



**PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par :
Benoît SIROTTEAU
Service Urbanisme et démarche de territoires
Unité planification
Chargé d'études urbanisme
Tél. : 02.47.70.80.47
Courriel : benoit.sirotteau@indre-et-loire.gouv.fr

Tours, le **→ 8 AVR. 2025**

Le préfet d'Indre-et-Loire

à

Monsieur le Président de la Communauté
de communes Touraine-Est Vallées
48 rue de la Frelonnerie
CS 70078
37270 MONTLOUIS-SUR-LOIRE

Objet : Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Touraine-Est Vallées : avis des services de l'État sur le projet de PLUi arrêté

PJ : annexe 1 : Avis détaillé de l'État

Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) de la Communauté de communes de Touraine-Est Vallées a été arrêté par délibération du conseil municipal du 08 janvier 2025 et le dossier réceptionné par la préfecture d'Indre-et-Loire, le 13 janvier 2025. Ce futur PLUi préfigure le territoire de Touraine-Est Vallées pour la période 2025-2035.

Conformément aux dispositions de l'article L 153- 16 du Code de l'urbanisme, les personnes publiques associées (PPA) sont consultées sur ce projet et peuvent exprimer un avis. C'est dans ce cadre que j'ai l'honneur de vous faire part de mes observations.

Il convient tout d'abord de souligner de manière positive, le travail réalisé par les élus et les services tout au long de cette procédure et de remercier la Communauté de communes Touraine-Est Vallées pour avoir associé les services de l'État à chaque étape.

L'habitat :

Ce projet de PLUi présente un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dont les objectifs sont compatibles avec les spécificités du territoire communal et sont conformes à ceux du développement durable énoncés dans l'article L 101-2 du Code de l'urbanisme. Certains éléments pourront faire l'objet de compléments et de précisions comme précisé dans le présent avis et son annexe.

Selon l'hypothèse retenue par le PLUi, la population totale de Touraine-Est Vallées atteindrait 44 890 habitants en 2035 soit un taux d'accroissement moyen de 0,7 % par an contre 0,8 % lors de la décennie précédente. Cette évolution apparaît cohérente sur un territoire très attractif, en croissance démographique continue.

Ces perspectives ont conduit la Communauté de communes à identifier la nécessité de produire 3 680 nouveaux logements (soit environ 260 par an) entre 2020 et 2035. Cette projection apparaît légèrement supérieure aux prévisions du Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025, qui prévoyait un besoin en logements de 240 par an.

Le règlement graphique identifie bien un certain nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N. Il convient toutefois de préciser les critères employés qui ont permis de sélectionner les bâtiments susceptibles de changer de destination. De même, il convient d'inclure le nombre de logements retenus dans l'évaluation des besoins estimés en logements à produire.

Sobriété foncière :

La temporalité du PLUi court sur une période allant de 2025 à 2035. Aussi, le projet prend en compte la trajectoire ZAN édictée par la loi Climat et Résilience en évaluant la consommation d'espace sur **deux décennies** qui ont chacune un objectif différent :

- Le territoire a consommé 169 hectares sur la décennie 2011-2020. Le PLUi prévoit une consommation de 11 ha par an soit **66 hectares** sur la période **2025-2030** ;

- La décennie 2031-2040 prévoit une consommation de 5,5 ha par an, soit **27,5 hectares** sur la période **2031-2035**, calculée selon l'objectif de diminution de 50 % par rapport à la période précédente.

Selon ce mode de calcul, la consommation d'espace naturels agricoles et forestiers est estimé à **92 hectares** sur la période **2025-2035**.

L'esprit de la trajectoire de réduction de la consommation des ENAF, définie par la loi Climat et Résilience, a été prise en compte dans vos réflexions.

Schéma de cohérence territoriale (SCoT) :

La Communauté de communes fait partie du périmètre du SCoT de l'agglomération tourangelle approuvé le 27 septembre 2013. Le PLUi doit, en conséquence, intégrer les orientations du SCoT.

Il convient de souligner que la consommation d'espace entre 2025 et 2035 (92 ha) reste inférieure aux prescriptions du SCoT approuvé en 2013 : 800 ha à l'échelle du SCoT mais non territorialisés à l'échelle des EPCI.

Le SCoT approuvé envisage une densité minimum de 15 logements à l'hectare sur les secteurs en extension. Certaines OAP présentées dans le PLUi n'atteignent pas cet objectif.

La dynamisation des secteurs autour des gares est bien reprise dans le PLUi, mais elle aurait mérité d'être déclinée en engagements et propositions plus aboutis, comme la typologie des logements (individuels, collectifs)...

Les objectifs de fluidification et diversification du parcours résidentiel mériteraient d'être davantage encouragés notamment au sein des OAP.

Gestion des eaux usées :

Plusieurs dysfonctionnements ont été identifiés sur la gestion des eaux usées. La police administrative a relevé en 2024, des non-conformités sur Chançay, Monnaie, Montlouis-sur-Loire, Reugny et Vouvray (soit 5 équipements sur les 8 existants sur le territoire). Le PLUi doit donc les prendre en compte.

Des solutions doivent être apportées afin de ne pas aggraver les non-conformités avant d'envisager le développement du territoire. L'urbanisation des secteurs 1AU ne pourra pas être mise en œuvre en l'absence d'un programme de travaux comportant un échéancier de réalisation compatible avec la mise en œuvre opérationnelle du PLUi, pour corriger ces dysfonctionnements.

Développement durable :

Le PLUi intègre les données du PCAET approuvé le 17 décembre 2020 qui se traduisent dans les OAP. Par contre, en vertu de la hiérarchie des normes, la référence au SRADDET de la région Centre-Val de Loire approuvé le 04 février 2020, doit être mentionnée dans le rapport de présentation.

La prise en compte des risques :

Le dossier comporte la cartographie des aléas du PPRI du Val de Cisse et ne comporte pas celle du PPRI Val de Tours-Val de Luynes, qui figure dans le dossier d'approbation de ce PPRI.

Dans le règlement, il doit être indiqué en tête de chapitre de chaque zone, si celle-ci ou les sous-secteurs de celle-ci, sont concernés par le risque (inondation ou mouvement de terrain) et dans ce cas que les dispositions des PPRI et PER-PPR sont applicables en complément du règlement écrit du PLUi, considérant que les PPR constituent des servitudes d'utilité publique.

La prise en compte du risque relatif aux ruptures de digues n'est pas abordée alors qu'elle est prégnante sur le territoire de Touraine-Est Vallées.

Les risques liés aux mouvements de terrain, le risque technologique et les nuisances sonores bien que pris en compte, comportent également quelques incohérences et méritent d'être complétés.

Patrimoine :

Le dossier comporte une confusion entre le Val de Loire UNESCO et le patrimoine naturel lié à la Loire qu'il convient de mieux distinguer.

Les outils exploités, tels que le repérage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme d'éléments patrimoniaux et l'OAP « patrimoine » notamment sont tout à fait opportuns. La mise en place de périmètres délimités des abords, élaborés conjointement au PLUi, est également un atout pour la préservation du patrimoine.

Quelques pistes d'amélioration peuvent cependant être trouvées sur les OAP et le règlement. Elles sont décrites plus précisément sur l'avis détaillé ci-annexé.

Mobilités :

Le volet « mobilités » du diagnostic mériterait cependant d'être complété sur certains points comme l'évocation du PDU et la démarche du Service Express Régional Métropolitain (SERM) qui transformera de façon importante l'organisation des mobilités du territoire. En effet, un PDU obligatoire existe sur trois communes du territoire (La Ville-aux-Dames, Vouvray et Vernou). Il doit figurer dans le document.

Enfin, depuis le 1er janvier 2023, le PLUi devient exécutoire dès lors qu'il est publié sur le géoportail national de l'urbanisme et qu'il a été transmis aux services préfectoraux. Il vous appartient donc de numériser votre PLU selon le standard du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) afin de le téléverser et le publier sur le Géoportail national de l'urbanisme conformément à l'article L.133-1 du Code de l'urbanisme.

En conclusion, j'émet **un avis favorable sur votre projet**, sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus ainsi que celles détaillées dans l'annexe ci jointe. Ces éléments doivent être intégrés après l'enquête publique et avant l'approbation du PLUi. C'est pourquoi **je vous invite à organiser une réunion avec mes services avant l'approbation du projet** afin d'échanger sur l'ensemble des remarques exposées et sur les suites que vous pourrez y apporter.

Mes services sont à votre disposition pour toute information ou conseil complémentaire pour vous accompagner dans cette phase conclusive de votre document d'urbanisme.

A handwritten signature in blue ink, reading "Th. Campezan". The signature is written in a cursive, flowing style with a large initial "T".



**PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Touraine-Est Vallées

Avis détaillé des Services de l'État sur le projet arrêté

Mars 2025

Annexé à la lettre de Monsieur le préfet d'Indre-et-Loire à Monsieur le président de la Communauté de communes Touraine-Est Vallées

Rappel des points d'étape	
19/10/17	Prise de compétence
19/12/19	Prescription d'élaboration
21/01/21	Présentation du porter à connaissance
27/11/22	Orientations politiques pour le PADD
21/12/23	Débat PADD
08/01/25	Arrêt de projet

Table des matières

1. HABITAT.....	3	5. RISQUES.....	7
1.1 Scénario de développement du projet de PLUi.....	3	5.1 Prise en compte du risque d'inondation	7
1.2 Production de logements.....	3	5.2 Prise en compte du risque mouvements de terrain.....	8
1.3 Identification des changements de destination.....	3	5.3 Prise en compte du risque technologique.....	9
1.4 Règlement écrit.....	4	1.4 Prise en compte des nuisances sonores	9
2. AMÉNAGEMENT ET URBANISME.....	4	6. VALEUR PATRIMONIALE ET PAYSAGÈRE..	10
2.1 Sobriété foncière.....	4	6.1 Le rapport de présentation.....	10
2.2 Règlement graphique – Plan de zonage	4	6.2 Le PADD.....	12
2.3 Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de l'agglomération tourangelle.....	4	6.3 Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)....	12
3. ENVIRONNEMENT.....	5	6.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	13
3.1 Gestion des eaux usées.....	5	6.5 OAP sectorielles et règlement.....	14
3.2 Identification et préservation des Zones Humides (ZH).....	6	6.6 Les annexes.....	18
4. DÉVELOPPEMENT DURABLE.....	6	7. MOBILITÉS.....	18
4.1 Prise en compte du SRADDET dans le PLUi.....	6	8. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE.....	19
4.2 Énergies renouvelables (EnR).....	6	9. GÉOPORTAIL.....	19

1. HABITAT

1.1 Scénario de développement du projet de PLUi

Les perspectives de développement affichées dans le PADD projette l'atteinte d'environ 44 800 habitants d'ici fin 2034, soit une croissance annuelle de population de 0,7 % entre 2020 et 2035 (par rapport à 0,8 % par an entre 2009 et 2020).

Pour atteindre cet objectif, la production d'environ 2400 logements est nécessaire entre 2025 et fin 2035 soit 240 logements par an. La diminution de la taille moyenne des ménages, évaluée à 2,37 personnes par ménage en 2020 sur Touraine-Est Vallées, est prise en compte.

1.2 Production de logements

Montlouis-sur-Loire et La-Ville-aux-Dames sont concernées par le dispositif SRU. La commune de Montlouis-sur-Loire est excédentaire au 1^{er} janvier 2024.

La commune de La Ville-aux-Dames a été exemptée de l'application du dispositif en raison de l'inconstructibilité d'une grande partie de son territoire, en raison de la problématique inondation. Du fait de cette exemption, elle a obligation de produire 25 % de logements locatifs sociaux pour toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher. Le secteur quartier de la mairie fait l'objet d'OAP sectorielles qui prévoient du renouvellement urbain à vocation d'habitat. Le règlement devrait comporter une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, sur ce même périmètre.

Il serait souhaitable que les servitudes de mixité sociale précisent les types de financements attendus.

1.3 Identification des changements de destination

Le règlement graphique identifie bien un certain nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination en zone A et N .

Il convient de préciser, outre le nombre de logements, les critères employés qui ont permis de sélectionner les bâtiments susceptibles de changer de destination. De même, afin d'affiner le décompte des logements, il est nécessaire d'intégrer le nombre de logements retenus dans l'évaluation des besoins estimés en logements à produire.

Pour tout changement de destination, les conditions suivantes s'imposent :

- Ne pas être incompatible avec l'activité agricole, forestière ou pastorale du terrain sur lequel il est implanté ;
- Information sur les réseaux publics (existence, capacité) ainsi que sur la défense incendie (existence, nature du dispositif).

Pour identifier le bâti qui peut faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, un certain nombre de critères peuvent être déterminés, comme :

- la valeur d'authenticité du patrimoine rural et agricole
- la valeur paysagère dans l'insertion des constructions
- la valeur de rareté pour certaines architectures remarquables ou certains dispositifs architecturaux plus spécifiques (détail de décor, etc).

1.4 Règlement écrit

Le règlement gagnerait à être clarifié sur certaines définitions. Ainsi, en zone A et N, la référence au lexique national doit être rappelée (annexes disjointes et annexes accolées). Néanmoins, les distances maximales d'implantation ainsi que les surfaces maximales d'implantation pour les annexes et extensions sont conformes à la doctrine départementale de la CDPENAF. Cette dernière, concernant les annexes en zone A et N, les autorise à 20 m de la construction principale maximum et définit une surface maximum de 40 m². Quant aux extensions en zone A et N, la doctrine CDPENAF limite l'emprise au sol à 40 % avec un maximum de 100 m² selon certaines conditions.

Il conviendrait de préciser que la date d'approbation du PLUi est le point de référence unique pour mesurer la surface autorisée et ce quel que soit le nombre de projets qui seront mis en œuvre après son entrée en vigueur (annexes et extensions), et ce de manière à ne pas ouvrir de nouveaux droits.

2. AMÉNAGEMENT ET URBANISME

2.1 Sobriété foncière

L'ensemble de ces orientations de développement entraîne un potentiel d'artificialisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) estimé à 92 ha sur la durée du PLUi (2025-2035). Cette stratégie annoncée est conforme à la trajectoire cible pour la décennie 2021-2031 de 85 ha (soit 11 ha par an) de consommation d'ENAF. Cet objectif découle de la diminution de 50 % de la consommation d'espace observée lors de la décennie 2011-2020 qui s'est élevée à 169 ha. La consommation d'ENAF entre 2031 et 2035 est estimée à 5,5 ha par an, calculée selon l'objectif de diminution de 50 %.

Pour les projets situés dans l'enveloppe urbaine consommateurs d'ENAF, il conviendra de les définir et d'ajouter ces consommations potentielles. Les projets de renaturation pourront par ailleurs « compenser » une partie de la consommation d'ENAF engendrée, sous réserve d'être précisés en termes de projet et de périmètre.

2.2 Règlement graphique – Plan de zonage

Concernant les secteurs boisés du PLUi, il est rappelé que les mesures de protection des zones boisées (L151-23) ne sont recommandées que sur les surfaces présentant un intérêt paysager, patrimonial particulier. Le recours au classement en espace boisé classé (article L130-1 du Code de l'urbanisme) doit être conforme à la doctrine de la DDT en Indre-et-Loire telle que présentée dans le porter à connaissance.

2.3 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération tourangelle

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération Tourangelle est un document d'urbanisme orientant l'aménagement d'un territoire sur 20 ans. Il met en cohérence les politiques publiques d'urbanisme pour garantir l'équilibre entre développement et protection de l'environnement. Le SCoT contient des règles que les plans locaux d'urbanisme doivent respecter.

La Communauté de communes fait partie du périmètre du SCoT de l'agglomération tourangelle approuvé le 27 septembre 2013. Il couvre outre la Communauté de communes Touraine-Est Vallées, Tours Métropole Val de Loire et une partie de la Communauté de communes Touraine Vallées de l'Indre.

Il convient de souligner que la consommation d'espace entre 2025 et 2035 (92 ha) reste inférieure aux prescriptions du SCoT approuvé en 2013 : 800 ha à l'échelle du SCoT mais non territorialisés à l'échelle des EPCI.

Le SCoT approuvé envisage une densité minimum de 15 logements à l'hectare sur les secteurs en extension. Certaines OAP présentées dans le PLUi (coteau de Saveton à Véretz, le Bourg Neuf et les Charpereaux à Azay-sur-Cher...) doivent atteindre cet objectif afin d'être en conformité avec le SCoT.

La dynamisation des secteurs autour des gares est bien reprise dans le PLUi, mais elle aurait mérité d'être déclinée en engagements et propositions plus aboutis.

Une des ambitions du SCoT est de permettre le parcours résidentiel des habitants. Or, les objectifs de fluidification et diversification du parcours résidentiel mériteraient d'être encouragés davantage notamment au sein des OAP (typologie, statut d'occupation et accessibilité financière).

3. ENVIRONNEMENT

3.1 Gestion des eaux usées

Plusieurs dysfonctionnements ont été remarqués sur les stations d'épuration du territoire. **Le PLUi doit donc intégrer un programme de travaux et un échéancier à l'échelle du territoire.**

Chançay : Les résultats de l'année 2024 indiquent que le rejet de la station a un impact très important sur le milieu récepteur.

Actuellement, il n'est pas envisageable de raccorder de nouveau logement sur la station d'épuration.

Vernou-sur-Brenne : Au regard de la filière employée, celle-ci paraît sous dimensionnée. Il est à craindre que le fonctionnement se dégrade.

Monnaie : Le rejet de la station a un impact très important sur le milieu récepteur. Il n'est pas envisageable actuellement, de raccorder de nouveau logement sur la station d'épuration.

Reugny : Il est impératif de réduire les apports d'eaux claires parasites et d'augmenter la capacité de stockage de la filière boues pour s'assurer de la pérennité du fonctionnement de la station avec de nouveaux raccordements.

Les stations de Chançay et de Vouvray ont une double capacité « vendanges » ou « hors vendanges ». La capacité à retenir est celle « hors vendanges ». Toutefois, pour des projets plus importants il convient de s'interroger sur la charge de pollution reçue.

La police administrative a relevé en 2024, des non-conformités sur Chançay, Monnaie, Montlouis-sur-Loire, Reugny et Vouvray.

Tableau des capacités à retenir pour les stations suivantes en équivalent habitant (eh):

Système d'assainissement	Capacité nominale	Capacité à retenir
Chançay	5 300	1 100
Monnaie	5 600	2 307
Vernou « Justice »	10 000	3 500
Vouvray	17 160	6 000

En conséquence, il n'est pas envisageable à ce stade de disjoindre capacités résidentielles, mise en conformité et capacités des systèmes d'assainissement.

3.2 Identification et préservation des Zones Humides (ZH)

L'inventaire Zones Humides (ZH) a été réalisé et la démarche éviter réduire compenser (ERC) conduite. Il faudrait toutefois préciser pour les secteurs ouverts à l'urbanisme en ZH en quoi l'évitement n'a pas pu être total. De même, dans le règlement, la séquence ERC est bien prescrite, mais il conviendra également de **reprendre explicitement ce qui est imposé par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)**, afin que ces prescriptions puissent s'imposer ensuite aux aménageurs.

4. DÉVELOPPEMENT DURABLE

4.1 Prise en compte du SRADDET dans le PLUi

La Communauté de communes Touraine-Est Vallées, dans son PLUi, fait référence au PCAET (approuvé le 17/12/2020) et au SCoT de l'Agglomération Tourangelle (approuvé le 27/09/2013) mais le SRADDET de la région Centre-Val de Loire (approuvé le 04/02/2020) n'est aucunement mentionné dans les documents présentés. En vertu de la hiérarchie des normes, la référence au SRADDET doit figurer dans le rapport de présentation.

4.2 Énergies renouvelables (EnR)

Le projet de PLUi prend en compte le PCAET et permet le recours aux EnR aussi bien à l'échelle individuelle (photovoltaïque en toiture, PAC, géothermie), qu'à l'échelle plus industrielle par le biais de l'agrivoltaïsme et de la méthanisation.

Le règlement n'indique pas de manière explicite l'autorisation de poser des dispositifs EnR en toiture notamment sur les zones d'activités et d'équipements (UX et UE).

De même, il n'indique pas les éventuelles possibilités d'implantation sur les bâtiments particuliers.

La commission de régulation de l'énergie a rendu un avis positif sur les propositions de Zones d'Accélération d'Énergies Renouvelables (ZAER). Les ZAER arrêtées par le préfet pourront être intégrées dans le règlement de ce PLUi.

Enfin, concernant le SCoT, une étude approfondie sur les possibilités de mutualisation des moyens de production d'énergie renouvelable lors de la conception des aménagements des secteurs OAP devra être menée.

5. RISQUES

5.1 Prise en compte du risque d'inondation

Il est indiqué dans l'état initial de l'environnement (p. 109) que l'enjeu pour Touraine-Est Vallées est de ne pas augmenter le nombre de personnes concernées par un aléa inondation et d'adapter le bâti existant au risque croissant d'inondation. Cet enjeu n'est pas traduit dans le PADD par des actions concrètes hors gestion du risque lié au ruissellement.

Il convient d'actualiser les dates d'approbation des PPRI dans l'état initial de l'environnement (p. 100) comme dans la liste des servitudes.

Le dossier comporte la cartographie des aléas du PPRI du Val de Cisse et ne comporte pas celle du PPRI Val de Tours - Val de Luynes, qui figure dans le dossier de concertation et d'approbation de ce PPRI.

Dans le préambule du règlement, il devrait être rappelé que le maire peut faire usage de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme et cet article doit être cité en totalité.

Toujours dans le règlement, il doit être indiqué en tête de chapitre de chaque zone, si celle-ci ou les sous-secteurs de celle-ci, sont concernés par le risque (inondation ou mouvement de terrain) et dans ce cas que les dispositions des PPRI et PER-PPR sont applicables en plus du règlement du PLU.

La liste des servitudes d'utilité publique doit être actualisée.

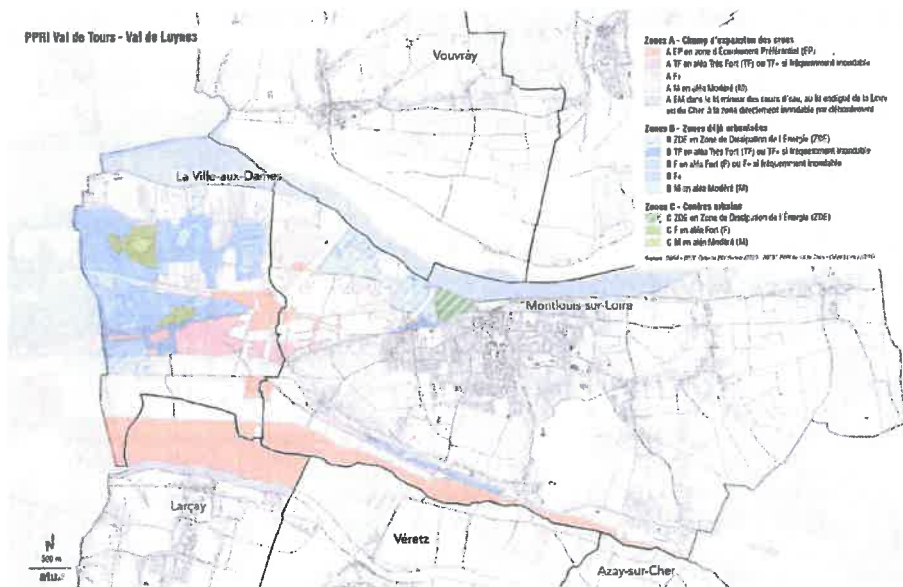
Azay-sur-Cher (p. 7)	PPRI Val du Cher	Approbation du 16/02/2009 modifié le 13/01/2025
Véretz (p. 42)	PPRI Val du Cher	Approbation du 16/02/2009 modifié le 13/01/2025
Vernou-sur-Brenne (p. 47)	PPRI Val de Tours - Val de Luynes	Approbation du 18/07/2016

Plan des servitudes

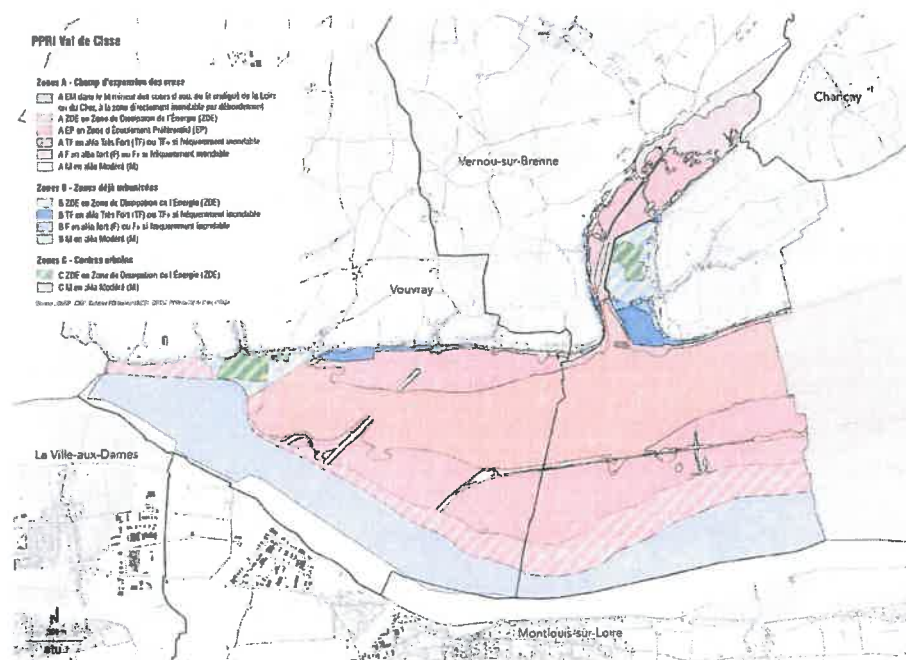
- les servitudes inondation et mouvements de terrain sont confondues dans une même servitude PM1 nommé à tort PPRI.
- le règlement des PPRI n'est pas joint au dossier de PLU-servitudes

- Annexe « sites protégés ou à risques »

Sur le PPRI VAL DE TOURS - VAL DE LUYNES (p. 19), la zone ZDE n'y figure pas (cf. cartographie ci-dessous).



Sur le PPRI VAL DE CISSE, certaines informations sont manquantes telles que la zone fréquemment inondable qui n'est pas apparente, mais également sur la légende où il manque la zone ZDE.



5.2 Prise en compte du risque mouvements de terrain

Sur le rapport de présentation « synthèse de l'état des lieux » (p. 11), il est indiqué que deux communes sont concernées par le Plan de Prévision des Risques de Mouvements de Terrain (PPRMT) de Vouvray. Le Plan d'Exposition aux Risques (PER) valant Plan de Prévision des Risques Mouvements de Terrain (PPRMT) de Vouvray ne porte que sur la commune de Vouvray.

En revanche, sur le territoire de la Communauté de communes, il existe effectivement :

- un PPR mouvements de terrain sur la commune de Larçay, approuvé le 8 janvier 2002 ;
- un PER (valant PPR mouvements de terrain) sur la commune de Vouvray, approuvé le 6 décembre 1993 ;
- un PER mouvements de terrain a également été prescrit sur la commune de Montlouis-sur-Loire, le 23 décembre 1985.

Sur le rapport de présentation « synthèse de l'état des lieux » (p. 15), le document fait mention de deux arrêtés de catastrophe naturelle recensés sur la Communauté de communes Touraine-Est Vallées et que ceux-ci concernent des faits d'inondations et de coulées de boue.

Le site Géorisques en recense 13 sur la commune de Vouvray, et 15 sur Montlouis-sur-Loire.

Sur le rapport de présentation « synthèse de l'état des lieux » (p. 16), il conviendrait, au même titre que ce qui a été écrit pour les PPRi, d'indiquer que les zones rouge et bleu des PPR/PER mouvements de terrain sont associées à un règlement qui s'impose au PLUi en tant que servitude d'utilité publique.

5.3 Prise en compte du risque technologique

Contrairement à ce qui est indiqué au sein de « l'état initial de l'environnement » (p. 122), la commune de la Ville-aux-Dames n'est pas concernée par le périmètre du PPRT relatif aux dépôts pétroliers de Saint-Pierre-des-Corps approuvé en 2017.

1.4 Prise en compte des nuisances sonores

Le classement sonore des infrastructures d'Indre-et-Loire a été révisé par les arrêtés préfectoraux du 26 décembre 2024.

Cette révision apporte pour les communes de la Communauté de communes listées ci-dessous, les modifications suivantes :

- Larçay
 - ligne ferroviaire L.431 000, dorénavant classée en catégorie 1 ;
- La Ville-aux-Dames
 - ligne ferroviaire L.431 000 en catégorie 1 ;
 - ligne ferroviaire L.570 000 en catégorie 1.
- Montlouis-sur-Loire
 - ligne ferroviaire L.431 000 en catégorie 1 ;
 - ligne ferroviaire L.570 000 en catégorie 1 ;

- quelques tronçons de D140, maintenant classée en catégorie 2.
- Véretz
 - D85, maintenant classée en partie en catégorie 2.
- Vernou-sur-Brenne
 - ligne ferroviaire L.570 000 en catégorie 1.
- Vouvray
 - ligne ferroviaire L.570 000 en catégorie 1 ;
 - D142 en catégorie 3.

En conséquence, dans le tome 3 du dossier 1 « état initial de l'environnement », les tableaux (p. 134 et 135) listant les infrastructures classées, la catégorie de classement et les communes traversées doivent être actualisées.

Sur le même document, il est fait mention des cartes de bruit stratégiques de 3^e échéance de la directive européenne du bruit 2002/49/CE et du PPBE associé (p. 136). Depuis, les cartes de bruit de 4^e du réseau autoroutier ont été approuvées par la préfète d'Indre-et-Loire le 12 octobre 2022, et pour les réseaux routier et ferroviaire, par le préfet d'Indre-et-Loire, le 17 février 2023. Le PPBE de 4^e échéance a, quant à lui, été approuvé le 19 septembre 2024 par le préfet d'Indre-et-Loire.

La carte « Nuisances sonores liées aux infrastructures de transport » (p. 137), indique en rouge les zones des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport. Il s'agit en fait des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des infrastructures définies par le classement sonore. Cette carte pourrait être actualisée afin de tenir compte de la révision du classement sonore. De plus, la légende doit a minima préciser la source de cette information.

Il est indiqué que le Plan d'Exposition au bruit (PEB) a été récemment mis en révision (p.138). Néanmoins, aujourd'hui, la mise en révision du PEB est seulement initiée. En effet, la reconstitution (actualisation des membres) de la commission consultative de l'environnement (CCE) de l'aérodrome de Tours Val de Loire et l'élaboration du projet de PEB par la Direction générale de l'aviation civile (DGAC) sont en cours de réalisation. La mise en révision du PEB de l'aéroport de Tours Val de Loire ne sera actée qu'après la publication de l'arrêté préfectoral de mise en révision.

Il est également indiqué que le plan d'exposition au bruit (PEB) ne constitue pas une servitude d'utilité publique (p. 140). Toutefois, les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec celui-ci. Il devra être annexé au plan local d'urbanisme des communes concernées.

Enfin, sur le tome 4 des annexes « Voies de communication » (p. 5), seul le document graphique est joint (contrairement au Classement sonore des infrastructures de transports terrestres, il n'y a pas l'arrêté d'approbation du PEB).

Les arrêtés préfectoraux du classement sonore du 26 janvier 2016 et le document graphique qui en découle ne sont plus en vigueur (p. 7 à 25).

6. VALEUR PATRIMONIALE ET PAYSAGÈRE

6.1 Le rapport de présentation

Le dossier 1 - l'état initial de l'environnement (p. 46 à 48) comporte une confusion entre le Val de Loire l'UNESCO et le patrimoine naturel lié à la Loire.

Pour rappel, le Val de Loire a été inscrit à l'UNESCO en tant que bien culturel. L'État a élaboré un plan de gestion approuvé par arrêté du préfet de la région Centre le 15 novembre 2012.

La préservation de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) est prise en compte dans le PLUi grâce à la mise en œuvre des outils de protection des bords de coteaux.

Le Val de Loire inscrit à l'UNESCO a été façonné par des siècles d'interaction entre le fleuve et les populations. Ainsi, le bien a été inscrit selon 3 critères :

- La qualité du patrimoine bâti et architectural,
- Le développement harmonieux d'interactions entre les Communautés humaines et leur environnement,
- L'illustration des idéaux de la Renaissance et du siècle des Lumières.

Le patrimoine naturel (diversité faunistique et floristique) n'a pas joué dans l'inscription du bien : il ne faut donc pas relier ces 2 aspects. La présentation faite induit ici en erreur. Si l'objet de cette partie du rapport de présentation est uniquement liée aux aspects naturels, il faut retirer la mention de l'inscription à l'UNESCO de cette partie et intégrer l'ensemble des éléments liés à l'UNESCO dans le dossier 2 – formes urbaines et patrimoine.

Le dossier 2 - atlas des unités paysagères, présente de manière synthétique les clefs de lecture du grand paysage puis propose un découpage en 13 unités paysagères, cohérent au vu de la diversité des paysages du territoire intercommunal. Dans chacune des unités paysagères, des cartes mettant en avant l'évolution du couvert forestier, des surfaces agricoles, des grandes infrastructures et du bâti de 1954 à actuellement. Chaque unité est également pourvue d'une carte mettant en avant les grandes composantes identitaires du paysage, la perception du grand paysage, la perception du paysage urbain ainsi que la perception des morphologies urbaines. Ainsi les perspectives ou cônes de vue sont localisés, de même que les repères bâtis dans le grand paysage et les axes de découverte du paysage. Les espaces contraints ou dégradés sont également répertoriés, ce qui peut permettre à terme de réfléchir à une meilleure insertion paysagère de ces ensembles en traitant les lisières.

Il est proposé d'ajouter les perspectives suivantes sur les cartes d'enjeux croisés :

- Depuis la RD952, entre l'Aître des Simoneaux et la Frillière, perspective vers le front urbain et le coteau de Montlouis-sur-Loire,
- Depuis l'axe de découverte du paysage situé dans la vallée de la Loire, entre le bourg de Vouvray et le parc des Bidaudières, une perspective vers le bourg de Vouvray, le coteau et son église, ainsi qu'une perspective un peu plus à l'ouest, vers le Peu Morier et les Bidaudières,

- Depuis le coteau à hauteur du château de Moncontour, une perspective regardant vers le sud,
- Depuis l'axe de découverte du paysage, depuis le Port regardant vers le bourg de Véretz et inversement depuis le bourg de Véretz regardant vers le Port,
- Depuis l'axe de découverte du paysage à Larcay, à hauteur du barrage à aiguilles.

A noter dans cet atlas des unités paysagères, le schéma du bourg linéaire de Monnaie est présent deux fois, mais il manque le schéma pour l'organisation des bourgs de Chançay, Reugny et Azay-sur-Cher. Il semble plus adéquat (p.9) de parler du passage « à une agriculture plus intensive de grandes cultures » au lieu de passage « à une agriculture plus extensive ».

Le dossier 2 - formes urbaines et patrimoine, mentionne le site classé et les sites inscrits au titre du Code de l'environnement concernant le territoire. L'inscription à l'UNESCO du Val de Loire est détaillée, avec la justification de l'inscription en tant que bien culturel, la mention des orientations de gestion issues du Plan de gestion et les principaux éléments de VUE présents à l'échelle de la Communauté de communes.

6.2 Le PADD

Le PADD met clairement en avant le Val de Loire et le patrimoine qui y est lié avec un chapitre dédié « Cultiver l'héritage ligérien » sur les 4 chapitres du PADD.

Un certain nombre de remarques formulées à la suite de la réunion des Personnes publiques associées du 22 juin 2023, présentant le PADD, ont été intégrées. Il est proposé les éléments suivants à amender.

Dans l'introduction du chapitre 2, l'inscription du val de Loire à l'UNESCO est citée, mais elle mériterait d'être complétée, en faisant référence au Plan de gestion du val de Loire, qui constitue un référentiel commun pour une gestion partagée. Ainsi, les orientations de gestion auraient tout intérêt à être clairement nommées ici (préserver et valoriser le patrimoine et les espaces remarquables, maintenir les paysages ouverts du val et les vues sur la Loire, maîtriser l'étalement urbain...), en reprenant quelques éléments du rapport de présentation.

Dans l'introduction du chapitre 2 « Cultiver l'héritage ligérien », il est proposé d'ajouter à la fin du 2^e paragraphe « Les paysages de Touraine-Est Vallées... » des exemples entre parenthèses « (organisation du front bâti, bâti spécifique tels que les troglodytes, aménagements portuaires et liés à la navigation, aménagements liés aux inondations, châteaux et manoirs...) »

Dans la partie « préserver les paysages ligériens », il est proposé :

- à la fin du paragraphe « aménager les limites de l'urbanisation en interface avec les milieux agricoles et naturels », d'ajouter « afin de conforter ou recréer une silhouette urbaine de qualité »
- dans « protéger le patrimoine végétal qui participe au paysage ligérien », de reformuler les exemples ainsi « essences exotiques et sujets d'ampleur des grandes propriétés, alignements d'arbres, arbres repères dans l'espace urbanisé, arbres fruitiers dans l'espace agricole et viticole, etc. »

Par ailleurs, une erreur de numérotation dans les quatre grandes sous-parties du chapitre 1 est observée.

6.3 Servitudes d'Utilité Publiques (SUP)

Il convient de modifier sur le plan des servitudes la légende : « zone de protection du monument historique » par « protection au titre des abords de monuments historiques ». Par ailleurs, chaque rayon de 500 m doit être reporté (même dans le cas de superposition entre les R500, chaque MH étant lié à son périmètre R500 : par exemple, manoirs de Vaumorin et de Montfort à Chançay ont chacun un R500 ; idem à Montlouis-sur-Loire, Vernou-sur-Brenne...)

Liste des SUP, compléter les éléments suivants :

- Pour Reugny, rajouter le Château de Valmer (abords du R500 de Chançay en débord sur Reugny)
- Pour Chançay, rajouter manoir du Bas-Cousse (abords du R500 de Vernou en débord sur Chançay)

Par ailleurs, la légende des sites doit être complétée indiquant site inscrit et classé (« Les madères » en partie sur la commune de Vernou-sur-Brenne et un site classé).

6.4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP Patrimoine

Pour une lecture facilitée, la mise en forme de l'OAP pourrait être améliorée, notamment pour les illustrations :

- légendes et titres à reprendre : leur emplacement (éviter les chevauchements sur les figures, rendant parfois le texte peu lisible)
- cadre en liseré des figures pour les rendre plus claires
- régularité des emplacements des figures (calée à gauche par exemple)
- la précision du nord sur les figures n'a pas été portée. C'est regrettable car l'orientation du bâti ancien (ouvertures au sud des espaces de vie, abri des vents dominants...) est une donnée importante (de « bon sens ») qui n'est pas assez mise en exergue dans l'OAP.

Chapitre 1. Les formes urbaines patrimoniales (zonage UP ou zonage indicé « p »)

Le chapitre 1 portant sur ces secteurs peut intégrer des constructions traditionnelles qui n'ont pas fait l'objet d'un repérage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Elles ne font donc pas l'objet d'un renvoi sur le chapitre 2 ; ainsi l'onglet « architecture » pourrait être complété par une indication sur la préservation du bâti traditionnel et de ses éléments (matériaux, décors, modénatures...).

Le PLUi ne pouvant pas réglementer le découpage parcellaire, il peut cependant dans l'OAP, préciser que les implantations des constructions doivent respecter et reconduire les tissus urbains traditionnels, en donnant quelques exemples : parcellaire en lanière, impasse commune partagée...

Dans le chapitre 1, des renvois vers le chapitre 2 sont proposés. « Les éléments ponctuels de patrimoine bâti » doivent être remplacés par chapitre 2 « Le patrimoine bâti » afin que le lecteur s'y retrouve plus facilement.

Chapitre 2. Le patrimoine bâti (L151-19 du Code de l'urbanisme, représenté par le bâti ou par une surface couvrant un périmètre intégrant plusieurs éléments)

Dans les fiches, les cheminées devraient être indiquées dans les orientations de ce qui est à « préserver/valoriser » pour toutes les typologies du bâti.

Il convient que la figure qui présente les maisons de bourg illustre également des toits en petites tuiles plates de pays (pas seulement en ardoise naturelle).

Il est indiqué que les végétaux associés au patrimoine bâti doivent être préservés ; afin de ne pas reconduire des espèces végétales existantes qui ne seraient pas cohérentes avec la typologie du bâti auquel elles sont associées, cette condition devrait être indiquée.

6.5 OAP sectorielles et règlement.

Les OAP sectorielles s'attachent à présenter finement les contextes d'intégration des nouveaux aménagements (topographie, percée visuelle, etc.) Toutefois, le règlement et la transcription des attendus architecturaux au sein des OAP, ne reflètent que partiellement la volonté de valorisation du paysage ligérien inscrite dans le PADD. En effet, l'ouverture à des architectures étrangères à la typologie des architectures locales, n'offrent pas la garantie nécessaire à la préservation des singularités du territoire de TEV. Sauf erreur, seule une OAP (Les Charpeneaux à Azay-sur-Cher), apporte des précisions sur la forme des constructions (constructions à toitures en pentes traditionnelles), or cette orientation devrait être généralisée à toutes les OAP, voire à tout le règlement.

L'OAP sectorielle des Hauts de Montlouis est une extension de 15,7 ha située sur le plateau entre la Loire et le Cher ; elle est justifiée dans le document car étant située dans la commune la plus peuplée de la Communauté de communes, avec une bonne desserte (dont 3 gares) et un très bon niveau d'équipement.

L'enjeu sera ici d'intégrer dans le paysage cette vaste extension. Celle-ci s'appuie sur l'urbanisation présente au nord. Une ceinture paysagère avec un cheminement doux est prévue sur le pourtour du quartier. Dans ce secteur la hauteur maximale de construction est de RDC + 4 niveaux.

Aussi, une attention particulière devra être apportée sur la construction des éléments les plus hauts en termes de volumes et de teintes : il faudra étudier l'insertion des bâtiments les plus hauts depuis le coteau de la Loire au nord et le coteau du Cher au sud. L'OAP aurait intérêt à prévoir que les bâtiments les plus hauts se concentrent dans le cœur du site en extension, et non sur les franges situées au sud et à l'ouest, en contact avec des zones agricoles. Par ailleurs, au vu de la hauteur maximum autorisée, la ceinture paysagère aura intérêt à intégrer des sujets arborés de moyen ou haut jet, afin d'accompagner le bâti.

L'OAP sectorielle des Sarazins (1 ha) est situé en pied de coteau, hors zone inondable, dans un secteur à fort enjeu paysager puisque dans le périmètre du bien UNESCO. Il se positionne dans un secteur déjà urbanisé de part et d'autre à l'est et à l'ouest, mais s'ouvre sur la varenne agricole au sud ; c'est l'une des dernières séquences bien lisibles du transect ligérien typique du bien UNESCO, avec le chemin à mi-coteau structurant l'ensemble et offrant au sud des parcelles autrefois jardinées. L'opportunité d'urbaniser ce secteur doit être interrogé en premier lieu.

Si le choix d'ouvrir à l'urbanisation est maintenu, l'enjeu sera donc d'accompagner le bâti et de l'insérer de manière qualitative dans le tissu urbain. Contrairement à la majorité des OAP, l'OAP Les Sarazins est peu détaillée : elle donne quelques éléments en matière d'orientation des constructions et d'insertion notamment en termes de vues lointaines. L'OAP manque ainsi de précisions, notamment sur la pente des terrains et sur les vues depuis les espaces publics vers ces secteurs.

Il semble peu judicieux de faire une voirie principale en plein milieu : cela implique de placer des habitations de chaque côté de la voie sur des parcelles carrées.

À la place, on pourrait réaliser plutôt une voie au nord du site (à la place de la liaison à créer) et recréer un alignement de maisons sur des parcelles rectangulaires en longueur. Cela aurait l'avantage de positionner les maisons au nord du site et de laisser les jardins descendre vers le bas, formant ainsi une transition vers les varennes et la RD. Cela correspondrait davantage au parcellaire existant en lanières.

L'OAP pourrait ainsi proposer un schéma d'intention de découpe parcellaire, se basant au plus proche de l'existant, et de positionnement des maisons. Sur la partie sud, de la végétation existe déjà en parties ; aussi, il serait utile de répertorier ce qui pourrait être conservé et éventuellement de prévoir un pré-verdissement dans la partie sud, pour accompagner la vue vers le nouveau bâti depuis la RD 46.

Le règlement graphique présente des zonages et des secteurs de prescriptions issus d'une analyse fine du territoire. Le règlement écrit doit, pour pouvoir faire écho à cette analyse et répondre aux orientations du PADD, permettre de mieux le valoriser.

Le règlement présente également des prescriptions différentes selon les communes. Ces choix ne semblent pas être justifiés par des spécificités architecturales, urbaines et paysagères des territoires. Ainsi, les atouts présentés dans le PADD quant à la préservation des paysages ligériens, à celle de qualité du cadre de vie et du développement touristique du territoire, est compromise par une déclinaison de règles différentes et, pour certaines, en désaccord avec le PADD.

Le règlement écrit présente des règles applicables à tous les cas (le « déjà-là », y compris le bâti ancien et les constructions post'50, et les nouvelles constructions). L'OAP « patrimoine » n'intègre pas certains bâtiments anciens tant en secteurs indicés « p » que dans d'autres secteurs ; il serait opportun de compléter au sein du règlement écrit les prescriptions pour permettre sa préservation (y compris en termes d'isolation par l'extérieur qui, pour le bâtiment ancien, serait une perte pour sa préservation et pour le cadre de vie du territoire...), son évolution et sa valorisation.

Le règlement doit ainsi décliner les ambitions du PADD, notamment dans son chapitre 2 « cultiver l'héritage ligérien » et être garant de la valorisation des paysages du territoire. L'insertion des nouvelles constructions inscrites dans le PADD doit donc s'attacher à valoriser, réparer, intégrer toutes nouvelles constructions. Le maintien, l'amélioration, le respect des paysages patrimoniaux et l'évolution des paysages ligériens... mentionnées dans le PADD comme des orientations fortes, a pour objet de redonner une lisibilité de ce paysage dans toutes ses dimensions, notamment par la forme urbaine et architecturale des nouvelles constructions. Le règlement (et les OAP) doit permettre de décliner ces orientations du PADD.

Or, certains articles du règlement écrit sont en contradiction avec cette recherche de préservation et de valorisation du paysage ligérien. Il est regrettable, par ailleurs, que certaines communes du territoire ne répondent que partiellement aux orientations du PADD en laissant la possibilité d'implanter des constructions qui dénatureront le paysage ligérien. Il est à souligner que la commune d'Azay-sur-Cher s'attache quant à elle à cette préservation, dans son ambition

réglementaire et dans l'OAP « Les Charpeneaux », seule OAP de toutes les OAP du territoire, où il est demandé des maisons à toitures à pentes.

Dans les secteurs urbains, agricoles ou naturels, les constructions à toitures terrasses ne peuvent pas être autorisées. Ce type de construction, étranger aux constructions traditionnelles du territoire, doit être pros crit afin de garantir la préservation d'une qualité architecturale et de ne pas dénaturer le paysage tant urbain que rural qui contribue à la préservation du cadre de vie des habitants, au tourisme, et à la qualité des paysages. Toutefois, des toitures terrasses, de taille limitée, peuvent être autorisées à la seule condition de venir articuler deux volumes couverts à deux pentes. Afin de préserver le caractère patrimonial du territoire, l'autorisation (par exemple en zone UA (« les bourgs renforcés », espaces construits autour des centralités historiques), UB (« espaces urbains constitués »), UC (« quartiers verdoyants »), 1AUH (« espaces à urbaniser à vocation dominante résidentielle ouvert à l'urbanisation) de construction principale à 7 ou 9 m de hauteur à l'acrotère pour des toitures-terrasses ne peut être autorisée. La souplesse souhaitée dans l'architecture pour ces nouveaux secteurs à urbaniser (1AUH), notamment dans la « forme des toitures », ne doit pas mettre en péril la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire, recherchée par le document d'urbanisme. Il est également autorisé de construire des annexes disjointes à toit plat : ce type de construction ne devrait être possible qu'à la condition de ne pas être visibles de l'espace public (derrière un mur, etc.)

Pour les constructions nouvelles (principales ; extension ; annexe), qui présenteraient une « innovation architecturale », tout en préservant le paysage urbain et l'esprit des lieux, cette possibilité doit être cernée dans le règlement par la mention suivante : « les projets s'attacheront à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Ainsi, si le projet développe un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie majoritaires du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels (à l'exclusion de matériaux synthétiques et composites non naturels) ».

« L'encouragement à la conception bioclimatique des constructions nouvelles » présenté dans le PADD est un atout dont il faut s'emparer pour, notamment, valoriser la dimension patrimoniale du territoire : l'ensemble des items permettant de concevoir ce type de construction ne va pas à l'encontre d'une qualité architecturale reprenant les paramètres de l'architecture traditionnelle, elle-même issue d'une conception faite de bon sens. En effet, l'architecture traditionnelle, fruit d'une expérience accumulée sur des siècles, est étroitement liée à l'architecture bioclimatique (ressources utilisées, ventilation naturelle, comportement thermique, forme et toiture, orientation, adaptation au climat, à la topographie...) Une conception bioclimatique présente ainsi des caractéristiques puisées dans l'architecture traditionnelle locale au sein d'un territoire singulier : orientation, optimisation de la lumière naturelle, compacité, matériaux sains durables biosourcés ou géosourcés et de préférence locaux, conception adaptable (toitures à pentes avec combles aménageables par exemple), intégration au paysage (harmonie en accord avec son environnement architectural, végétal et paysager). Ainsi, une maison « cube » sans toit ou des architectures étrangères au territoire, au sein du territoire de TEV, ne sont ni adaptées aux spécificités du territoire en termes d'environnement, de climat, mais aussi en ce qu'elles viennent dénaturer les atouts constitués par le paysage ligérien.

L'emprise au sol maximale des constructions est présentée par un pourcentage de la superficie du terrain. Aucune limite n'est indiquée, mais un coefficient maximal d'imperméabilisation vient contrebalancer cette donnée. Par exemple pour un terrain de 2000 m² en zone Uab (« lotissements »), une constructibilité de 400 m² est permise. La densification de ces secteurs est

donc possible (division de parcelles), sans garantie d'une densification « aimable ». Une OAP de densification aurait pu être proposée afin de garantir une meilleure intégration de potentielles constructions, tant pour le cadre de vie des habitants que pour la constitution d'un tissu urbain de qualité.

⇒ Il convient de préciser le terme « terrain » mentionné dans le règlement : s'agit-il de la parcelle, de l'unité foncière ? Il convient de préciser ces deux règles, pour éviter toute occupation à hauteur de 100 % du droit à construire sur une partie de la parcelle et ne pas encourager de redécoupage ouvrant des nouveaux droits : la règle devrait être conditionnée à une emprise maximale...

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : En secteur Ub « les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales », Uc, « Les constructions principales doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives », UD « Les autres constructions doivent être implantées à distance des limites séparatives » (justifié par le fait « d'éviter la densification », ne tenant pas compte du tissu urbain traditionnel existant), 1AUH « les constructions peuvent être implantées en limites séparatives », etc. La règle générale devrait être que la construction s'implante en accroche d'une limite séparative pour un urbanisme plus économe en foncier qui ne reproduise pas des implantations de « maison au milieu de la parcelle » au tissu lâche. Le retrait de la limite séparative devrait être une exception. Le secteur Uc, par exemple, présentent un certain nombre de constructions implantées en limites séparatives.

Par ailleurs, aucune règle n'est donnée pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres. Il est souhaitable de réglementer afin que les constructions soient cohérentes avec la forme urbaine et la préservation du paysage dans lequel elle s'insère et qu'aucune construction ne vienne « flotter » au sein d'une grande parcelle, loin de la construction principale, au risque de dénaturer le paysage.

Volumétrie et façades : Dans plusieurs zones (UA, UB, UC...) « Les constructions doivent être cohérentes avec les constructions environnantes ». Il convient que les constructions ne prennent pas en exemple des constructions environnantes qui dénaturent le paysage. Les volumes doivent s'inspirer des volumes bâtis traditionnels, de même usage, situés à proximité, seul gage de ne pas porter atteinte à l'intégrité de l'espace paysager.

Les bardages bois peuvent être également pré-grisés et doivent être à pose verticale (pour reprendre des typologies locales). Il est regrettable que seules deux communes interdisent les matériaux imitant le bois. Cette règle devrait porter sur tout le territoire, notamment dans des secteurs très ruraux. D'ailleurs, ces dispositifs ne seraient pas autorisés en espaces protégés de monuments historiques. Afin d'être cohérent sur l'aspect patrimonial du PLUi, cela devrait être le cas sur tout le territoire.

Toitures et percements : Pour les zones (UA, UB, UC, UD...), les prescriptions des formes de toitures sont inégales selon les communes. Afin de respecter le caractère patrimonial du territoire, les toitures à deux pentes devraient être la règle avec une pente minimale de 40° (et non de 30°). Seule la commune d'Azay-sur-Cher montre la volonté de préserver ce dispositif et la commune de Vouvray pour certaines zones avec des toitures à pentes obligatoires, mais à 30°. D'autres communes (comme Reugny ou Montlouis) ne fixent pas de règle ou autorise des pentes inférieures à 30°, au risque de permettre des constructions qui ne respectent pas le paysage architectural singulier du territoire. Par ailleurs, les toitures-terrasses sont autorisées en complément des toitures à pentes, permettant des formes architecturales hors contexte. Elles ne devraient l'être que comme éléments enchâssés entre deux volumes couverts à 2 pentes.

Les coffres de volets roulants posés à l'extérieur, dans tous les secteurs anciens (villes, villages, hameaux...), ne devraient pas être autorisés. Ces dispositifs dénaturent les caractéristiques architecturales et la qualité du paysage urbain qui s'offrent aux habitants et touristes depuis l'espace public. Si des volets traditionnels ne peuvent être préservés ou reconduits, les coffres doivent être posés à l'intérieur et la couleur du volet roulant doit s'harmoniser avec la façade et le contexte urbain.

Clôtures : Prescription des zones (UA, UC...). Les murs anciens et leurs éléments d'accompagnement doivent être préservés et restaurés, or, sauf erreur, ils ne sont pas mentionnés dans le règlement : cette prescription devrait être ajoutée. « La clôture sur rue doit être adaptée à l'espace urbain dans lequel elles sont édifiées. ». Afin d'arrêter l'appauvrissement et la banalisation du paysage sur rue, les dispositifs de clôtures et les éléments d'accompagnements doivent être sobres, simple ; par exemple, le grillage galvanisé non plastifié étant le plus discret, le moins coûteux, il devrait être donné en exemple, ainsi que les ganivelles ou échelas de châtaigner. Il s'agit de stopper l'utilisation de dispositifs de clôture de type « site industriel », le treillis soudé, les claustras composites et matériaux synthétique, plastique ou aluminium, gabion... tant pour préserver le paysage que pour privilégier l'emploi de matériaux biosourcés ou, géosourcés, voire locaux (filiales locales de production)

Éléments techniques : Pour l'intégration des capteurs solaires, le règlement pourrait proposer de se reporter à une annexe sur le « Guide d'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires dans la région Centre-Val de Loire » (disponible sur le site de la DRAC Centre-Val de Loire : <https://www.culture.gouv.fr/regions/drac-centre-val-de-loire/Ressources/Publications/Guides-et-fiches-pratiques/Guides-pratiques-Centre-Val-de-Loire/guide-d-insertion-architecturale-et-paysagere-des-panneaux-solaires-dans-la-region-centre-val-de-loire>)

Dessertes : Les voies en impasse « doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules... de faire aisément demi-tour ». Cette prescription peut être contraire à la préservation des tissus urbains du territoire et de la hiérarchie des voies qu'il présente. La trame viaire traditionnelle doit servir d'exemple pour les nouvelles voies à créer, afin de ne pas reproduire des voies hors contextes (voies « en raquette » trop consommatrices d'espace et inadaptées...). Par ailleurs, ce type de dessertes devraient être limitées afin de proposer des trames viaires traversantes (petites voies) permettant cette circulation.

Lexique en annexe du règlement : La figure présentant le terme « accès » devrait être modifiée afin de ne pas présenter deux accès sur des parcelles configurées « en drapeau ».

6.6 Les annexes

Dans les servitudes AC2, le tableau en annexe ne reprend pas les intitulés exacts de certains sites inscrits :

- à Chançay, « site inscrit de Chançay et Vernou-sur-Brenne » doit être remplacé par « Vallée de la Brenne, site Malraux » ;
- à Vernou-sur-Brenne, « Site de Vernou » doit être remplacé par « Vallée de la Brenne, site Malraux ».

Sur le plan n°1, SUP relatives à la conservation du patrimoine, la légende doit être corrigée ainsi « AC2 : Servitudes relatives aux sites classés et sites inscrits », puis en dessous « Site classé ou site inscrit ».

Pour rappel, les périmètres des servitudes AC2 sont accessibles et à jour sur le géoportail de l'urbanisme.

7. MOBILITÉS

Le PADD affirme clairement une orientation consistant à décarboner les mobilités pour la desserte du territoire et de ses centralités, notamment en favorisant les modes actifs (vélo, marche à pied) pour les déplacements du quotidien ainsi que la complémentarité entre les différents modes de déplacement.

Le volet "mobilités" du diagnostic mériterait cependant d'être complété sur certains points :

- Évoquer le PDU (plan de déplacements urbains) de l'agglomération tourangelle, qui concerne 3 communes de la CC TEV : Vouvray, Vernou et La Ville-aux-Dames. De plus, ce document est en cours de révision, qui se fera sous la forme de l'élaboration d'un PDM (plan des mobilités), qui concernera également ces 3 communes.
- Évoquer la démarche de SERM (service express régional métropolitain). En particulier, le diagnostic ne cite pas du tout le projet de création d'une nouvelle halte ferroviaire à La Ville-aux-Dames, alors que cela transformera de façon importante l'organisation des mobilités de ce territoire.
- Exposer la situation de chacune des gares TER du territoire : fréquence de la desserte ferroviaire, fréquentation en nombre de voyageurs, présence ou pas d'un parking (VL, vélos) à proximité, desserte par des cheminements cyclables, etc...

8. SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

En ce qui concerne les servitudes d'utilité publique relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements, certaines données doivent être mises à jour :

- La servitude PT2 37007702 est abrogée par décret du 05/10/2022,
- la servitude PT2 37017904 est abrogée par décret du 05/02/2024,
- les servitudes T04 37017901 et T05 37017901 ainsi que la servitude T7, ont fait l'objet d'un transfert de gestion à la DGAC suite à la cession de la BA 705 en octobre 2021,
- la servitude PT2 37026102 est manquante.

9. GÉOPORTAIL

Vous trouverez toutes les informations relatives au Géoportail sur le site internet départemental de l'État :

<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme-et-habitat/Planification-territoriale/Geoportail-de-l-urbanisme>