,4% entre 2011 et 2016 ou encore -1,9% entre 2006 et 2011). Tout le travail du PLUi est donc de dépasser les frontières et planifier l'avenir territorial selon des interdépendances, sans omettre pour autant les tendances récentes.</p> |
|------|--------------|--------------|---|------|---|