

# BILAN DE LA CONCERTATION



# PLUi

Plan  
Local  
d'Urbanisme  
intercommunal

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 8 janvier 2025 portant bilan de la concertation et arrêt de projet du PLUi

**Vincent MORETTE**  
Président de TOURAINE-EST VALLÉES



<b>PARTIE 1 – La démarche de concertation</b> .....	<b>4</b>
1- Cadre réglementaire .....	4
2- Modalités de concertation.....	4
3- Public et rythme de concertation .....	5
<b>PARTIE 2 – Les outils mis en place tout au long de la démarche</b> .....	<b>6</b>
1- Site internet .....	6
2- Magazine intercommunal Touraine-Est Vallées – Le Mag .....	7
3- Correspondances .....	11
4- Les communes relais d'information .....	11
4- Presse.....	15
<b>PARTIE 3 – La concertation en phase diagnostic</b> .....	<b>17</b>
1- Vidéo explicative.....	17
2- L'estafette du PLUi.....	17
4- Exposition mobile .....	19
2- Atelier habitants .....	20
5- Lettre du PLUi n°1 .....	20
<b>PARTIE 4 – La concertation en phase PADD</b> .....	<b>21</b>
1- L'estafette du PLUi.....	21
2- Réunion publique n°1 .....	22
3- Lettre du PLUi n°2 .....	22
<b>PARTIE 5 – La concertation en phase règlement et zonage</b> .....	<b>23</b>
1- Réunion publique n°2 .....	23
2- Lettre du PLUi n°3 .....	24
3- Reportage vidéo.....	24
<b>PARTIE 6 – Analyse des contributions du public</b> .....	<b>25</b>

## **PARTIE 7 – La collaboration avec les communes et les personnes publiques associées ..... 29**

1- Organisation politique .....	29
2- Comités de pilotages.....	30
3- Conférences des communes.....	30
4- Implication des élus et techniciens en commune .....	31
5- Consultation des Personnes Publiques Associées .....	32
6- Bilan des réunions.....	34

## **PARTIE 8 – Les éléments d’information à venir ..... 35**

1- Lettre du PLUi n°4 .....	35
2- Bande-dessinée du PLUi .....	35

## **CONCLUSION ..... 35**

## **ANNEXES ..... 36**

A- Compte-rendu de la tournée n°1 de la CittàMacchina .....	36
B- Compte-rendu de l’atelier habitants .....	41
C- Lettre du PLUi n°1 .....	45
D- Compte-rendu de la tournée n°2 de la CittàMacchina .....	46
E- Compte-rendu de la réunion publique n°1 .....	50
F- Lettre du PLUi n°2 .....	53
G- Compte-rendu de la réunion publique n°2 .....	54
H- Lettre du PLUi n°3.....	60

## **■ PARTIE 1 – La démarche de concertation**

### **1- Cadre réglementaire**

La démarche de concertation a débuté lors de la prescription de l'élaboration du PLUi et prend fin lors de l'arrêt de projet du PLUi par l'instance communautaire.

Cette démarche a été conduite conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, garantissant la participation active des habitants, des associations locales, et des acteurs concernés tout au long du processus d'élaboration du PLUi.

L'article L. 153-11 du Code de l'Urbanisme précise que « l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation [...] ».

L'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme précise que « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées : « 1° Les procédures suivantes :

a) L'élaboration ou la révision [...] du plan local d'urbanisme :

L'article L. 103-4 du Code de l'urbanisme précise que « Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ».

L'article L. 103-6 du Code de l'Urbanisme ajoute qu'à l'issue de la concertation, la commune ou l'autorité compétente en arrête le bilan

### **2- Modalités de concertation**

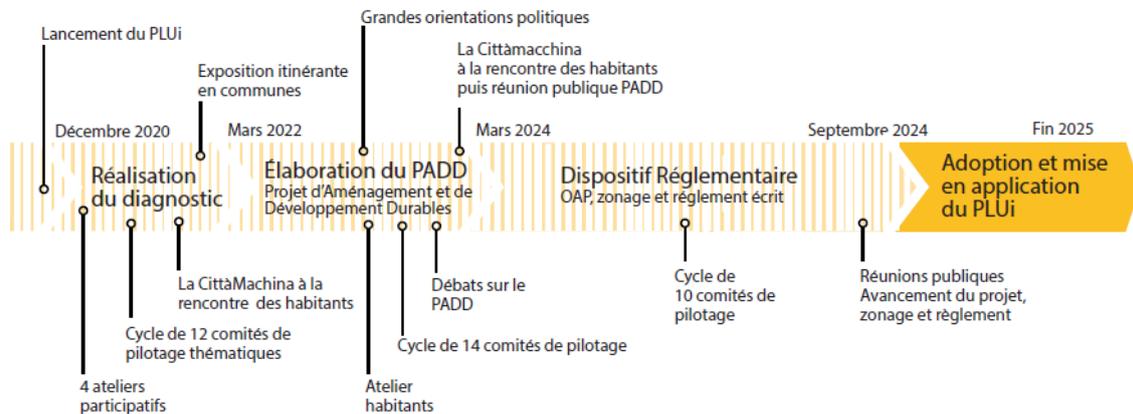
Les modalités de concertation ont été arrêtées par délibération du Conseil Communautaire le 19 décembre 2019 (DEL167-2019 Prescription de l'élaboration d'un Plan d'Urbanisme Intercommunal, définition des objectifs poursuivis et modalités de la concertation) et précisent les outils, supports et actions de communication mis en œuvre.

Cette délibération a fait l'objet des mesures de publicité suivantes, en application des articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'Urbanisme :

- Affichage pendant un mois au siège de Touraine-Est Vallées et dans les mairies des dix communes
- Insertion en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département de la mention de cet affichage, soit dans La Nouvelle République - Edition Indre et Loire Département : 37, date de parution : le 04/02/2020
- Publication au recueil des actes administratifs de Touraine-Est Vallées

### 3- Public et rythme de concertation

Les principales étapes de la démarche se sont déroulées selon le calendrier suivant :



#### Information du public :

- Articles dans les supports de communication intercommunaux (magazine intercommunal Touraine-Est Vallées – Le Mag, site internet de Touraine-Est Vallées)
- Articles dans les supports de communication communaux (magazines communaux et sites internet communaux, application mobile PanneauPocket)
- Publication d'une courte vidéo explicative «Qu'est-ce qu'un PLUi?»
- Diffusion de la « Lettre du PLUi » aux grandes étapes de la démarche et d'articles de presse
- Exposition mobile avec kakémonos d'exposition relatifs au PLUi : 1/ Qu'est-ce qu'un PLUi?, 2/ Diagnostic paysage et démographie, 3/ Diagnostic habitat et économie
- Passage de l'Estafette PLUi : La Cittàmacchina dans plusieurs communes en 2021 puis en 2024 avec kakémonos d'exposition relatif au PADD

#### Participation du public :

- Organisation d'ateliers thématiques participatifs à l'étape du diagnostic avec les acteurs institutionnels locaux (Economie : le 11 mars 2021, Environnement : le 18 mai 2021, Agriculture : le 01 décembre 2021, Eau : le 01 mars 2022)
- Diffusion d'un courrier d'information et d'un questionnaire aux exploitants agricoles du territoire en janvier et mars 2021
- Participation à la réunion de sensibilisation au PLUi organisée par la Chambre d'Agriculture le 18 janvier 2022
- Organisation d'un atelier « habitants » participatif pour partager le diagnostic territorial et récolter les retours des habitants afin de nourrir les enjeux le 24 mai 2022
- Organisation de réunions publiques lors des grandes étapes : PADD, arrêt du projet
- Mise à disposition d'un registre de concertation au siège de Touraine-Est Vallées, accessible aux jours et heures habituels d'ouverture et possibilité d'envoi de remarques par courrier ou e-mail
- Tournage d'une vidéo pédagogique avec des jeunes du territoire, pour vulgariser les règles d'urbanisme en mars 2024

#### Collaboration institutionnelle :

- Association en continu des services de l'État et consultation des personnes publiques associées

## ■ PARTIE 2 – Les outils mis en place tout au long de la démarche

### 1- Site internet

Une rubrique dédiée au PLUi a été créée sur le site officiel de Touraine-Est Vallées en 2020. Accessible depuis le lien direct <https://www.touraineestvallees.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/>, elle a évolué au fil des étapes majeures du projet. Les principales sections incluent :

- **Présentation générale** : Les objectifs et le cadre du PLUi, le **déroulé et suivi de la procédure**.
- **Diagnostic** : Rapport de diagnostic et synthèses (thématiques économie, paysage, habitat...).
- **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : Informations détaillées sur le PADD, documents associés et comptes-rendus.
- **Zonage et Règlement** : Consultation des documents de présentation et comptes-rendus des **réunions publiques**.

Les actualités liées aux réunions et événements ont été relayées via cette plateforme, renforcée par des publications sur les réseaux sociaux et des supports communaux (site internet, bulletins municipaux).

Extrait du site internet :

VOUS ÊTES ICI : [ACCUEIL](#) > [CADRE DE VIE](#) > [L'URBANISME](#) > [PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL \(PLUI\)](#)



**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)**

La Communauté de Communes Touraines-Est Vallées a, par délibération du 19 décembre 2019, engagé la procédure d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

---

**PLUI**

---

**Délibération 167-2019** : Prescription de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, Définition des objectifs poursuivis et modalités de la concertation.

Extrait du site internet :

touraineestvallees.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/

[Téléchargez la lettre d'information du PLUi \(mai 2022\)](#)

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Après validation des grandes orientations politiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en novembre 2022, le travail d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal va se poursuivre en 2023.

Il s'agira pour les élus du Conseil Communautaire de débattre du PADD en novembre 2023.

Pour cela, des comités de pilotage thématiques – qui réunissent deux élus par commune – sont programmés tous les mois de janvier à avril 2023.

Une conférence des communes (instance regroupant les 235 conseillers municipaux de Touraine-Est Vallées) se tiendra en septembre 2023, et les débats en conseils municipaux se tiendront à l'automne 2023.

La lettre n°2 du PLUi, consacrée spécifiquement au PADD, sera adressée début 2024 à l'ensemble des habitants du territoire de Touraine-Est Vallées.

**Délibération 131-2022** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : orientations politiques pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**Annexe Délibération 131-2022** : Les grandes orientations politiques pour le Projet d'Aménagement de et Développement Durable

➤ Prochaine étape : débat PADD en Conseil Communautaire – novembre 2023

## 2- Magazine intercommunal Touraine-Est Vallées – Le Mag

L'information à la population a également été relayée à travers des articles ou des brèves publiés régulièrement dans le magazine intercommunal Touraine-Est Vallées - Le Mag. Ce support, dédié à l'actualité du territoire, a permis de communiquer sur le lancement de la procédure, de partager les avancées du PLUi et d'annoncer la tenue des réunions publiques, favorisant ainsi une meilleure sensibilisation et implication des habitants.

Extrait-TEV Le Mag n°10 Avril 2021

Actualité

## LE RUBIXCO

### Une offre pour les télétravailleurs



Le Rubixco est un tiers-lieu de 665m<sup>2</sup> qui s'adresse aux entreprises, freelances, télétravailleurs, indépendants, start-ups ou associations. Inauguré en septembre 2020, il propose des espaces de travail partagés (coworking, bureaux privés, salles de réunion), des animations, de l'accompagnement à l'entrepreneuriat...

**Une solution sur-mesure pour les télétravailleurs**

A l'heure où le télétravail se généralise, Le Rubixco propose un accueil sur-mesure et des espaces de travail modernes équipés (très haut débit, poste ergonomique...) pour tous ceux qui cherchent un lieu adapté pour maintenir leur activité et rompre l'isolement.

© D'INFOS - lerubix.co

### UN PLAN LOCAL D'URBANISME intercommunal

Les élus de la Communauté Touraine-Est Vallées (TEV), travaillent à la définition d'un projet commun d'aménagement et développement du territoire. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la TEV est devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme (PLU), à la place des communes.

Cette année marque le début des travaux d'élaboration d'un PLU intercommunal où les décisions d'évolutions et d'aménagements futurs du territoire se prennent à l'échelle des 10 communes. Ce document permet d'avoir une vision à long terme en matière d'urbanisme en prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire. Cette démarche sera participative et prévoit la concertation avec les habitants, entreprises et acteurs locaux.



### BUDGET 2021

#### Les grands investissements

Les budgets de la Communauté de communes sont élaborés à partir de recettes, fiscales de l'État, de la Région, de la Département et de la Communauté de communes. Cette année, nous avons voté un budget public afin de financer la réalisation du projet de PLU intercommunal en faveur de l'élaboration du PLU intercommunal jusqu'en 2025.

N°11  
**Juillet 2021**  
L'information de la communauté de communes

6 / Touraine-Est Vallées le mag' / Avril 2021

# Touraine Est Vallées

## le mag'



### Un plan local d'urbanisme intercommunal

Azay-sur-Cher • Chançay • Larçay • La Ville-aux-Dames • Monnaie • Montlouis-sur-Loire • Reugny • Vêretz • Vernou-sur-Brenne • Vouvray

Extrait-TEV Le Mag n°11 Juillet 2021

## Extrait-TEV Le Mag n°11 Juillet 2021 (Dossier PLUi)

Dossier

### DES PERSPECTIVES pour le territoire



**Pourquoi élaborer un Plan local d'urbanisme intercommunal ?**  
 La Communauté de communes Touraine-Est Vallées a fait le choix d'intégrer cette compétence après la Loi NOTRe, votée en 2015 et portant sur l'organisation territoriale de la République. Ce PLUi est un document qui nous permettra d'orienter l'aménagement du territoire intercommunal, de transcrire le projet de développement souhaité pour celui-ci. Nous devons prendre en compte les besoins de tous les habitants et les ressources du territoire, et avoir une vision qui intègre les dimensions sociales, économiques et environnementales, dans le cadre d'une gestion économe de l'espace. D'un point de vue réglementaire, le PLUi sera l'occasion de substituer aux dix règlements de PLU communaux, un seul et même règlement. Pour cela, il nous faut évidemment prendre en compte les caractéristiques de chaque commune, gérer les dissensus s'ils apparaissent, et surtout trouver des consensus.

**Quels sont les principaux enjeux de cette démarche ?**  
 Cette démarche vise à harmoniser la politique globale d'un territoire. Nous allons tracer des lignes, des perspectives. Le PLUi aura un impact sur toutes les composantes de notre territoire. Il va donc nous interroger sur les orientations de notre développement économique, sur le développement durable, les mobilités. Ce PLUi viendra intégrer d'autres initiatives et actions de la collectivité : le projet de territoire, le Plan climat air-énergie territorial, notre Programme local de l'habitat, qui a déjà défini des perspectives de croissance de population et oriente notamment la construction des nouveaux logements pour répondre aux besoins variés des habitants. Nous savons que l'étalement urbain grignote les terres agricoles, l'équivalent de la surface d'un département chaque décennie en France. Comment limiter la consommation d'espace et garantir, notamment, aux agriculteurs le maintien de leur principal outil de travail ? C'est une question qui devra alimenter notre réflexion collective.



**Janick Alary**  
 Questions à Janick Alary, vice-président délégué à l'Aménagement du territoire et à l'Habitat, au sujet du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

juillet 2021 / Touraine-Est Vallées le mag / 7

Dossier

### UN PROJET structurant

**L'élaboration d'un plan local d'urbanisme à l'échelle intercommunale nécessitera quatre années de travail. Un temps nécessaire pour répondre aux nombreux enjeux de demain qui concernent tout le territoire.**

L'année 2020 a été marquée par les élections locales et l'installation de nouveaux élus, municipaux et communautaires. Des visites du territoire virtuelles, à cause du contexte sanitaire, ont été organisées, afin que les élus puissent découvrir ou redécouvrir l'ensemble du territoire Touraine-Est Vallées avec ses dix communes qui le composent. Une démarche utile à bien des titres, pour permettre une meilleure approche dans l'élaboration et la mise en place d'actions, de projets d'ampleur, tel que ce Plan local d'urbanisme à l'échelle intercommunale. Ces visites ont ainsi permis aux élus d'apprécier la richesse des paysages et du patrimoine, de partager collectivement les projets déjà engagés par les communes et, finalement, de dégager les grands thèmes communs.

**La méthode**  
 Un comité de pilotage a été mis en place dès 2020. Composé de deux par commune, quelle que soit la taille de celle-ci, ce comité suivra la démarche pendant les quatre années de travail. L'Agence tourangelle d'urbanisme (ATU) et les services de Touraine-Est Vallées accompagnent les élus dans leurs travaux. La conférence intercommunale des maires, composée des dix maires du territoire, se réunira aux moments clés de l'élaboration du PLUi.

Les acteurs locaux (habitants, acteurs économiques, associations...) seront associés à la démarche participative souhaitée par les élus, avec un premier temps fort fin 2021, pour le partage du travail de diagnostic qui est en cours, puis en 2023 lors de la mise en place des orientations d'aménagement et de programmation. Par ailleurs, la "Lettre du PLUi" tiendra régulièrement informés les citoyens sur l'avancée des travaux et une vidéo diffusée à l'automne 2021 donnera les détails de la démarche et la manière dont chacun pourra participer à ce projet collectif.



**POPULATION**  
 39 400 habitants  
 soit une population qui a doublé en 50 ans



213,5 km<sup>2</sup>  
 soit une densité de 184,6 habitants au km<sup>2</sup>



16 150 ménages  
 75 % Familles  
 25 % Personnes seules

**L'accompagnement**  
 L'Agence tourangelle d'urbanisme (ATU), accompagnera la Communauté Touraine-Est Vallées, en tant que maître d'œuvre principal, et lui fera bénéficier de son expertise technique. Par ailleurs, la collectivité a retenu deux cabinets spécialisés complémentaires : le bureau d'études Biotope, qui établira le diagnostic initial de l'environnement et évaluera l'impact environnemental de chaque orientation, chaque grande décision (évaluation environnementale) ; le cabinet nantais Citiziana, quant à lui, mettra en place des actions d'information et de communication, avec notamment la mise en place d'une démarche participative. À noter que des rencontres régulières se font avec les services de l'État, afin de les associer et d'échanger sur d'éventuels points de blocage en temps réel. Nous avons fait ce choix de travail régulier et partagé avec les services de l'État, plutôt que tout présenter



8 / Touraine-Est Vallées le mag / Juillet 2021

Dossier

**LOGEMENT**

88 % de maisons individuelles

74 % sont propriétaires

1 830 logements construits depuis 10 ans

**ÉCONOMIE**

10 581 emplois sur le territoire

18 établissements commerciaux pour 1 000 ménages (23 en moyenne pour le Département)

Source Insee 2017.

dans quatre ans et risquer de se faire reculer à la fin", fait remarquer Janick Alary vice-président délégué à l'aménagement du territoire.

**"DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE, POLITIQUE DE L'HABITAT PRÉSERVATION DES PAYSAGES..."**

**Les enjeux principaux**  
 La recherche d'harmonisation et d'équilibre pourrait résumer l'ambition majeure de ce PLUi. Pour ce faire, une bonne connaissance de son territoire est nécessaire, mais pas seulement : les ambitions doivent être collectives. "A titre d'exemple, les orientations politiques en matière de développement économique devront être prises en considération dans ce PLUi, tout comme la prise en compte du Programme local de l'habitat (PLH), qui se traduira en espaces identifiés pour répondre aux différents besoins et devra anticiper des évolutions de la société comme le vieillissement", observe Elodie Roche-Temoir directrice de l'Aménagement et de l'urbanisme de Touraine-Est Vallées. "Les élus ont par ailleurs souhaité la réalisation d'une étude patrimoniale complémentaire, pour mieux intégrer l'inscription du territoire au Patrimoine mondial de l'Unesco. Préserver et protéger les paysages, c'est ce que peut également permettre ce PLUi". Pas anodin, sur un territoire traversé par un fleuve royal, des rivières qui dessinent les vallées, et porté par deux beaux vignobles d'exception, dont la renommée n'est plus à prouver.

**A SAVOIR...**

**Le calendrier**  
 La phase d'élaboration s'étendra sur 4 ans, avec une concertation tout au long du projet. La première phase de diagnostic est importante. Elle permet de prendre en compte les éléments du socle commun de chaque commune : activité agricole, paysages et risques naturels.

- 2021 : phase de diagnostic pour bien comprendre le territoire, son fonctionnement et son évolution
- 2022 : établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, pour s'accorder sur des objectifs communs
- 2023 : orientation d'aménagement, définition d'un zonage et d'un règlement pour se doter de règles et d'outils communs
- 2024 : avis et enquête publique avant approbation finale du PLUi

**La Cîttamachina bientôt en tournée près de chez vous !**



La Cîttamachina, c'est le nom de ce petit camion aménagé qui se déplace dans les communes du territoire, pour venir à la rencontre des habitants, sur les places de marché, afin de recueillir leur parole, et expliquer la démarche de PLUi. Une démarche de concertation souhaitée par les élus communautaires pour construire ensemble le territoire de demain. Vous avez des questions et souhaitez d'autres informations ? Envoyez un mail à : [plui@touraineestvallees.fr](mailto:plui@touraineestvallees.fr)

juillet 2021 / Touraine-Est Vallées le mag / 9

## Extrait-TEV Le Mag n°16 Février 2023

*Proximité*



### URBANISME

#### Dématisation des demandes

**Pour faciliter les démarches, une plateforme accessible sur Internet permet de déposer les demandes d'urbanisme et de déposer toutes les pièces attendues pour son étude par le service de la Communauté de communes.**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le dépôt des dossiers de demande d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire, certificat d'urbanisme et permis d'aménager) peut se faire de façon dématérialisée, sur une plateforme dédiée. Pour aider les usagers dans leurs démarches, des guides pratiques sont téléchargeables sur le site Internet de Touraine-Est Vallées : un guide pour les particuliers et professionnels de la construction et un guide pour les notaires.

En 2022, 2954 demandes d'urbanisme ont été traitées par le service pour le compte des dix communes, dont plus de la moitié sont des certificats d'urbanisme et non d'autorisation. Il y a eu 990 déclarations préalables et 358 permis de construire.

Pour sa première année de mise en service, la plateforme a accueilli 1002 demandes. Les autres dossiers ont été transmis en version papier, car cela

reste une option possible, par l'intermédiaire des communes. La plateforme permet de déposer mais aussi de suivre les étapes d'avancement du dossier.

Pour connaître les démarches à réaliser pour vos travaux, rendez-vous sur le site internet de Touraine-Est Vallées.

**D'INFOS**  
Vous avez des questions sur le dépôt de dossier via la plateforme, écrivez à [urbanisme@touraineestvallees.fr](mailto:urbanisme@touraineestvallees.fr) le service vous répondra dans les meilleurs délais.

**PLUi, on en est où ?**  
L'élaboration du PLUi s'étend sur 4 années de procédure. En 2022, les élus se sont accordés sur des orientations politiques pour l'aménagement du territoire intercommunal. En 2023, il s'agit de les formaliser dans le "Projet d'Aménagement et de Développement Durable" avant de les traduire dans le zonage et le règlement communal.

**"La simplification des démarches est au cœur de notre engagement auprès des habitants. Notre service instruit les demandes d'urbanisme pour tout le territoire et les maires restent les seuls signataires pour leur commune"**

Janick Alary, vice-président Habitat et aménagement du territoire.

14 / Touraine-Est Vallées le mag / Février 2023

## Extrait – TEV Le Mag n°19 Février 2024

*Proximité*

### PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

#### Les dernières étapes

**Imaginé pour une période de 10 ans, le PLUi de la Communauté Touraine-Est Vallées entre dans les dernières phases de son élaboration. Ses engagements seront la traduction d'un avenir imaginé en commun.**

Le 19 décembre 2019, le Conseil Communautaire décidait d'engager l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Un choix fort pour les 10 communes puisqu'il actait la volonté, via un engagement partagé, d'imaginer ensemble l'avenir de l'intercollectivité. L'enjeu était de taille : définir une vision commune tout en garantissant la cohérence et la complémentarité de chacun de ses acteurs.

Aujourd'hui, l'élaboration du PLUi avance selon le calendrier prévu et entre dans ses dernières phases" précise Janick Alary, vice-président en charge de l'habitat et de l'aménagement. Pour rappel, le projet a débuté par une phase de diagnostic qui avait permis d'obtenir une photographie du territoire et de définir les enjeux pour l'intercommunalité.

Dans un deuxième temps s'est tenue la phase d'écriture du projet politique, via le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) : un document de 37 pages visant à définir les grandes orientations. La clôture de cette phase a été formalisée par un débat du Conseil Communautaire le 21 décembre 2023. À cette occasion, la vice-présidente en charge de la Transition écologique et de la Prévention des risques, Aveline Tréhin, a d'ailleurs pu souligner sa satisfaction quant à la

place donnée à l'environnement dans le projet. Une présentation des orientations du PLUi a eu lieu lors d'une réunion publique le 6 février 2024.

Avant le second semestre 2025 qui verra l'approbation définitive du PLUi par les élus, il reste à élaborer un document de zonage, un règlement et des documents annexes. Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), en proposant des plans d'aménagement adaptés à chaque secteur, en sont un exemple. Le rôle de ces documents sera de traduire concrètement les grands objectifs politiques développés dans le PADD, véritable clé de voûte du PLUi. Le projet sera ensuite soumis aux personnes publiques associées, c'est-à-dire aux différentes instances de l'État, à la région, au département, aux chambres consulaires, etc. Enfin et pour faire suite aux précédentes phases de concertation avec les usagers, une enquête publique d'un mois sera effectuée au premier semestre 2025. Le PLUi sera consultable en ligne

et en mairie par les habitants qui auront ainsi la possibilité de transformer et de faire d'éventuelles remarques.

**ZOOM sur les 4 grands piliers du PADD**

- 1) Répondre à l'urgence environnementale et climatique
- 2) Cultiver l'héritage ligérien
- 3) Ouvrir pour un territoire ouvert qui se diversifie et s'engage dans un développement plus raisonné
- 4) Des vocations différenciées pour des territoires contrastés

*Un exemple de changement : la constructibilité sera limitée dans les hameaux. Un choix qui permettra de lutter contre la consommation des espaces naturels, l'érosion de la biodiversité et de recentrer la construction sur les bourgs, ce qui aura pour effet de limiter les déplacements en voiture.*

14 / Touraine-Est Vallées le mag / Février 2024

## Extrait-TEV Le Mag n°20 Juin 2024

*Proximité*

### PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

#### Le travail d'élaboration est en cours

**L'élaboration du PLUi est un processus long comprenant de nombreuses phases de travail. Co-construit, il nécessite en effet des temps de réflexions et d'échanges incompressibles. Zoom sur les récentes et prochaines étapes.**

De décembre 2025 et l'approbation définitive du PLUi, voici le calendrier récapitulatif des travaux menés actuellement :

- Février et mars 2024 : Un atelier a été mis en place dans chaque commune pour avancer sur le règlement et le zonage. Grâce à des groupes resserrés comprenant des élus et des techniciens de l'agence d'urbanisme de Touraine, toutes les questions d'évolution des communes ont pu être abordées. Si le travail sur les zones agricoles et naturelles était déjà stabilisé, ces ateliers ont permis d'axer les échanges sur les zones urbaines.
- Jusqu'en septembre 2024 : Les élus approfondiront ce travail sur les zones urbaines, différenciées et identifiées comme suit : les bourgs renforcés, les quartiers patrimoniaux, les quartiers urbains constitués, les quartiers verdoyants, mais aussi les quartiers spécialisés et les hameaux équipés. Tout le territoire est couvert par ces types de zones, qui correspondent soit au tissu urbain déjà existant, soit à des changements souhaités. Par exemple, pour organiser la densification dans un "bourg renforcé", le PLUi pourra mettre en place ces autorisations : des constructions plus resserrées les unes aux autres, la division de terrains, l'ajout d'un demi ou d'un niveau de construction en hauteur, etc.
- Septembre 2024 : Le projet sera soumis à la population à travers 4 réunions publiques réparties sur le territoire : c'est la fin de la phase de concertation.
- Septembre et octobre 2024 : Suite à cette phase, les élus travailleront sur des ajustements, notamment sur certains secteurs particuliers qui font l'objet d'orientations d'aménagement

et de programmation (OAP). Sur ces secteurs, bien délimités sur le PLUi, des principes d'aménagement pourront être imposés. Par exemple ? Faire passer une route ici, augmenter la quantité de logements là, etc. D'autres OAP thématiques concernent la trame verte et bleue (respect de la végétation et de l'eau) et le patrimoine (préservation du patrimoine bâti).

- Décembre 2024 : Objectif « arrêt projet » et délibération en conseil communautaire.
- 1<sup>er</sup> trimestre 2025 : Le projet est soumis pour avis aux personnes publiques associées (chambres consulaires, Conseil départemental, Région, etc.), à la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) et à la commission départementale de protection des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF).
- Mai et juin 2025 : Phase d'enquête publique où le projet est présenté à la population.
- Décembre 2025 : Approbation définitive.

**D'INFOS :**  
[plui@touraineestvallees.fr](mailto:plui@touraineestvallees.fr)  
48, rue de la Frelonnerie,  
37270 Montbous-sur-Laire

**"Les habitants de l'intercommunalité peuvent aussi s'exprimer tout au long de la procédure (jusqu'en décembre 2024) par mail ou courriel adressé au président."**

Janick Alary, vice-président chargé de l'Habitat et de l'aménagement du territoire.

juin 2024 / Touraine-Est Vallées le mag / 15

### 3- Correspondances

Durant toute la phase d'élaboration du PLUi, chaque personne a pu faire part de ses observations ou demandes par plusieurs moyens :

- **En adressant un courrier** à Monsieur le Président, Touraine-Est Vallées, 48 rue de la Frelonnerie, 37270 Montlouis-sur-Loire.
- **En envoyant un courriel à l'adresse dédiée** : [plui@touraineestvallees.fr](mailto:plui@touraineestvallees.fr).
- **En annotant le registre** mis à disposition au siège de Touraine-Est Vallées, 48 rue de la Frelonnerie à Montlouis-sur-Loire, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les demandes reçues ont fait l'objet, dans un premier temps, de réponses génériques attestant leur bonne réception et précisant le niveau d'avancement de la démarche.

Une fois la phase d'élaboration suffisamment avancée, c'est-à-dire en phase d'arrêt de projet, les réponses ont pu être plus précises, en particulier concernant le classement futur des parcelles. Un tableau des demandes et réponses apportées est en **annexe I** de ce bilan.

À la demande des habitants, les adresses e-mail collectées lors des correspondances, des ateliers participatifs, du passage de la Cittàmacchina et des réunions publiques ont été utilisées pour constituer des listes de contacts. Ces listes ont servi à diffuser des actualités, notamment concernant le passage de la Cittàmacchina et les réunions publiques.

Vous souhaitez connaître la date et le lieu des prochains ateliers habitants ?

Inscrivez-vous !

Nom	Prénom	Adresse mail
-----	--------	--------------

Vous souhaitez être informé des avancées du  
Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté Touraine-Est Vallées.

Inscrivez-vous ici !

NOM	Prénom	Adresse électronique
-----	--------	----------------------

### 4- Les communes relais d'information

Les communes ont relayé les informations relatives au PLUi via leurs publications communales et/ou sites internet. Des extraits non-exhaustifs figurent ci-après.

Les communes équipées du dispositif « PanneauPocket » ont également pu relayer ces informations auprès de leurs habitants via cette application mobile.

## CADRE DE VIE



### LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL EN PHASE CONCRÈTE

Par délibération du 19 décembre 2019, les 10 communes de la Communauté de communes Touraine-Est Vallée (TEV) ont engagé l'élaboration d'un document d'urbanisme commun : le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Le PLUi est un document de planification qui repose sur un projet de territoire pour les 10 à 15 années à venir. Il aborde de nombreux thèmes tels que les besoins en logements, en développement économique, en cadre de vie ou encore, entre autres, en agriculture.

#### Sous avez dit PLUi ?

**PLAN** : Il ne s'agit pas seulement d'une carte avec des zones, mais aussi d'un document visant à orienter, prévoir et organiser l'évolution du territoire sur plus d'une décennie.

**LOCAL** : Le PLUi détermine notamment des règles de construction et relatives au droit des sols qui, à l'échelle locale, concernent le quotidien des habitants. En outre, tous les acteurs locaux sont associés à son élaboration.

**D'URBANISME** : Il n'est pas uniquement question « d'urban » au sens de « gestion de la ville », mais aussi d'aménagement du territoire, d'équilibre des espaces et de vivre ensemble.

**INTERCOMMUNAL** : Le PLUi est l'expression d'une vision partagée à l'échelle intercommunale, d'un travail réalisé sur et par 10 communes.

#### La gouvernance

Le PLUi doit être élaboré en collaboration avec les communes afin d'aboutir à une vision partagée. Aussi, il a été notamment mis en place un comité de pilotage composé



de 2 élus de chaque commune (le maire et un adjoint), accompagné techniquement de l'Agence d'Urbanisme de l'agglomération de Tours (ATU) et des services de la Communauté de communes. Les comités sont actuellement organisés en visio-conférence pour se conformer aux mesures sanitaires en vigueur. Durant ces conférences à distance, les moments d'échanges sont réels et parfois animés. Par ailleurs, les services de l'État ont donné le cap à suivre et les règles à prendre en compte dans le porter à connaissance de la Préfète.

Pour suivre l'évolution du projet, rendez-vous dans le rubrique PLUi du site de l'intercommunalité : <http://www.touraineestvallees.fr/plan-local-d-urbanisme-intercommunal-2161/>

Contact : [plui@touraineestvallees.fr](mailto:plui@touraineestvallees.fr)  
Rédaction : Christian ROCHE et Sophie LEMURIER

#### Les grandes étapes

Ce travail, lancé depuis l'automne 2020 par des visites virtuelles de chaque commune, entre dans une phase concrète. La procédure d'élaboration s'étalera jusqu'à 2024, avec une large concertation tout au long du projet. La première phase de diagnostic est très importante. Elle permet entre autres de prendre en compte les éléments du socle commun comme l'activité agricole, les paysages et les risques naturels de chaque commune.



### LES ÉTUDIANTS DE POLYTECH EN MISSION À VÉRETZ



Une trentaine d'étudiants en MASTER du département « aménagement et environnement » de Polytech - Université de Tours se sont vu confier une mission de réflexion sur la conception de deux « nouvelles pièces urbaines » de Vézetz.

Il s'agit d'un véritable exercice professionnalisant qui répond à une commande de la collectivité avec un double objectif pédagogique (par l'expérimentation de la démarche de projet, de l'analyse environnementale et de l'adaptation aux changements climatiques) et prospectif (sur le développement de la commune à l'horizon 2050, approfondissant la réflexion du « Plan guide Vézetz 2030 » de 2019). Grâce à une convention avec la commune de Vézetz, les étudiants ont pu mener ce travail d'analyse du terrain les 3 et 4 février, en groupes, accompagnés de leurs formateurs.

Pour de bonnes conditions d'exercice et d'accueil, la salle Bizeau a été mise à leur disposition.

« Un vrai bol d'air dans ce parcours étudiant complexifié par la crise sanitaire. »

Dès cette première étape, ils ont pu présenter au Maire, à l'adjoint à l'urbanisme ainsi qu'aux responsables de services les éléments de leur diagnostic, notamment l'analyse environnementale des sites. Un premier retour félicité et encouragé par les élus, qui notent déjà la qualité du travail accompli.

Les différents groupes d'étudiants livreront leurs propositions d'aménagements à un jury auquel participeront les élus et les services à la mi-avril.

Ces études contribueront directement aux réflexions sur l'évolution de Vézetz, et particulièrement au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en cours d'élaboration.

Extrait-Vézetz Mag avril à août 2021



Extrait-BIM Reugny janvier 2024

vieLocale

*En bref* ♦

↓

**Nouveau camion**

La commune a dû acquérir un nouveau camion-benne début décembre pour remplacer celui qui a été volé courant octobre aux ateliers municipaux.



↓

**Nouveau matériel**

La commune vient de faire l'acquisition de matériel scénique modulable (d'occasion et en excellent état) qui sera utile à bon nombre de manifestations se déroulant sur la commune. Il s'agit de structures triangulées légères et adaptables permettant d'accrocher différents accessoires (projecteurs, enceintes, tentures). Les associations pourront en bénéficier après en avoir fait la demande auprès du secrétariat de Mairie.



#86  
JANVIER  
2024

## PLUi : Touraine Est-Vallées stabilise son PADD

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal définit les grandes orientations en matière d'urbanisme et d'aménagement de notre territoire pour les 10 à 15 prochaines années.**

**Son élaboration s'appuie sur :**

- ▶ Un diagnostic établissant les enjeux du territoire ;
- ▶ Les volontés des élus du territoire ;
- ▶ La concertation des Personnes Publiques Associées (DDT, Chambre d'Agriculture, Département, etc.) ;
- ▶ Les objectifs nationaux fixés en matière d'urbanisme.

**Quatre axes majeurs ont ainsi été définis :**

- ▶ **Axe n°1** : répondre à l'urgence environnementale et climatique ;
- ▶ **Axe n°2** : cultiver l'héritage ligérien ;
- ▶ **Axe n°3** : œuvrer pour un territoire ouvert qui se diversifie et s'engage dans un développement plus raisonné ;
- ▶ **Axe n°4** : des vocations différenciées pour des territoires contrastés.

Chaque axe se décline en objectifs politiques et en actions qui seront traduites dans le règlement et le zonage dont vous retrouverez le détail dans la prochaine newsletter PLUi de janvier 2024 et sur le site internet de la commune.

**Comment vos élus participent-ils à cette élaboration ?**

Entre septembre 2023 et juin 2024, les élus travaillent à l'élaboration conjointe du Zonage, du Règlement de chaque zone et des Orientations. Chaque mois, les représentants des 10 communes se réunissent lors d'un comité de pilotage ; à Reugny les élus de la commission Urbanisme se réunissent également une à deux fois par mois pour apporter leurs contributions et réflexions au travail en cours. Des réunions techniques mensuelles associent par ailleurs les agents communaux et intercommunaux dédiés au service urbanisme.

**Comment les habitants sont-ils informés et associés à la démarche ?**

Divers moyens permettent d'associer les habitants à la démarche : une exposition itinérante dans les 10 communes du territoire (janvier à avril 2022), un atelier participatif en mai 2022, des articles dans le magazine intercommunal, etc. En 2024 des réunions publiques et des ateliers seront organisés sur le territoire avant la phase d'enquête publique en fin d'année 2024.

p 6 BIM



## Extraits-Sites internet Azay-sur-Cher et Verezet septembre 2024

azaysurcher.fr/elaboration-du-plui-de-touraine-est-vallees/

### Élaboration du PLUi de Touraine-Est Vallées

Présentation de l'ensemble du projet lors des réunions publiques

Participez à une réunion publique de présentation du PLUi de Touraine-Est Vallées, informez-vous sur le futur zonage et règlement et posez vos questions aux élus présents pour ce temps d'échange. Les 4 réunions proposées sont ouvertes à tous les habitants de Touraine-Est Vallées.

- mardi 24 septembre 2024** de 18h30 à 20h30 - **Véretz** - Salle Eugène-Bleau, 89 avenue de la Guélinière, 37270 Véretz.
- mercredi 25 septembre 2024** de 18h30 à 20h30 - **Monnaie** - Salle Touraine Pl. de l'Europe, 37880 Monnaie.
- mardi 1er octobre 2024** de 18h30 à 20h30 - **Vernou-sur-Brenne** - Salle des Fêtes Georges Hubert 1 rue Anatole France - 37250 Vernou-sur-Brenne.
- mercredi 02 octobre 2024** de 18h30 à 20h30 - **Montfoucau-sur-Laine** - Salle des Fêtes du Saucis-Michaud 3 rue de la Gaudelière, 37270 Montfoucau-sur-Laine.

Touraine-Est Vallées  
PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal  
**RÉUNIONS PUBLIQUES**  
Plan Local d'Urbanisme intercommunal  
MARDI 24 SEPTEMBRE - 18H30  
Salle Eugène-Bleau  
39 avenue de la Guélinière, 37270 VÉRETZ

dev-www.veretz.fr/14-53/mes-loisirs/agenda/fiche/reunion-publique-plui.htm

### Réunion publique - PLUi

Infos pratiques

- Le mardi 24 septembre 2024 de 18h30**
- Salle Eugène-Bleau**
- Conditions d'accès** (Salle libre)

La communauté Touraine-Est Vallées et la commune de Véretz vous convie à la première réunion publique sur le Plan Local d'Urbanisme intercommunal le mardi 24 septembre à 18h30, salle Bleau.

L'objectif de vous informer sur le futur zonage et règlement et de poser vos questions aux élus présents pour ce temps d'échange. La réunion est ouverte à tous les habitants de Touraine-Est Vallées.

**Infos pratiques - Réunion PLUi**

Vous êtes intéressés pour la réunion publique sur Véretz ? Plus de détails, 2 autres réunions publiques sont proposées sur le site :

- Mercredi 25 septembre 2024 de 18h30 à 20h30 - Monnaie** - Salle Touraine Pl. de l'Europe, 37880 Monnaie.
- Mardi 1er octobre 2024 de 18h30 à 20h30 - Vernou-sur-Brenne** - Salle des Fêtes Georges Hubert 1 rue Anatole France - 37250 Vernou-sur-Brenne.
- Mercredi 02 octobre 2024 de 18h30 à 20h30 - Montfoucau-sur-Laine** - Salle des Fêtes du Saucis-Michaud 3 rue de la Gaudelière, 37270 Montfoucau-sur-Laine.

Touraine-Est Vallées  
PLUi Plan local d'urbanisme intercommunal  
**RÉUNIONS PUBLIQUES**  
Plan Local d'Urbanisme intercommunal



## 4- Presse

Différents articles sont parus dans La Nouvelle République aux étapes clés du PADD et de l'arrêt de projet pour faire part de l'avancement des réflexions mais aussi des échanges qui ont eu lieu pendant les temps de concertation.

La Nouvelle République 22 janvier 2024

**reugny**

### Une estafette pour communiquer avec la communauté de communes

La Cittamachina, comprenez l'estafette d'exposition mobile de la Communauté de communes Touraine-Est-Vallées (TEV), a fait halte place du 8-Mai-1945, jeudi 18 janvier, dans l'après-midi. Deux intervenants étaient présents pour expliquer la démarche du plan d'aménagement et de développement durable (PADD), préalable au futur plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). La Cittamachina sillonne le territoire pour informer la population, mais aussi pour recueillir ses remarques. Une invitation souvent déroutante pour le public qui ne comprend pas tous

jours quel type de remarque il peut faire. Questionnés sur le sujet, les intervenants indiquent que le domaine est très ouvert, il est possible par exemple de signaler une zone facilement inondable qui n'aurait pas été repérée ou bien un secteur rendu dangereux par la vitesse excessive de la circulation. Peu de personnes étaient présentes à cette halte, mais il est toujours possible de s'informer sur le site de TEV ou bien de faire part de ses observations par courriel.

[www.touraineestvallees.fr](http://www.touraineestvallees.fr)  
[plui@touraineestvallees.fr](mailto:plui@touraineestvallees.fr)



La Nouvelle République 11 février 2024

### Le plan local d'urbanisme se construit

La première réunion publique concernant le projet d'aménagement et de développement durable (Padd) s'est tenue mardi 6 février dans la salle du Saule-Michaud de Montlouis-sur-Loire. « Notre territoire compte dix communes pour 41414 habitants, avec dix-sept pôles d'activité, 208 exploitations agricoles et environ 10.000 emplois. L'enjeu de ce dispositif vise à assurer un développement durable et cohérent du territoire pour les dix prochaines années en matière d'habitat, d'environnement, de développement économique, d'équipement et de transport, tout en ayant pour objectif zéro l'artificialisation nette des sols à l'horizon 2050 », a expliqué en pré-

ambule le président Vincent Morette. Les services d'aménagement et d'urbanisme de Touraine-Est Vallées (TEV) ont présenté en détail le pourquoi et le comment du Padd, qui va cadrer la mise en place du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), devant un public nombreux. Près de quatre-vingts personnes ont participé, dont des élus et des habitants des différentes communes de la communauté de communes.

**Quatre grands axes**  
 L'objectif est de lancer les bases d'une construction partagée pour le devenir du territoire autour de quatre grands axes. Tout d'abord en répondant à

l'urgence environnementale et climatique vers un territoire à énergie positive, tout en cultivant l'héritage ligérien qui s'appuiera sur les richesses du territoire pour construire l'avenir. Autres points importants : œuvrer pour un territoire qui se diversifie et qui s'engage dans un développement plus raisonné, mais aussi créer des vocations différenciées pour des territoires contrastés. Enfin, le vice-président chargé de l'habitat et de l'aménagement du territoire, Janick Alary, a répondu de manière concrète aux nombreuses questions posées par le public.

Adresse mail : [plui@touraineestvallees.fr](mailto:plui@touraineestvallees.fr)



D'ici 2025, d'autres réunions publiques sont prévues tout au long du projet pour impliquer les habitants dans son élaboration. (Photo NR)



La Nouvelle République 27 septembre 2024

## monnaie

### PLUi : de la patience pour les détails

Une cinquantaine de personnes assistaient mercredi 25 septembre à l'une des quatre réunions organisées sur le territoire de la Communauté de communes (Touraine-Est Vallées, Tev) pour présenter et expliquer le futur PLUi – c'est-à-dire le plan local d'urbanisme intercommunal – qui se substituera bientôt au plan local d'urbanisme de chaque commune concernée. Cette réunion était principalement animée par Vincent Morette, président de la Tev et maire de Montlouis-sur-Loire, et par Janick Alary, vice-président de la Tev chargé du PLUi et par ailleurs maire

d'Azay-sur-Cher, tous deux accueillis par Jacques Lemaire, maire de Monnaie.

En première partie, le public a assisté à une présentation générale de l'élaboration du PLUi, avec l'explication des abréviations et des couleurs correspondant aux différentes zones. Ont été évoqués les enjeux du projet, définis en 2021 par la loi Climat et résilience, dont l'objectif est la Zan, ou « Zéro artificialisation nette ». Concrètement, il deviendra difficile, voire impossible, de construire au milieu de zones agricoles. A contrario, il faudra densifier l'habitat dans les centres urbains. Des terrains

actuellement constructibles ne seront plus.

La seconde partie a montré les attentes du public, qui a posé immédiatement des questions. Certaines exprimaient des interrogations relatives à l'adaptation des structures et des équipements face à l'augmentation de la population urbaine. Toutefois, la réponse à ces questions n'est pas de la compétence de la Tev, mais de celle des communes. D'autres marquaient le désir d'en savoir plus sur des cas particuliers et de voir les cartes terminées.

« Comment peut-on avoir une concertation si on n'a pas les éléments ? », a demandé une personne présente. « La phase de concertation va durer jusqu'à la fin de l'enquête publique », a affirmé Vincent Morette. « Chacun pourra faire ses remarques au commissaire enquêteur », a-t-il ajouté. L'enquête publique devrait avoir lieu vers le mois de mai. Prochaine réunion le 1<sup>er</sup> octobre, à 18 h 30, à Vernou-sur-Brenne.

Pour en savoir plus : [www.touraineestvallees.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/](http://www.touraineestvallees.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/)



Un public attentif mais resté un peu sur sa faim. (Photo NR)

La Nouvelle République  
25 septembre 2024

## véretz

### Le PLUi expliqué aux habitants



Le public a porté un intérêt certain à ce plan stratégique d'aménagement du territoire. (Photo NR)

La Communauté de communes Touraine-Est Vallées (TEV) et la mairie de Véretz ont organisé, mardi soir 24 septembre, la première réunion publique sur le Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), salle Bizeau. Une réunion ouverte à tous les habitants de Touraine Est Vallées, trois autres étant organisées dans le territoire.

Un public nombreux et manifestement intéressé et concerné était présent. Vincent Morette, président de Touraine-Est Vallées, Janick Alary, vice-président de Touraine-Est Vallées, chargé de l'habitat et de l'aménagement du territoire, Mme Maire cheffe de projet de l'agence d'urbanisme, Élodie Roche-Ternoir, directrice de l'aménagement à la TEV présentaient ce PLUi ; démarche pour construire un projet d'aménagement

à la taille du territoire intercommunal.

Le principal enjeu étant la gestion économe de l'espace et le développement raisonné du territoire, trouver un équilibre entre le renouvellement urbain, l'optimisation de la densité urbaine, la qualité de vie, la préservation de la biodiversité, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, et la renaturation d'une partie des sols artificialisés.

Cet outil d'aménagement et de développement durable sera une référence pour les futures politiques publiques et se substituera aux dix PLU communaux. Après la présentation, le public a eu l'occasion de s'informer sur le futur zonage et règlement et de poser ses questions aux élus présents pour ce temps d'échange.

## **■ PARTIE 3 – La concertation en phase diagnostic**

### **1- Vidéo explicative**

Une courte vidéo a été réalisée pour présenter le PLUi. Elle a été mise en ligne sur le site internet de Touraine-Est Vallées en 2021. Elle a également servi de support lors des réunions publiques.

Elle est visible via le lien youtube : <https://youtu.be/PuDao1V6GAK>



The screenshot shows a web browser window with the URL [touraineestvallees.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/](https://touraineestvallees.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/). The main content area features a video player with a thumbnail image of a house with colorful foliage and a red play button. The text 'Le PLUi de Touraine-Est Vallées' is visible above the video. Below the video, there is a text box that reads: 'Regarder sur YouTube Communauté Touraine Est Vallées, il devra respecter les conditions établies dans le PLUi.' Below this, a section titled 'QU'EST-CE QU'UN PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ?' is followed by a paragraph explaining that a PLUi is a strategic document for intercommunal development, taking into account the needs and resources of the territory, and offering a vision that integrates social, economic, and environmental dimensions within a framework of efficient space management.

### **2- L'estafette du PLUi**

L'estafette « CittàMacchina » est intervenue les jeudi 21 et vendredi 22 octobre 2021, matin et après-midi, sur les marchés des communes de Vernou-sur-Brenne et Montlouis-sur-Loire, ainsi que sur les parkings de supermarchés des communes de Monnaie et Véretz.

Sa venue a été annoncée via le site internet de Touraine-Est Vallées et relayé par les communes accueillantes. Deux animateurs étaient présents pour annoncer le projet, expliquer la raison d'être du PLUi, sa fonction, son contenu, son mode d'élaboration, son calendrier et informer les visiteurs sur les modalités de la concertation et de leur participation, présenter des éléments du diagnostic. Les habitants ont également été invités, d'une part, à s'exprimer via une boîte à idée pour nourrir le diagnostic et, d'autre part, à s'inscrire à l'atelier participatif programmé le 24 mai 2022.

Affiche diffusée :



Extrait du site internet de Touraine-Est Vallées :

touraineestvallees.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/

### CittàMachina

Afin d'élaborer le futur Plan local d'urbanisme intercommunal, les élus ont souhaité concerter les habitants. C'est pourquoi vous êtes invités à vous exprimer sur le territoire, votre vie quotidienne, vos souhaits d'évolution, etc.

A cet effet, la CittàMachina (l'estafette du PLUi) va venir à la rencontre des habitants pour expliquer la démarche et recueillir leur parole.

En octobre 2021, la CittàMachina était présente au marché de Vernou, Place Jean-Baptiste Moreau à Monnaie, sur le parking de l'Intermarché à Véretz et au marché de Montlouis.

Le prochain passage de la CittàMachina sur le territoire est prévu au premier trimestre 2023.

Le compte-rendu de la tournée n°1 de la CittàMachina, document synthétique de cinq pages, est fourni dans l'annexe A.



## 4- Exposition mobile

Une exposition itinérante composée de 3 panneaux explicatifs (Qu'est-ce qu'un PLUi ? – Habitat et économie – Paysage et démographie) a été présente pendant trois semaines dans chaque mairie entre janvier et avril 2022, accessible aux horaires habituels d'ouverture des mairies.

Extrait du site internet de Touraine-Est Vallées :



Les panneaux exposés dans les mairies



## 2- Atelier habitants

Cet atelier, organisé le 24 mai 2022, avait pour objectif de présenter à la trentaine d'habitants volontaires le contenu du diagnostic ainsi que les enjeux qui en découlent et servir de base à l'élaboration du PADD. Il visait également à susciter leur réaction et à enrichir, par leurs contributions, le diagnostic et les enjeux identifiés. Les échanges ont été restitués sous forme synthétique dans un compte-rendu de quatre pages mis en ligne sur le site internet et qui figure en **annexe B** du présent bilan.

Extrait du site internet de Touraine-Est Vallées :



The screenshot shows a web browser window with the URL [touraineestvallees.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/](http://touraineestvallees.fr/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/). The page content includes the heading **CONCERTATION** and a sub-heading **Atelier habitants**. The main text describes the workshop held on May 24, 2022, with 30 residents discussing the diagnostic and PLUi issues. A photograph shows a group of people seated around tables in a meeting room. A link is provided: [> Consultez le compte-rendu des échanges](#).



## 5- Lettre du PLUi n°1

Elle détaille le travail effectué pendant la première phase d'élaboration du PLUi, synthétise le contenu du diagnostic et annonce les étapes à venir.

La lettre du PLUi a été distribuée en mai 2022 dans les boîtes aux lettres des habitants du territoire.

Elle est visible en **annexe C**.



## PARTIE 4 – La concertation en phase PADD

### 1- L'estafette du PLUi

L'estafette « CittàMacchina » est intervenue les jeudi 18 et vendredi 19 janvier 2024 sur les parkings de supermarchés ou parkings publics des communes de Monnaie, Reugny, Véretz et La Ville-aux-Dames.

Les deux animateurs présents ont pu évoquer différents sujets avec les visiteurs :

- Expliquer la raison d'être du PLUi, sa fonction, son contenu, son mode d'élaboration, son calendrier,
- Annoncer la façon dont les habitants peuvent y participer et en être tenus informés,
- Exposer le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- Proposer aux habitants de soumettre ce qui, selon eux, sont « les grands défis du territoire » via une boîte à idée.

Extrait-Site internet de Touraine-Est Vallées, page actualités

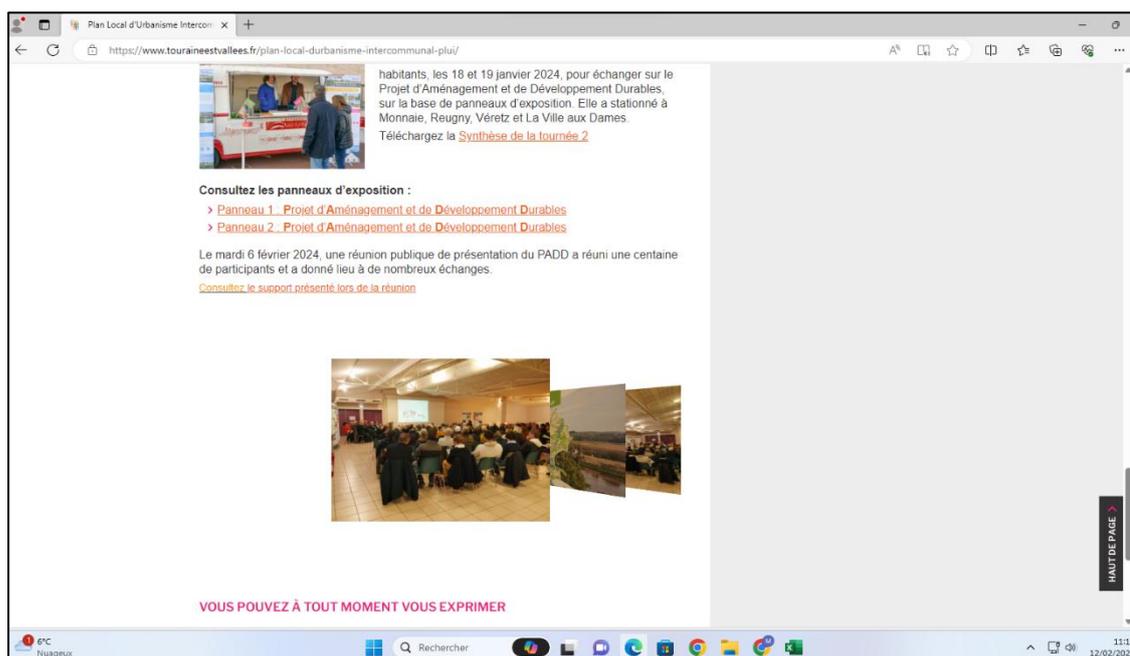
Le compte-rendu de la tournée n°2 de la CittàMacchina, document synthétique de quatre pages, est fourni dans l'annexe D.

## 2- Réunion publique n°1

La réunion publique qui s'est tenue le 6 février 2024 à Montlouis-sur-Loire avait pour objectif de présenter l'état d'avancement de l'élaboration du PLUi et son contenu, comprenant le diagnostic, le PADD, ainsi que le début des OAP. Elle a également permis de communiquer le calendrier des étapes à venir.

Des panneaux d'exposition relatifs au PADD ont été mis à disposition pour enrichir les échanges et permettre une meilleure compréhension des enjeux du projet.

Extrait-Site internet de Touraine-Est Vallées



Le compte-rendu de cette réunion se trouve en **annexe E**.

## 3- Lettre du PLUi n°2

Elle présente en détail le travail accompli au cours de cette phase, synthétise le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en mettant en lumière ses quatre grands axes, et annonce les étapes à venir.

La lettre du PLUi a été distribuée en janvier 2024 dans les boîtes aux lettres des habitants du territoire.

Elle est consultable en **annexe F**.

## ■ PARTIE 5 – La concertation en phase règlement et zonage

### 1- Réunion publique n°2

La réunion publique qui s'est tenue les 24 et 25 septembre 2024 à Véretz et Monnaie, ainsi que les 1ers et 2 octobre 2024 à Vernou-sur-Brenne et Montlouis-sur-Loire, avait pour objectif de conclure le projet du PLUi en présentant les phases OAP, zonage et règlement. Elle a permis de résumer le contenu des différentes phases du projet, tout en annonçant l'arrêt du projet et les prochaines étapes, notamment l'enquête publique.

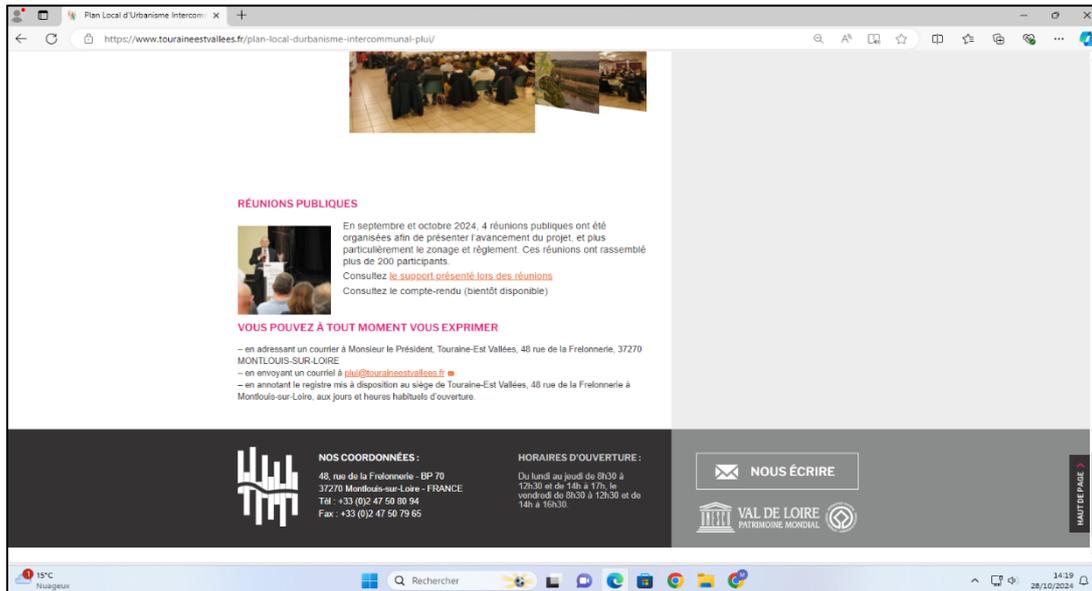
Le contenu de la présentation a été identique lors de chaque réunion permettant aux habitants de se rendre indifféremment à l'une ou l'autre des réunions.

L'annonce de ces réunions a été relayée sur le site internet de Touraine-Est Vallées et par les communes concernées, via leur réseau communal (site internet, PanneauPocket, affiche en mairie...).

Extrait-Site internet de Touraine-Est Vallées, page accueil

The screenshot shows the homepage of the Touraine-Est Vallées community website. At the top, there is a logo for 'COMMUNAUTÉ Touraine-Est Vallées' and a search bar. Below the logo is a navigation menu with categories: ACCUEIL, LA COMMUNAUTÉ, CADRE DE VIE, ÉCONOMIE, ENVIRONNEMENT, ENFANCE & JEUNESSE, and LOISIRS. The main content area is divided into sections. The first section is titled 'À LA UNE' and features a large banner for 'DISTRIBUTION DE COMPOSTEURS' with a 'Gratuit !' label. To the right of this banner is a pink box with the text 'DÉCHETS DISTRIBUTION DE COMPOSTEURS du 17 septembre au 9 novembre, sur simple demande, muni d'un justificatif de domicile (- 3 mois)'. Below this is a 'LIRE LA SUITE' button. The second section is titled 'AUTRES ACTUALITÉS' and contains several news items. One item is titled 'RÉUNIONS PUBLIQUES' and is circled in red. It includes the text 'RÉUNIONS PUBLIQUES' and a 'LIRE LA SUITE' button. Other news items include 'ÉCHETTERIE DE ERNOU-SUR-BRENNE' and 'LE RUBIXCO'. On the right side of the page, there is a 'ACCÈS RAPIDE' section with links to 'DROITS ET DÉMARCHES', 'ANNUAIRE DES ÉLUS', 'ACTUALITÉS ÉCONOMIQUES', 'MARCHÉS PUBLICS', and 'TÉLÉCHARGEMENTS'. Below this are three featured images: 'ESPACE FAMILLE', 'OFFICE DE TOURISME', and 'LE RUBIXCO'.

## Extrait-Site internet de Touraine-Est-Vallées



Le compte-rendu de ces réunions se trouve en **annexe G**.

## 2- Lettre du PLUi n°3

Cette lettre synthétise le zonage et le règlement, présente les OAP et revient sur les étapes d'élaboration et le contenu du PLUi.

La lettre du PLUi a été distribuée en novembre 2024 dans les boîtes aux lettres des habitants du territoire.

Elle est consultable en **annexe H**.

## 3- Reportage vidéo

Le reportage vidéo est un court film qui présente des entretiens réalisés avec des jeunes pour donner à voir ce que c'est que de vivre sur le territoire lorsqu'on a entre 12 et 20 ans : quelle vision ont-ils du territoire ? est ce qu'ils s'y projettent ? quel est leur rapport au territoire ? ...

Aller à la rencontre des jeunes a permis d'inclure un public habituellement peu touché et de recueillir puis diffuser leurs témoignages.

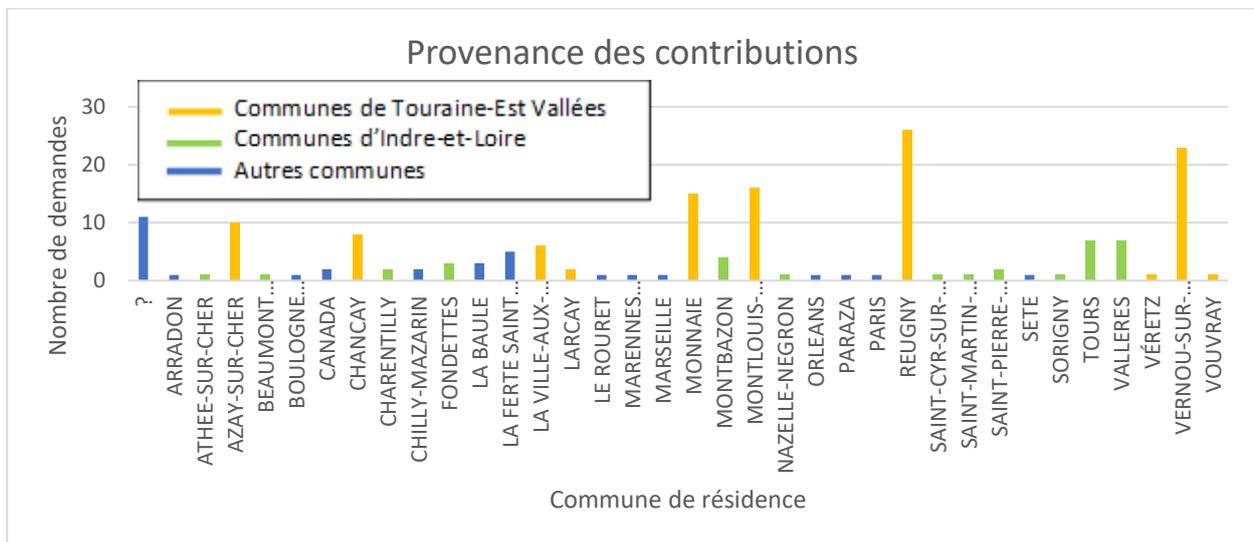
Cette vidéo est diffusée sur le site internet de Touraine-Est Vallées.

## PARTIE 6 – Analyse des contributions du public

Durant l'ensemble de la phase d'élaboration du PLUi, les habitants et acteurs concernés ont eu la possibilité d'exprimer leurs demandes et observations à travers les moyens exposés dans la PARTIE 2 – Les outils mis en place tout au long de la démarche 3- Correspondances et rappelés ici :

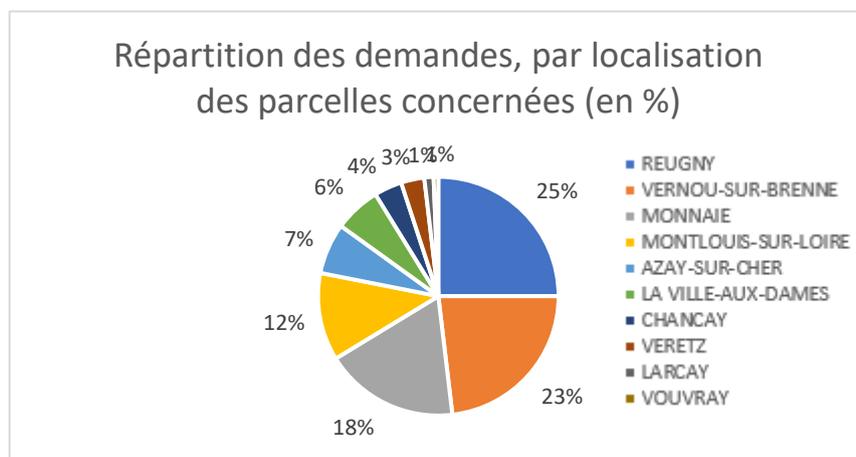
- Par courrier, adressé à Monsieur le Président de Touraine-Est Vallées
- Par courriel, en utilisant l'adresse dédiée : [plui@touraineestvallees.fr](mailto:plui@touraineestvallees.fr)
- Via le registre papier, disponible au siège de Touraine-Est Vallées

Au total, **171 contributions** ont été recensées, formulées par courriel et courrier (aucune contribution mentionnée sur le registre). Cette démarche a permis d'avoir des retours directs sur les attentes et préoccupations des habitants ou des acteurs locaux.



### Provenance des contributions : Résidents locaux et extérieurs

Sur les 171 demandes reçues, 108 proviennent de citoyens résidant sur le territoire de Touraine-Est Vallées, ce qui témoigne de l'implication des habitants locaux dans la concertation. 32 demandes ont été émises par des habitants résidant en dehors du département d'Indre-et-Loire, et 31 autres proviennent de résidents d'autres communes du département.



## Répartition des demandes par unité géographique

Une majorité des demandes concerne des parcelles situées sur les communes de Reugny, Vernou-sur-Brenne, et Monnaie.

La faible demande à Vouvray et Larçay peut s'expliquer par les révisions récentes des Plan Local d'Urbanisme (PLU) communaux. Vouvray a débuté une révision générale de son PLU en 2023, ce qui peut avoir réduit les préoccupations des habitants pendant cette période, puisque des changements étaient déjà en cours. La révision générale du PLU de Larçay, achevée en décembre 2020, a probablement répondu à de nombreuses questions et préoccupations des habitants.

## Réponses et suivi des demandes

Dans un premier temps, les demandes reçues ont fait l'objet de réponses génériques qui ont permis de confirmer leur bonne réception, leur intégration dans le cadre des réflexions en cours sur l'élaboration du PLUi et de donner un aperçu du niveau d'avancement de l'élaboration du PLUi en conseillant de consulter régulièrement le site internet.

101 remarques correspondent à des demandes de constructibilité pour des raisons ou des projets personnels :



Ces demandes qui ne portent pas sur le projet du PLUi ne sont donc pas du ressort de la concertation. Elles pourront être réitérées lors de l'enquête publique. Elles seront alors examinées au regard de leur impact sur le projet d'ensemble.



Il est précisé qu'un des axes importants du projet est de recentrer le développement sur les centres-bourgs et centres-villes pour notamment limiter les émissions de gaz à effet de serre, préserver les paysages ligériens, privilégier la proximité des commerces, service et équipements pour l'accueil des nouveaux habitants, reconquérir les friches et dents creuses dans l'espace urbain, développer les liaisons douces de proximité.

Le corollaire à cette politique d'aménagement est de restreindre l'accueil de nouveaux habitants dans l'espace agricole et naturel et notamment d'y arrêter le développement de nouvelles constructions à usage résidentiel.

16 remarques correspondent à des demandes d'information sur le déroulé de la concertation ou l'avancement de l'élaboration du PLUi et de sa procédure :



Il y a été répondu autant que de besoin, comme mentionné ci-dessus.

6 remarques correspondent à différents aspects du projet de PLUi :

Sur des grands projets en cours



Une remarque relative à la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de la Plaudrie à Larçay exprime une inquiétude quant aux besoins en eau générés par ce projet et son impact sur l'artificialisation des sols et l'érosion de la biodiversité.

 Le conseil municipal de Larçay a approuvé le dossier de création de la ZAC de la Plaudrie le 21 novembre 2022. Cette ZAC est maintenue dans le PLUi car elle participe à la création d'une nouvelle offre de logements diversifiée nécessaire au territoire. En ce qui concerne la biodiversité et l'artificialisation des sols le projet prévoit un espace central au fond du vallon de la Bergerie qui sera consacré à un espace vert.

Pour ce qui est des besoins en eau, le projet dans sa phase de réalisation fera l'objet d'une étude « loi sur l'eau » qui répondra spécifiquement à cette question.

 Une remarque sur le projet de zone d'activité de la Carte à Monnaie interroge la nécessité d'une zone d'activité à cet endroit au regard du foncier libéré par le départ du dépôt des essence et de la destruction d'une zone humide.

 Ce projet en cours d'études est repris dans le PLUi car il répond à un besoin de foncier pour le développement économique de la communauté de communes Touraine-Est Vallées. Il n'a pas la même vocation que le site du dépôt des essences qui est fléché vers les énergies renouvelables et l'industrie alors que le site de la Carte est plutôt destiné à l'accueil de PME.

Son emplacement correspond à un développement du site d'activité économique existant afin de créer un pôle majeur bien desservi sur la RD910 et à proximité d'un accès à l'autoroute A10.

En ce qui concerne la zone humide Sa prise en compte prend plusieurs formes :

- plus de la moitié reste classée en zone agricole ;
- une autre partie pourrait recevoir un projet photovoltaïque à condition que celui-ci présente les caractéristiques nécessaires pour ne pas consommer d'espace agricole, naturel et forestier et qu'il n'impacte pas la fonctionnalité de la zone humide
- enfin, une partie est classée en zone 1AU mais sera évitée ou compensée lors de l'aménagement du site d'activité économique.

 Une remarque concerne la ZAC Les hauts de Montlouis, et fait état d'un regret concernant le manque de plantations, ou leur retard dans certaines parties de ce nouveau quartier.

 Il est rappelé que ce nouveau quartier est en cours de construction et que la maturité d'un tel projet et de la végétation qui en fait partie peut prendre du temps.

## Sur le patrimoine

 Un habitant signale l'existence d'un moulin à protéger au 30 rue Rabelais à Montlouis/L.

 A la suite de cette remarque, le moulin est intégré aux éléments de patrimoine protégé en tant que patrimoine bâti dans le PLUi.

 Un habitant souhaite savoir si le règlement concernant les matériaux de rénovation va s'alléger.

 Les évolutions de certains ensembles bâtis (ceux qui ont été identifiés) seront encadrées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Patrimoine », qui préconise l'utilisation de matériaux traditionnels d'origine.

## Sur le risque d'inondation



Un exploitant agricole attire l'attention sur un secteur régulièrement inondé de la commune de La Ville-aux-Dames et suggère de le faire figurer dans le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) et de le maintenir en zone agricole.



Le secteur concerné est classé en zone A Tf du PPRi en vigueur (zone inondable non urbanisée ou peu urbanisée et aménagée, en aléa très fort), inconstructible. Le PPRi, servitude d'utilité publique, continue de s'appliquer avec le PLUi. De ce fait, les terrains restent classés en zone agricole.

En complément, quelques personnes ont contacté les services de Touraine-Est Vallées pour avoir des éléments d'explication, soit sur le calendrier de la procédure, soit sur les évolutions possibles pour leurs terrains. La Direction Aménagement et Urbanisme les a renseignés autant que possible au regard de l'avancement du PLUi.

## ■ PARTIE 7 – La collaboration avec les communes et les personnes publiques associées

### 1- Organisation politique

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Touraine-Est Vallées a pour objectif de construire une vision partagée du développement territorial, en respectant les spécificités locales et l'identité des communes. L'implication des communes dans ce processus a été essentielle pour tirer parti de leur connaissance fine du territoire, tout en garantissant la bonne compréhension et mise en œuvre du document d'urbanisme intercommunal.

#### Gouvernance et méthode d'élaboration

La gouvernance du PLUi de Touraine-Est Vallées a été définie par le Conseil communautaire le 19 décembre 2019, par l'adoption de la charte de gouvernance. Cette charte précise les modalités de travail collaboratif entre les communes et l'intercommunalité. Elle s'inscrit dans le cadre des réflexions engagées depuis 2018, suite au transfert de la compétence urbanisme des communes vers l'intercommunalité.

#### Objectifs de la gouvernance du PLUi

Les élus se sont fixé trois objectifs principaux pour la gouvernance du projet de PLUi :

Se connaître : La démarche a débuté par un temps d'immersion collective afin que tous les acteurs (élus, techniciens, citoyens) puissent se rencontrer et échanger sur les caractéristiques du territoire. Cela a inclus des visites de chaque commune, durant lesquelles les élus locaux ont présenté les enjeux spécifiques de leur territoire.

Décider : Un ensemble d'instances a été mis en place pour stabiliser les choix tout au long de l'élaboration du PLUi. Ces instances comprennent le comité de pilotage, la Conférence Intercommunale des Maires (CIM) et le Conseil Communautaire, chacun ayant un rôle dans l'arbitrage des décisions, la CIM intervenant en cas de désaccord.

Impliquer : L'objectif était d'assurer la participation active des habitants et des acteurs locaux. Des réunions publiques et des ateliers participatifs ont notamment permis de recueillir les avis des citoyens et de les intégrer au projet.

#### Les instances de décision

Le Comité de Pilotage : constitué de deux représentants par commune, dont les maires, a joué un rôle central dans la démarche. Il s'est réuni à 37 reprises pour échanger sur les avancées du projet et statuer sur les choix à opérer.

La Conférence Intercommunale des Maires (CIM) : Composée des dix maires, cette instance est intervenue pour confirmer les choix méthodologiques et s'assurer de la levée de tout dissensus.

Le Conseil Communautaire : Il a la responsabilité de prescrire, de débattre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) puis aujourd'hui d'arrêter le PLUi. C'est également lui qui, à la fin de la démarche, approuvera le PLUi.

Les Commissions thématiques : Ces commissions ont joué un rôle dans l'élaboration du diagnostic et de la stratégie du PLUi, en apportant une expertise technique sur différents sujets (habitat et économie notamment).

Les Conseils Municipaux : Avant le débat sur le PADD et avant l'arrêt du projet de PLUi, chaque conseil municipal a été sollicité pour donner son avis sur le projet, en fonction des spécificités locales. Ils s'exprimeront aussi après l'arrêt de projet par le Conseil Communautaire.

## 2- Comités de pilotages

Les réunions du Comité de Pilotage (COFIL) ont constitué un élément central tout au long de l'élaboration du PLUi, favorisant la collaboration et la coordination entre les différents acteurs impliqués dans le projet. Elles ont permis d'échanger et de s'assurer que les orientations étaient partagées et validées collectivement.

En 2020 et 2021, les COFIL ont été organisées pour établir les bases du projet et discuter des premiers éléments clés. En janvier et février 2021, les premières réunions ont abordé des thématiques telles que la méthode et le calendrier du projet, l'économie, la population et l'habitat, l'environnement. En juin 2021, la réunion a permis de faire un point d'étape sur le diagnostic et les perspectives du projet.

Les COFIL suivants, organisés à partir de septembre 2021, ont permis de concentrer les discussions sur des sujets spécifiques, notamment la gestion des patrimoines, les enjeux agricoles, ainsi que la mise en place des premières étapes de la planification urbaine (zonage et règlement).

En 2022, 2023 et 2024, les réunions du COFIL ont permis de préciser davantage les orientations du PADD et de discuter des scénarios qualitatifs et quantitatifs du projet. Ces rencontres ont permis de garantir que les éléments du projet soient en phase avec les attentes du territoire et de ses acteurs. Tout en répondant au cadre réglementaire qui a évolué à l'été 2021 avec la loi Climat et Résilience.

Ces réunions ont été essentielles pour accompagner le processus de collaboration et assurer une gouvernance partagée.



Une plateforme numérique a été mise en place pour faciliter l'accès aux documents relatifs à la concertation pour les élus du COFIL. Elle permet de diffuser, en accès sécurisé, des documents tels que les supports de présentation et les compte-rendu des comités de pilotage.

## 3- Conférences des communes

La Conférence des communes, instance concernant les 235 conseillers municipaux du territoire, a permis d'échanger et de partager les avancées du PLUi lors des moments clés de son élaboration. Trois conférences ont eu lieu : le 26 avril 2022, le 18 octobre 2023 et le 5 novembre 2024. Ces rencontres ont été des occasions importantes pour échanger entre les élus locaux, recueillir leurs avis et assurer une cohérence entre les différentes communes tout au long du processus.



## 4- Implication des élus et techniciens en commune

Un dispositif d'ateliers communaux a été mis en place pour garantir une implication active des élus et techniciens des communes, favorisant une approche partagée et adaptée aux spécificités locales.

Quatre séries d'ateliers communaux ont été organisées :

- **Tout au long de l'année 2023** : Ces ateliers ont permis de définir les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et de commencer à élaborer les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles.



La Ville-aux-Dames - 07/02/2023



Veretz – 21/03/2023

- **Février/mars 2024** : Les discussions se sont concentrées sur le projet de centre-bourg, le zonage et l'approfondissement des OAP sectorielles.
- **Juin 2024** : Cette session a été consacrée à la finalisation du zonage et des règles associées, apportant une précision accrue aux documents réglementaires.
- **Septembre/octobre 2024** : Les derniers ajustements ont porté sur la finalisation des OAP sectorielles et du règlement, consolidant ainsi l'ensemble des documents du PLUi.



Monnaie – 16/09/2024



Reugny – 30/09/2024

En complément, un temps d'échange spécifique a été organisé avec chaque commune en février 2024. Ces entretiens ont permis de finaliser la délimitation des espaces agricoles, naturels et forestiers, garantissant une prise en compte fine et concertée des enjeux de préservation et de valorisation de ces espaces.

Par ailleurs, des **groupes techniques** réunissant les agents communaux en charge de l'urbanisme ainsi que le service instructeur intercommunal du droit des sols ont été mobilisés après chaque comité de pilotage. Ces groupes ont joué un rôle clé dans l'appropriation régulière des avancées des travaux, en facilitant la transmission d'informations entre élus, techniciens et instances décisionnelles.

Cette démarche itérative et participative a permis d'assurer une cohérence entre les échelles de projet locales et intercommunales.

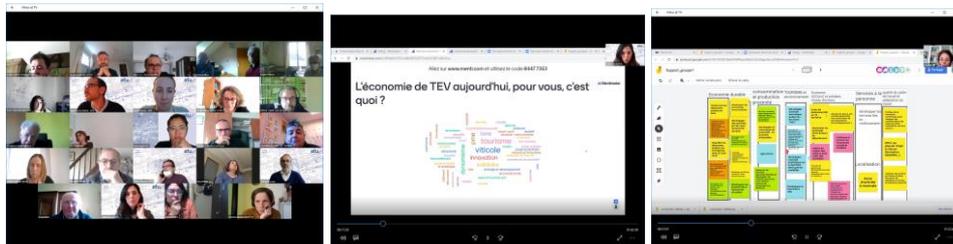
## 5- Consultation des Personnes Publiques Associées

Les Personnes Publiques Associées (PPA) jouent un rôle essentiel dans l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Touraine-Est Vallées, en veillant à la prise en compte des exigences légales, réglementaires et des enjeux supra-communaux. Conformément aux articles L. 132-7, L. 132-9 et L. 132-10 du Code de l'urbanisme, leur participation est un élément clé de la démarche. La consultation des PPA permet de croiser les expertises, de s'assurer du respect des grands équilibres du territoire et de garantir l'adhésion des parties prenantes.

Au stade du diagnostic, des ateliers thématiques ont été organisés pour approfondir certains enjeux du territoire :

- Atelier Économie : le 11 mars 2021, de 14h30 à 17h (en visioconférence), réunissant les acteurs locaux, le COPIL, les membres de la commission économique, ainsi que la DDT.
- Atelier Environnement : le 18 mai 2021, de 14h30 à 17h, avec la participation des acteurs locaux, du COPIL, des techniciens des communes, des élus communaux et de la DDT.
- Atelier Agriculture : le 1er décembre 2021, en matinée, avec les représentants des exploitants agricoles, des personnalités qualifiées et des élus.
- Atelier Eau : le 1er mars 2022, pour discuter des enjeux liés à l'eau dans le cadre du projet.

### Atelier Économie



### Atelier Environnement



### Atelier Eau



### Atelier Agriculture



Des temps de travail ou d'échanges spécifiques ont également été mis en place avec certains acteurs :

- à l'initiative de la Chambre d'agriculture, Touraine-Est Vallées a présenté le 18 janvier 2022 aux exploitants agricoles les résultats de l'enquête agricole et leurs possibilités de contribution à la concertation, en tant que Personne Publique Associées (pour la Chambre d'Agriculture) ou comme acteur individuel du territoire ;
- avec l'Architecte des Bâtiments de France, pour la dimension patrimoniale et en particulier la rédaction de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « patrimoine » ;
- avec la Direction Départementale des Territoires (DDT), sous forme de points d'étape réguliers (dix rencontres au total) et sur des thèmes spécifiques tels que la trajectoire ZAN, les dents creuses, les énergies renouvelables, les STECAL, les zones humides, ...)
- et enfin, avec les Organismes de Défense et de Gestion (ODG) Montlouis et Vouvray, le 18 juillet 2023 pour partager sur les orientations du PADD et le 27 février 2024 pour échanger sur la structure réglementaire de l'espace agro-naturel.

Au fur et à mesure de l'avancement de l'élaboration du PLUi, des réunions collectives ont été organisées pour partager avec les PPA aux différentes étapes du projet.

Ainsi, trois rencontres ont eu lieu avec les PPA, selon les grandes étapes d'avancement du projet :



le 7 avril 2022 pour partager les principaux éléments du diagnostic et les enjeux identifiés



le 22 juin 2023 pour présenter les orientations politiques retenues pour le PADD, dont les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



et enfin le 26 septembre 2024 pour échanger sur les OAP, l'architecture du projet de zonage et de règlement et la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette »

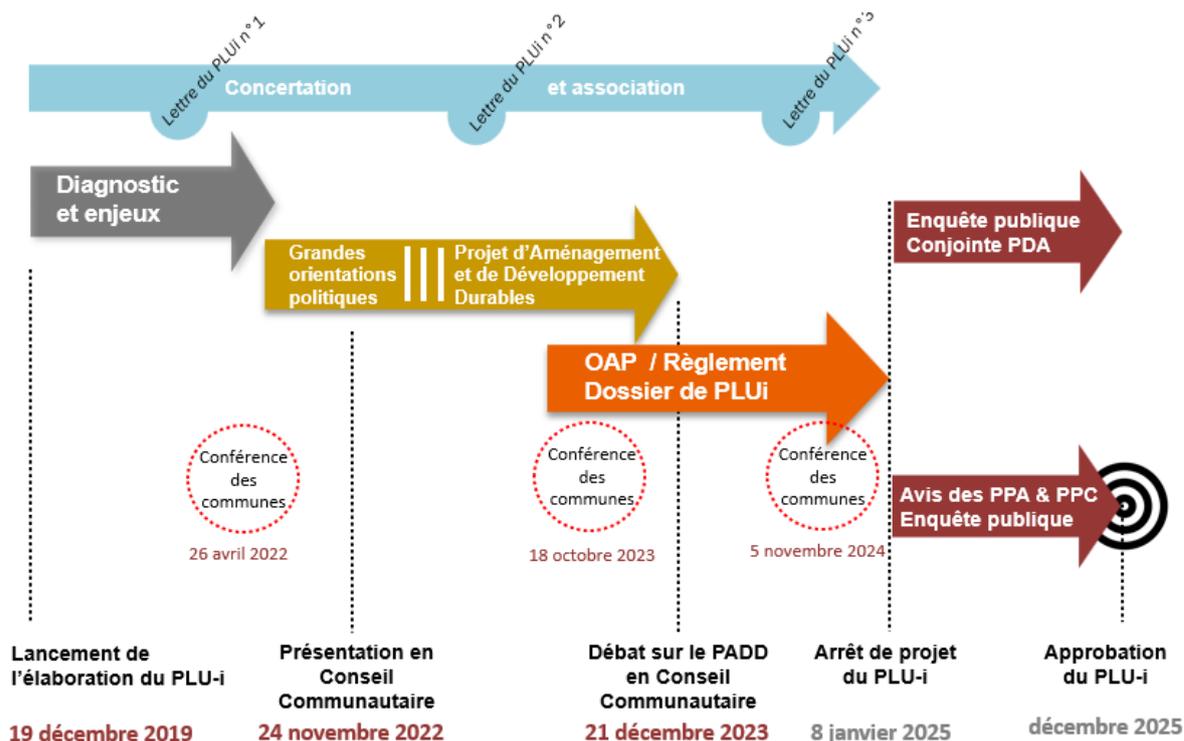
Ces échanges ont permis :

- De s'assurer de la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) en matière d'aménagement commercial et des grands équilibres du territoire,
- De partager les propositions relatives à la préservation des paysages, aux protections environnementales (motifs d'ordre écologique) et d'échanger avec les territoires voisins.

## 6- Bilan des réunions

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Touraine-Est Vallées a suivi un calendrier structuré entre 2019 et 2024, permettant à chaque étape d'être approfondie, débattue et validée à travers des comités de pilotage, des ateliers, des réunions publiques... Ce processus a permis de concilier les objectifs intercommunaux et les spécificités locales, tout en garantissant une large concertation avec les élus, les acteurs locaux et les citoyens.

Les étapes clé de la démarche



## **PARTIE 8 – Les éléments d'information à venir**

### **1- Lettre du PLUi n°4**

Cette lettre annoncera l'enquête publique et expliquera son déroulement, elle reviendra sur les étapes d'élaboration et le contenu du PLUi.

### **2- Bande-dessinée du PLUi**

Cette BD sera composée de deux parties :

- Une introduction visant à expliquer comment utiliser le règlement
- Une exposition du contenu du règlement vulgarisé (elle ne peut donc être produite qu'une fois que le règlement est arrêté)

Elle a vocation à être utilisée au-delà de l'élaboration du PLUi comme « mode d'emploi » destiné aux habitants.

## **CONCLUSION**

L'ensemble des modalités de concertation annoncées dans la délibération prescrivant le PLUi a été mis en œuvre durant l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Touraine-Est Vallées :

- ➔ Information par le biais d'articles dans le magazine intercommunal et sur le site internet de Touraine-Est Vallées.
- ➔ Diffusion de la « lettre du PLUi » aux grandes étapes de la démarche et mise à disposition au siège de Touraine-Est Vallées, dans les communes et sur le site internet.
- ➔ Parution d'articles de presse aux étapes du PADD et de l'arrêt de projet.
- ➔ Organisation de cinq réunions publiques aux étapes du PADD et de l'arrêt de projet.
- ➔ Communication des coordonnées de l'adresse postale et de l'adresse mail pour formuler des observations ou propositions et de la mise à disposition d'un registre de concertation.

Ces mesures de concertation mises en œuvre ont permis aux élus d'échanger avec la population et ainsi de recueillir les avis et remarques des habitants et autres acteurs locaux tout au long de la procédure.

## ANNEXES

### A- Compte-rendu de la tournée n°1 de la CittàMacchina





## Contexte

Pour cette première tournée de la CittàMachina, environ 60 habitants sont venus à la rencontre de l'estafette pour se renseigner sur la démarche PLUi et consulter l'exposition mobile sur le diagnostic.

Une partie importante des habitants avec lesquels nous avons discuté venaient pour avoir davantage d'informations vis-à-vis de la constructibilité de leur(s) parcelle(s). Dans la plupart des cas nous avons réussi à réorienter les échanges vers une approche plus large, vers la démarche PLUi et le diagnostic.

Au delà des questions de zonage, un certain nombre d'habitants sont venus simplement par curiosité ou pour nous faire part des problématiques qui leur tiennent à cœur et qu'ils ont identifiées comme étant des enjeux phares pour le territoire.

Globalement, très peu d'habitants ont réagi directement au contenu du diagnostic exposé, nous avons perçu quelques difficultés pour saisir le lien entre cette première étape et l'aboutissement du PLUi.

Nous avons également reçu un nombre important de remarques par rapport au manque de communication sur le PLUi, certains habitants s'estimaient trop peu informés par rapport à l'état d'avancement et demandaient à ce que davantage de documents soient mis à leur disposition (les éléments de diagnostic en l'occurrence).

Le compte-rendu dresse un résumé thématique des problématiques abordées, des enjeux identifiés et des solutions proposées par les habitants. Les données ci-dessous sont issues du contenu de la boîte à idée et des échanges que les animateurs ont eu avec les habitants.

## Mobilité

La mobilité a été le thème le plus abordé pendant les 4 temps de rencontre.

Voici les principaux éléments qui ont été recueillis :

- Mieux penser la multimodalité,
- Renforcer la fréquence des trains,
- Mieux penser l'accès aux gares en TC et modes actifs : notamment pour les personnes qui travaillent à Tours,
- Aménager l'accès aux commerces pour les modes actifs, (tant en centre-ville en repensant les espaces publics et en apaisant la circulation que sur les zones d'activité)
- Travailler les liaisons cyclables entre les communes,
- Apaiser la circulation et aménager les abords de la D910 à Monnaie,
- Mieux intégrer la mobilité (aménagement et flux) dans les opérations,
- Mettre en place des parking relais, trouver des moyens de réduire le nombre de voiture tampon,
- Vélo : aménager des espaces cyclables ne suffit pas, il faut aussi promouvoir l'usage du vélo (cf. aides financières pour l'acquisition d'un vélo ou loueur de vélo)
- Mettre en place un réseau d'autoroutes à vélo signalisées et sécurisées

« A Monnaie aujourd'hui il y a des bouchons qu'il n'y avait pas il y a quelques années, et pourtant ça a été un enjeu mis en avant dans le PLU. »



## Risques

La question des risques, notamment inondation, a été abordée sous deux angles différents : d'un côté la volonté de mieux prendre en compte les risques d'inondations dus au ruissellement lors des orages (dans les vignes notamment), de l'autre de modifier le PPRI pour plus de souplesse vis à vis de la constructibilité sur certaines parcelles.

Nous avons recueilli un certain nombre d'incompréhensions vis-à-vis du PPRI, certains habitants ne comprennent pas pourquoi certaines parcelles deviennent inondables alors qu'elles ne l'étaient pas jusqu'alors.



## Habitat

La plupart des remarques qui concernent l'habitat ont été exprimés à Monnaie, à propos de la densité du lotissement Aquarelle. Pour de nombreux habitants, le fait de densifier l'habitat est simplement synonyme de conflits d'usage (à cause de la proximité des habitants, mais également de la concentration de logements sociaux). Il y a donc une certaine appréhension par rapport à la création de logements collectifs ou à la réduction de la taille des parcelles pour les maisons individuelles.

La seconde appréhension vis-à-vis de la densification de l'habitat concerne l'intégration des bâtis hauts (au-delà du R+2) dans le paysage. Cette remarque est cependant nettement moins partagée que la première.

La thématique des personnes âgées a également été abordée quelques fois. Les habitants expriment le besoin de voir davantage d'habitat adapté mais aussi d'habitat intergénérationnel pour favoriser le bien vieillir et le maintien des anciens à domicile sur le territoire. Cette thématique du bien vieillir recoupe également les enjeux exprimés pour la thématique mobilité.

Nous avons aussi échangé avec un habitant à propos de la réglementation des habitats légers (cabane dans les arbres) dans le cadre d'hébergements touristiques insolites.



## Vision intercommunale

La thématique de l'approche intercommunale a été assez peu abordée, hormis par quelques habitants (dont certains sont conseillers communaux).

La principale appréhension, perçue notamment sur Monnaie, est le fait que la commune ait moins de pouvoir décisionnel, que ses spécificités ne soient pas ou trop peu prises en compte dans le PLUi et qu'elle soit moins concertée. Il y a également une inquiétude quant au fait que le développement de certaines communes soit favorisé au détriment d'autres.

Certains habitants ont également demandé à ce que des documents simples et concis soient transmis aux élus afin qu'ils puissent expliquer la démarche facilement et transmettre les documents à leur équipe afin de rendre le sujet plus accessible.

## Économie et loisirs

La thématique économie a été assez peu abordée. Un seul habitant a évoqué l'importance de prendre soin des PME sur le territoire et de favoriser leur implantation (pas seulement sur les zones d'activité, mais aussi et surtout dans les bourgs).

Concernant les loisirs et la vie sur la communauté, un habitant nous a parlé de la baisse de la vitalité du monde associatif. C'est pour lui un enjeu important de proposer davantage de locaux et de promouvoir la création et le dynamisme des associations.

## Agriculture

Quelques habitants ont abordé la thématique agriculture, notamment en exprimant l'importance de protéger les espaces agricoles. La question des zones agricoles périurbaines a aussi été évoquée : pour un habitant avec qui nous avons discuté, l'agriculture périurbaine est inadaptée à cause des pesticides, de la pollution et des conflits d'usage avec les habitations. Il propose que l'intercommunalité rachète certaines zones agricoles périurbaines afin de créer une couronne verte, une zone tampon, un espace de protection contre l'étalement et pour la préservation de la biodiversité.

## B- Compte-rendu de l'atelier habitants



**PLUi** Plan  
Local  
d'Urbanisme  
intercommunal

# Atelier habitant 24 Mai 2022 Diagnostic territorial et enjeux Compte-rendu

Realtà

atu.

Concertation - Communication - PLUi - Communauté Touraine-Est Vallées



## Un atelier participatif pour partager le diagnostic territorial et récolter les retours des habitants afin de nourrir les enjeux

Le mardi 24 Mai 2022, une trentaine d'habitants se sont réunis à la Ville-aux-Dames pour répondre à l'invitation de la Communauté Touraine-Est Vallées et participer à un atelier autour du diagnostic territorial. Le diagnostic territorial est la première pièce du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, il dresse un état des lieux du territoire sur différentes thématiques : démographie, habitat, économie, environnement, ... L'objectif de l'atelier était de partager le diagnostic territorial et de récolter les retours des habitants afin de nourrir les enjeux. Les enjeux sont à l'articulation entre le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, seconde pièce du PLUi.

Le compte-rendu dresse un résumé des problématiques abordées, des enjeux identifiés et des solutions proposées par les habitants. Les éléments ci-dessous sont issus des réponses rédigées sur les supports d'atelier, et de la restitution qui a eu lieu à la fin de l'atelier. Ce document n'est pas un compte-rendu exhaustif des éléments cités lors de l'atelier, il vise à faire ressortir les problématiques qui ont été le plus abordées lors de ce temps d'échange.

### Un clivage nord – sud

Lors de l'atelier, les participants ont abordé l'existence d'un clivage entre le sud et le nord du territoire. Ce constat est ressorti pour différentes thématiques : l'économie, le logement, la couverture en services et équipements. Concernant les équipements et services, les participants émettent l'idée de développer davantage ces éléments au nord de la Loire, afin d'amoindrir les disparités territoriales. Concernant l'économie, les réponses des participants sont différentes. Ils indiquent qu'il serait plus opportun de développer les zones d'activité et d'implanter de nouvelles entreprises dans les secteurs bénéficiant déjà d'une bonne couverture en infrastructures de transports et d'une certaine densité d'entreprises afin de limiter la création de réseaux et de flux supplémentaires.

### Le vin : symbole phare d'une identité intercommunale

Malgré le sentiment d'un clivage nord-sud, les participants citent de nombreux éléments géographiques, historiques et symboliques qui peuvent être le support d'une identité partagée par les dix communes de l'intercommunalité. Parmi ces symboles, ceux liés au vin ressortent comme étant les premiers éléments fondateurs d'une identité intercommunale. En effet, les châteaux, les paysages viticoles, les caves sont autant d'éléments qui font l'image du territoire. En lien avec ces éléments, on peut citer le tuffeau (anciennes carrières), le transport fluvial (pour le vin ou pour la pierre) et de nombreux autres éléments que l'on trouve dans les communes de Touraine-Est Vallées. La culture, le patrimoine architectural (religieux entre autres) et le patrimoine naturel notamment fluvial sont également cités comme des éléments forts, tissant des liens entre les communes. Les participants indiquent que c'est la diversité des communes de Touraine-Est Vallées qui fait son identité et sa force.

### La mobilité, une problématique transversale

Parmi les problématiques les plus abordées lors de l'atelier on retrouve la mobilité. Cette thématique est particulièrement transversale et a été abordée au sein de chacun des groupes. Les habitants citent le manque de transports en commun, la nécessité de pouvoir rallier les gares plus facilement et l'importance d'aménager un maillage de réseau cyclable plus important (davantage de ramifications). Cette thématique est également citée afin de pouvoir profiter de la position stratégique de Touraine-Est Vallées. En effet, la proximité de l'agglomération tourangelle est perçue comme bénéfique à condition de pouvoir s'y rendre facilement. Les participants abordent également la mobilité comme une solution pour « désenclaver » certains secteurs du territoire qui bénéficient d'une couverture moins importante en commerces, services, équipements, emplois. La mobilité est aussi une condition pour le développement économique du territoire.

## La mutualisation : une solution pour accompagner la limitation de consommation d'espaces

La question de la mutualisation a été abordée à plusieurs reprises lors de l'atelier. D'abord concernant le logement avec l'évocation des habitats participatifs comportant des espaces communs (buanderie, jardin, ...) mais également concernant la mutualisation d'équipements ou services pour les activités économiques, les parkings notamment mais également la création de pépinières d'entreprises. Les participants évoquent le fait qu'il y a de moins en moins de terrains disponibles et que la pression foncière est élevée, autant pour la construction de logements que pour l'implantation d'activités économiques. La mutualisation apparaît comme une solution afin de poursuivre le développement du logement ou des activités économiques, tout en consommant moins d'espaces. La densité au sein des opérations de logement a également été abordée. C'est aussi une solution pour minimiser la consommation d'espaces, cependant elle est perçue par les participants comme ayant des impacts négatifs sur le territoire : dénaturaion du paysage et du cadre de vie, problématiques de voisinage. Ces constats sont émis à propos des opérations relativement récentes qui proposent des petits logements sur des petits terrains. La mixité au sein des opérations de logement est également abordée, avec l'exemple d'un habitat intergénérationnel à Larçay.

## Prise en compte du changement climatique dans l'aménagement du territoire : un ensemble d'actions à penser

Lors de l'atelier, un des groupes a travaillé sur la prise en compte des risques et du changement climatique dans l'aménagement du territoire. Les participants témoignent de l'importance de penser une démarche globale : la prise en compte du changement climatique doit aller de pair avec un travail sur les habitudes et les comportements des habitants. En effet, les solutions sont multiples et touchent à la fois l'échelle citoyenne, communale et communautaire. Parmi les éléments cités on retrouve la prise en compte des eaux de pluie (penser le ruissellement dans l'implantation de futures constructions, intégrer un système de récupération des eaux de pluie pour chaque unité d'habitation), la prise en compte de l'effet albédo (intégrer la qualité bioclimatique dans le choix des matériaux) mais également la gestion des déchets organiques notamment en pensant des systèmes pour les revaloriser (méthanisation, compost), ... Globalement, les participants souhaitent un assouplissement des règles d'urbanisme afin de permettre des constructions plus écologiques pour tendre vers une consommation énergétique amoindrie et une préservation des ressources. L'énergie solaire est également citée à plusieurs reprises avec la volonté d'implanter davantage de photovoltaïque sur le territoire.

## C- Lettre du PLUi n°1

### S'informer ...

Différents supports de communication sont à votre disposition afin de suivre l'actualité du PLUi et d'être informé de toutes les étapes de l'élaboration du document.

- Le site internet et la page Facebook de Touraine-Est Vallées
- La vidéo « Qu'est ce qu'un PLUi ? » disponible sur le site internet et la page Facebook de Touraine-Est Vallées
- Les 4 lettres du PLUi diffusées dans toutes les boîtes aux lettres après chaque phase de l'élaboration du PLUi
- Le Mag de Touraine-Est Vallées, des articles y sont régulièrement publiés

### ... Participer

Différents temps d'échanges avec les habitants sont également organisés afin de recueillir vos avis sur le contenu du PLUi.

- Envoyer vos remarques par courrier postal adressé au Président de Touraine-Est Vallées, 48 rue de la Préloserie - 37270 MONTLOUIS-SUR-LOIRE ou par courrier : plu@touraineestvallees.fr
- Retrouvez la prochaine tournée de la CitéMachina, l'estafette du PLUi, qui sera accompagnée d'une exposition mobile sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Participer aux deux réunions publiques (des dates seront communiquées sur le site internet)

### Prochain temps fort

Le 24 mai, Touraine-Est Vallées organise un atelier participatif à destination des habitants. Cet atelier sera composé de plusieurs temps d'échanges et de débats sur les constats mis en avant par le diagnostic.

Vous souhaitez participer ? Envoyer un message à plu@touraineestvallees.fr (nombre de places limité)





# La lettre d'information n°1

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Azay-sur-Cher • Chançay • La Ville-aux-Dames • Larçay • Monnaie • Montlouis-sur-Loire • Reugny • Véréz • Vernou-sur-Brenne • Vouvray

### Deux questions à Janick ALARY

Quel en est le principal enjeu ?

La gestion économe de l'espace et le développement raisonné du territoire était déjà une priorité pour les élus. La Loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021, est venue renforcer singulièrement cette dimension avec un nouveau concept de conservation des sols. En effet cette loi impose d'une part, pour 2021, une réduction de moitié de la consommation foncière faite les 10 années passées, et d'autre part, un objectif de « zéro artificialisation nette des sols » à l'horizon 2050.

L'enjeu sera donc de trouver un équilibre entre le développement, la maîtrise de la consommation d'espace, le renouvellement urbain, la qualité de vie, la préservation de la biodiversité, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, et la renaturation d'une partie des sols artificialisés.

Tout un programme avec une équation qu'il va falloir résoudre ensemble.

### Pourquoi élaborer un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ?

Notre communauté Touraine-Est Vallées est devenue compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme en 2018, par transfert de compétence des communes, un an après sa création issue de la fusion de « l'Est Tourangeau » et du « Vouvrillan ». Dès 2019, les élus ont souhaité s'engager dans cette démarche, pour construire un projet d'aménagement à la taille de ce nouveau territoire intercommunal.

Nous devons pour cela considérer les besoins des habitants et acteurs du territoire, ses ressources, ses risques et élaborer une vision qui intègre les dimensions sociales, économiques et environnementales. Cet outil d'aménagement et de développement durable sera une référence pour les futures politiques publiques dans de nombreux domaines et se substituera par son approbation réglementaire aux dix PLU communaux.

### Le PLUi est le plan stratégique d'aménagement du territoire

Il vise à assurer un développement durable et cohérent du territoire pour au moins les 10 prochaines années, en matière d'habitat, d'environnement, de développement économique, d'équipements, de transport, tout en luttant contre l'artificialisation des sols.

Le PLUi détermine l'usage des sols et la nature des activités sur l'ensemble du territoire intercommunal (zones à vocation urbaine, à vocation agricole ou naturelle).

Chaque zone possède un règlement qui définit les droits à construire, ainsi que l'aspect des constructions qui peuvent être réalisées. C'est sur la base de ces règles que seront accordés ou refusés, par les maires, les permis de construire, de démolir et d'aménager.

### Un document partagé

Les élus et les techniciens des communes et de la Communauté Touraine-Est Vallées

Des rencontres régulières avec les partenaires et les Personnes Publiques Associées

La contribution des acteurs économiques, agricoles, sociaux et culturels du territoire

Une concertation avec les habitants tout au long de l'élaboration du PLUi : expositions, ateliers participatifs, reportage vidéo, lettre du PLUi...

### Le calendrier du PLUi

Exposition itinérante en communes (décembre 2020 - mars 2022)

Grandes orientations politiques (mars 2023)

Échéance début 2025

Élaboration du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) (mars 2022)

Atelier habitants

Débat sur le PADD

Élaboration des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) (mars 2023)

Élaboration du zonage et du règlement

Adoption et mise en application du PLUi

### Que contient le PLUi ?

- Le rapport de présentation, reprend le diagnostic territorial et les justifications du projet
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : il s'agit du volet stratégique et politique du PLUi
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : elles précisent les conditions d'aménagement des secteurs d'enjeu
- Le règlement, comprend : 1. Les documents graphiques sur lesquels sont définies les différentes zones, 2. Le règlement écrit pour chaque zone
- Les annexes : elles regroupent diverses informations comme les sentiers d'initiation publique, les plans de réseaux...



Touraine-Est Vallées, 10 communes et près de 40 000 habitants

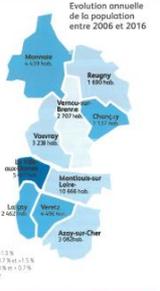


Communauté Touraine-Est Vallées  
 48, rue de la Préloserie  
 37 270 Montlouis-sur-Loire  
 Tel. : 02 47 50 80 94  
 www.touraineestvallees.fr  
 www.facebook.com/touraineestvallees

## Comprendre le territoire pour préparer l'avenir

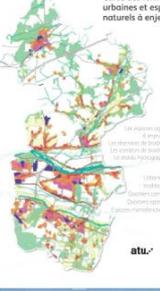
### Démographie : un territoire attractif

- Une croissance importante : la population a doublé en 50 ans.
- Un territoire de moins en moins familial :
  - 25% de personnes vivant seules,
  - 33% de couples avec enfant,
  - 34% de couples sans enfants,
  - 7% de familles monoparentales.
- Un vieillissement de la population dans un territoire plutôt jeune :
  - Plus de 61% des habitants ont entre 15 et 64 ans,
  - Près de la moitié des habitants sont des actifs occupés,
  - 26% des habitants ont plus de 60 ans.



### Paysages et formes urbaines : un territoire d'une grande richesse

- 28 monuments historiques
- 1 site classé
- 4 sites inscrits
- 4 700 entités de patrimoine architectural inventoriées
- 2 743 entités de patrimoine végétal inventoriées



### Mobilité : la voiture reste dominante

- 72% des trajets quotidiens sont effectués en voiture.
- 150 000 déplacements quotidiens effectués par les habitants de Touraine-Est Vallées.
- 66% des déplacements internes au territoire sont inférieurs à 3,5 kilomètres.
- Les habitants parcourent en moyenne 48 km par jour.
- Près de 40 km de voies dédiées à l'usage du vélo (voies partagées, pistes cyclables et itinéraires marqués).



### Habitat : des typologies peu diversifiées

- 17 500 logements répartis dans les 10 communes du territoire
- 240 logements construits en moyenne par an
- 9 logements sur 10 sont des maisons individuelles
- Plus de la moitié des logements a au moins 5 pièces
- Proportion de 75 % de propriétaires et de 25 % de locataires
- 2,4% de résidences secondaires
- 5,6% de logements vacants



### Environnement : des espaces précieux

- Un réseau hydrographique composé de 10 cours d'eau et de 8 bassins versants
- Près de 18% du territoire identifié comme réservoir de biodiversité
- 2,5 millions de m<sup>3</sup> d'eau prélevés en moyenne par an
- 15% du territoire classé en Appellation d'Origine Contrôlée
- 53 % de la surface du territoire consacrée à l'agriculture



### Risques : des éléments à prendre en compte

- 7 arrêtés de catastrophe naturelle depuis 2019
- 5 plans de prévention des risques, dont 3 pour les inondations
- 8 communes concernées par les risques liés aux cavités souterraines

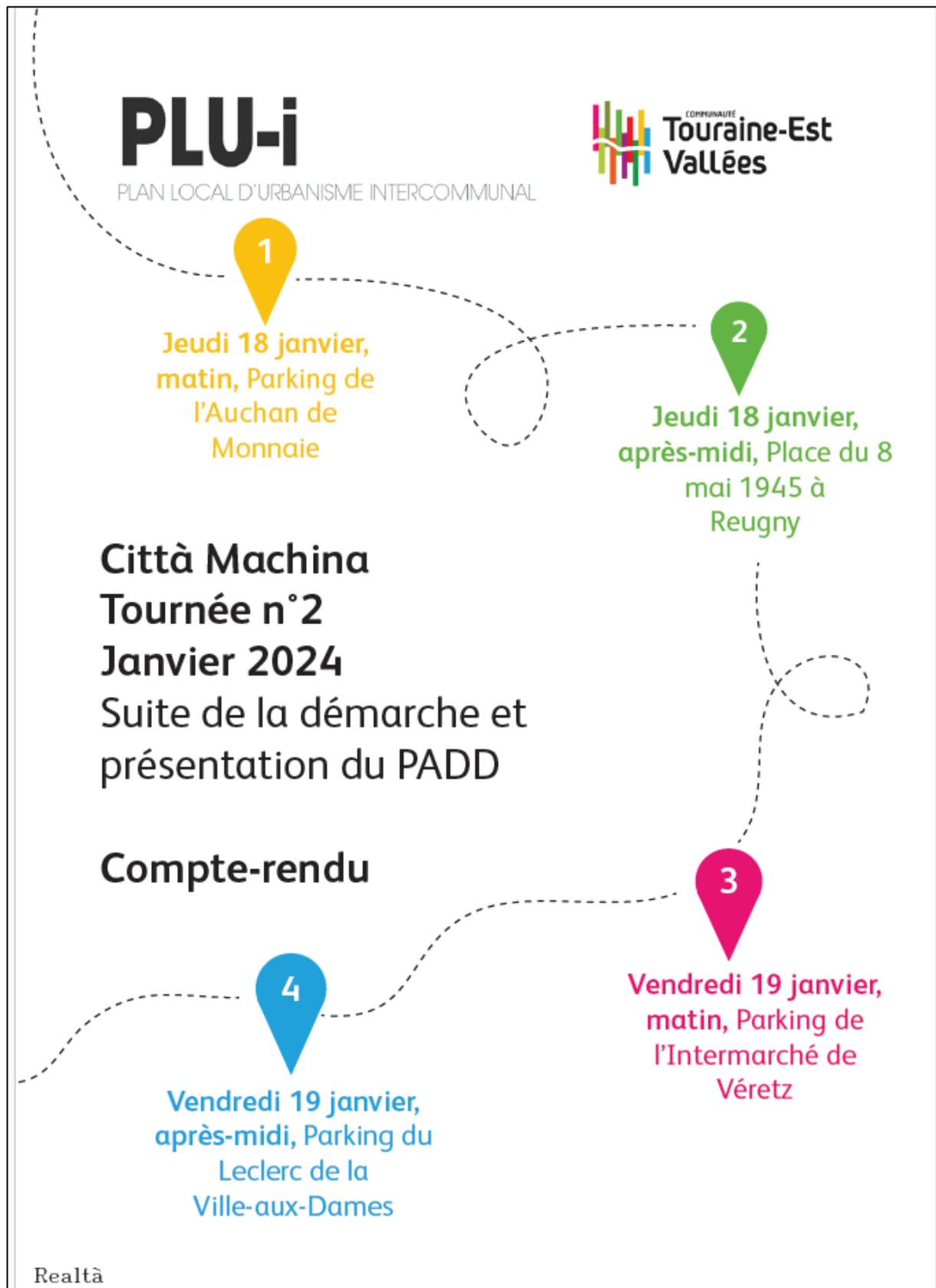
### Où vont travailler les habitants ?

- 7 % ailleurs en France
- 12 % dans les autres intercommunalités du département
- 27 % à l'intérieur de la Communauté de communes Touraine-Est Vallées
- 55 % dans la Métropole de Tours



La lettre d'information du PLUi - N°1 - Mai 2022

## D- Compte-rendu de la tournée n°2 de la CittàMacchina





## Contexte

Lors de la deuxième étape de la tournée de la CittàMachina, environ 40 résidents sont venus à la rencontre de l'estafette pour se familiariser avec l'approche du PLUi et examiner l'exposition mobile sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Une proportion significative des personnes avec lesquelles nous avons échangé cherchait des informations spécifiques sur la constructibilité de leur(s) parcelle(s). Dans la plupart des cas, nous avons réussi à recentrer la discussion vers une perspective plus large, en mettant l'accent sur l'approche globale du PLUi et son PADD, qui représente la feuille de route du document d'urbanisme. Celui-ci se décline en 4 grands axes reprenant les grands enjeux identifiés dans le diagnostic :

- 1 - Répondre à l'urgence environnementale et climatique
- 2 - Cultiver l'héritage Ligérien
- 3 - Œuvrer pour un territoire ouvert qui se diversifie et s'engage dans un développement plus raisonné
- 4 - Des vocations différenciées pour des territoires contrastés

Au-delà des questions de zonage, plusieurs résidents sont venus par simple curiosité ou bien pour partager les problématiques qui leur tiennent à cœur, identifiées comme des enjeux majeurs pour leur commune. Dans l'ensemble, très peu de participants ont réagi directement au contenu du PADD présenté.

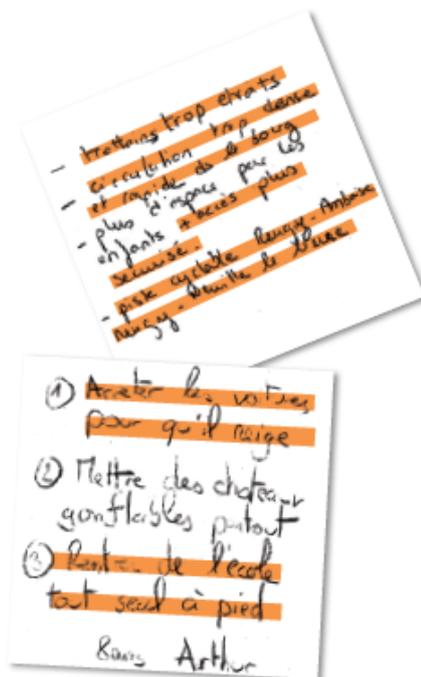
Le compte-rendu offre un résumé thématique des problématiques abordées, des enjeux identifiés, et des solutions suggérées par les résidents. Les données ci-dessous sont extraites du contenu de la boîte à idées et des échanges entre les animateurs et les habitants. Lors de ce passage de l'estafette, le rôle des animateurs a surtout été d'informer les habitants de l'avancée et du fonctionnement de la démarche en cours d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et de sensibilisation aux différentes manières d'y participer en tant qu'habitant pour les prochaines étapes.

## Mobilité

Encore une fois, la mobilité a été le thème le plus abordé pendant les 4 temps de rencontre. Cela reprend la partie 3.3 du PADD : «**Décarboner les mobilités pour la desserte du territoire et de ses centralités**». Voici les principaux éléments qui ont été recueillis :

- Mieux penser les continuités piétonnes et cyclables dans les centres-bourgs
- Réduire la place de la voiture pour réduire les émissions carbone
- Sécuriser les bourgs des communes, et permettre d'accessibilité
- Développer les liaisons cyclables entre les communes

A part les requêtes trop précises, l'ensemble des retours habitants reprennent bien les grands objectifs définis dans le PADD par les élus de Touraine Est Vallées.



Contenu de la «Boîte à idées» : les passants pouvaient poster leurs idées dans une boîte suite aux échanges avec les animateurs

## Environnement

La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers a également été largement abordée lors des 4 rencontres. Les motifs des habitants sont variés : la protection pour la qualité du paysage et du cadre de vie, pour des raisons environnementales climatiques et de biodiversité, et la réduction des conflits de voisinage. Cela s'inscrit donc dans différents objectifs du PADD : «**Lutter contre l'érosion de la biodiversité**» «**Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**».

Il est constaté que les notions d'artificialisation des sols, notamment liées à la Loi Climat et Résilience posent question aux habitants.



## Equipements, services et commerces

Les équipements et services, ainsi que le commerce a été longuement évoqué avec les habitants, les lieux de concertation étant étroitement liés avec l'offre commerciale des communes. Cela reprend un des objectifs du PADD : «**Articuler l'offre d'équipements, services et commerces avec l'armature urbaine et les besoins des habitants**».

Certains habitants déplorent le développement de grosses zones commerciales périphériques au détriment des petits commerces de proximité. D'autres habitants, notamment sur la commune de Reugny où la concertation a eu lieu à l'endroit et l'heure de la sortie d'école, demandent plus d'équipements spécifiques pour les enfants, et des équipements sportifs.



## Communication

Certains habitants déplorent encore ne pas avoir assez d'informations concernant le PLUi. Les animateurs démontrent l'ensemble des canaux de communication disponibles pour se tenir informés. Les personnes souhaitant être tenues au courant par mail se sont inscrites sur un registre communiqué à la communauté de communes.



## E- Compte-rendu de la réunion publique n°1

# PLU-i

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



### REUNION PUBLIQUE N°1

Mardi 06 février 2024

#### **« Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) Touraine-Est Vallées »**

La réunion publique a pour objectif de présenter et d'échanger sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), dans le cadre de sa phase d'élaboration.

La communauté de communes Touraine-Est Vallées a engagé le 19 décembre 2019 l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, après le transfert par les communes de la compétence PLU à Touraine-Est Vallées le 1er janvier 2018.

Entre 100 et 120 personnes sont présentes pour cette première réunion publique du PLUi Touraine-Est Vallées.

Les intervenants techniques sont Madame ROCHE-TERNOIR, Directrice de l'Aménagement et de l'Urbanisme à Touraine-Est Vallées et Madame MAIRE, Cheffe de projet à l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours.

#### Déroulement de la réunion :

Après une introduction du Président de Touraine-Est Vallées, Monsieur Vincent MORETTE, et du Vice-Président en charge de l'Aménagement du Territoire et de l'Habitat, Monsieur Janick ALARY, sur le déroulement de la réunion ainsi que sur le contexte du PLUi, la parole a été donnée aux intervenants pour présenter le PLUi, le calendrier ainsi que la démarche de concertation, les principes de la loi Climat et Résilience et enfin le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : « Touraine-Est Vallées, la richesse d'un territoire contrasté ».

#### Présentation du PADD

**« Touraine-Est Vallées, la richesse d'un territoire contrasté »**

#### **1. Répondre à l'urgence environnementale et climatique**

- 1.1 Lutter contre l'érosion de la biodiversité
- 1.2 Vers un territoire bas-carbone à énergie positive
- 1.3 Agir pour le bien-être et la santé de tous
- 1.4 Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

#### **2. Cultiver l'héritage ligérien**

Réunion Publique n°1

1

06/02/2024

2.1 S'inscrire dans la géographie spécifique du Val de Loire

2.2 Un héritage urbain à respecter

2.3 Construire la ville de demain

### 3. Œuvrer pour un territoire qui se diversifie et s'engage dans un développement plus raisonné

3.1 Promouvoir de nouveaux modes d'habitat

3.2 Articuler l'offre d'équipements, services et commerces avec l'armature urbaine et les besoins des habitants

3.3 Décarboner les mobilités pour la desserte du territoire et de ses centralités

3.4 Renforcer le poids économique du territoire en s'appuyant sur les filières clefs

### 4. Des vocations différenciées pour des territoires contrastés

4.1 Entre Loire et Cher, un territoire urbain qui poursuit son développement dans la continuité du cœur métropolitain

4.2 Le Sud-Cher, un territoire périurbain résidentiel à équiper, mailler et densifier

4.3 Le Nord-Loire, un territoire viticole maillé par un réseau de villages et de petites villes

4.4 Monnaie, une petite ville liée au nord de l'agglomération

#### Temps d'échange

Un temps d'échanges entre les élus et le public à l'issue de la présentation de chaque axe du PADD a permis d'aborder plus précisément les points suivants :

- Durée de validité du PLUi
- Accès aux documents pour les habitants (connaître les zones d'aménagement)
- Place du développement de l'énergie éolienne sur le territoire
- Réchauffement climatique
- Loi ZAN
- Artificialisation et désartificialisation
- Eau, arrosage privé, Cher et Loire
- Réseaux, assainissement, les eaux usées
- Permis de construire : compétence pour délivrer les permis de construire
- Devenir du PLUi en cas de modification du périmètre de la CCTEV, SCOT
- ABF, photovoltaïque, Périmètres Délimités des Abords, Loi APER
- Préserver l'héritage en place (haies...)
- Logements vacants sur le territoire
- Piscines, piscine couverte sur le territoire
- Mobilité douce, liaison entre la Loire à vélo et le Cher à vélo (encorbellement du pont Charles de Gaulle)
- Larçay et mobilité douce pour les habitants et le tourisme (passerelle sur le Cher)
- Périmètre de l'ancien projet de périphérique, inscrit ou pas inscrit dans le document d'urbanisme
- Proximité des élus lié au transfert de la compétence urbanisme
- Monnaie, prévoir un renouvellement des infrastructures, développement et mobilité vont de pair
- Réhabilitation de la gare de Monnaie, projet de SERM (Service Express Régional Métropolitain)

## Conclusion : Les prochaines étapes

- Les temps institutionnels :  
Travaux en comité de pilotage  
Conférence des communes  
Conférence des maires  
Avis des conseils municipaux  
Arrêt de projet en conseil communautaire
- Les temps de concertation prévisionnels :  
Des ateliers habitants sur les OAP  
Des réunions publiques  
Lettre du PLUi n°3 et n°4

Réunion Publique n°1

3

06/02/2024

**F- Lettre du PLUi n°2**

### S'informer ...

Différents supports de communication sont à votre disposition afin de suivre l'actualité du PLUi et d'être informé de toutes les étapes d'élaboration du document.

- Le site internet et la page Facebook de Touraine-Est Vallées
- La vidéo « Qu'est ce qu'un PLUi ? » disponible sur le site internet et la page Facebook de Touraine-Est Vallées
- Les 4 lettres du PLUi diffusées dans toutes les boîtes aux lettres, après chaque phase de l'élaboration du PLUi
- Le Mag' de Touraine-Est Vallées, des articles y sont régulièrement publiés

### ... Participer

Différents temps d'échanges avec les habitants sont également organisés afin de recueillir vos avis sur le contenu du PLUi.

- Envoyer vos remarques par courrier postal adressé au Président de Touraine-Est Vallées : 48 rue de la Freslonerie - 37270 MONTLOUIS-SUR-LOIRE ou par courriel : plu@touraineestvallees.fr
- Retrouver la prochaine tournée de la CitéMachina, l'estafette du PLUi, qui sera accompagnée d'une exposition mobile sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Participer aux deux réunions publiques (les dates seront communiquées sur le site internet)

### Prochain temps fort

Au printemps 2024, Touraine-Est Vallées organise des ateliers participatifs à destination des habitants. Ces ateliers permettront d'aborder la suite de la démarche notamment à travers les différentes pièces réglementaires.

Vous souhaitez participer ? Envoyez un message à plu@touraineestvallees.fr (nombre de places limité)

### Le calendrier du PLUi

Timeline: Lancement du PLUi (Dec 2020) - Exposition itinérante en communes (Mar 2022) - Grandes orientations politiques (Mar 2024) - Définition des OAP (Mar 2024) - Élaboration du zonage et du règlement - Adoption et mise en application du PLUi (Échelle début 2025)

Communauté de Communes de la Vallée de la Loire  
37 270 Montlouis-sur-Loire  
Tel : 02 47 50 80 94  
www.touraineestvallees.fr

# La lettre d'information n°2

Touraine-Est Vallées PLUi Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prend forme

Vincent Moretta et Janik Alay, Président de Touraine-Est Vallées et Vice-président en charge du Habitat et de l'aménagement du territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document stratégique au cœur de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Son élaboration est issue du diagnostic partagé et des différents temps de concertation déjà menés, en réponse aux défis environnementaux, économiques, démographiques et sociaux. Il tient compte des objectifs nationaux fixés en matière d'aménagement du territoire, en particulier ceux de la Climat et Résilience de 2021 qui portent les territoires vers une réduction de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et vers

### Le Zero Artificialisation Nette à l'horizon 2050

Pour Touraine-Est Vallées, le PADD commun à nos dix communes, repose sur 4 axes majeurs déclinés en objectifs politiques qui vous sont présentés dans cette lettre.

Le PADD définit les choix en matière d'urbanisme, d'aménagement, de développement économique et de protection de l'environnement. Il va constituer le guide pour la suite de l'élaboration du PLUi : chaque objectif, ambition ou action plus concrète sera traduit dans le zonage, le règlement.

Le PADD représente à cet égard la clé de voûte du document global.

### Les 4 grands axes du PADD

#### 1 Répondre à l'urgence environnementale et climatique

#### 2 Cultiver l'héritage ligérien

#### 3 Œuvrer pour un territoire ouvert qui se diversifie et s'engage dans un développement plus raisonné

#### 4 Des vocations différenciées pour des territoires contrastés

### Le fonctionnement

Ces grandes ambitions pour les 10 communes de Touraine-Est Vallées sont déclinées en objectifs, qui sont les lignes directrices de la politique d'aménagement et d'urbanisme du territoire à l'horizon 2035. Ces objectifs sont eux-mêmes déclinés en une cinquantaine d'actions, qui représentent les modalités de mise en œuvre des volontés politiques. Ces actions apportent ainsi des solutions concrètes aux défis relevés par le territoire.

### Un projet global pour le territoire

décliné en 4 axes non hiérarchisés et indissociables  
→ déclinés en objectifs  
→ traduits en actions

La lettre d'information du PLUi - N°2 - Janvier 2024

## La richesse d'un territoire contrasté

### 1 Répondre à l'urgence environnementale et climatique

De nombreux espaces naturels remarquables, témoins de la richesse écologique du territoire sont présents : milieux aquatiques, zones humides, pelouses calcaires, boisements, réseaux de haies, prairies. Ils sont identifiés par des inventaires et des protections dont les sites Natura 2000 de la Loire. Mais des pressions s'exercent sur les habitats naturels, les espèces animales et végétales. Elles sont liées aux aménagements urbains et aux infrastructures de transports qui viennent fragmenter et parfois détruire les milieux. Des pratiques agricoles et sylvicoles, et des aménagements hydrauliques sont parfois peu propices à la biodiversité.

- Pour un territoire bas carbone, économe en énergie et une amélioration de la qualité de l'air

### 3 Œuvrer pour un territoire ouvert qui se diversifie et s'engage dans un développement plus raisonné

Un développement plus soutenable sous-tend un rééquilibrage des fonctions entre économie et habitat, une poursuite de la croissance de l'offre de logements et de locaux d'activités selon un modèle plus sobre et résilient, connecté à des modalités sobres et sobres de la voiture. Cette densification douce prend davantage en considération la présence de la nature, la qualité des sols, le cycle de l'eau, les risques naturels, les formes urbaines et architectures adaptées au changement climatique.

- Articuler l'offre d'équipements, services et commerces avec l'armature urbaine et les besoins des habitants
- Promouvoir de nouveaux modes d'habitat
- Décarbonner les mobilités pour la diversité du territoire et de ses centralités

### 2 Cultiver l'héritage ligérien

Les paysages de Touraine-Est Vallées sont caractéristiques du Val de Loire avec ses coteaux, ses vallées et vallons, ses plateaux viticoles ou agricoles, son occupation humaine qui a pris différentes formes au fil des siècles notamment dans son rapport à l'eau et au relief. Depuis la fin du XIXe siècle, l'espace agricole et naturel a été de plus en plus investi par les constructions. Un paysage mêlant des espaces de résidence, de travail, des infrastructures de déplacement s'est ainsi constitué. Nous héritons de ce que nous ont laissé nos prédécesseurs pour le faire vivre et préparer l'avenir. Le projet vise donc à s'appuyer sur les richesses du territoire pour construire l'avenir.

- Protéger le trame verte
- Améliorer le trame verte
- Préserver le trame bleue
- Renforcer la nature en ville
- Pour une adaptation aux nouvelles conditions climatiques
- Vers un territoire à énergie positive
- Diminuer l'exposition des biens et des personnes aux risques technologiques
- Objectifs chiffrés de modulation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Lutter contre l'érosion de la biodiversité

### 4 Des vocations différenciées pour des territoires contrastés

Touraine-Est Vallées, un territoire ligérien de plateaux, de vallées et de varennes présente quatre grands espaces aux caractéristiques et trajectoires différentes : entre Loire et Cher (Montlouis-sur-Loire et La Ville-aux-Dames), Sud Cher (Larcay, Vêreux et Azy-sur-Cher), Nord Loire (Vouvray, Vernou-sur-Brenne, Reugny) et Plateau Nord (Monnaie).

- Une assise paysagère structurante à mettre en valeur
- Quatre connexions fonctionnelles à maintenir

## G- Compte-rendu de la réunion publique n°2

# PLU-i

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



### REUNION PUBLIQUE N°2

#### « Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) jusqu'à l'arrêt de projet »

La réunion publique a pour objectif de présenter et de discuter de l'avancement de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté Touraine-Est Vallées, en particulier sur l'architecture du projet de zonage, le règlement, ainsi que les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui composeront ce document.

La Communauté de communes Touraine-Est Vallées a engagé, le 19 décembre 2019, l'élaboration du PLUi après que les communes ont transféré leur compétence en matière de PLU à Touraine-Est Vallées, le 1er janvier 2018.

Une première réunion publique s'est tenue le 6 février 2024, avec pour objectif de présenter et d'échanger sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), dans le cadre de la phase d'élaboration du PLUi.

Pour cette deuxième série de réunions publiques, quatre dates sont proposées aux habitants sur quatre communes du territoire :

- Mardi 24 septembre 2024, de 18h30 à 20h30 à Véretz (Salle Eugène-Bizeau, 39 avenue de la Guérinière, 37270 Véretz) / **entre 90 et 100 participants**
- Mercredi 25 septembre 2024, de 18h30 à 20h30 à Monnaie (Salle Touraine, place de l'Europe, 37380 Monnaie) / **entre 40 et 50 participants**
- Mardi 1er octobre 2024, de 18h30 à 20h30 à Vernou-sur-Brenne (Salle des Fêtes Georges Hubert, 1 rue Anatole France, 37210 Vernou-sur-Brenne) / **entre 70 et 80 participants**
- Mercredi 2 octobre 2024, de 18h30 à 20h30 à Montlouis-sur-Loire (Salle des Fêtes du Saule-Michaud, 3 rue de la Gaudellerie, 37270 Montlouis-sur-Loire) / **entre 60 et 70 participants**

À chaque session, le discours de présentation est le même, permettant d'assurer une cohérence d'information sur l'ensemble du territoire.

Ces réunions ont rassemblé entre 50 et 100 participants par date, soit **près de 300 personnes au total**. Les habitants ont eu l'occasion d'écouter les explications des élus et des techniciens, ainsi que d'échanger avec eux sur les enjeux du projet de PLUi.

Les intervenants techniques sont Madame ROCHE-TERNOIR, Directrice de l'Aménagement et de l'Urbanisme à Touraine-Est Vallées et Madame MAIRE, Cheffe de projet à l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours.

### Déroulement de la réunion :

La réunion a débuté par une introduction de Monsieur Vincent MORETTE, Président de Touraine-Est Vallées, et de Monsieur Janick ALARY, Vice-Président délégué à l'Aménagement du Territoire et de l'Habitat. Ils ont présenté le déroulement de la séance ainsi que le contexte de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

La parole a ensuite été donnée aux intervenants, qui ont détaillé plusieurs points clés :

- La démarche d'élaboration du PLUi et son calendrier général ;
- Les grands principes issus de la loi Climat et Résilience, notamment la trajectoire vers le zéro artificialisation nette ;
- Les quatre grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;
- Les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui structureront le PLUi ;
- Enfin, l'architecture du projet de zonage et du règlement.

### Présentation des différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui composeront le PLUi de la Communauté Touraine-Est Vallées :

Au cours de la réunion, trois types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été expliqués : les OAP sectorielles, l'OAP thématique de la Trame Verte et Bleue et l'OAP thématique du Patrimoine.

### Présentation de l'architecture du projet de zonage et du règlement du PLUi de la Communauté Touraine-Est Vallées :

Trois grands types d'espaces ont été présentés pour structurer l'aménagement du territoire dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : l'espace agro-naturel, l'espace urbain et l'espace à urbaniser.

#### 1. L'espace agro-naturel

- Zone A (la zone agricole) et les secteurs Aa et Aa1 ainsi que les secteurs patrimoniaux Apb et Apd
- Zone N (la zone naturelle et forestière) et les secteurs Na, Nb et Nc ainsi que les secteurs patrimoniaux Npb, Npc et Npd
- Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

#### 2. L'espace urbain

- Zone UD (les hameaux équipés et sans risque majeur à constructibilité limitée) et les secteurs UD1, UDpb, UDpc, UDpd
- Zone UP (les espaces urbains patrimoniaux) et les secteurs UPa et UPa2, UPb et UPb1, UPc et UPc1, Upd et Upd1

- Zone UA (les bourgs renforcés) et les secteurs UAa et UAb
- Zone UB (les espaces urbains constitués) et les secteurs UBa et UBb
- Zone UC (les quartiers verdoyants existants ou en devenir) et les secteurs UCa et UCb
- Zone UX (les zones d'activité)
- Zone UE (les zones d'équipements)

### 3. Les espaces à urbaniser

- Zone 1AU (Les espaces à urbaniser à vocation d'habitat)
- Zone 1AUX (Les espaces à urbaniser à vocation économique)
- Zone 2AU (Les espaces non ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat)
- Zone 2AUX (Les espaces non ouverts à l'urbanisation à vocation économique)

#### Temps d'échange

Un temps d'échanges entre les élus et le public à l'issue de la présentation a permis d'aborder plus précisément les points suivants :

Thèmes des Remarques/Questions	Eléments de réponse
Zones d'aménagement et Densification urbaine	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'augmentation de la population entraîne un besoin accru en logements. La densification urbaine se fera par une gestion de l'espace optimisée. Les hauteurs maximales des constructions seront définies dans le règlement. (par exemple dans le secteur UAa : la hauteur maximale des constructions principales est de 9 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, dans le cas d'une toiture-terrasse, au-dessus de cette hauteur maximale un étage en attique est autorisé)</li> <li>• Des zones urbaines de densification (comme la zone UA) seront créées pour limiter l'étalement urbain tout en augmentant l'efficacité des espaces disponibles.</li> <li>• La loi Climat et Résilience et l'objectif de Zéro Artificialisation Nette influencent les droits à construire.</li> <li>• Une OAP sectorielle sera rédigée pour chaque zone 1AU. Aucun zonage (zone UA ou UB ou UC) n'a été affecté à ces zones 1AU.</li> <li>• La différence entre la zone 1AU et la zone 2AU réside dans leur échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.</li> <li>• Les dents creuses en zone U seront constructibles.</li> <li>• Le vieillissement de la population, l'organisation d'un parcours résidentiel pour les seniors et l'ajustement des équipements publics pour répondre aux besoins.</li> </ul>
Mobilité et voiries	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Explications sur les mobilités douces et le projet SERM « Services Express Régional Métropolitain ».</li> <li>• Le nombre de places de stationnement obligatoires en centre-bourg sera réduit à 1 par habitation pour les nouvelles constructions.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La gestion du réseau routier et des zones de stationnement est de la compétence des communes.</li> </ul>
Documents d'urbanisme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux sont toujours en vigueur jusqu'à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).</li> <li>• Le sursis à statuer est utilisé pour gérer la transition entre les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).</li> <li>• Des évolutions régulières du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) seront prévues tous les 18 mois si nécessaire.</li> <li>• Les maires gardent la compétence pour délivrer les permis de construire.</li> <li>• Volonté d'harmoniser le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur les 10 communes du territoire, tout en intégrant également les spécificités locales.</li> <li>• Le dossier complet du PLUi sera consultable lors de l'enquête publique. Suite à l'arrêt du projet en janvier 2025, s'en suivra une enquête publique au printemps 2025 lors de laquelle le dossier complété notamment des avis des Personnes Publiques Associées sera consultable pour que chacun puisse s'exprimer. Pendant cette enquête, vous pourrez faire part de vos sollicitations auprès d'un commissaire enquêteur qui analysera l'ensemble des demandes et établira un rapport.</li> <li>• Des modifications pourront être apportées au document du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) après l'enquête publique, en tenant compte des conclusions du commissaire enquêteur.</li> </ul>
Environnement, patrimoine et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Discussion sur les enjeux liés à l'artificialisation des jardins d'habitation et à la gestion des eaux de pluie. La perméabilité et l'imperméabilité des surfaces seront encadrées dans le PLUi avec le coefficient d'imperméabilisation.</li> <li>• La constructibilité sera limitée dans les hameaux pour réduire le mitage et la pollution liée à la mobilité et ainsi préserver les espaces naturels et agricoles.</li> <li>• Une procédure de modification des Périmètres Délimités des Abords (PDA) concernant les zones entourant les monuments historiques, est en cours en parallèle de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Dans ces nouveaux périmètres, un avis conforme des Architectes des Bâtiments de France (ABF) sera toujours requis.</li> <li>• Collaboration avec la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) et les ABF pour préserver les paysages et mieux prendre en compte le Plan de Gestion « Val de Loire Patrimoine Mondial de l'UNESCO ».</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prise en compte de la biodiversité et gestion des lisières pour favoriser la cohabitation entre agriculteurs et habitants.</li> <li>• La préservation des terres viticoles et agricoles peut contribuer à maintenir l'attractivité du territoire.</li> </ul>
Artificialisation et développement durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le portail de l'artificialisation des sols : <a href="https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/">https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/</a></li> <li>• Les « droits à artificialiser » entre les communes du territoire prennent en compte les besoins en développement économique, culturel et en matière d'habitat, tout en respectant le Plan Local de l'Habitat (PLH) et les contraintes imposées par le principe de Zéro Artificialisation Nette (ZAN)</li> <li>• La consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) sur le territoire de Touraine-Est Vallées s'inscrit dans le cadre des objectifs de sobriété foncière. En conformité avec les exigences de la loi Climat et Résilience, le territoire vise à limiter cette consommation à 85 hectares d'ENAF d'ici 2031.</li> <li>• La Communauté Touraine-Est Vallées est favorable au développement de l'agrivoltaïque et du photovoltaïque, mais pas à l'éolien.</li> <li>• L'utilisation de matériaux modernes et durables dans les aspects extérieurs des constructions est encouragée, tout en respectant les traditions architecturales locales. Une discussion avec les Architectes des Bâtiments de France (ABF) et le département est en cours pour créer un référentiel et envisager une évolution, en tenant compte des contraintes écologiques actuelles.</li> </ul>
Risques et règlement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) est un outil défini par l'État pour gérer et réduire les risques d'inondation dans les territoires concernés. Ce plan s'impose aux documents d'urbanisme, notamment au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).</li> <li>• Les potentielles évolutions de la loi Climat et Résilience dans le contexte des changements de gouvernement.</li> <li>• Discussion des règles concernant les extensions et annexes en zone A (l'emprise au sol maximale extensions et annexes accolées est de 40% de l'emprise au sol existante...).</li> <li>• Discussion sur les types de toitures (en pente ou plates) pour les extensions.</li> </ul>
Attractivité et développement	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réflexion sur l'attractivité du territoire et le curseur du développement économique (1/3) et de l'habitat (2/3).</li> <li>• Les élus veillent à ce que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ne constitue pas un obstacle à la réhabilitation de la friche de Cosson à Vernou-sur-Brenne.</li> </ul>

### Conclusion : Les prochaines étapes

- Les temps de concertation à venir, avant le bilan de la concertation :
  - La réunion des Personnes Publiques Associées et Consultées
  - Lettre du PLUi n°3
  
- Les temps institutionnels jusqu'à l'arrêt de projet :
  - Conférence des maires
  - Conférence des communes
  - Avis des conseils municipaux
  - Arrêt de projet en conseil communautaire
  
- Après l'arrêt de projet jusqu'à l'approbation : le calendrier prévisionnel
  - Avis des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Consultées
  - Enquête publique

Le Président, Vincent MORETTE, souligne en conclusion que le document du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté Touraine-Est Vallées a une durée de validité de 10 ans, mais il n'est pas figé. Il s'agit d'un outil qu'il est essentiel de faire vivre et d'évoluer en fonction des besoins et des réalités du territoire. À cette fin, une évolution du PLUi est envisagée tous les 18 mois afin d'assurer une adaptation continue du document aux réalités du terrain et des enjeux locaux.

## H- Lettre du PLUi n°3

### S'informer ...

Différents supports de communication sont à votre disposition afin de suivre l'actualité du PLUi et d'être informé de toutes les étapes d'élaboration du document.

- Le site internet et la page Facebook de Touraine-Est Vallées
- La vidéo « Qu'est-ce qu'un PLUi ? » disponible sur le site internet et la page Facebook de Touraine-Est Vallées
- Les 4 lettres du PLUi diffusées dans toutes les boîtes aux lettres après chaque phase de l'élaboration du PLUi
- Le Mag de Touraine-Est Vallées, des articles y sont régulièrement publiés

### Participer...

Différents temps d'échanges avec les habitants sont également organisés afin de recueillir vos avis sur le contenu du PLUi.

**Vos remarques :**  
Par courrier postal : adressé au Président de Touraine-Est Vallées : 48 rue de la Frélonnerie - 37270 MONTLOUIS-SUR-LOIRE  
Par courriel : plu@touraineestvallees.fr

**La suite prévisionnelle :**  
Fin 2024 : arrêt du projet  
Début 2025 :  
- Recommandations de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)  
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)  
- Avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)  
Printemps 2025 : enquête publique

« Comment va évoluer le territoire ? »  
« Dans quel secteur va-t-il y avoir de nouveaux quartiers ? »  
« Comment l'environnement est-il pris en compte dans l'aménagement du territoire ? »  
Toutes ces questions sont encore en cours d'étude dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Les réponses vous seront apportées à l'issue des études et des consultations réglementaires à venir.

## La lettre d'information n°3

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Ajay-sur-Cher - Changé - Le Villeaux-Dames - Lercy - Montaigé - Montlouis-sur-Loire - Reugny - Vêzet - Vernou-sur-Brenne - Meuray

### Le PLUi entre en phase réglementaire et se concrétise

Vincent Morette et Jérémy Allay, Président de Touraine-Est Vallées et Vice-président en charge de l'habitat et de l'aménagement du territoire.

Aussi appelé « zonage », le règlement écrit et graphique est l'outil de planification qui va maintenir défini, ordonner, réguler et limiter le développement et l'utilisation du sol pour différents types d'activités ou pour l'utilisation des terres. Il permettra de traduire de façon réglementaire et opérationnelle les orientations fixées par le PADD et divisera le territoire en quatre types de zones, auxquelles sont associées des règles en matière d'occupation des sols, d'implantation, de volume, d'aspect extérieur, etc. Le PLUi traduira notre vision pour le développement du territoire sur les 10 prochaines années, en prenant en compte ses atouts, ses besoins et ses contraintes. Il mettra en cohérence les règles applicables sur l'ensemble de l'intercommunalité.

LE RÉGLEMENT GRAPHIQUE

LE RÉGLEMENT ÉCRIT

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### Quels sont les grands types de zones ?

ZONES AGRICOLES (A)	ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)	ZONES À URBANISER (AU)	ZONES URBAINES (U)
Elles représentent 60,5% du territoire.	Elles représentent 28% du territoire.	Elles représentent 0,5% du territoire.	Elles représentent 11% du territoire.

**at.u. Realta** - Conception et mise en forme  
Communauté Touraine-Est Vallées  
48, rue de la Frélonnerie, 37270 Montlouis-sur-Loire  
Tel : 02 47 50 80 94  
www.touraineestvallees.fr

## U Les zones urbaines

Dans un PLUi, les zones correspondent à des secteurs géographiques délimités au sein d'un territoire. Chaque zone présente des règles spécifiques adaptées à ses caractéristiques et à ses fonctions. Ces règles régissent la densité de construction, l'usage des sols, la hauteur des bâtiments, les implantations, les types d'activités autorisées et bien d'autres aspects de l'aménagement. Les acteurs d'un territoire sont tenus de se conformer à ces prescriptions pour toute opération de construction ou d'aménagement, afin de garantir un développement harmonieux et durable sur le territoire.

**A Les zones agricoles**

La zone A correspond aux espaces dont la vocation principale est l'agriculture. Elle concerne les espaces suivants :

- les espaces agricoles de plateau ;
- les vignes cultivées ;
- les petits boisements qui font partie intégrante de l'espace agricole

L'objectif de cette zone est de préserver l'activité agricole dans ses différentes formes (culture, élevage, etc.) et de permettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les logements) ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole. Les gabarits des constructions doivent être adaptés à l'activité agricole et compatibles avec l'usage du bâtiment.

**N Les zones naturelles et forestières**

La zone N correspond aux espaces à protéger pour leur caractère naturel. Elle concerne les espaces suivants :

- les vallées et vallons, ainsi que les varennes de la Loire et du Cher ;
- les principaux massifs boisés.

L'objectif de cette zone est de protéger les espaces naturels. Sont notamment autorisés les aménagements, ouvrages et constructions d'intérêt collectif ne pouvant être implantés ailleurs.

**AU Les zones à urbaniser**

Les zones AU sont des espaces de développement ouverts à l'urbanisation. Elles contiennent les projets d'aménagement et de développement du territoire. Elles peuvent avoir différentes vocations principales : habitats, économie, équipement et peuvent également proposer de la mixité entre ces vocations.

Un nouvel outil : le coefficient d'imperméabilisation

L'imperméabilisation empêche l'infiltration de l'eau dans le sol et augmente le ruissellement (risque d'inondation et concentration de la pollution). La perméabilité ou l'imperméabilité des surfaces seront encadrées par le PLUi, et le coefficient d'imperméabilisation sera pris en compte dans la conception des projets. Il s'agit du rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale de la parcelle.

Quelles sont les surfaces imperméables chez moi ? Stationnement en asphalte, toiture de la maison, sols végétaux, sol compacté, patio et terrasses en béton, pente abrupte du terrain...

- > Organiser la mutation et la densification
- > Conserver une forme urbaine existante
- > Préserver le caractère verdoyant des quartiers existants
- > Préserver le caractère patrimonial du territoire
- > Faire évoluer les hameaux équipés à constructibilité limitée

Le secteur UA correspond aux bourgs renforcés. C'est la zone qui a vocation à être la plus dense. Les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt, ou agricole y sont notamment interdites. Tout ce qui n'y est pas interdit y sera autorisé.

Le secteur UB correspond aux espaces urbains constitués. Cette zone comprend des secteurs avec des opérations de petits collectifs, et surtout ces secteurs avec maisons individuelles organisées.

Le secteur UC recouvre les quartiers verdoyants existants ou en devenir. Cette zone comprend des quartiers dits « en nappes », et des quartiers linéaires qui conserveront un caractère aéré.

Le secteur UD correspond aux hameaux équipés à constructibilité limitée. Les constructions nouvelles à usage d'habitation y seront interdites. Les annexes, extensions des constructions et les changements de destinations y seront autorisés, ainsi que les bâtiments agricoles et les extensions des bâtiments d'activités.

Le secteur UE est celui des espaces urbains patrimoniaux. Il comprend les centres-bourgs traditionnels, les noyaux ruraux traditionnels, les vallons urbanisés, et les coteaux bevrédois. La vocation est de préserver le caractère patrimonial de ces espaces et de ces constructions. Tout ce qui n'est pas interdit y sera autorisé. Y seront notamment interdites : les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole. Les changements de destination des caves et troglodytes y seront autorisés à condition de ne pas créer ni aggraver les risques de mouvements de terrain. Les aménagements devront également être compatibles avec l'OAP Patrimoine.

OAP... de quoi parle-t-on ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont vocation à orienter l'aménagement futur du territoire en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur. Elles peuvent être sectorielles (quand elles concernent un secteur délimité) ou thématiques (quand elles portent sur une thématique spécifique du périmètre de l'intercommunalité).

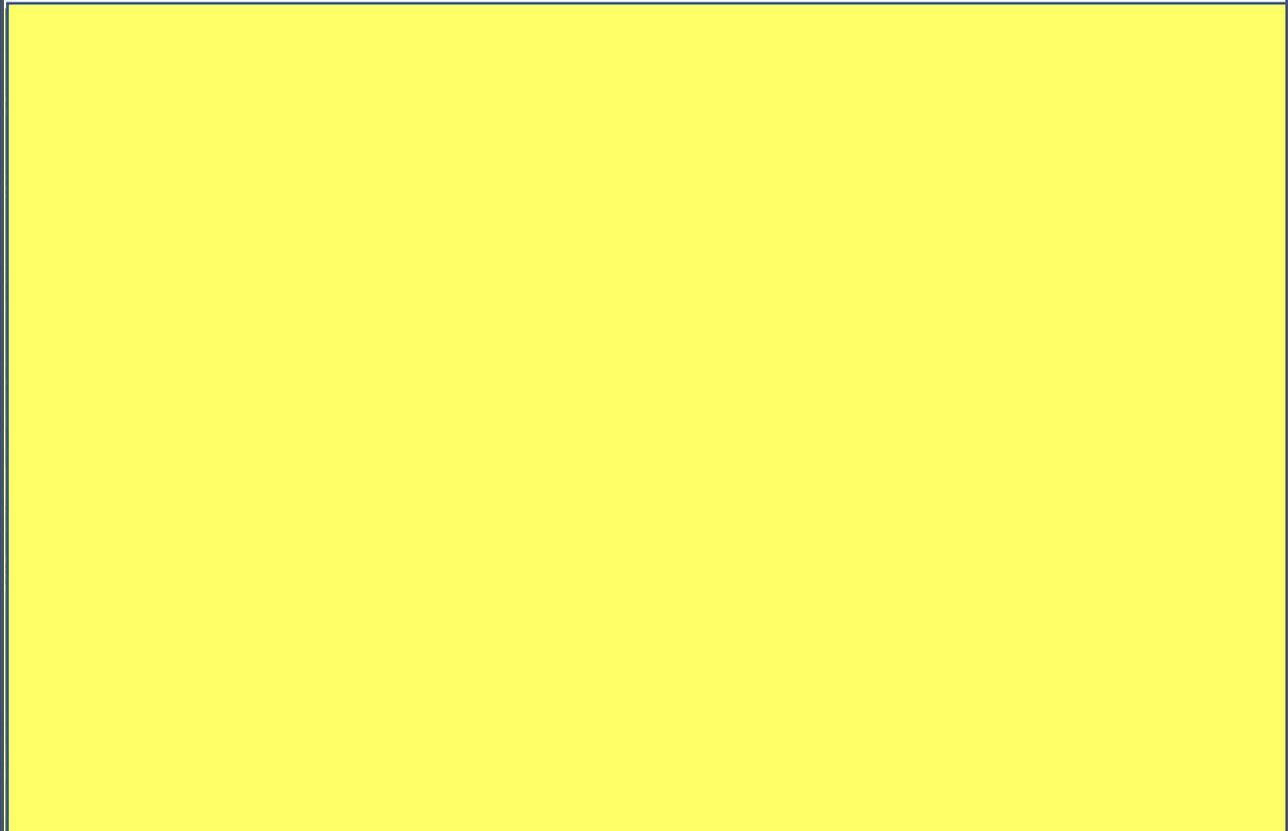
2 OAP thématiques

- Trame verte et bleue (TVB) : pour valoriser et préserver la biodiversité et les composantes écologiques, ainsi que les paysages.
- Patrimoine : pour préserver le patrimoine qui fait l'identité du territoire.

31 OAP sectorielles sur des secteurs à enjeux spécifiques.

A noter : une OAP n'oblige aucunement les propriétaires à réaliser le projet proposé s'ils ne sont pas vendeurs. En revanche, lorsqu'un propriétaire ou un aménageur souhaite réaliser un projet sur ces parcelles, il doit respecter les principes définis par celle-ci. Les zones "AU" doivent être obligatoirement couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation « OAP ».





COMMUNAUTÉ  
**Touraine-Est  
Vallées**

# PLUi

Plan  
Local  
d'Urbanisme  
intercommunal

