

Département d'Indre et Loire (37)

Dossier n° E 24000177/45

Jean-Louis METERREAU

Président de la Commission d'Enquête

Martine BEURTON

Martin LEDDET

Commissaires-Enquêteurs

ENQUETE PUBLIQUE

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES « TOURAINE EST-VALLEES » CONSTITUE DES COMMUNES D'AZAY-SUR-CHER – CHANCAY – LARCAY – MONNAIE – MONTLOUIS-SUR-LOIRE – REUGNY – VERETZ – VERNOU-SUR-BRENNE – LA VILLE-AUX-DAMES ET VOUVRAY ET LA CREATION DE PERIMETRES DES ABORDS (PDA) de 28 MONUMENTS HISTORIQUES PRESENTS SUR LES 10 COMMUNES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL.

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Enquête du 28 avril 2025 au 28 mai 2025

Première partie : Rapport de la Commission d'Enquête.

Deuxième partie : Conclusions et Avis motivé.

Destinataires :

- Monsieur le Président de la Communauté de Communes « TOURAINE EST-VALLEES » à MONTLOUIS (37)
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif à ORLEANS (45).

SOMMAIRE

SECTION 1

RAPPORT DE LA COMMISSION

<u>CHAPITRE 1</u>	N° de page
1.1 Les références juridiques	11
1.2 Les autres textes	12
1.3 Préambule	13-14
<u>CHAPITRE 2</u>	15
2.1 Généralités	15
2.2 Le Plan Local d'Urbanisme	15-16
2.3 Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)	16
2.4 Les intérêts du PLUi.	16-17
2.5 Le PLUi pour la communauté de communes.	17-18
2.6 Les démarches préliminaires de la communauté de communes.	18-19
2.6.1 Synthèse des démarches.	19
<u>CHAPITRE 3</u>	
<u>PRESENTATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES</u>	20
3.1 Le territoire	20-22
3.1.1 La démographie	22
3.1.2 La répartition	22
3.1.3 Les particularités	22-23
3.1.4 Le parc de logements	23-24
3.2 Les mobilités	25
3.2.1 La situation	25
3.2.2 Le réseau	25-26
3.2.3 Les mobilités douces	26-27
3.3 Les coordonnées du maître d'ouvrage	28
3.4 Objet de l'enquête	28
3.5 Les objectifs de l'enquête	29

CHAPITRE 4.

L'HISTORIQUE DU PROJET. 30

4.1 La gouvernance du projet	30
4.1.1 Les instances de décision	30
4.2 Les étapes préparatoires	30
4.3 Les consultations des personnes associées	30-31
4.4 La concertation	31
4.4.1 Les mesures de publicité de la concertation	31-32
4.4.2 Synthèse de la concertation	33
4.4.3 Bilan de la concertation	34-35

CHAPITRE 5.

LES AXES STRATEGIQUES DU PLUi. 36

5.1 Les perspectives de développement	36
5.1.1 Le scénario de développement démographique et les besoins en logements	36
5.1.2 Les perspectives de développement économique et en termes d'emplois	37
5.1.3 Les projets en matière d'équipements pour accompagner l'évolution démographique	38
5.2. Les capacités de densification et les besoins en matière de consommation d'espace	38
5.2.1 Les capacités de densification	38-40
5.2.2 La stratégie territoriale de recentrage	40
5.2.2.1 L'armature territoriale et urbaine	41-42
5.2.2.2 Stratégie de densification au sein des bourgs	42-45
5.2.2.3 La densification au sein des zones d'activités et des friches	45
5.2.3 Les besoins en matière de consommation d'espace entre 2025 et 2034	46-47
5.2.4 Explications des choix retenus pour établir le règlement	47
5.2.4.1 Passer de 10 PLU à 1 PLUi	47
5.2.4.2 Evolution de la prise en compte des PPRN	47-48
5.2.4.3 La qualité urbaine – architecturale – environnementale	48
5.2.4.4 Le règlement et l'OAP Patrimoine	48
5.2.4.5 Les règles spécifiques aux STECAL	49

CHAPITRE 6.

LA STRUCTURE DU PLUi. 50

6.1 La conformité du PLUi	50
6.2 La Comptabilité du PLUi.	50
6.3 Le SCoT.	50
6.3.1 Le SCoT intégrateur	51
6.3.2 Le SCoT de l'agglomération tourangelle	51-52
6.3.3 Les ambitions du SCoT.	52
6.3.4 Les objectifs du SCoT.	52-53
6.4 Le PLH.	53-54

6.5 Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)	54
6.5.1 Répondre à l'urgence environnementale et climatique	55-56
6.5.2 Cultiver l'héritage ligérien	56-57
6.5.3 Oeuvrer pour un territoire ouvert qui se diversifie et s'engage dans un développement plus raisonné	57
6.5.4 Des vocations diversifiées pour des territoires contrastés	58-89
6.6 Le SDAGE Loire-Bretagne	60
6.7 Le SAGE.	60
6.8 Le SRADDET	61-63
6.9 Le SRCE.	63
6.9.1 La Trame écologique	63
6.9.2 Les trames écologiques menacées	64
6.9.3 Le lien avec le SRADDET.	64
6.10 Le SRE	64
6.11 Le DDRM	65
6.12 La prise en compte des autres documents	65-67

CHAPITRE 7.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET STECAL

7.1 Les OAP « Sectorielles »	68-69
7.1.1 Entre Loire et Cher	69
7.1.1.1 Montlouis	70-76
7.1.1.2 La Ville aux Dames	77-86
7.1.2 Le Sud Cher	87
7.1.2.1 Larçay	87-89
7.1.2.2 Veretz	89-95
7.1.2.3 Azay sur Cher	96-106
7.1.3 Le Nord Loire	107
7.1.3.1 Vouvray	107-114
7.1.3.2 Chançay	114-120
7.1.3.3 Reugny	121-127
7.1.4 Monnaie	128-140
7.1.5 Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation	141
7.2 Les OAP « Patrimoine »	141
7.2.1 Les formes urbaines patrimoniales	142
7.2.1.1 Les centres bourgs traditionnels	142
7.2.2.2 Les noyaux ruraux traditionnels	143-146
7.2.1.3 Les vallons urbanisés	146-147
7.2.1.4 Les coteaux belvédères	148
7.2.2 Le patrimoine bâti	149
7.2.2.1 Les orientations concernant l'ensemble des typologies de patrimoine bâti	149-151
7.2.2.2 Les logis (XV-XVII siècles).	151
7.2.2.3 Les châteaux – manoirs et grandes propriétés (XVII-XIX siècles)	152

7.2.2.4 L'habitat de villégiature (XIX-XX siècles).	153
7.2.2.5 Les maisons bourgeoises et maisons de maîtres (XIX-XX siècles).	154-155
7.2.2.6 Les propriétés viticoles	156
7.2.2.7 Le bâti rural	156
7.2.2.8 Les maisons de bourg	157
7.2.2.9 Le petit patrimoine	158
7.2.2.10 Les équipements	159
7.2.2.11 Les bâtiments artisanaux ou industriels	159
7.2.2.12 Le patrimoine troglodytique	160-161
7.3 L'OAP « Trame Verte et Bleue » (TVB)	162
7.3.1 Protéger la TVB.	162
7.3.2 Protéger la Trame Bleue	163
7.3.3 Renforcer la nature en ville	164-166
7.3.4 La « Trame noire »	166
7.3.5 Les STECAL	167

CHAPITRE 8.

<u>LE DIAGNOSTIC INITIAL & L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.</u>	168
8.1 Le diagnostic initial	168
8.1.1 Le milieu physique	168
8.1.2 Les caractéristiques du territoire	168
8.1.3 Les espaces naturels inventoriés	169-171
8.1.4 Les milieux aquatiques emblématiques	171-172
8.1.5 Les milieux boisés	172
8.1.6 Les milieux ouverts	172-173
8.2 Les ressources	173
8.2.1 Les ressources en eau	173
8.2.1.1 Les eaux souterraines	174
8.2.1.2 Les eaux superficielles	174
8.2.1.3 La ressource en eau potable	175
8.2.1.4 Les difficultés	175
8.2.1.5 Les eaux pour l'agriculture	176
8.3 Les risques industriels et naturels	176
8.3.1 Les inondations	176
8.3.1.1 Les inondations par débordement de cours d'eau	176-179
8.3.1.2 Les inondations par remontées de nappe	180
8.3.1.3 Les inondations par ruissellements superficiels	180-181
8.3.2 Les risques de mouvements de terrain	181
8.3.3 Les risques dus au retrait-gonflement des argiles	182
8.3.4 Les risques d'effondrement et de chutes de pierres	183
8.4 L'Evaluation environnementale	183
8.4.1 Qu'est- ce qu'est l'évaluation environnementale ?	183
8.4.2 Composition	184
8.4.3 Les enjeux	184

8.4.4 Les compatibilités	185-188
8.4.5 Les mesures ERC	188
8.4.6 Les mesures d'évitement	189-189
8.4.7 Les mesures de réduction	190-191
8.4.8 Les mesures de compensation	192
8.5 Les incidences sur le PADD	192-200
8.6 Les incidences sur l'environnement	201-202
8.7 Les incidences des OAP	202
8.7.1 Les incidences des OAP en extension	203
8.7.2 Les incidences des OAP en densification	203-204
8.7.3 Les incidences des STECAL	205
8.7.4 Les incidences sur Natura 2000	205-206

CHAPITRE 9.

LE REGLEMENT 207

9.1 Le règlement écrit	207
9.1.1 L'organisation des zones du règlement	207
9.1.2 L'espace agro-naturel : zones « N - A et UD »	208
9.1.3 La zone « N » : l'espace naturel et forestier	208
9.1.4 La zone « A » : L'espace agricole	208
9.1.5 La zone « UD » : Les hameaux équipés à constructibilité limitée	209
9.1.6 Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)	210
9.1.7 L'espace urbain général : zones « UA – UB - UC et UP »	210
9.1.7.1 La Zone « UA » : les Bourgs Renforcés.	210
9.1.7.2 La zone « UB » : Les espaces urbains constitués	211
9.1.7.3 La zone « UC » : Les quartiers verdoyants	211-212
9.1.7.4 La zone « UP » : Les espaces urbains patrimoniaux	212
9.1.8 L'espace urbain spécialisé : zones « UE et UX »	213
9.1.8.1 Zone « UE » : les sites d'équipement	213
9.1.8.2 Zone « UX » : les sites d'activités économiques	213-214
9.1.9 Les zones à urbaniser	214
9.1.9.1 La zone « 1AUH » : Les espaces à urbaniser à vocation dominante résidentielle ouverts à l'urbanisation	214-215
9.1.9.2 La zone « 1AUX » : Les espaces à urbaniser à vocation d'accueil d'activités économiques ouverts à l'urbanisation	215
9.1.9.3 La zone « 2AU » : Les espaces à urbaniser non ouverts à l'urbanisation	216
9.1.10 Annexes du règlement écrit	216
9.1.11 Canevas des prescriptions associées aux différentes zones	216-217
9.1.12 Articulations des OAP sectorielles avec les règlement écrit et graphique	217-219
9.2 Le règlement graphique	220
9.2.1 Liste des planches par communes	220-222
9.2.2 Catalogue des zones – des secteurs et sous-secteurs	223-226

CHAPITRE 10.

<u>LA REALISATION DE L'ENQUETE</u>	227
10.1 Composition du dossier	227
10.1.1 Les différentes pièces du dossier	227-228
10.1.2 Le dossier administratif	229
10.1.3 La désignation de la Commission	229
10.2 Modalités préparatoires à l'enquête	229
10.2.1 Préparation – Démarches et Organisation	229-231
10.3 La publicité de l'enquête	231
10.4 Etude du dossier	232
10.5 Répartition des tâches	232-233
10.6 Les permanences	233-235
10.7 Le déroulement de l'enquête	235
10.7.1 Les réunions pendant et après l'enquête	235-237
10.7.2 Contrôle des registres	237
10.7.3 Le registre dématérialisé	237
10.7.4 Contrôle de l'affichage	237-239
10.7.5 Climat de l'enquête	239
10.7.6 Clôture de l'enquête	240

CHAPITRE 11.

<u>LES AVIS DES PPA – COMMUNES et PPC</u>	241
11.1 Les avis des PPA	241-242
11.2 Les avis des communes	242-243
11.3 Les avis des PPC	243-244
11.3.1 Le mémoire en réponse de Touraine - Est Vallées	244
11.3.2 Synthèse du mémoire en réponse aux PPA et PPC	244-250
11.4 L'avis de la MRAe	250-251
11.4.1 Le mémoire en réponse de Touraine Est Vallées	251-254

CHAPITRE 12

<u>LES ANNEXES DU DOSSIER DE PRESENTATION</u>	255
12.1 Servitudes d'utilité publique	255
12.1.1 Liste des servitudes d'utilité publique	255
12.1.2 Plans des servitudes d'utilité publique	255
12.1.3 Servitudes d'utilité publique relatives à la conservation du patrimoine	256
12.1.4 Servitudes d'utilité publique relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements	256
12.1.5 Servitudes d'utilité publique relatives à la salubrité et à la santé publique	256
12.2 Les annexes sanitaires	256-258

12.3 Les voies de communication	259
12.3.1 Plan d'exposition aux bruits des aérodromes	259
12.3.2 Classement sonore des infrastructures de transports terrestres	259-260
12.4 Les sites protégés ou à risques	260
12.4.1 Périmètre des biens inscrit au patrimoine UNESCO.	260
12.4.2 Secteurs d'information des sols	260
12.4.3 Périmètres à l'intérieur desquels les clôtures sont soumises à déclaration préalable	260
12.4.4 Périmètres à l'intérieur desquels les travaux de ravalement sont soumis à autorisation	260
12.4.5 Périmètres à l'intérieur desquels un permis de démolir est institué	260
12.4.6 Périmètres des zones d'aménagement concerté	261
12.4.7 Périmètres des zones d'aménagement différé	261
12.4.8 Périmètres des zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'aménagement coordonnées des carrières	261
12.4.9 Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)	262-263
12.4.10 Plans d'exposition des risques naturels de mouvement de terrain	264
12.4.11 Plans des bois ou forêts relevant du régime forestier	264

CHAPITRE 13

LES ANNEXES DU PLU I

Annexe 1	CR de la 1 ^{ère} réunion avec la COM.COM du 28.01.2025	266-269
Annexe 2	CR de la 2 ^{ème} réunion avec la COM.COM du 26.02.2025	269-270
Annexe 3	CR de la réunion de la Commission d'enquête du 18.03.2025	270-272
Annexe 4	CR de la réunion de la Commission d'enquête du 31.03.2025	272
Annexe 5	CR de la 3 ^{ème} réunion avec la COM.COM et ATU du 01.04.2025	273-275
Annexe 6	CR visite sur les lieux du 01.04.2025	275
Annexe 7	Attestation de publicité et certificats d'affichage des communes (en version dématérialisée)	
Annexe 8	Mémoire en réponse aux observations et questions de la Commission d'enquête en retour de la Communauté de communes (en version dématérialisée)	
Annexe 9	Acceptation de la demande de report du délai de remise du rapport d'enquête (insérée en version papier et jointe en version dématérialisée)	

CHAPITRE 14

LES ELEMENTS DE REFLEXION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

• Etude sur le thème du réchauffement climatique	277-281
• Etude sur les dispositions du ZAN	282-286
• Etude sur la démographie en région Centre Val de Loire et en Indre et Loire	287-288

SECTION 2

LE PROJET DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES « TOURAINE EST-VALLEES » (P.D.A)

<u>CHAPITRE 1</u>	289
1.1 Généralités	289
1.2 Le canevas des PDA	290
1.3 Rappel du cadre juridique	290-291
1.4 Effets de la procédure	291
1.5 Dispositions prises par la commission d'enquête	291
 <u>CHAPITRE 2</u>	 292
<u>LES SITES IDENTIFIES</u>	
2.1 Le château de Leugny (Azay/Cher)	292-293
2.2 Le château de la Michelière et le prieuré de St Jean du Grais (Azay/Cher)	294-296
2.3 L'Eglise Ste Madeleine et l'ancien château (Azay/Cher)	297-298
2.4 Le Château de la Cote Valmer – de Vaumorin et le manoir de Montfort (Chançay/Reugny)	299-302
2.5 L'Eglise Notre Dame (La Ville aux Dames)	303-304
2.6 Le Castellum (Larçay)	305-306
2.7 Le manoir de Bourdigal (Monnaie)	307-308
2.8 Le château des Belles Ruries (Monnaie)	309-310
2.9 Le château de la Bourdaisière (Montlouis)	311-312
2.10 Le manoir de La Miltière (Montlouis)	313-314
2.11 Presbytère et maison dite de La Ramée (Montlouis/Vernou/Vouvray)	315-316
2.12 Le château de La Vallière (Reugny)	317-318
2.13 La maison de la Chavonnière (Veretz/Azay)	319-320
2.14 L'Eglise paroissiale Notre Dame (Veretz)	321-322
2.15 L'Eglise de la Ste Trinité – Chapelle dite des archevêques et vestiges édifices gallo-romains (Vernou)	323-325
2.16 Manoir du Bas Cousse (Vernou)	326-327
2.17 Manoir du Clos Pouvray (Vernou)	328-329
2.18 Château de Jallenges (Vernou)	330-332
2.19 Chapelle troglodyte de l'Echeneau (Vouvray)	333-334
2.20 Manoir du Plessis (Vouvray)	335-337
 Annexe 1 PDA modèle lettre aux propriétaires	 338-341
Annexe 2 PDA liste des accusés de réception (uniquement en version dématérialisée)	

SECTION 3

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Procès-verbal de synthèse des observations contributions	343-357
Réponses aux remarques	358
Réponses sur les PDA	359-360
Réponses aux interrogations	360-364
Analyse de la Commission d'enquête	365-369

SECTION 1

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES « TOURAINE EST-VALLEES »

CHAPITRE 1

1.1 LES REFERENCES JURIDIQUES

Code général des collectivités territoriales.

Code des relations entre le public et l'administration.

Code de l'urbanisme articles L. 151-1 à L. 154-4 et R. 151-1 à R. 153-22 et notamment l'article L.153-8.

Code du patrimoine, et notamment ses articles L.621-30 à L.621-32 et R.621-92 à R.621-17.

Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-24.

Loi sur l'Eau du 03 janvier 1992.

Loi ENE du 12 juillet 2010.

Loi ALUR du 24 mars 2014.

Loi SRU du 13 décembre 2000.

Loi LCAP du 08 juillet 2016.

Code du Patrimoine Articles L 621-1 à L. 621-42 et notamment l'article L.621-31.

Loi « Climat et Résilience » du 22.08.2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique.

Loi du 10.03.2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables.

Délibération du Conseil Communautaire n° DEL 167-2019 du 19 décembre 2019 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Délibération du Conseil Communautaire n° DEL 168-2019 du 19 décembre 2019 adoptant la Charte de gouvernance pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Délibération du Conseil Communautaire n° DEL 131-2022 du 27 novembre 2022 actant de la présentation des premières grandes orientations politiques pour le PADD.

Délibération du Conseil Communautaire n° DEL 146-2023 du 21 décembre 2023 sur les orientations générales du PADD.

Délibération du Conseil Communautaire n° DEL 01-2025 du 08 janvier 2025 portant bilan de la concertation et arrêt de projet du PLUi.

Accord de l'Architecte des Bâtiments de France sur les projets de Périmètres Délimités des Abords (PDA) en date du 18 décembre 2024.

Avis favorable des Conseil Municipaux sur les projets des PDA.

Délibération du Conseil Communautaire n° DEL 02-2025 du 08 janvier 2025 portant sur la validation du projet des PDA de 28 monuments historiques sur le territoire de Touraine-Est Vallées.

Décision n° E 24000177/45 du 17 décembre 2024 du Tribunal Administratif d'ORLEANS portant désignation des Commissaires Enquêteurs composant la Commission d'enquête.

1.2 LES AUTRES TEXTES

Loi « Barnier » du 02.02.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Loi « LAURE » du 30.12.1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Loi « POPE » du 13.07. 2005 sur le programme fixant les orientations de la politique énergétique.

Loi de programmation du 03.08.2009 relative à la mise en œuvre du « Grenelle de l'environnement ».

Loi « Grenelle 2 » du 12.07.2010 portant engagement national sur l'environnement.

Loi « NOTRe » du 07.08.2015 relative à la nouvelle organisation territoriale et régionale.

Loi du 17.08.2015 relative à la transition énergétique pour ma croissance verte.

Loi du 08.08.2016 relative à la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

Loi « EGALIM » du 02.10.2018 pour l'équilibre des relations commerciales dans le secteur agricole.

Loi du 08.11.2019 relative à l'énergie et au climat.

Loi « AGECE » du 10.02.2000 relative à la lutte contre le gaspillage et à l'économie circulaire.

Règlement général de protection des données (RGPD) entré en application le 25 mai 2018 dans la continuité de la loi française « Informatique et Libertés » de 1978, modifiée par la loi du 20 juin 2018.



1.3 PREAMBULE

L'Enquête Publique qui a été confiée à la Commission d'enquête porte sur le double projet de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLUi) de la Communauté de Communes Touraine Est-Vallées (CCTEV) et du projet des périmètres délimités des abords pour les 28 monuments historiques sur l'ensemble du territoire.

Ce projet de PLUi, une fois validé par le conseil communautaire, après une tenue d'une conférence des Maires et conformément à l'article 12 de l'arrêté d'ouverture d'Enquête Publique du 11 mars 2025 regroupera les différents PLU et existants, en une seule et même entité sur le territoire géographique et démographique de la Communauté de Communes.

Il permettra l'émergence d'un projet de territoire partagé, prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement ainsi que les spécificités du territoire (art. L.121-1 du code de l'urbanisme) et déterminera ainsi les conditions d'un aménagement local en respectant les principes du développement durable tout en répondant également aux besoins du développement local et de l'adaptation au changement climatique.

C'est aussi dans le but de mutualiser les énergies, les équipements, les ressources et les projets de développement de chaque commune, que les élus ont œuvré pour atteindre les futurs objectifs basés sur les enjeux environnementaux déterminés à partir de la base du socle territorial et sur le diagnostic du territoire intercommunal. Pour ce faire les responsables de la CCTEV avec le soutien de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) se sont appliqués à déterminer les grandes orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P) dont les principales visent l'extension urbaine de chaque commune, un Règlement Graphique et un Règlement Ecrit.

La Commission d'enquête s'est attachée avec la participation du service urbanisme de la CCTEV à mettre à la disposition du public toutes les possibilités d'information et de recueil des observations par le biais d'un registre dématérialisé ouvert 24 h / 24 pendant toute la durée de l'enquête, par la mise en œuvre de 22 permanences au siège de la CCTEV et dans toutes les communes, avec 11 registres papier pour les remarques sur le projet de PLUi et 11 registres pour celles relatives aux PDA et enfin par la réception des courriers dématérialisés sur le site de la Communauté de communes.

Au final c'est un total de 347 observations (dont 2 hors délais) et leurs documents joints qui ont été recueillis, traités et enregistrés par la Commission d'enquête et sur lesquels la CCTEV a formulé ses réponses.

Ces observations mettent en évidence une absence d'information individualisée auprès des propriétaires impactés par les changements de zonage et par une opposition à l'urbanisation des lotissements « Les Bleuets » à Chançay - « Clos Mesnil » à Vernou sur Brenne – « Saveton » à Veretz ou encore au projet portant sur le déclassement d'une zone boisée au « Manoir du Verger » à Veretz.

A contrario les propriétaires des monuments historiques n'ont, dans leur ensemble, manifesté aucune opposition au projet de protection des abords.

Aujourd'hui la Commission d'enquête présente donc son rapport qui reprend les grands thèmes du dossier de la CCTEV en s'appliquant à synthétiser les axes stratégiques et la structure même du PLUi, en posant les compatibilités du projet avec les autres documents (SCot/PADD etc ...), en disséquant les OAP, en rapportant les règlements et les conditions du déroulement de l'enquête, en énonçant fidèlement les différents avis des PPA, des communes, des PPC et tout particulièrement celui de la MRAe, en prenant en compte toutes les observations parvenues groupées ou individuelles et en apportant des commentaires à ces différents chapitres.

Le rapport, pièce principale de la Commission d'enquête, s'achève par deux documents, séparés mais indissociables « Conclusions et avis motivé de la Commission d'enquête sur le projet de PLUi » et « Conclusions et avis motivé de la Commission d'enquête sur le projet de PDA ».

Dans ces conclusions les rapporteurs se sont appliqués collégialement à étudier les objectifs d'aménagement et urbanistiques du projet de PLUi, ceux portant sur les PDA, le tout par rapport aux caractéristiques environnementaux afin d'énoncer clairement et d'une manière globale les raisons qui seront retenues pour émettre leur avis final motivé.

CHAPITRE 2

2.1 GENERALITES.

Au sein de notre société, chaque citoyen a toujours été sensibilisé au droit du sol pour définir sa nationalité mais aussi la propriété du sol.

Collectivement, pour l'aspect foncier, et suivant les époques, cette question a été abordée de différentes manières. Depuis Napoléon, le cadastre instauré le 15 septembre 1807 a toujours été le document de base collectif. Il contient le plan topographique de chaque commune et permet de fixer aujourd'hui encore le montant des taxes foncières. L'utilisation de l'espace territorial, baptisé d'urbanisme, régi par des lois spécifiques, a évolué au cours du temps vers une planification plus sélective et collective et permet, par regroupement parcellaire, de classer rationnellement les différentes parties du territoire, en zones dédiées à différentes utilisations du sol.

En droit positif français, cet urbanisme s'est traduit chronologiquement par plusieurs réglementations communales « opposables aux tiers » comme :

- ✓ Le règlement national d'urbanisme.
Les plans d'occupation des sols.
- ✓ Et les cartes communales.

Elles permettent aux représentants locaux de faire des choix d'orientation d'aménagement sur leur commune suivant des critères souples d'intérêts généraux locaux définis par les conseils municipaux. Au fil du temps ces choix deviendront réglementaires et seront consignés dans un règlement communal.

Ces lois n'ont eu de cesse d'évoluer et la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a déterminé par zone dédiée non seulement le découpage territorial mais a aussi intégré avec force et contrainte l'analyse et la prise en compte de l'aspect environnemental dans un nouveau document de planification le PLUi.

Par la suite la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « Climat et Résilience » s'est imposée aux collectivités locales et en vue de la réalisation des objectifs définis à l'article 101-2 du code de l'urbanisme elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.

A cette fin l'article 101-2 du code de l'urbanisme est un outil majeur pour l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme, parce qu'il énonce des grands objectifs que cette action doit viser.

2.2 LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU).

Ainsi le Plan Local d'Urbanisme définit précisément les règles indiquant les formes que doivent prendre les constructions, les zones qui doivent rester naturelles, celles qui sont prévues pour les constructions futures, etc.... et doit exposer clairement le projet global d'urbanisme ou Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui résume les intentions générales de la collectivité sur les évolutions du territoire.

Le plan Local d'Urbanisme doit être composé de plusieurs documents :

- Un rapport de présentation.
- Un projet d'aménagement et de développement durable (PADD).
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Un règlement écrit, avec une partie graphique (communément appelée zonage), composée de 4 grands types de zonages, à savoir :
 - ✓ Les zones U pour les zones urbanisées,
 - ✓ Les zones AU pour les zones à urbaniser,

- ✓ Les zones N pour les zones naturelles,
- ✓ Les zones A pour les zones agricoles,
- Une partie écrite qui décrit les règles pour chacune des zones.
- Les annexes comprenant notamment les servitudes d'utilité publique.
- Et enfin les pièces administratives.

Afin de s'adapter à la mise en place des communautés de communes prévues par la loi relative à l'Administration Territoriale de la République (loi ATR) du 06 février 1992 qui associe plusieurs communes sous un label d'Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) afin d'élaborer un projet commun de développement et d'aménagement de l'espace en leur confiant, des compétences obligatoires notamment en matière de plan local d'urbanisme et de documents d'urbanisme en tenant lieu depuis le 1^{er} janvier 2018, et une fiscalité propre, le législateur a prévu l'évolution du PLU vers un nouveau document : le PLU intercommunal.

2.3 LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi).

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) élaboré à l'échelle supra communale contient les mêmes éléments que le PLU.

Le citoyen quant à lui, s'il est propriétaire, se retrouve classé au niveau parcellaire dans un zonage catégoriel régi par le règlement qui doit être respectée pour toute demande d'autorisation d'urbanisme tout en prenant en compte les contraintes environnementales qui s'y attachent et les schémas supra communaux.

D'une validité d'environ dix ans le PLUi s'inscrit dans le cadre juridique des politiques d'aménagement, notamment des lois Grenelles 1 et 2 (octobre 2007 et juillet 2010), de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR du 24 mars 2014) et de la loi pour l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (loi ELAN du 23 novembre 2018).

2.4 INTERÊTS DU PLUi.

Le PLUi est un document unique qui traduit le projet intercommunal et exprime la politique que tous les élus se donnent pour harmoniser et encadrer l'aménagement de l'ensemble des communes.

Il permet de :

- Travailler à une échelle plus précise que le Scot mais plus large que la commune afin d'allier une connaissance plus précise du terrain et d'une vue d'ensemble par les élus.
- D'aborder la proximité de terrain, associée à un projet et à une autorité intercommunale face aux pétitionnaires.
- De se doter de règles et moyens réglementaires importants pour gérer l'espace et engager des actions.
- De mutualiser et réduire le coût global des études et outils de suivi, en s'assurant d'un bon accompagnement technique.
- D'harmoniser l'aménagement de l'espace.
- Concevoir l'aménagement et les équilibres urbains ou ruraux en continuité et cohérence avec un PADD au 25.000e, puis des plans à l'échelle cadastrale, qui permettent de préciser les limites, de calculer les aires et de localiser plus précisément les sites préférentiels pour tel ou tel objectif.

- Se doter des mêmes principes et règles de construction (avec des adaptations possibles) via l'harmonisation des règlements.
- Se donner des moyens réglementaires à partir des outils des PLU pour mettre en œuvre des projets comme :
 - ✓ Les acquisitions via les DPU, les ER, ou les servitudes diverses.
 - ✓ Les protections des patrimoines et paysages communs.
 - ✓ Les obligations de mixité et de diversité.
 - ✓ Les ambitions pour les OAP d'aménagement.
 - ✓ De décliner et préciser la politique de l'habitat.
 - ✓ La prise en compte des besoins des publics plus fragiles.

2.5 UN PLUi POUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES « TOURAINE EST-VALLEES ».

Sur le fond, le PLUi sera le document d'urbanisme qui, à l'échelle de la communauté de communes établira le projet global d'urbanisme et d'aménagement en fixant les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire. Il permettra l'émergence d'un projet de territoire partagé, prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement ainsi que les spécificités du territoire (art. L.121-1 du code de l'urbanisme) et déterminera ainsi les conditions d'un aménagement local en respectant les principes du développement durable tout en répondant également aux besoins du développement local et de l'adaptation au changement climatique. Pour ce faire et dans le respect des objectifs du développement durable définis à l'article 101-2 du code de l'urbanisme, évoqué ci-avant, il devra atteindre les objectifs suivants :

- L'équilibre entre :
 - ✓ Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales.
 - ✓ Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain.
 - ✓ Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels.
 - ✓ La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel.
 - ✓ Les besoins en matière de mobilité.
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

- La sécurité et la salubrité publiques.
- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.
- La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme.
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.
- La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

Il s'attachera également à atteindre les futurs objectifs basés sur :

- Les enjeux environnementaux déterminés sur la base du socle territorial, à savoir :
 - ✓ Les ressources des sols et sous-sols et des ressources en eau.
 - ✓ Les risques naturels et technologiques.
 - ✓ La santé publique.
 - ✓ L'énergie et les gaz à effet de serre (GES).
- Le diagnostic du territoire intercommunal, à savoir :
 - ✓ Les paysages.
 - ✓ Les formes urbaines et le patrimoine bâti.
 - ✓ La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
 - ✓ La population et l'habitat.
 - ✓ L'économie et l'emploi.
 - ✓ L'agriculture.
 - ✓ Les mobilités.
 - ✓ Les services à la population.

2.6 DEMARCHES PRELIMINAIRES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES.

La communauté de communes « TOURAINE EST-VALLEES » est devenue compétente en matière de PLU et de documents d'urbanisme en tenant lieu depuis le 1^{er} janvier 2018.

A compter de cette date et avant le transfert de compétence elle a poursuivi les procédures d'évolution des PLU locaux engagés, conduit les nouvelles procédures d'évolution de ces PLU avec les communes et « in fine » le conseil communautaire a adopté le 03 mai 2019 une charte de gouvernance des différents PLU locaux du territoire jusqu'en 2023.

A partir de cette époque le lancement de l'élaboration du PLU Intercommunal (PLUi) a constitué une nouvelle étape dans l'exercice de compétence mettant en avant l'opportunité de mener une réflexion territoriale stratégique et cohérente à moyen terme pour l'avenir du territoire.

Pour mener à bien le projet les élus communautaires avaient commencé par consacrer l'année 2019 à une « réflexion méthodologique » afin de s'accorder sur les modalités de gouvernance et de concertation avec la population et les différents acteurs du territoire.

Sur le plan juridique, et conformément aux dispositions de l'article L. 131.4 du code de l'urbanisme, ils ont prescrit l'élaboration du PLUi par délibération de décembre 2019, qui se doit d'être compatible avec le SCoT de l'agglomération tourangelle (actuellement en révision) et avec le PLH de la communauté de communes du 19 décembre 2019, avec le PDU de l'agglomération tourangelle pour la période (2013-2023).

Plus tard, par délibération n° DEL 01-2025 du 08 janvier 2025 la communauté de communes a prescrit une enquête publique unique conjointement avec le projet de validation des périmètres de délimitations aux abords des 28 monuments historiques des différentes communes du territoire.

A terme c'est le PLUi qui se substituera à tous les documents d'urbanisme existants pour n'en former qu'un.

Il sera opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de travaux, de constructions ou d'aménagements.

2.6.1 SYNTHESE DES DEMARCHES.

OBJET	NATURE	REFERENCES
Lancement de procédure d'élaboration du PLUi, d'approbation des objectifs poursuivis et de définition des modalités de concertation.	Délibération	DEL167-2019 du 19.12.2019
Orientations politiques pour le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	Délibération	DEL131-2022 du 24.11.2022
Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	Délibération	DEL146-2023 du 21.12.2023
Bilan de la concertation et arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).	Délibération	DEL01-2025 du 08.01.2025
Prescription d'enquête publique unique	Arrêté	Arrêté n°01-2025 du 11.03.2025

La Commission d'enquête constate que la Communauté de communes respecte les prescriptions de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 qui précise que les intercommunalités doivent se doter d'un PLUi avant le 1^{er} janvier 2026.

CHAPITRE 3

PRESENTATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES.

La communauté de communes « Touraine EST-Vallées » est située dans la région Centre Val de Loire, en zone périurbaine à l'Est de l'agglomération tourangelle.

Elle a été créée le 1^{er} janvier 2017 par la préfecture d'Indre et Loire (37) en tant qu'EPCI par la fusion des anciennes communautés de communes de l'EST-Tourangeaux et du Vouvillon.

3.1 LE TERRITOIRE.

Elle est composée des communes de MONTLOUIS SUR LOIRE – AZAY SUR CHER - CHANCAY – LARCAY – MONNAIE – REUGNY – VERETZ – VERNOU-SUR-BRENNE – LA VILLE-AUX-DAMES et VOUVRAY sur une superficie de 213 km² et regroupe 41.868 habitants (INSEE 2021).

Elle est administrée par un conseil communautaire composé de 40 élus locaux, présidé par Monsieur Vincent MORETTE Maire de MONTLOUIS.

Son territoire est parcouru :

- Dans sa partie Nord par la rivière « La Brenne » qui traverse les communes de REUGNY – CHANCAY et VERNOU-SUR-BRENNE, pour rejoindre « La Cisse », affluent droit du fleuve « Loire » à VOUVRAY.
- En son centre par la « Loire » qui serpente sur les communes de MONTLOUIS et de VOUVRAY.
- Au Sud par la rivière « le Cher » qui traverse les communes d'AZAY-SUR-CHER – VERETZ et LARCAY.

Au fil des décennies, le développement démographique de la région s'est opéré par l'accueil d'une population croissante installée dans le lit majeur de la Loire dont elle s'est protégée des débordements en érigeant des digues en terre appelées « levées ».

Ce dispositif de protection efficace contre les crues d'ampleur modérée, a montré toutes ses limites lors d'événements majeurs, crues centennales de 1846 – de 1856 et de 1866, qui ont provoqué des ruptures de digues et des inondations brutales, avec des dommages considérables au territoire.

Aujourd'hui toutes les analyses montrent que les facteurs qui en sont à l'origine demeurent totalement présents, et que les conséquences d'une crue majeure de la Loire et du Cher seraient encore plus dommageables pour le territoire qui s'est considérablement urbanisé depuis 150 ans, et compte aujourd'hui 130.000 habitants en zone inondable par rupture de digue.

Le territoire à risques importants (TRI) compte 18 communes dans le périmètre de Tours Métropole Val de Loire et de la communauté de communes « TOURAINE EST-VALLEES ».

Les communes de MONNAIE et REUGNY, les plus au Nord du territoire, sont traversées par l'autoroute A 10 (l'Aquitaine de Paris à Bordeaux).

Le réseau routier secondaire est principalement orienté sur la rive droite de la « Loire » - D 952 qui rejoint Tours centre à Amboise – dans la vallée entre « Loire » et « Cher » - D 140 qui rejoint Tours Sud à La Croix en Touraine et dans sa partie Sud – D 976 qui relie Tours à Vierzon.

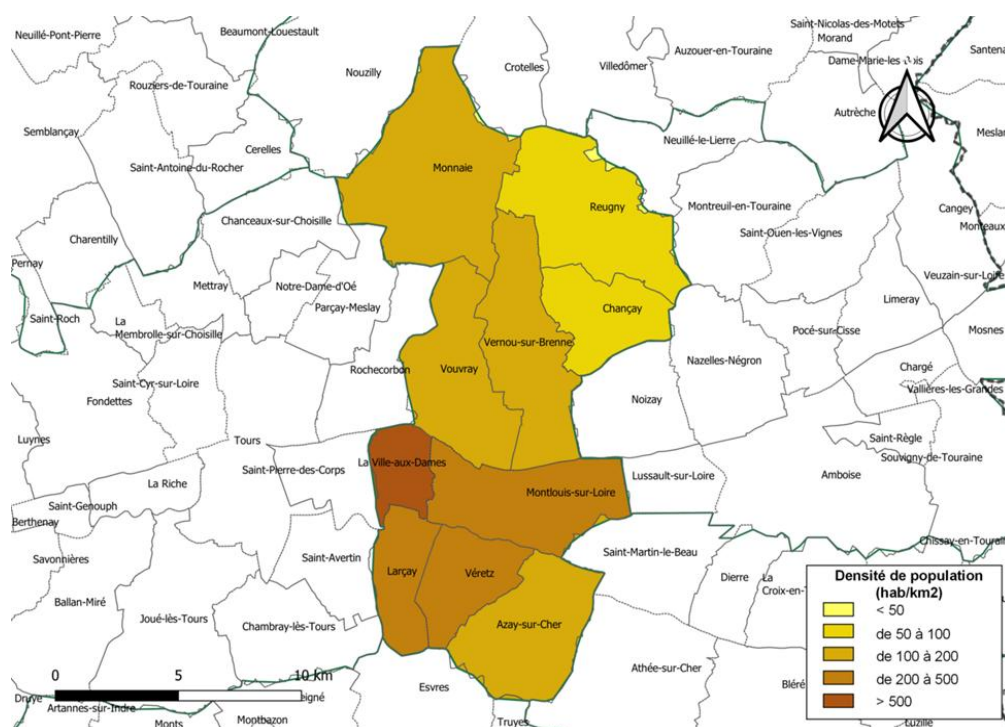
Cet ensemble routier est également complété au Nord par la D 910 (ancienne nationale 10) qui rejoint Tours à Paris en traversant notamment le centre bourg de la commune de MONNAIE.

Elle est également impactée par les voies ferrées LGV de Paris à Bordeaux – TGV de Paris à Tours sur les communes de CHANCAY – VERNOU – VOUVRAY et MONTLOUIS-SUR-LOIRE puis par les lignes classiques de Tours à Paris sur les communes de VOUVRAY et de VERNOU-SUR-BRENNE et de Tours à Vierzon sur les communes de VOUVRAY et MONTLOUIS-SUR-LOIRE.

Ce réseau se caractérise également par plusieurs ouvrages routiers et ferroviaires pour franchir la Loire et le Cher :

- Pont routier sur la D 142 à LA VILLE-AUX-DAMES sur la Loire,
- Ponts routiers sur les D 82 et 85 à AZAY-SUR-CHER et VERETZ sur le Cher,
- Ponts ferroviaires sur les communes de MONTLOUIS – LA VILLE-AUX-DAMES et LARCAY.

L'économie est particulièrement bien développée avec un bassin d'environ 19.000 emplois répartis dans les 3000 entreprises implantées sur les différentes communes qui offrent de nombreuses zones artisanales et industrielles, mais également sur le plan touristique.



Les principales communes sont :

- MONTLOUIS avec 11.260 habitants.
- LA VILLE-AUX-DAMES avec 5.575 habitants.
- MONNAIE avec 4.700 habitants.
- VERETZ avec 4.680 habitants.

Les autres communes sont :

- VOUVRAY avec 3.300 habitants.
- AZAY SUR CHER avec 3.127 habitants.
- VERNOU-SUR-BRENNE avec 2.871 habitants.
- LARCAY avec 2.577 habitants.
- REUGNY avec 1.764 habitants.
- CHANCAY avec 1.123 habitants.

La communauté de communes recense un ensemble de châteaux, de monuments et de demeures caractéristiques du « Val de Loire », protégés au titre du code du patrimoine dont 28 font l'objet d'un projet de périmètres de délimitations aux abords (PDA) qui seront exposés dans le présent rapport conjoint au Plan local d'urbanisme intercommunal.

Cette singularité, des paysages et du patrimoine, a justifié l'inscription de l'ensemble du « Val de Loire » dont la communauté de communes, sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO depuis le 30 novembre 2000.

3.1.1 LA DEMOGRAPHIE.

La population de la Communauté de communes a été multipliée par 2,3 depuis la fin des années 60, passant de 17.100 habitants en 1968 à 40.700 en 2020.

Néanmoins cette augmentation importante marque le pas et si les chiffres de la décennie 2000 à 2010 indiquent une augmentation de l'ordre de 11,7 % soit une moyenne générale de 1,17 % l'an, ceux de la dernière décennie, 2010 à 2020, indiquent une augmentation accrue de seulement 8,4 % soit une moyenne générale de 0,8 % l'an, impliquant de ce fait une légère baisse de croissance de l'ordre 0,37 %.

Concrétisant cette inflexion le taux de « solde naturel » a atteint dans cette même décennie son taux le plus bas depuis les années 70 avec 0,22 % par an.

Enfin le « solde migratoire » constitue le principal contributeur de la croissance et la Communauté de communes avec un taux de 0,58 % l'an

3.1.2 LA REPARTITION.

Les 6 communes situées au Sud la Loire sont celles qui ont enregistrées le taux de croissance le plus important notamment celle de Vêretz et de Larçay, pendant qu'au Nord la commune de Monnaie est la seule à connaître un essor démographique important.

En conclusion les communes de Montlouis – de la Ville aux Dames – de Vêretz et Monnaie recensent aujourd'hui 64 % de la population totale du territoire.

3.1.3 LES PARTICULARITES.

- Un rendement démographique élevé mais en baisse.
- Une forte progression des personnes âgées de 60 ans ou plus (26 % de la population).
- Un recul marqué des couples avec enfant (s) et une hausse des personnes seules et des famille monoparentales.
- Une diminution de la taille moyenne des ménages qui se poursuit.
- Une population hors ménage qui progresse modérément.
- Une population de jeunes entre 15 & 19 ans bien représentée (+ de 300 individus sur la dernière décennie).
- Une population d'adultes entre 20 & 39 ans en baisse significative (- 500 individus sur la même période).
- Des professions intermédiaires et des cadres surreprésentés.
- Un niveau de vie plus élevé que dans le département mais également un taux de + de 2 % d'augmentation sur la dernière décennie des personnes en fragilité économique.

- Une population des « Gens du voyage » particulièrement bien représentée dont une soixantaine occupe des terrains privés dont l'usage n'est pas, pour la majorité, compatible avec les règles d'urbanisme des PLU communaux.

La Commission d'enquête prend acte que sur le sujet « Démographie » ATU, partenaire de la Communauté de communes précise « qu'il est nécessaire de fixer des chiffres pour construire et rédiger un projet. Qu'ils ne sont pas omniscients et que par conséquent ils s'appuient sur des données passées (2010/2020), qui sont des valeurs avérées ».

La Commission d'enquête attire l'attention de la Communauté de communes sur la situation actuelle (2020/2025) relative à la situation démographique en région Centre Val de Loire, région qui a enregistré en 2024, le niveau le plus bas des naissances depuis les cinquante dernières années marquant une baisse significative dont les élus devront tenir compte (voir « Les éléments de réflexion de la Commission d'enquête » chapitre 14 du présent rapport).

3.1.4 LE PARC DE LOGEMENTS.

- **DES LOGEMENTS INDIVIDUELS RECENTS.**

Le parc de la Communauté de communes est dominé par des logements individuels (87 % des résidences principales en 2020).

Celui-ci se caractérise par une proportion importante de logements récents (40 % des logements ont été construits depuis 1991 dont 21 % depuis 2006).

La prépondérance de l'habitat individuel se traduit par une part très majoritaire de propriétaires parmi les logements occupés de façon permanente.

Le parc locatif comprend 58 % de logements privés (au loyer libre) et 42 % de logements locatifs sociaux et compte une très large proportion de logements de grande taille (79 % compte 4 pièces ou plus).

Le parc locatif privé et social comprend quant à lui une forte proportion d'appartements et offre une plus grande diversité en termes de taille.

- **DES LOGEMENTS OCCUPES DE FAÇON PERMANENTE.**

Parmi les EPCI du département la Communauté de communes présente les plus faibles proportions de résidences secondaires (et de logements occasionnels) et de logements vacants et plus de 9 logements sur 10 sont occupés de façon permanente.

Les données des fichiers fonciers au 1^{er} janvier 2021 (recensant 942 logements vacants dont 633 vacants depuis moins de 2 ans) confirment la faible vacance au sein du parc de logements privés et la faible proportion de logements vacants depuis 2 ans ou plus.

- **UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS SOUTENUE.**

Entre 2009 et 2022 – 3054 logements ont été commencés soit 218 logements en moyenne par an et 77 % de ceux-ci sont localisés sur les 7 communes au Nord du Cher (47 % sur Montlouis et La Ville aux Dames).

L'offre de logements neufs (63 %) est largement dominée par les logements individuels et les logements collectifs représentent le tiers restant.

Les communes de La Ville aux Dames – Montlouis et Vouvray se distinguent par une offre de logements neufs composée pour moitié de logements collectifs.

Les communes de Vernou – Azay et Larçay ont accueilli une proportion plus importante de logements individuels groupés.

Dans les autres communes Chançay – Reugny – Véretz et Monnaie, l'offre de logements neufs est largement dominée par des logements individuels isolés.

- **DES TRANSACTIONS IMMOBILIERES EN HAUSSE.**

De 2011 à 2022 ce sont 5.818 logements qui ont été vendus au sein du territoire. Ces ventes sont largement dominées par l'habitat individuel (91 %).

- **UNE MOINDRE CONSOMMATION D'ESPACE POUR L'HABITAT.**

Tours- Métropole Val de Loire et « Touraine Est-Vallées » sont les deux seules intercommunalités du département dont la superficie médiane des terrains occupés par l'habitat individuel est inférieure à 1000 m² et à l'échelle de la communauté 44 % des terrains présentent une surface inférieure à 800 m².

- **UNE EVOLUTION LIMITEE.**

Entre 2009 et 2020 la Communauté de communes comptabilise 2178 résidences principales supplémentaires, soit une augmentation de 13 % du nombre de logements occupés en permanence dont 80 % de logements individuels. Vouvray et Montlouis voient la part des maisons reculer de façon notable alors que celle des communes de Chançay et Azay se renforce modérément.

L'habitat individuel demeure prépondérant à La Ville aux Dames où il présente une légère progression alors que dans les autres communes il évolue peu.

- **UN PARC LOCATIF SOCIAL EN DEVELOPPEMENT.**

Le parc locatif social de la Communauté de communes totalise 1970 logements en 2022 dont 1936 sont mis en location et se concentre sur les communes de Montlouis – La Ville aux Dames – Monnaie – Véretz et Vouvray. Ce parc représente 12 % du parc de résidences principale en 2020 et les communes de Montlouis et La Ville aux Dames sont soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU (rééquilibrage du nombre imposé de logements sociaux).

La Commission d'enquête constate que les chiffres de la construction dans la période 2009 et 2022 (soit 14 années) s'établissent à un total de 3054 logements soit une moyenne de 218 logements par an basés sur une augmentation démographique antérieure entre 2000 et 2010 de l'ordre de + 11,7 % soit une progression de 1,17 % par an.

Cependant les chiffres de la démographie des années 2010 à 2020 s'établissent à + 8,4 % soit une progression de 0,8 % par an contre les 11,7 % de la décennie précédente, (qui rappelons le donnait une progression de 1,17 % par an) et enregistrant de ce fait une baisse de 3,3 % sur 10 ans soit une baisse de 0,3 par an.

La Commission estime que cette baisse devra être prise en compte dans les projections des futures constructions sur le territoire.

3.2 LES MOBILITES.

Indissociable de la démographie locale et de son évolution ainsi que des multiples intérêts présentés par l'aire périurbaine de la Communauté de communes, à l'Est de l'agglomération tourangelle, le domaine des « Mobilités » se pose comme un élément important aux élus communautaires.

3.2.1 LA SITUATION.

Les habitants de la Communauté de communes génèrent quotidiennement près de 150.000 déplacements.

La voiture concerne près de 75 % de ces déplacements alors que le nombre de déplacements quotidiens en transports en commun s'établit autour de 8.700.

L'enquête « Déplacements » réalisée en 2019 confirme la dépendance à la voiture de la population, les habitants effectuant quotidiennement environ 50.000 déplacements, vers ou depuis le territoire et en majorité vers la métropole tourangelle qui concentre la très grande majorité de ces relations.

En outre les habitants de la Communauté de communes effectuent également la majorité de leurs déplacements à l'intérieur de celle-ci à l'aide de leur voiture sur une moyenne d'environ 3,5 km par trajet.

La prise en compte de cette situation justifie les 3 enjeux recherché :

- Réduction de l'usage de la voiture particulière au profit de la diminution de GES.
- Amélioration des relations en transports en commun et cyclables vers la métropole tourangelle.
- Amélioration des échanges décarbonés et des liens entre les 3 entités géographiques de l'intercommunalité.

3.2.2 LE RESEAU.

Le territoire de la Communauté de communes est traversé par 5 grands axes routiers dont 4 de ces routes longent la Loire et le Cher. La 5^{ème} route traverse la commune de Monnaie et le cœur même du village, et se situe du Nord du territoire sur l'axe Tours – Paris RD 910 (ancienne RN 10).

Touraine Est-Vallées ne connaît pas de routes qui permettent d'assurer les échanges entre le Nord - le centre et le Sud du territoire.

De ce fait les flux Nord – Sud s'appuient sur des voiries secondaires dont certaines traversent le cœur des bourgs et le réseau autoroutier (A 10) traverse la partie Nord du territoire sans le desservir directement.

Le Sud est quant à lui relié au centre par les ouvrages franchissant le Cher sur les communes de Véretz et Azay.

Les possibilités de franchir la Loire sont limitées à un seul ouvrage, le pont « Charles de Gaulle » situé entre La Ville aux Dames et Vouvray.

Les axes qui longent les cours d'eau et la RD 910 dans le secteur de Monnaie accueillent les plus gros trafics (entre 8.000 et 15.000 véhicules/jour). Sur axes le nombre de véhicules croît en approche de la métropole, si bien que c'est la commune de La Ville aux Dames qui supporte les trafics les plus importants.

Le réseau secondaire est logiquement beaucoup moins sollicité et l'axe Nord – Sud est marqué par l'unique franchissement De la Loire par le pont « Charles de Gaulle ».

La Communauté de communes est desservie par 3 types de réseau sur les 3 secteurs géographiques :

- Le réseau « Fil bleu » (transports en commun de la métropole).
- Le réseau d'autobus « REMI » (transports en commun départementaux).
- Le réseau TER (SNCF) qui comporte 4 gares sur les trois axes ferroviaires.

Le secteur central (Montlouis et La Ville aux Dames) concentre les 3 réseaux et le service ferroviaire assure 15 A/R journallement en TER avec la gare de Montlouis annonçant l'évolution de la branche ferroviaire « RER de Touraine ».

Le secteur Sud-Cher est desservi par le réseau des cars « REMI » tout comme le secteur Nord Loire (commune de Monnaie) relié à la métropole par une liaison du même réseau.

Ce secteur bénéficie également d'une desserte ferroviaire sur la commune de Monnaie en direction de la métropole.

3.2.3 LES MOBILITES DOUCES.

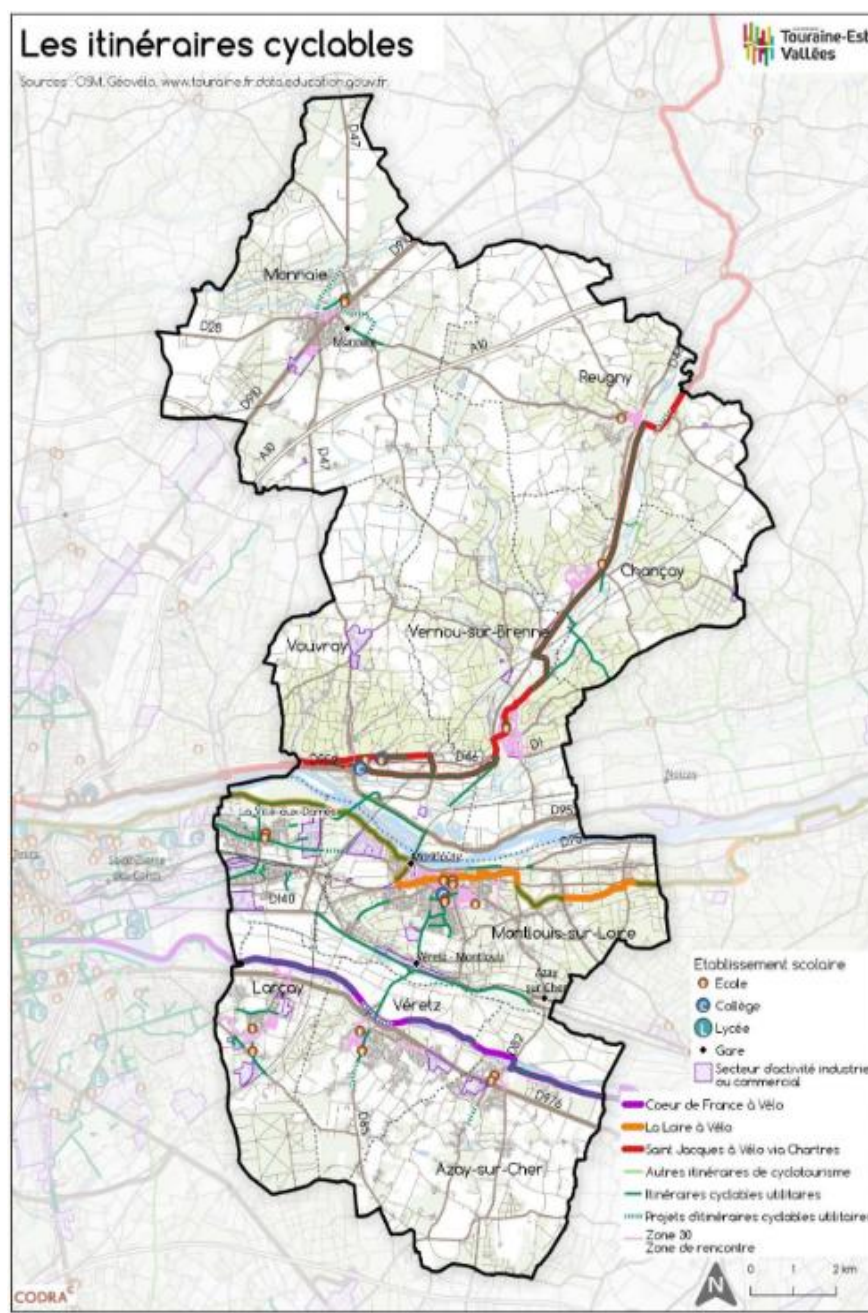
Le territoire est traversé par 3 grands itinéraires cyclo-touristiques et en l'état actuel les utilisateurs du vélo ne bénéficient d'aménagements que pour rejoindre la métropole tourangelles depuis le secteur central par un itinéraire le long du bord de Loire.

Cette infrastructure ne dessert que Montlouis et La Ville aux Dames avec une accessibilité sur le tronçon Ouest qui reste limitée à quelques points présentant un « caractère de dangerosité » évident.

Deux autres itinéraires permettent de traverser d'Est en Ouest le secteur central par « l'Eurovéloroute » ou « Cœur de France à vélo » et le long de la RD 140 entre la gare de Montlouis et la commune de la Ville aux Dames.

Enfin au Nord de la Loire « l'Eurovéloroute » ou « Saint Jacques à vélo » utilise le tracé de l'ancienne voie ferrée de Tours à Chartres.

A ce jour le Schéma Directeur Cyclable prévoit l'optimisation du tablier du pont « Charles de Gaulle » afin de libérer de la place et sécuriser les traversées de la Loire en vélo. Un second franchissement est en projet sur la commune de La Ville aux Dames, en parallèle du pont « Marie-Curie ». Cette passerelle sera réservée aux piétons et aux cyclistes.



Les grands axes du Schéma Directeur Cyclable justifient les 3 enjeux ci-dessous :

- Développement de réseaux de transports Nord-Sud.
- Evolution des réseaux de transports.
- Développement du réseau doux Nord-Sud avec amélioration de la sécurité des aménagements existants.

A l'issue de l'étude de ce paragraphe sur les mobilités douces, la Commission d'enquête remarque que les possibilités actuelles relatives à l'usage du vélo restent marginales au regard du nombre de déplacements quotidiens dans la Communauté de communes et que l'usage de ce mode de déplacement est principalement dédié aux trajets de très courtes distances ou au tourisme « vert ».

3.3 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE.

Communauté de Communes
« Touraine Est-Vallées »
48 rue de la Frelonnerie
37270 MONTLOUIS-SUR-LOIRE
Tél : 02 47 50 80 94
contact : www.touraineestvallees.fr

A.T.U
Agence d'urbanisme de l'agglomération tourangelle
3 cour du 56 avenue Marcel Dassault
37000 TOURS

3.4 OBJET DE L'ENQUETE.

L'enquête publique unique sur le territoire au profit de la communauté de communes « TOURAINE EST-VALLEES » porte sur :

- Le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) pour le périmètre de la communauté de communes « TOURAINE EST-VALLEES » arrêté par délibération du Conseil communautaire n° DEL 01-2025 du 08.01.2025.
- Le projet proposé par l'Architecte des Bâtiments de France - l'accord en date du 18.12.2024 et la délibération du Conseil communautaire n° DEL 02-2025 du 08.01.2025 portant sur la validation du projet de périmètres délimités des abords de 28 monuments historiques sur le territoire de « TOURAINE EST-VALLEES »

Dans un souci de simplification administrative, et conformément à l'article L. 621-31 du code du Patrimoine, les propositions des Périmètres Délimités des Abords (PDA) et le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ont fait l'objet d'une ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE, placée sous l'autorité organisatrice de « TOURAINE EST-VALLEES ».

La Communauté de communes est à la fois autorité compétente en tant qu'autorité organisatrice de l'enquête et pour prendre la décision d'approbation du PLUi à la fin de celle-ci mais le Préfet de région est l'autorité compétente pour prendre la décision de création des PDA à l'issue de l'enquête publique, conformément à l'article R. 621-95 du code du patrimoine, « TOURAINE EST-VALLEES » ayant alors en charge d'annexer le tracé des nouveaux périmètres au PLUi, dans les conditions prévues aux articles L. 153-60 ou L. 163-10 du code de l'urbanisme.

3.5 LES OBJECTIFS DE L'ENQUETE.

Le but de toute enquête publique est de permettre à l'ensemble des citoyens concernés par un projet de participer à la prise de décision relative à celui-ci.

A cette fin l'enquête publique poursuit plusieurs objectifs qui consistent à :

- Informer le public de l'existence et du contenu d'un projet qui le concerne.
- Recueillir son avis et ses observations sur le sujet.
- Réunir l'ensemble des éléments nécessaires à l'autorité en charge de la réalisation du projet pour lui permettre de se prononcer.

La mise en place d'une enquête publique permet donc :

- D'impliquer le public dans le processus de prise de décision relatif au projet envisagé.
- Mais aussi de favoriser son adhésion.

CHAPITRE 4.

L'HISTORIQUE DU PROJET.

4.1 LA GOUVERNANCE DU PROJET.

Faisant suite aux réflexions engagées depuis 2018, suite au transfert de la compétence urbaine des communes vers l'intercommunalité, la gouvernance du PLUi a été définie par le conseil communautaire le 19.12.2019 dans une « charte de gouvernance » qui précise les modalités de travail collaboratif entre les communes et la communauté de communes.

4.1.1 LES INSTANCES DE DECISION.

- Le comité de pilotage (COPIL) constitué de 2 élus par commune dont le Maire.
- La conférence intercommunale des Maires (CIM) composé de 10 Maires.
- Le conseil communautaire chargé de prescrire et de débattre sur le projet du PADD puis d'arrêter le PLUi et de l'approuver le moment venu.
- Les conseils municipaux chargés d'exprimer les spécificités locales.

4.2 LES ETAPES PREPARATOIRES.

Les COPIL ont été organisés dès 2020 pour établir les bases du projet et les premières réunions en janvier en février 2021 ont abordé la méthodologie à adopter, le calendrier du projet, l'économie, la population, l'habitat et l'environnement.

A compter d'octobre 2020 la Communauté de communes a pris en compte « les Porter à connaissance de l'Etat » dans le cadre de :

- La réglementation nationale des PLUi.
- Du cadre juridique du territoire.
- Des enjeux et attendus du PLUi.

A compter de septembre 2021 ont été traités les questions du patrimoine, des enjeux agricoles et les différentes étapes de la planification urbaine (zonage et règlement).

En 2022 – 2023 et 2024 les COPIL ont précisé les orientations du PADD tout en répondant aux évolutions du cadre réglementaire (loi « Climat et Résilience de 2021).

La Conférence des Maires a été réunie les 26 avril 2022 – 18 octobre 2023 et 05 novembre 2024 et a permis d'assurer une cohérence entre les différentes communes tout au long du processus.

Tout au long de 2023 les conseils municipaux ont mis en place des dispositifs d'ateliers communaux pour garantir une implication active des élus et techniciens des communes dans la définition des orientations du PADD et afin de commencer à élaborer les OAP sectorielles.

En février et mars 2024 ils se sont concentrés sur le projet « Centre-bourg » - sur le zonage et les OPA.

En juin 2024 ils ont finalisé le zonage et les règles associées, puis en septembre 2024 ils ont procédé aux derniers ajustements sur les OAP et le règlement.

4.3 LES CONSULTATIONS DES PERSONNES ASSOCIEES.

Conformément aux articles L. 132-7 / 9 et 10 du code de l'urbanisme la consultation des PPA a permis de croiser les expertises, de s'assurer du respect des grands équilibres du territoire et de garantir l'adhésion des parties prenantes.

- Le 11 mars 2021 le COPIL a organisé un « atelier économique » avec les membres de la commission économique et la DDT.
- Le 18 mai 2021 le COPIL a organisé un « atelier environnement » avec les techniciens des communes, les élus et la DDT.
- Le 1^{er} décembre 2021 le COPIL a organisé un « atelier agriculture » avec des représentants agricoles, des personnes qualifiées et des élus.
- Le 1^{er} mars 2022 le COPIL a organisé un « atelier eau » pour étudier les enjeux liés à l'eau.
- D'autres temps de travail et d'échange ont été réalisés :
 - ✓ Avec la chambre d'agriculture.
 - ✓ 10 rencontres sous forme de « points d'étape » ont été régulièrement organisées avec DDT sur les problématiques des dispositions du ZAN – des « dents creuses » - des énergies renouvelables « ENr » - des STECAL ou des zones humides.
 - ✓ Avec l'architecte des bâtiments de France en particulier pour la réalisation de l'OAP « patrimoine ».
 - ✓ Avec les organismes de défenses et de gestion (ODG) de Montlouis et de Vouvray.

4.4 LA CONCERTATION.

Conformément aux articles L. 103-2 à L. 103-6 – L. 153-11 6 et L. 153-8 du code de l'urbanisme une concertation importante a été mise en œuvre suivant la délibération du conseil communautaire en date du 19 décembre 2019 (DEL 167-2019 prescrivant l'élaboration du PLUi).

4.4.1 LES MESURES DE PUBLICITE DE LA CONCERTATION.

Dès le début de l'année 2020 et en application des articles R. 153-20 et 21 du code de l'urbanisme, la communauté de communes a procédé à la diffusion de sa délibération par :

- ✓ Un affichage au siège de l'intercommunalité et dans les 10 mairies des communes.
- ✓ Une insertion dans la presse départementale (Nouvelle République du Centre) le 04.02.2020.
- ✓ Une publication au recueil des actes administratifs de « Touraine Est-Vallées ».



Le véhicule itinérant « Citta Machina » sur les marchés des communes



Réunion publique dans les communes

4.4.2 SYNTHÈSE DE LA CONCERTATION.

<u>Les outils de communication</u>	• Site Internet : www.touraineestvallees.fr/plan-localdurbanisme-intercommunal-plui. • Magazine intercommunal « Le Mag ». ✓ 10.04.2021 ✓ 11.07.2021 ✓ 16.02.2023 ✓ 19.02.2024 ✓ 20.06.2024 ✓ Avril 2025 (dossier de 3 pages « <i>Harmoniser notre territoire</i> »). • Mise en œuvre d'une « tournée » d'information à partir d'un véhicule itinérant « Citta Machina » ✓ 21.10.2021 à Vernou – Monnaie ✓ 22.10.2021 à Veretz et Montlouis ✓ 18.01.2022 à Monnaie et Reugny ✓ 19.01.2022 à Veretz et La Ville aux Dames • Mise en place d'une adresse postale (à Mr le Pdt de Touraine Est-Vallées) et d'une adresse mail dédiée. • Mise en place d'un registre à la disposition des habitants. • Magazine et sites communaux ✓ Veretz en avril et août 2021. ✓ Reugny en janvier 2024. ✓ Azay-sur-Cher et Reugny en septembre 2024. • La presse départementale (Nouvelle République) ✓ 25 et 27.09.2024
---	---

<u>Les réunions publiques</u>	• Montlouis le 06.02.2024 sur les thèmes PLUi / PADD et OAP. • Véretz et Monnaie les 24 et 25.09.2024. • Vernou-sur-Brenne et Montlouis les 1^{er} et 02.10.2024 sur les thèmes OAP / Zonage et Règlement.
--------------------------------------	--

4.4.3 BILAN DE LA CONCERTATION.

<u>Nombre total de contributions</u>	171 contributions
<u>Origines</u>	• 108 contributions du territoire. • 32 contributions du département. • 31 contributions hors département 37
<u>Thèmes</u>	• Zonage de parcelles (nombre non précisé) sur : ✓ Reugny / Vernou et Monnaie. • 101 sur la constructibilité. • 16 sur la communication. • Les grands projets : ✓ ZAC à Larçay (nombre non précisé). ✓ 1 contribution ZAC de Monnaie. ✓ 1 contribution ZAC de Montlouis. • 1 contribution sur le patrimoine. • 1 contribution sur le règlement. • 1 contribution sur le risque d'inondation.

A l'examen de ce chapitre « Concertation », la Commission d'enquête constate que la concertation avec les habitants a eu lieu de manière constante et soutenue, conformément aux dispositions de l'article 300-2 du code de l'urbanisme, à chaque phase de l'élaboration du projet ce qui a permis à tout un chacun de se renseigner correctement aux différentes étapes de l'élaboration du projet :

- ✓ *Sur le diagnostic sous forme d'ateliers.*
- ✓ *Sur le PADD et les OAP sous forme de réunions publiques.*
- ✓ *Sur le Règlement et le Zonage sous forme de réunions publiques.*

Et que les permanences sur les marchés de la « Citta Macchina » en deux tournées (octobre 2021 et janvier 2022) ont précédé les réunions publiques (février 2024 puis septembre/octobre 2024) ont permis aux habitants de connaître et comprendre le projet au plus près de leur domicile.

Les questions ou préoccupations les plus fréquentes ont porté sur :

- ✓ *L'évolution de la constructibilité des terrains et la densité au sein des opérations de logements.*
Les mobilités.
- ✓ *Le PPRI.*
- ✓ *L'artificialisation des sols (Loi Climat et Résilience).*
- ✓ *L'attractivité et le développement économique.*

CHAPITRE 5.

LES AXES STRATEGIQUES DU PLUi.

Lors de l'étude des fascicules « Explications des Orientations du PLUi et « Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles » il ressort de nombreuses superpositions dans leur rédaction. Aussi la Commission d'Enquête a choisi, afin de rassembler les principaux éléments d'étude et d'analyse, d'intégrer ces explications et ces orientations dans un seul chapitre, rapporté ci-après et ce en vue de préparer son avis.

Deux grandes analyses ont été menées pour la préparation du PLUi (perspectives de développement et capacité de densification et besoins de consommation d'espace) aboutissant d'une part à l'élaboration du PADD, d'autre part à l'établissement des OAP en cohérence avec ce dernier qui, elles, donnent les principes d'aménagement devant guider la mise en œuvre des projets. Les analyses tiennent compte des évolutions sur les années antérieures, sur des périodes qui ne sont pas toutes identiques, mais qui donnent une tendance.

Enfin tous ces principes ont été traduits dans le règlement par des choix de nomenclature permettant ainsi de mesurer les superficies des différents zonages + « autres prescriptions »

5.1 LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT.

5.1.1 LE SCENARIO DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET LES BESOINS EN LOGEMENTS.

- La Communauté de Communes souhaite pérenniser les équipements scolaires qui contribuent à l'attractivité et à la vitalité des centres-bourgs, et donc assurer le renouvellement des jeunes générations, tout en proposant un habitat adapté au maintien des aînés dans leurs communes.
- Il conviendra également de respecter le cadre légal en matière de mixité sociale dans le parc de logements et de favoriser le lien social par la promotion de nouvelles formes d'habitat (habitat inclusif, intergénérationnel).

Le projet indique qu'à l'horizon 2035 les besoins s'élèveraient à 2420 logements soit une moyenne de 242 logements/an contre la moyenne précédente de 218 logements/an, soit une augmentation de + 24 logements/an.

Le projet précise qu'afin de prendre en compte la dynamique du territoire cet objectif dépasse légèrement les chiffres du PLH 2019-2024 (663 logements prévus sur la période 2020-2022 et 766 logements commencés).

La Commission d'enquête estime quant à elle que les données du PLH 2019/2022 ne peuvent être pris en tant que chiffres « étalons » puisqu'ils ne portent que sur une période de 4 années incomparables avec les chiffres des autres périodes beaucoup plus longues.

En outre la Commission d'enquête rappelle qu'il y aura lieu de tenir compte de ces précédents commentaires au chapitre 3.1.3 « Les particularités du paragraphe 3.1 « Le territoire » et au chapitre 3.1.4 « Le parc de logements », tous deux évoquant les chiffres récents de la démographie et ceux des constructions basés sur des chiffres démographiques plus anciens.

C'est pourquoi la Commission d'enquête demande à la Communauté de communes d'affiner au plus juste ses données démographiques car deux arrêts récents des Cours administratives d'appel de Nantes et de Nancy viennent confirmer que des données démographiques obsolètes, erronées ou incomplètes, peuvent conduire à l'annulation pure et simple d'un PLUi.

5.1.2 LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EN TERMES D'EMPLOIS.

L'objectif des élus est de soutenir la vocation économique du territoire intercommunal, et donc ne pas voir la vocation résidentielle se renforcer d'ici 2035 (horizon du PLU-I), ce qui implique d'accueillir environ 1900 emplois supplémentaires entre 2020 et 2035.

Pour cela il convient de conforter l'agriculture tout en soutenant l'émergence de nouvelles filières valorisant les ressources locales (patrimoniales et paysagères) et des énergies renouvelables.

La vocation touristique doit être renforcée notamment en augmentant l'hébergement dédié et en développant le réseau d'itinéraires cyclables (boucles locales).

Il est nécessaire d'anticiper les besoins, notamment ceux des entreprises en place et les contraintes de l'industrie.

Les besoins en locaux d'activité sont estimés à 94.000 m² de surface de plancher soit une moyenne de 9400/an. L'offre doit être diversifiée pour accueillir des TPE et des PME.

5.1.3 LES PROJETS EN MATIERE D'EQUIPEMENTS POUR ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE.

Figure 1 : Liste des projets d'équipements et de services à la population à court moyen

n°	Commune	Type d'équipements ou de services	Nom du site
1	Monnaie	Gymnase	Arche
2	Monnaie	Médiathèque	Mairie
3	Monnaie	Institut médico-éducatif	Quartier gare
4	Reugny	Pôle médical	Centre-bourg
5	Reugny	Salle polyvalente	La Grande Prée
6	Chançay	Espace multifonctionnel	Voie verte
7	Vernou-sur-Brenne	Stade Foujoin	Centre-bourg
8	Vouvray	Gendarmerie	La Loge
9	Vouvray	Équipement vélos	Centre-ville
10	La Ville-aux-Dames	Extension du cimetière	Le petit Bois
11	La Ville-aux-Dames	Gendarmerie	Mairie
12	Montlouis-sur-Loire	Centre de loisirs	Bois Bredin
13	Montlouis-sur-Loire	Gymnase	Hauts de Montlouis
14	Larçay	Salle communale	Centre-bourg
15	Larçay	Salle de quartier	La Bergerie
16	Larçay	Ludothèque	Juspillard
17	Véretz	Espace de loisirs	Les Îles
18	Véretz	Centre technique municipal	La Pâtisserie
19	Véretz	Pôle sportif et culturel	La Guérinière
20	Azay-sur-Cher	Gymnase	Le May
21	Azay-sur-Cher	Brigade verte intercommunale	Le May

5.2. LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET LES BESOINS EN MATIERE DE CONSOMMATIONN D'ESPACE.

5.2.1 LES CAPACITES DE DENSIFICATION.

A partir de l'empreinte urbaine définie par l'agence ATU, un potentiel théorique de densification à vocation d'habitat a été établi suivant deux méthodes :

- L'identification de parcelles non construites (dents creuses) et l'identification des espaces non bâtis.

Pour aboutir au potentiel réel de densification plusieurs critères ont ensuite été pris en compte :

- Trame verte et bleue, enjeux agricoles, risques.
- Patrimoine bâti et végétal, formes urbaines : l'urbanisation traditionnelle, les quartiers composés, les quartiers spontanés.
- Polarités : équipements et services et périmètre de 500 mètres, gare et périmètre de 1 km (cf. diagnostic des services et équipements).
- Mobilité : transports en communs, liaisons douces (cf. diagnostic des mobilités).
- Hameaux.
 - Potentiel théorique de densification présenté.
- Bâtiments énergivores (construit entre 1950 et 1989).
- Projets (coups partis) des communes.

Trois types d'espaces ressortent alors, dont les enjeux sont différents :

- Les espaces à enjeux fort en termes de densification et d'intensification urbaine :
 - Quartiers composites proche de centre ou des polarités
 - Quartiers d'habitat individuel spontané dans les interstices entre les centres bourgs et leur extension
 - Quelques quartiers composés aux enjeux forts de restructuration (par exemple l'habitat collectif à Monnaie et Montlouis).
- Les espaces à enjeux moyens à faible en termes de densification urbaine. Il s'agit d'habitats spontanés développés par découpage successif des propriétés le long des routes, en entrée de ville.
- Les espaces à enjeux de limitation de la densification dans les hameaux :
 - Hameaux insuffisamment équipés.
 - Hameaux équipés.
- Les Espaces participants de la structure urbaine des bourgs (certaines vallées viticoles de Vernou sur Brenne et de Chançay ainsi que les bourgs élargis à Véretz et Azay/Cher).

En ce qui concerne la densification des zones d'activité, il n'y a plus beaucoup de foncier disponible mais trois friches, dont une importante (ancien dépôt d'essence des Armées à Monnaie), représentant 9 hectares qui pourraient être mobilisées. Cependant certaines de ces zones sont exposées aux risques d'inondation (voir sélection en bleu dans le tableau ci-dessous).

Zone d'activité économique (ZAE)	Commune, EPCI	Nombre d'emplois	En %	Terrains non bâtis mobilisables (m²)	en %
Fougerolles	La Ville-aux-Dames	1 046	20%		
Bois de plante	La Ville-aux-Dames	755	14%		
Champmeslé	La Ville-aux-Dames	198	3,80%		
Conneuil	Montlouis-sur-Loire	957	18%	13 500	21%
Saule Michaud	Montlouis-sur-Loire	354	6,80%		
Thuisseau-les-Ormeaux	Montlouis-sur-Loire	350	6,70%		
Qualiparc	Montlouis-sur-Loire	92	2%		
Étang vignon	Vouvray	983	19%	29 700	46%
Foujoin	Vernou-sur-Brenne	2	0,04%	5 080	8%
Launay	Vernou-sur-Brenne	9	0,20%	7 700	12%
Monnaie	La Carte	ND	ND		
La Pidellerie	Véretz	85	1,60%	7 250	11%
Brosses 1	Larçay	83	1,60%	-	
Brosses 2	Larçay	89	1,70%	-	
Brosses 3	Larçay	32	0,60%	-	
Le May	Azay-sur-Cher	181	3,50%	2 000	3%
Ensemble des ZAE	Touraine-Est-Vallées	5 035	100%	65 230	100%

Source : Touraine-Est Vallées, service du développement économique, novembre 2024

5.2.2 LA STRATEGIE TERRITORIALE DE RECENTRAGE.

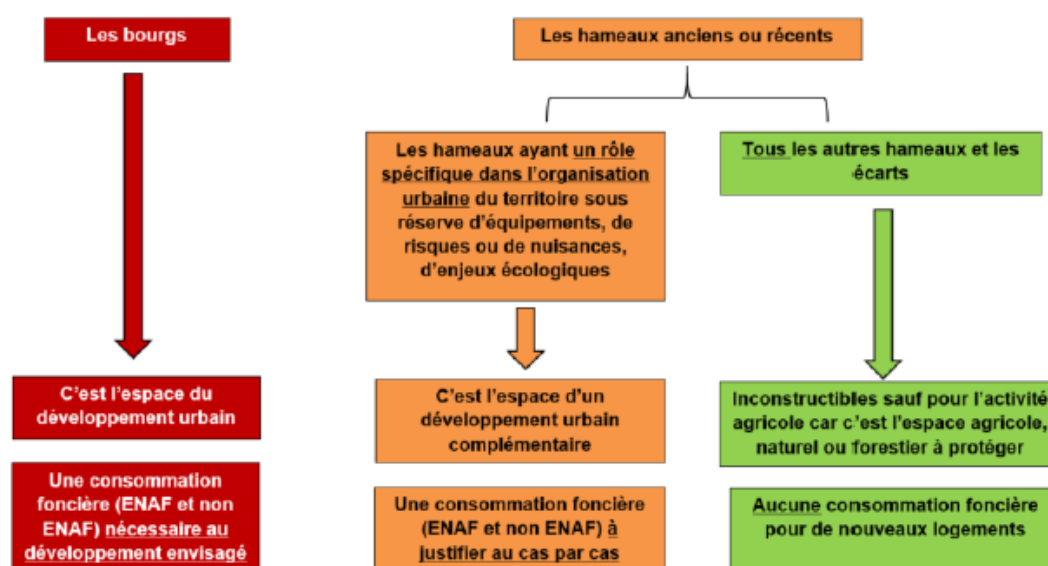
Les comités de pilotage successifs et des travaux en atelier ont permis à la communauté territoriale d'affirmer des ambitions (habitat, économie, environnement et armature urbaine) et d'opérer une différenciation en tenant compte des possibilités offertes en termes d'espaces.

5.2.2.1 ARMATURE TERRITORIALE ET URBAINE.

- Les nombreux inconvénients d'une urbanisation dispersés :
 - ✓ Fragilisation des espaces agricoles.
 - ✓ Coûts environnementaux.
 - ✓ Coûts en termes d'équipements.
 - ✓ Impacts négatifs sur l'attractivité des centres).
 - ✓ La prise en compte des objectifs du SCoT et de la loi « Climat et Résilience » il est proposé dans le projet d'interdire de nouvelles constructions dans les hameaux, sauf exceptions bien identifiées) et de favoriser la construction dans les bourgs et aux abords.

Le développement doit s'appuyer sur une armature urbaine hiérarchisée

Figure 3 : Schéma de la stratégie territoriale de recentrage et hiérarchisation des espaces de projet



La production de logement et l'offre foncière mobilisée est répartie selon la place de la commune dans l'armature urbaine.

La définition de l'armature urbaine s'est appuyée sur le niveau d'équipement (cf. diagnostic services et équipements) et le niveau d'accessibilité des bourgs par les voies routières, les transports collectifs et les modes doux (cf. diagnostic mobilité) et aboutit à cette typologie :

Un pôle structurant

La commune de Montlouis-sur-Loire ressort nettement en raison du plus grand nombre d'équipements et de services (77) et par la présence de deux gares et d'axes routiers la reliant au cœur métropolitain.

Trois pôles intermédiaires

Les trois pôles intermédiaires sont les communes de Monnaie, La Ville-aux-Dames et Vouvray dont deux couvertes par un PPRI.

Ces 4 communes regroupent 72% de l'offre de services et commerces de Touraine-Est Vallées.

Des centres locaux

Des centres locaux déterminés par les communes de Véretz, Azay-sur-Cher, Larçay, Vernou-sur-Brenne et Reugny qui disposent d'une offre de proximité limitée autour d'une douzaine d'équipements du quotidien et / ou de proximité.

Le village de Chançay

Le village de Chançay qui ne répond pas aux critères retenus pour les centres locaux, faute de commerce alimentaire en 2017.

5.2.2.2 STRATEGIE DE DENSIFICATION AU SEIN DES BOURGS.

Le projet des élus vise à encourager la densification de 4 grandes types d'espace :

- Les centres élargis intégrant des espaces composites et des quartiers d'habitat spontané (Vouvray, Montlouis-sur-Loire, la Ville-aux-Dames), parfois traversés ou longés par une route départementale (Monnaie, Azay-sur-Cher, Véretz).
- Les espaces urbains autour des gares existantes ou futures notamment à Monnaie, Montlouis-sur-Loire, La Ville-aux-Dames.
- Des quartiers d'habitat individuel spontané proches des centres (Chançay, Véretz, Reugny, le Grand Bourg à Azay-sur-Cher, Monnaie, Montlouis-sur-Loire, la Ville-aux-Dames...).
- L'opération d'habitat collectif de la Croix Blanche proche du centre de Montlouis-sur-Loire.

Il a été estimé que 50% des besoins en logement (1.200) pouvaient être réalisés en mobilisant le foncier suivant :

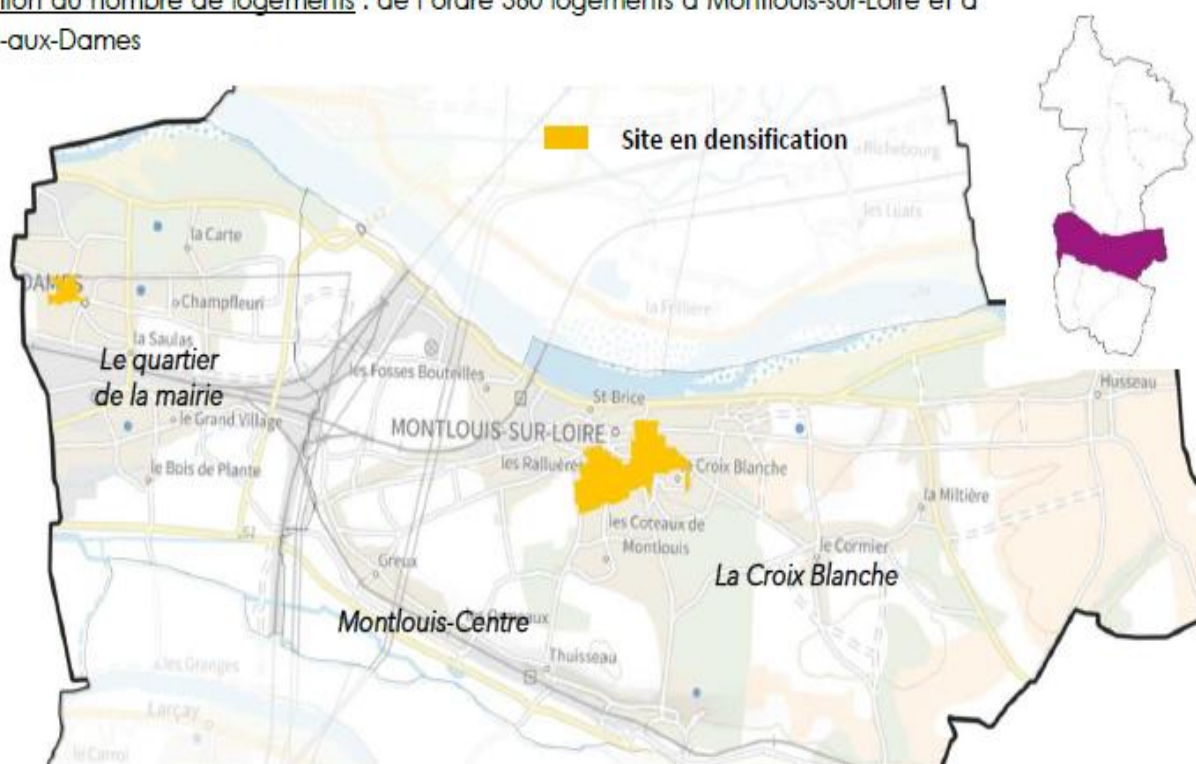
- Une production d'environ 700 logements est estimée sur les sites de projets faisant l'objet d'une OAP et d'un zonage ad hoc, principalement dans les centres (schémas ci-dessous).
- La production d'environ 300 logements est estimée en diffus par division parcellaire. Ce chiffre a été estimé en calculant le nombre de divisions de terrains autorisées par déclaration préalable (sans espace commun) ou par permis d'aménager (avec espaces communs : voie, espaces verts, ...) à Touraine-Est Vallées entre 2020 et 2023.
- La production d'environ 200 logements sur environ 15 hectares de « dents creuses » en espaces naturels et agricoles (cf. carte ci-après). Le calcul des 15 hectares de « dents creuses » inclut un coefficient de rétention de 50% car l'ensemble des parcelles est privé.

Les parcelles en ENAF d'une taille inférieure à 2000 m² n'ont pas été retenues dans le calcul.

La densité a été évaluée à 15 logements à l'hectare car le foncier en dents creuses se situe principalement dans des quartiers périphériques d'habitat individuel.

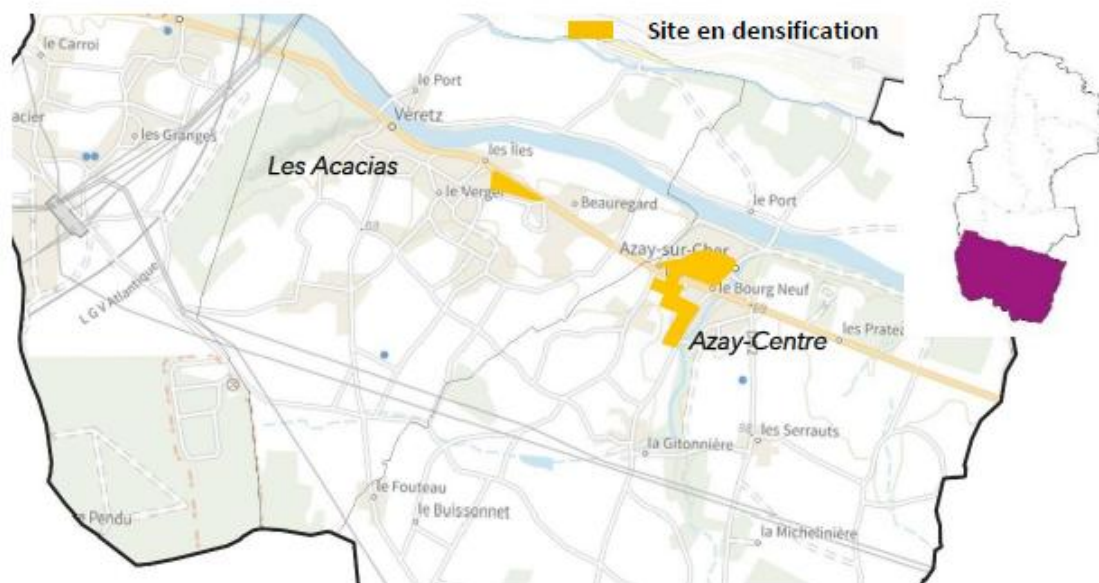
■ Entre Loire et Cher

Estimation du nombre de logements : de l'ordre 360 logements à Montlouis-sur-Loire et à la Ville-aux-Dames



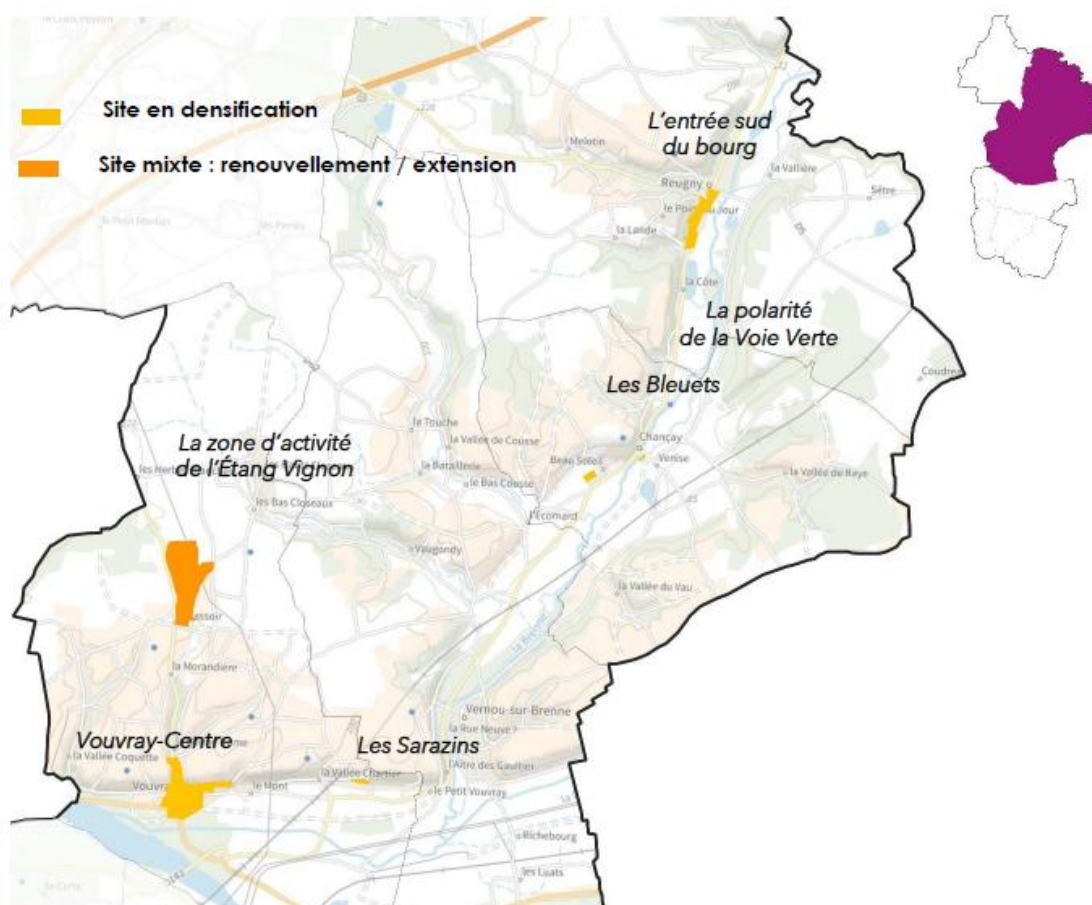
■ Sud Cher

Estimation du nombre de logements : de l'ordre de 120 logements à Véretz et Azay-sur-Cher



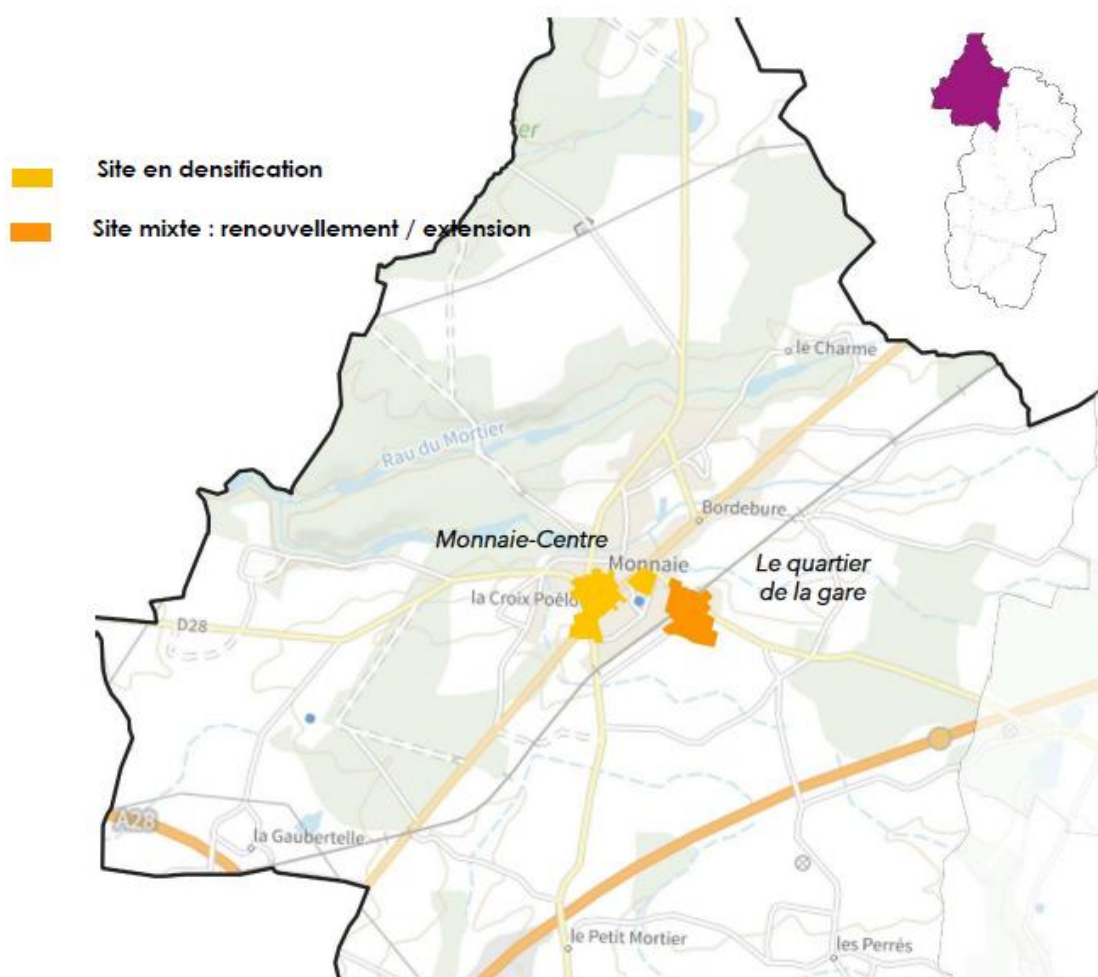
■ Nord Loire

Estimation du nombre de logements : de l'ordre de 150 logements à Vouvray, Chançay et Reugny



■ Monnaie

Estimation du nombre de logements : de l'ordre de 60 logements à Monnaie



5.2.2.3 LA DENSIFICATION AU SEIN DES ZONES D'ACTIVITES ET DES FRICHES.

30% des besoins en locaux d'activité (soit 27.000 m² de surface de plancher) pourront être réalisés en densification à moyen / long termes : 15.600 m² de surface de plancher sur les 9 hectares de friches et 11.400 m² de surface sur les 6,5 hectares de foncier mobilisable en zone d'activité.

La Commission d'enquête constate que la densification au sein des bourgs et au sein des zones d'activités est en harmonie avec le développement et l'optimisation des réserves foncières au sein même des zones à bâtir.

5.2.3 LES BESOINS EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2025 ET FIN 2034.

- **Espaces pour l'habitat**

Commune	Nom du site	Surface (ha)	Foncier non comptabilisé (en ZAC en cours de réalisation)
Secteur de consommation d'espace dans l'empreinte urbaine à court moyen terme			
Azay-sur-Cher	Le May-le Clos du May	3,1	
La Ville-aux-Dames	La Carrée Mado Robin	1,4	
Ss total		4,5	
Secteur de consommation d'espace en extension à court moyen terme			
Azay-sur-Cher	Les Charpereaux	2,4	
Chançay	La Massoterie	0,7	
Larçay	La Plauderie	7,5	
Monnaie	La gare-Tourtellerie-Maison Rouge	7,9	
Montlouis-sur-Loire	Hauts-de-Montlouis		15,7
Reugny	La Raye	2,1	
Véretz	Bizeau Sud-coteau du Saveton	8,0	
La Ville-aux-Dames	Champs Daveau	1,8	
Vouvray	Sarazins	1,1	
Ss total		31,0	15,7
Secteur de consommation d'espace en extension à court moyen terme			
Azay-sur-Cher	Les Charpereaux	3,2	
Chançay	Nord garage	0,2	
La Ville-aux-Dames	Centre-La Saulas	0,3	
Ss total		3,7	
TOTAL		39,7	15,7

Pour les besoins en matière d'équipements 10 hectares sont nécessaires (extensions et constructions nouvelles) et pour les activités économiques 28 hectares sont nécessaires pour implanter environ 67.000 m2 de surface de plancher dont 4 hectares de foncier pour le tourisme (Stecal).

- **Besoins en consommation d'espaces pour activités économiques**

Secteur de consommation d'espace à court moyen terme	Surface (ha)
Le May-Azay-sur-Cher	3,8
La Carte-Monnaie	8,2
Etang Vignon-Vouvray	1,7
Secteurs pour l'activité touristique (stecal)	4,0
ss Total	17,7
Secteur de consommation d'espace à court moyen terme	
La Carte 2-Sud Ehpad (Monnaie) Etang Vignon (Vouvray)	10,3
ss Total	10,3
TOTAL	28,0

Toutes ces orientations stratégiques sont ensuite reprises dans le projet d'aménagement et de développement durable.

5.2.4 EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT ET SA COMPLEMENTARITE AVEC LES OAP.

5.2.4.1 PASSER DE 10 PLU A UN PLU I.

L'enjeu en sus de l'élaboration d'un projet commun a donc été l'harmonisation de sa traduction réglementaire au-delà des habitudes et usages locaux. Il s'agissait de créer un cadre commun cohérent au sein duquel les réalités de terrain parfois dissemblables et les particularismes pouvaient s'exprimer.

5.2.4.2 EVOLUTION DE LA PRISE EN COMPTE DES PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS.

Sept communes sur dix sont soumises à un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) et deux à un Plan d'Exposition aux Risques de mouvements de terrain (PER). Ces documents sont des servitudes qui s'imposent et le PLU dans ses documents se doit d'assurer la sécurité et la salubrité publiques ainsi que la prévention des risques naturels prévisibles ... (article L101-2 du code de l'urbanisme). L'usage local a longtemps été de traduire les plans de prévention des risques naturels dans le zonage notamment par des indices adossés au nom des zones et secteurs. Or les PPRI et les PER sont susceptibles d'évoluer indépendamment du PLUi créant ainsi des distorsions réglementaires. C'est pourquoi leur traduction n'est plus spécifiquement inscrite dans le zonage et son règlement.

Dans le dossier du PLUi de Touraine-Est Vallées, le règlement traduit le PADD qui est cohérent avec la présence de risques naturels sur certaines parties du territoire. Cependant, les zones et secteurs sont délimités en fonction de leur vocation affichée qui est développée dans la partie sur les usages des sols et la nature des activités interdites ou soumises à conditions particulières.

Ces vocations ne sont pas incompatibles avec les risques identifiés mais ceux-ci nécessitent des prescriptions particulières. C'est pourquoi, les prescriptions des PER et des PPRI s'appliquent directement aux occupations du sol autorisées. Le respect de ces documents est une des conditions exprimées pour les usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières.

5.2.4.3 LA QUALITE URBAINE – ARCHITECTURALE – ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ET SES SPECIFICITES.

L'unité des paysages du Val de Loire auquel appartient la communauté de communes n'est pas une uniformité et des spécificités locales coexistent.

Des sensibilités différentes au patrimoine et aux évolutions architecturales, des habitudes de gestion différentes des communes persistent. Un ensemble unique de prescriptions a été élaboré en termes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère mais il intègre des règles particulières communales concernant les façades, les toitures et les clôtures.

5.2.4.4 LE REGLEMENT ET L'OAP « PATRIMOINE ».

L'objectif de cette OAP est de donner un cadre permettant à la fois la préservation du patrimoine et son évolution dans le respect de ses caractéristiques architecturales et urbaines spécifiques.

- Les éléments bâtis classés par le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont indiqués sur le plan de zonage avec leur typologie.
- Les éléments de patrimoine végétal-paysager.

Dans le PLUi, ont été retenus à ce titre de paysage patrimonial, les arbres exceptionnels, les arbres repères et certains alignements d'arbres. Ils sont indiqués sur le règlement graphique.

- Les formes urbaines patrimoniales sont identifiées par la zone UP lorsqu'il s'agit d'espaces urbains ou par des secteurs des zones N, A et UD lorsqu'il s'agit de groupe de constructions au sein de l'espace agro-naturel. Ces secteurs sont indiqués par la lettre « p ».
- L'architecture du zonage identifie à la fois des constantes du territoire et les particularités locales :
 - ✓ lettres en majuscule : le nom de la zone.
 - ✓ indice alphabétique : caractéristique spécifique.
 - ✓ indice numérique : règles particulières.

Trois grandes zones sont ainsi définies :

- **N** (naturelle et forestière) - **A** (agricole) et **UD** zone de hameaux.

Les règles détaillées s'appliquant à ces zones peuvent être retrouvées dans le règlement écrit et à ces trois grandes zones s'ajoutent 57 STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).

5.2.4.5 LES REGLES SPECIFIQUES DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL).

Un tableau page 178 et suivantes du règlement écrit expose les règles qui s'appliquent pour chacun des STECAL et qui concernent les usages et affectation des sols, les constructions et les activités soumises à conditions particulières le sont à conditions :

- ✓ de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant, à la sauvegarde des espaces naturels ainsi qu'aux paysages.
- ✓ d'être compatibles avec les équipements publics existants et en particulier les voies de desserte.
- ✓ de respecter, le cas échéant, les prescriptions du schéma directeur d'assainissement.
- ✓ de respecter, le cas échéant, les prescriptions des plans de prévention des risques (PPRI, PER, etc.).

Les règles de densité et d'implantation sont également précisées quand elles diffèrent de celles de la zone au sein de laquelle est le STECAL.

CHAPITRE 6.

LA STRUCTURE DU PLUi.

6.1 LA CONFORMITE DU PLUi.

La conformité entre deux documents signifie qu'ils sont semblables entre eux, qu'ils présentent des ressemblances et des similitudes.

En matière d'urbanisme, la conformité est le rapport le plus contraignant étant donné que la règle inférieure, en l'occurrence le PLUi, doit respecter le contenu de celle qui lui est supérieure., le SCoT.

6.2 LA COMPATIBILITE DU PLUi.

Un document (PLU ou PLUi) est compatible avec un autre document (SCoT) quand il ne s'oppose pas aux orientations de ce dernier et que de ce fait, il en respecte « l'esprit ».

Le PLUi de la Communauté de Communes doit donc être compatible avec les orientations du SCoT de l'agglomération tourangelle du 27.09.2013, modernisé en 2022 et mis en révision en 2025, qui est quant à lui qualifié de « SCoT intégrateur » car est l'outil de conception et de mise en œuvre de la planification stratégique intercommunale, à l'échelle du bassin de vie de l'intercommunalité.

6.3 LE SCoT.

Les schémas de cohérence territoriale (SCoT) sont des documents de planification stratégique à long terme (environ 20 ans) créés par la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) en décembre 2000, dont le périmètre et le contenu ont été revus par l'ordonnance du 17 juin 2020 de modernisation des SCoT, afin d'être adaptés aux enjeux contemporains.

Le périmètre du SCoT doit tendre aujourd'hui vers l'échelle d'une aire urbaine, d'un grand bassin de vie ou d'un bassin d'emploi. Cette inflexion vers le bassin d'emploi est ainsi affichée clairement dans le SCoT rénové, ainsi que la prise en compte du bassin de mobilité.

Le SCoT est piloté par un syndicat mixte, un pôle d'équilibre territorial et rural (PETR), un pôle métropolitain, un parc naturel régional, ou un EPCI.

Il est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilités, d'aménagement commercial, d'environnement, dont celles de la biodiversité, de l'énergie et du climat...

Il permet d'établir un projet de territoire qui anticipe les conséquences du dérèglement climatique, et les transitions écologique, énergétique, démographique, numérique...

6.3.1 LE SCoT INTEGRATEUR.

Le SCoT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieurs (SDAGE, SAGE, SRCE, SRADDET) et devient ainsi le « document pivot ». On parle alors de SCoT intégrateur, ce qui permet aux PLU ou PLUi et cartes communales de ne se référer juridiquement qu'à lui.

À l'échelle intercommunale locale, il assure ainsi la cohérence des documents sectoriels intercommunaux (PLH, PDU), des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) ou communaux (PLU) et des cartes communales qui doivent tous être compatibles avec les orientations du SCoT.

6.3.2 LE SCoT DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE.

- **Les Missions.**

Dans le cadre d'une coopération locale pour l'élaboration et le suivi du SCoT, la métropole « Tours Métropole Val de Loire », la communauté de communes « Touraine Vallée de l'Indre » ainsi que la communauté de communes « Touraine-Est Vallées » ont décidé de se rassembler pour définir ensemble un projet d'aménagement, de développement durable et équilibré du territoire

Ils ont ainsi créé le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle, le SMAT pour élaborer, gérer le SCoT et suivre son évolution.

- **Le périmètre (EPCI).**

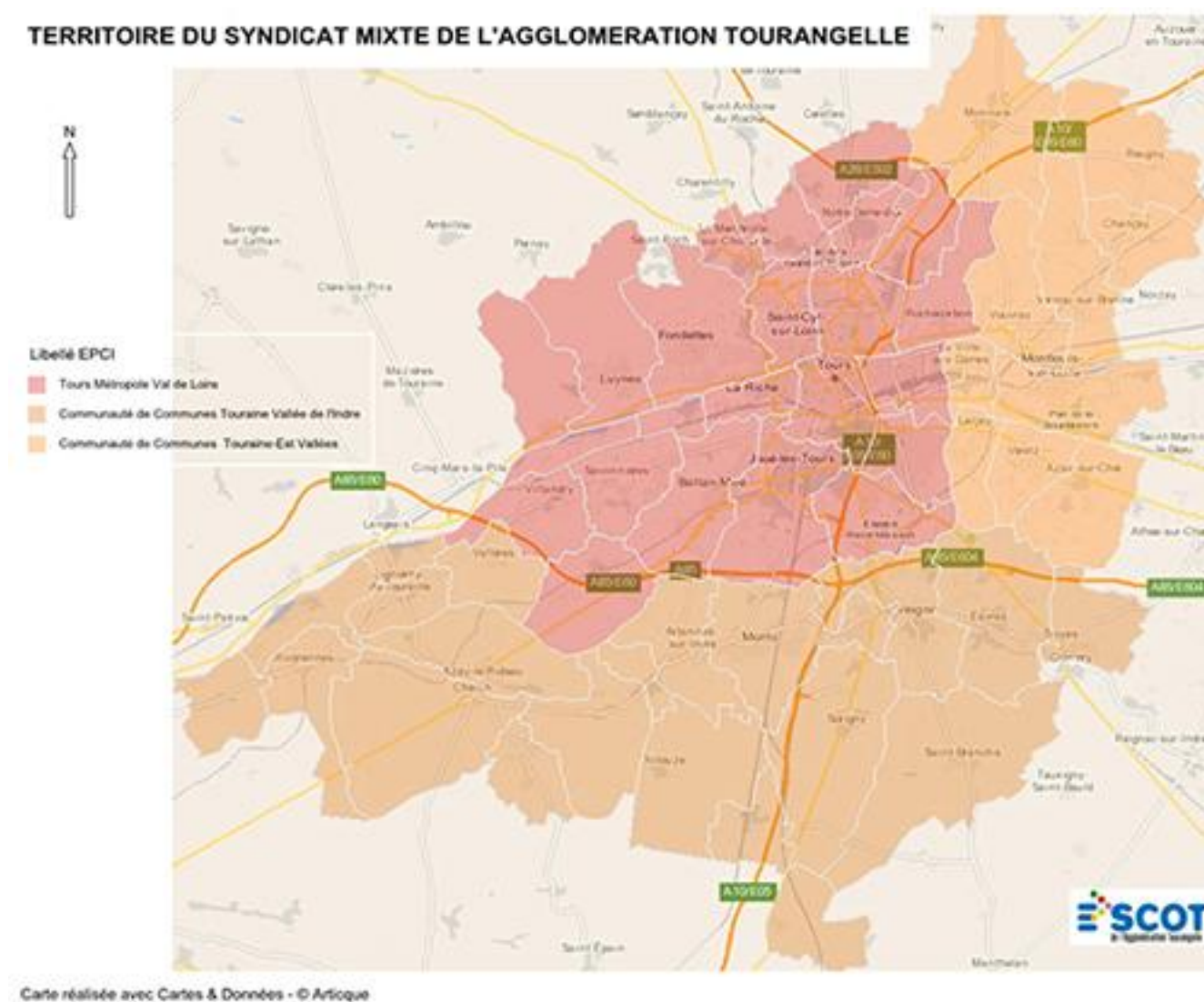
Le territoire du SMAT est composé de 54 communes regroupées en 3 structures intercommunales :

- ✓ Tours Métropole Val de Loire.
- ✓ Communauté de communes Touraine-Est Vallées.
- ✓ Communauté de communes Touraine Vallée de l'Indre.

- **Chiffres clés.**

- ✓ Superficie du territoire : 1091 km².
- ✓ Population du territoire du SCOT : 394.361 habitants*.
- ✓ Population de Tours Métropole Val de Loire : 300.045 habitants.
- ✓ Population de Communauté de Communes Touraine-Est Vallées : 40 391 habitants.
- ✓ Population de Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre : 53.925 habitants.

* données INSEE millésime 2019, population totale



6.3.3 LES AMBITIONS DU SCoT.

- Proposer un accès rapide à une offre de proximité quel que soit le lieu de vie.
- Proposer une offre résidentielle davantage agile, partagée et saine.
- Proposer un renouvellement des modalités de productions de l'habitat.

6.3.4 LES OBJECTIFS DU SCoT.

- **Accroître la qualité de vie et la santé des populations**
 - ✓ Habiter à distance des nuisances et des risques.
 - ✓ S'immerger facilement dans la nature
 - ✓ Favoriser les mobilités décarbonées.
 - ✓ Veiller aux conditions d'implantation des projets.

- **Vers un nouvel équilibre de l'offre résidentielle.**

- ✓ Préserver des espaces de l'urbanisation à vocation résidentielle.
- ✓ Cibler des espaces préférentiels de développement.

- **Pour un habitat de qualité, agréable à vivre et durable.**

- ✓ Concevoir des logements confortables toute l'année.
- ✓ Créer des logements modulables.
- ✓ Veiller à l'adaptation de l'habitat au contexte local.

- **Favoriser le vivre ensemble et la convivialité.**

- ✓ Penser un habitat plus respectueux de l'ensemble du vivant.
- ✓ Encourager la diversité résidentielle.
- ✓ SCoT de l'Agglomération Tourangelle.
- ✓ Développer la mixité sociale et générationnelle.
- ✓ Instaurer des espaces communs.
- ✓ Améliorer les conditions d'habitabilité.

- **Répondre aux besoins en logements en s'inscrivant dans la trajectoire ZAN.**

- ✓ Mobiliser le tissu existant pour créer l'offre nouvelle.
- ✓ Maximiser les usages des logements.
- ✓ Maîtriser le foncier.
- ✓ Expérimenter plus largement qu'aujourd'hui les formes d'habitat temporaires et/ou réversibles.

6.4 LE PLH.

Elaborés conformément aux articles L.302-1 à L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation le PLH de la Communauté de Communes Touraine Est a été adopté par le Conseil communautaire en février 2019 et fixe les grandes orientations en matière de logement sur le territoire de la communauté de communes.

Emmené par un comité de pilotage composé d'élus de toutes les communes du territoire, ce document a également été réalisé en concertation avec les acteurs du territoire : services de l'Etat, bailleurs sociaux, associations, professionnels de l'immobilier, population

Le PLH comprend des actions sur 4 volets principaux.

- Les besoins des ménages en matière de logement, (personnes à faibles revenus, seniors, jeunes, personnes en situation de handicap, ...) dans un souci de mixité sociale du territoire.
- La qualité des logements, au travers de la construction neuve ou de la réhabilitation du parc existant.

- La prise en compte de la question environnementale (performance énergétique des bâtiments, matériaux biosourcés, ...) en lien avec le Plan Climat-Air-Energie Territorial.
- La gouvernance dans le domaine de l'habitat, en associant et en développant des relations fortes avec les différents acteurs de l'habitat.

Ces actions s'étendent sur un vaste programme d'actions définies comme :

- Accompagner la production neuve de logements sociaux.
- Conforter et diversifier l'offre d'hébergements des jeunes.
- Faciliter le développement de l'offre intermédiaire pour les personnes âgées en lien avec les projets de revitalisations des centres-bourgs.
- Développer et diversifier les modes de logements des personnes âgées et / ou en situation de handicap.
- Mieux coordonner et diversifier l'offre des logements pour les situations d'urgence.
- Favoriser l'accueil des familles en processus de sédentarisation.
- Accompagner l'évolution du parc de logements sociaux existant en réhabilitation ou en démolition-reconstruction.
- Mettre en place un dispositif d'intervention sur le parc privé tout en renforçant la lutte contre le logement indigne.
- Améliorer la qualité énergétique des logements.
- Accompagner les projets remarquables portés par les ménages.
- Renforcer le dispositif d'observation et de suivi de l'habitat et du foncier dans une optique partenariale.
- Mettre en place une gouvernance alliant élus et partenaires de l'habitat.

6.5 LE PROJET d'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (ou PADD).

Défini par les articles L.151-5 à L.151-7-2 du Code de l'Urbanisme le PADD est un document qui expose le projet d'urbanisme de l'EPCI, de la commune ou de l'intercommunalité, et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

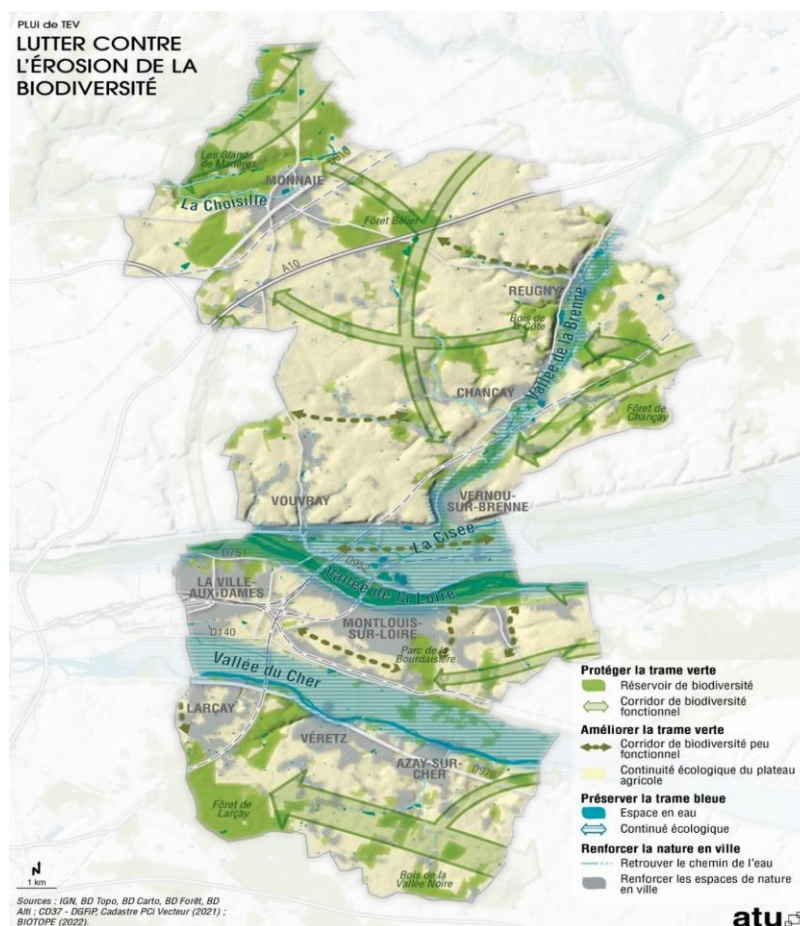
Il fixe :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de paysages et de protection des espaces verts.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports, les réseaux d'énergie, les énergies renouvelables, les équipements commerciaux et le développement économique.

Le Plan de développement et d'aménagement durables de Touraine Est Vallées s'appuie sur quatre aspirations qui guident toutes les réflexions sur les principes majeurs d'organisation des réflexions aboutissant aux axes stratégiques du projet de PLUi.

6.5.1 REpondre A L'URGENCE ENVIRONNEMENTALE ET CLIMATIQUE.

- Lutter contre l'érosion de la biodiversité en préservant les « Trames Verte et Bleue » (TVB).
- Aller vers un territoire bas carbone à énergie positive en :
 - ✓ Recentrant le développement des activités et habitat.
 - ✓ Mettre un frein à l'urbanisation dispersée
 - ✓ Améliorer les mobilités alternatives.
 - ✓ Renforçant les puits de carbone.
 - ✓ Valoriser les déchets dans l'aménagement urbain (déchetteries et stockage de boues)
 - ✓ Encourager la production d'énergies renouvelables sur le bâtis existants et futurs, développer la méthanisation et l'agrivoltaïque.



- Agir pour le bien-être et la santé de tous en :
 - ✓ Luttant contre les îlots de chaleur en renforçant la présence des îlots de fraîcheur en milieu urbain.
 - ✓ Accroissant la résilience aux risques naturels (inondations, ruissellement) et en diminuant l'expositions aux risques naturels (pollution de l'air et nuisances sonores, risques technologiques).

- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain en :
 - Densifiant 50% de la production de logements en densification avec un ordre de 30% de nouvelles constructions économiques en densification à moyen terme.
 - Réinvestissant les friches pour l'habitat ou les activités économiques.
 - Facilitant la division parcellaire pour encourager la construction dans les dents creuses.
- Réduire la consommation d'espaces naturels à hauteur de 9 ha/an entre 2025 et 2034, ce qui correspond à une enveloppe de 92 hectares à fin 2034.
- Localiser la consommation d'espaces dans une logique de proximité et avec le moins d'impact possible sur la TVB.
- Respecter les orientations du ScoT en vigueur.

Le projet prévoit à la fin du PLUi :

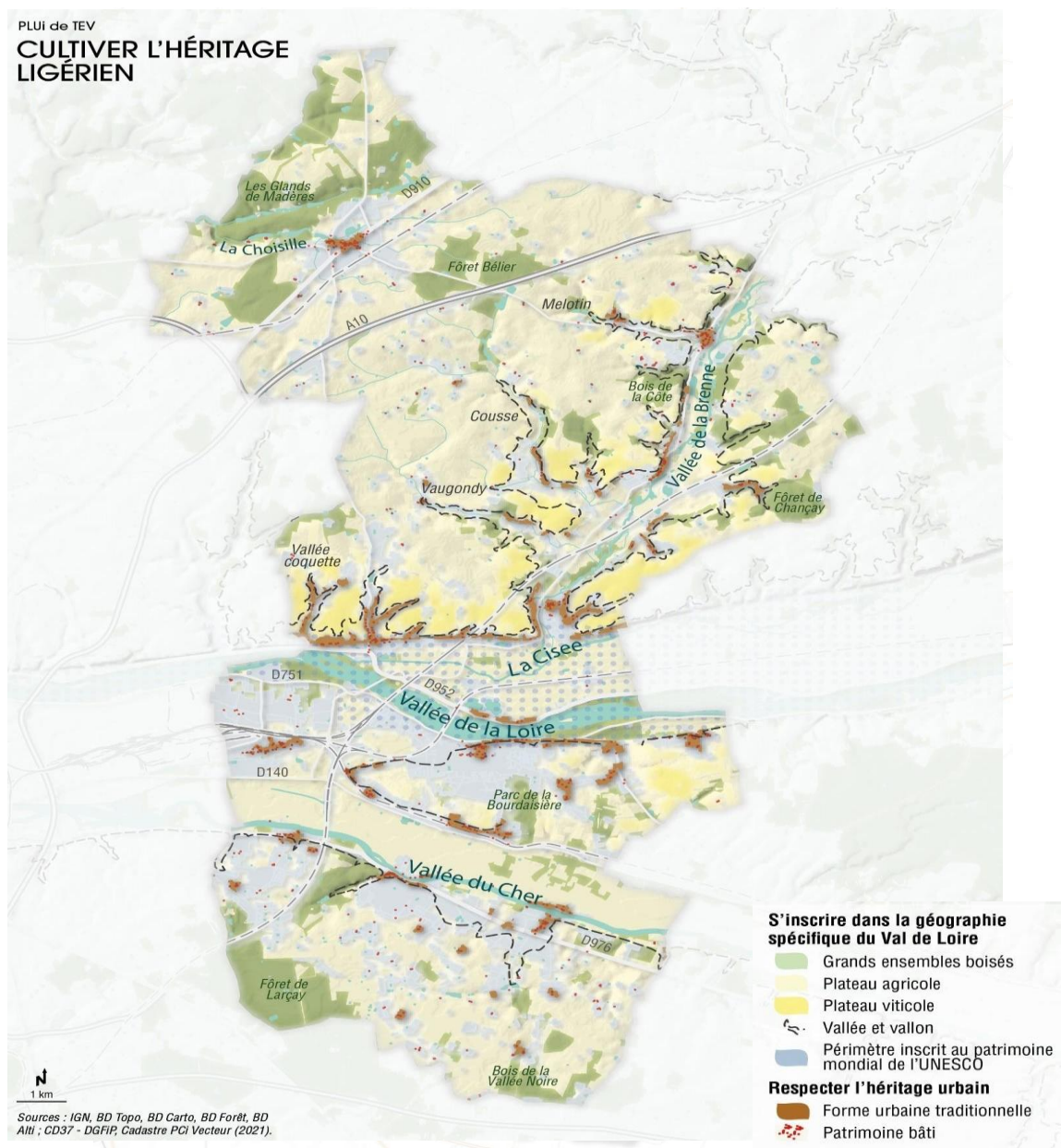
- 39 ha d'habitat (dont équipements nécessaires) auxquels s'ajoutent 15 ha en dents creuses = 59% du foncier pour l'habitat.
- 10 ha dédiés aux équipements (11%).
- 28 ha pour les activités économiques (30%).

Donc un total de 77 hectares de consommation d'espaces hors dents creuses (15ha)

Ces chiffres sont en corrélation avec ceux avancés dans les tableaux du chapitre 5.2.3 ci-avant « Les besoins en matière d'espace pour l'habitat » (2025 à 2034) et pour « Les besoins en matière d'espace pour les activités économiques ».

6.5.2 CULTIVER L'HERITAGE LIGERIEN.

- S'inscrire dans une géographie spécifique au Val de Loire.
- Habiter vallons et vallées - la Loire à retrouver - la vallée du Cher à parcourir (Cœur de France à vélo) - la Brenne trait d'union le long de la voie verte et la Choisille de Monnaie (l'eau au quotidien).
- Un héritage ligérien à respecter.
- Connaître d'où l'on vient (le patrimoine bâti et les origines de la formation des espaces habités). Préserver les témoins du passé et donner une nouvelle vie aux éléments patrimoniaux.



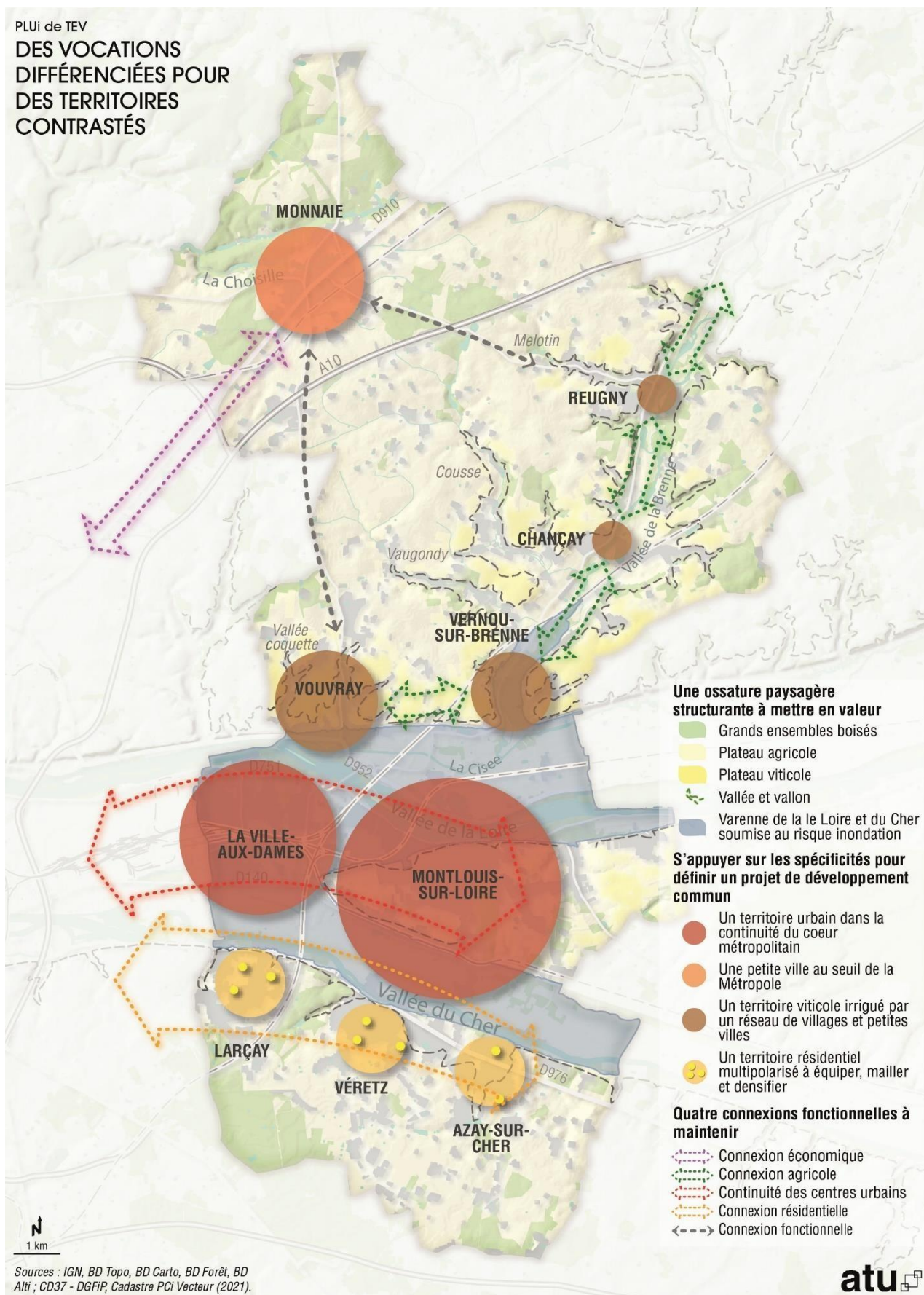
6.5.3 : ŒUVRER POUR UN TERRITOIRE OUVERT QUI SE DIVERSIFIE ET S'ENGAGE DANS UN DEVELOPPEMENT PLUS RAISONNE.

- Promouvoir de nouveaux modes d'habitat : créer les conditions pour une légère croissance démographique en diversifiant l'offre, prioriser le développement résidentiel dans les bourgs.
- Décarboner les mobilités pour la desserte du territoire et ses centralités (cf carte3) : favoriser les modes actifs pour les déplacements au quotidien, faciliter la complémentarité des différents modes de déplacement.
- Renforcer le poids économique du territoire : accueillir de nouvelles entreprises, faire de L'agriculture un pilier du développement économique et un axe d'innovation.

6.5.4 DES VOCATIONS DIVERSIFIEES POUR DES TERRITOIRES CONTRASTES.

Le PADD définit le territoire de la communauté comme une aire à « vocations différenciées pour des territoires contrastés ».

- Le territoire « **Entre Loire et Cher** » qui est un territoire urbain dans la continuité du cœur métropolitain avec les communes de **Montlouis sur Loire et La Ville aux Dames** avec 2 objectifs principaux :
 - ✓ Organiser un développement mixte en densifiant les quartiers existants et par des extensions dans la continuité des projets engagés.
 - ✓ S'appuyer sur le paysage pour faire projet.
- Le territoire « **Le Sud-Cher** » : qui est un territoire périurbain résidentiel à équiper, mailler et densifier sur les communes de **Larçay - Véretz et Azay sur Cher** avec 2 objectifs principaux :
 - ✓ Prolonger la vocation résidentielle de ces communes en prévoyant un développement équilibré.
 - ✓ Poursuivre les dynamiques engagées sur des espaces communs
- Le territoire « **Le Nord-Loire** » qui est un territoire viticole maillé par un réseau de villages et des petites villes de **Vouvray - Vernou sur Brenne - Reugny et Chançay** avec 3 objectifs principaux :
 - ✓ Appuyer le développement sur des bourgs vivants.
 - ✓ Prévoir des espaces dédiés aux activités économiques.
 - ✓ Mettre en valeur les vallées et leurs vallons.
- Enfin le territoire de « **la commune de Monnaie** » qui est une petite ville dynamique, située géographiquement sur le plateau Nord de la circonscription, traversée en son cœur par la RD 910 (ancienne RN 10) et éloignée des riches vallées de la Loire et du Cher, avec 2 objectifs principaux :
 - ✓ Poursuivre le développement résidentiel dans le bourg.
 - ✓ Aménager une entrée Sud économique le long de la RD 910.



6.6 LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE.

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 prescrit l'élaboration de Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) par bassin ou groupement de bassins pour concilier les besoins de l'aménagement du territoire et la gestion équilibrée de la ressource en eau.

Le SDAGE est un document de planification qui définit, pour une période de six ans, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne.

A ce titre, le SDAGE a vocation à encadrer les choix de tous les acteurs du bassin dont les activités ou les aménagements ont un impact sur la ressource en eau

Le territoire intercommunal est concerné par le SDAGE Loire - Bretagne approuvé le 03 mars 2022 et portant sur les années 2022 à 2027 incluses.

L'objectif central du SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 est d'atteindre 61 % des eaux de surface en bon état écologique d'ici 2027, objectif déjà recherché dans le SDAGE 2016-2022 mais non atteint (24 % seulement), en :

- Concentrant une partie des moyens et des efforts sur ces 10 % proches du bon état pour une progression rapide à courte échéance.
- Faisant progresser les eaux en état médiocre ou mauvais vers le bon état.

6.7 LE SAGE.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant, aquifère...).

Il doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Le SAGE s'impose aux documents d'urbanisme en vigueur et, est directement opposable à toute personne publique ou privée.

Le SAGE est élaboré par les acteurs locaux réunis au sein des commissions locales de l'eau (CLE) chargées d'établir les projets pour une gestion concertée et collective de l'eau.

Le territoire de la communauté de communes entre dans le domaine du SAGE « Cher Aval » qui s'applique :

- A toutes les décisions administratives de l'État ou des collectivités territoriales (et leurs groupements), si elles concernent le domaine de l'eau ou des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Tout projet soumis à autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau doit donc être compatible avec le SAGE.
- Aux documents de planification d'urbanisme : schémas de cohérence territoriale (SCoT), ou, en son absence, plans locaux d'urbanisme (PLU ou PLUi) et cartes communales.

6.8 LE SRADDET (SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT – DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES).

La loi Nouvelle Organisation Territoriale de la République a considérablement renforcé le rôle de la Région en matière de planification d'aménagement du territoire en lui confiant l'élaboration du Schéma Régional, d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).

Ce schéma distingue trois priorités.

- Une société de la connaissance porteuse d'emplois.
- Des territoires attractifs organisés en réseau.
- Une mobilité et une accessibilité favorisées.

Il fixe les orientations relatives à l'équilibre du territoire régional, aux transports, à l'énergie, à la biodiversité ou encore aux déchets.

Adopté par le Conseil régional en décembre 2019 et approuvé par le Préfet de région en février 2020, le Schéma Régional d'Aménagement De Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) constitue le document de référence pour l'aménagement du territoire régional aux horizons 2025/2030 et 2050.

Le SRADDET prend notamment le relai de l'ancien schéma régional climat air énergie (SRCAE), premier document de planification régionale dédié à ces thématiques et créé par la loi dite Grenelle II de juillet 2010.

En matière énergie-climat, il fixe des objectifs ambitieux :

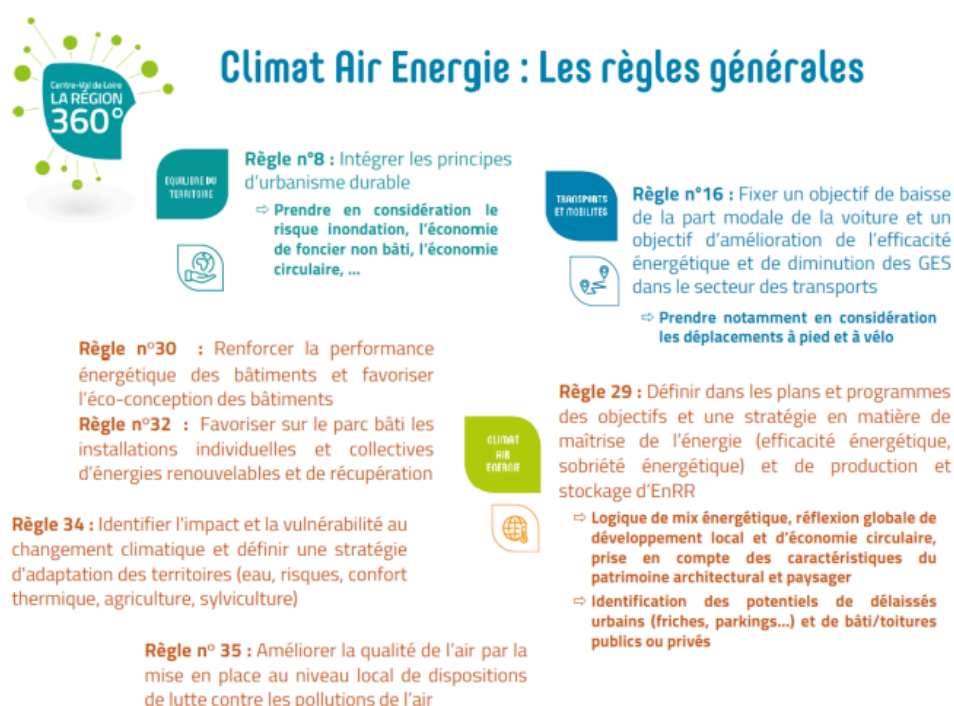
- - 50 % d'émissions GES d'ici 2030, - 65 % d'ici 2040 et - 85 % d'ici 2050 par rapport à 2014.
- - 100 % de GES d'origine énergétique en 2050 par rapport à 2014.
- - 43 % de consommation énergétique finale en 2050 par rapport à 2014.
- 100 % de consommation énergétique couverte par la production régionale EnR et R en 2050.
- 15 % des moyens de production d'énergies renouvelables détenus par des citoyens, collectivités territoriales et acteurs économiques locaux en 2030.
- Protéger et développer les puits de carbone.
- Adapter le territoire au dérèglement climatique.

Il traduit les ambitions régionales en transversalité dans les diverses approches environnementale, économique et sectorielle, sanitaire, ou de coopération avec les territoires.



Désormais, les Schémas de Cohérence Territoriale, les Plans Locaux d'Urbanisme, les Chartes de Parcs Naturels Régionaux, les Plans de Déplacements Urbains, les Plans Climat Air Énergie Territoriaux, ainsi que les acteurs du secteur des déchets devront prendre en compte et être compatibles avec le SRADDET. Ils agiront en référence aux diverses règles et recommandations portés par le document.

STRADDET Règles générale



STRADDET Conseil régional Centre-Val de Loire



6.9 LE SRCE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE.

Le SRCE a été mis en place dans le cadre de la démarche concertée du Grenelle de l'environnement. Il constitue la pierre angulaire de la démarche « Trame verte et bleue » (TVB) à l'échelle régionale, en articulation avec les autres échelles de mise en œuvre.

Le SRCE de la région Centre-Val de Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015, après approbation par le Conseil Régional par délibération en séance du 18 décembre 2014.

6.9.1 LA TRAME ECOLOGIQUE.

Une trame écologique est constituée d'un réseau d'échanges pour que les espèces végétales et animales puissent, comme l'homme, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer et assurer leur cycle de vie. Ces sous-trames permettent de lister en catégories les principaux types de milieux naturels et paysages existants sur le territoire régional.

Dix sous-trames sont référencées en Centre-Val de Loire.

Les sous-trames écologiques régionales sont plus englobantes que les zonages naturels réglementaires, contractuels et les zones de reconnaissance d'une biodiversité rare (NATURA 2000, Réserves naturelles, ZNIEFF, Arrêté de protection du biotope...).

Chaque sous-trame est constituée de réservoirs de biodiversité qui constituent les espaces les plus riches du territoire en termes de biodiversité et à partir de ces réservoirs les espèces animales et végétales peuvent essemmer et se propager.

Les corridors écologiques permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux.

6.9.2 LES TRAMES ECOLOGIQUES MENACEES.

Cinq sous-trames écologiques sont menacées à l'échelle régionale :

- Milieux humides.
- Milieux prairiaux.
- Bocage et autres structures ligneuses linéaires.
- Pelouses et lisières sèches sur sols calcaires.
- Pelouses et landes sèches à humides sur sols acides.

Les opérations de préservation des milieux naturels et de leur restauration dans un état fonctionnel, doivent être menées en premier lieu sur ces cinq sous-trames.

6.9.3 LE LIEN AVEC LE SRADDET.

Le volet 5 du SRADDET de la Région Centre-Val de Loire annexe la cartographie du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et présente le réseau écologique régional en sous-trames.

L'objectif N°18 du SRADDET prévoit de développer et de structurer une « connaissance opérationnelle » et de rendre cette connaissance disponible pour tous les acteurs du territoire.

6.10 LE SRE (SCHEMA REGIONAL EOLIEN).

L'arrêté préfectoral du 28 juin 2012 du Préfet de la région Centre-Val de Loire approuve le "Schéma Régional Eolien" annexé au schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie du Centre-Val de Loire.

Ce volet éolien identifie les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne au vu à la fois du potentiel éolien régional et des impératifs de protection des espaces naturels, des ensembles paysagers, du patrimoine naturel et culturel.

Il fixe également des objectifs qualitatifs (modalités d'implantation privilégiant la densification des zones favorables) et quantitatifs de développement du potentiel éolien en région.

Les zones favorables au développement de l'énergie éolienne ne sont donc pas synonymes d'implantations systématiques d'éoliennes. En effet, des études locales sont toujours nécessaires, au regard notamment de l'échelle régionale des enjeux retenus pour l'élaboration du Schéma Régional Eolien. Elles sont indispensables à l'évaluation de la pertinence des projets éoliens et sont toujours réglementairement exigées dans le cadre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, et des permis de construire éoliens.

Une attention particulière doit également être portée à la présence des couloirs migratoires.

La Commission d'enquête constate à l'étude du Schéma Régional Éolien que celui-ci comprend une carte extraite du "Document-cadre pour le développement de l'énergie éolienne en Indre-et-Loire" (édition 2019), figurant en page 17), qui indique qu'aucune zone favorable n'est identifiée sur le territoire de Touraine-Est Vallées, en raison de contraintes trop importantes pour le développement de l'énergie éolienne.

6.11 LE DDRM.

Dans son article L. 125-2 le code de l'environnement souligne que « les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent ».

A cet effet le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du département d'Indre-et-Loire, établi par le préfet, mis à jour en 2021, est le document de référence en matière d'information préventive.

Il recense tous les risques naturels et technologiques identifiés pour chaque commune dans le département, en évaluant les conséquences sur les personnes et les biens et en rappelant les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde.

Ce document a pour objectif de rendre le citoyen conscient des risques majeurs auxquels il peut être exposé et contient l'ensemble des données, aussi bien nationales, régionales que départementales, nécessaires à l'information des citoyens au titre du droit à l'information.

On y retrouve notamment :

- La liste des communes soumises à un ou plusieurs risques majeurs et la cartographie des zones exposées.
- L'énumération et la description des risques majeurs d'Indre-et-Loire.
- L'énoncé de leurs conséquences prévisibles.
- La chronologie des événements et accidents connus et significatifs.
- Les mesures générales de prévention, de protection et de sauvegarde.

6.12 LA PRISE EN COMPTE DES AUTRES DOCUMENTS.

• UNESCO

Le patrimoine mondial ou patrimoine mondial de l'UNESCO est un ensemble de biens culturels et naturels présentant un intérêt exceptionnel pour l'héritage commun de l'humanité.

Ce patrimoine fait l'objet d'un traité international intitulé « Convention pour la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel », adopté le 16 novembre 1972 lors de la XVII^e conférence générale de l'Unesco.

Depuis 1978, le Comité du patrimoine mondial de l'Organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO) est chargé de tenir à jour la liste du patrimoine mondial, c'est lui qui décide de l'inscription ou non des sites proposés par les États parties.

L'objectif de la liste du patrimoine mondial est de cataloguer, nommer, et conserver (grâce au fonds du patrimoine mondial) des biens culturels et/ou naturels d'importance pour l'héritage commun de l'humanité.

Depuis 2023, 1.157 biens sont inscrits au patrimoine mondial dont 900 biens culturels, 218 naturels et 39 mixtes.

Le Val de Loire, de Sully-sur-Loire (45) à Chalonnes-sur-Loire (49), est inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'Unesco depuis le 30 novembre 2000.

Cette reconnaissance internationale consacre un paysage culturel exceptionnel le long d'un fleuve.

Le Val de Loire témoigne des interactions entre les hommes et leur environnement, sur deux mille ans d'histoire. Il est remarquable pour la qualité de son patrimoine architectural, ses villes historiques et pour ses châteaux de renommée mondiale. Ce paysage illustre également l'influence des idéaux de la Renaissance et du siècle des Lumières sur la pensée et la création en Europe occidentale.

Créée en 2002 la « Mission Val de Loire » est un syndicat mixte interrégional porté par les Régions Centre-Val de Loire et Pays de la Loire.

Elle contribue à favoriser l'appropriation des fondements et des valeurs de l'inscription du Val de Loire sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco à travers des actions pédagogiques, de médiation culturelle et de communication. Elle accompagne les collectivités pour la prise en compte de ces valeurs et développe des projets en lien avec la connaissance et la valorisation du patrimoine.

Sur la Communauté de communes Touraine Est-Vallées, les communes de – Larçay – Montlouis – Veretz – Vernou – La Ville aux Dames et Vouvray sont inscrites dans l'aire de l'UNESCO.



• NATURA 2000

Outils fondamentaux de la politique européenne de préservation de la biodiversité, les sites Natura 2000 visent une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité dans les activités humaines.

Ces sites sont désignés pour protéger un certain nombre d'habitats et d'espèces représentatifs de la biodiversité européenne.

La liste précise de ces habitats et espèces est annexée à la « directive européenne oiseaux » et à la directive européenne « habitats-faune-flore ».

En Europe, le réseau représente 27.522 sites et couvre 18 % des terres et 6 % de la zone économique exclusive.

Au 1er mars 2017, la France compte 1 766 sites, couvrant près de 13 % du territoire terrestre métropolitain et 11 % de la zone économique exclusive métropolitaine.

La démarche du réseau Natura 2000 privilégie la recherche collective d'une gestion équilibrée et durable des espaces qui tiennent compte des préoccupations économiques et sociales :

- Les activités humaines et les projets d'infrastructure sont possibles en site Natura 2000. Pour éviter les activités préjudiciables à la biodiversité, les projets susceptibles d'avoir des incidences sur les espèces et habitats protégés doivent être soumis à évaluation préalable ;
- Au quotidien, la gestion des sites Natura 2000 relève d'une démarche participative des acteurs du territoire. Un comité de pilotage définit pour chaque site des objectifs de conservation et des mesures de gestion qui sont ensuite mis en œuvre sous forme de chartes et des contrats co-financés par l'Union européenne.

Sur la Communauté de commune Touraine Est- Vallées les communes de Montlouis – La Ville aux Dames – Vernou et Vouvray sont inscrites dans le label « NATURA 2000 ».

CHAPITRE 7.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LES STECALs.

Les **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION** ou « OAP » sont des dispositifs d'urbanisme opérationnel apparus avec la loi Grenelle II et codifiées à l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme. Elles visent à définir les orientations pour guider les futurs projets d'un quartier, d'un secteur ou un site afin de suivre des notions d'aménagement et de cohérence.

Les aménagements dans ces OAP devront être compatibles avec les orientations initiales qui seront traduites dans le règlement graphique du PLUi.

Ces OAP garantissent également la cohérence nécessaire avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et également avec des documents plus généraux tels que le SCoT et chartes diverses.

Dans le projet du PLUi de la communauté de communes « Touraine Est-Vallées » trois types d'OAP ont été définies :

- ✓ OAP sectorielles.
- ✓ OAP patrimoine.
- ✓ OAP relatives à la « Trame Verte et à la Trame Bleue » (TVB).

Tous les secteurs concernés par une OAP sectorielle sont aussi concernés par l'OAP thématique « Trame Bleue et Trame Verte » et certains sont également concernés par l'OAP « Patrimoine ».

7.1 LES OAP « SECTORIELLES ».

Les 30 OAP sont organisées selon les quatre unités territoriales identifiées dans le document expliquant les orientations du PLUi et développées ci-après mais Vernou sur Brenne n'est concerné par aucune OAP sectorielle.

7.1.1 : Entre Loire et Cher

7.1.2 : Le Sud Cher

7.1.3 : Le Nord Loire

7.1.4 : Monnaie

Elles sont toutes construites selon la même trame qui cadre l'aménagement du secteur concerné :

- ✓ Présentation du contexte.
- ✓ Présentation des orientations d'aménagement.
- ✓ Ossature urbaine et desserte.
- ✓ Ossature paysagère et ornementale.

Pour l'habitat :

- ✓ Accueillir de nouveaux habitants et atténuer les effets de vieillissement de la population en s'inscrivant dans les objectifs du PLH.
- ✓ Répondre à la variété des parcours et cycles de vie en poursuivant la diversification de l'offre de logements.

- ✓ Renforcer les espaces de nature qui participent de la qualité du cadre de vie des habitants.
- ✓ Aménager des liaisons douces, piétons et vélos, de proximité.
- ✓ Préserver les témoins du passé.
- ✓ Agir pour des constructions plus économes en énergie et proches des polarités.

Pour les activités économiques :

- ✓ Accueillir de nouvelles entreprises.
- ✓ Insérer l'activité économique dans son environnement.

Puis les OAP sont précisées et/ou complétées par le règlement (chapitre 9.1) puis leur périmètre est reporté dans le règlement graphique (chapitre 9.2) du PLUi.

Des centres-villes ou centres-bourg	Azay/C. : Azay-centre, le May Monnaie : Monnaie-centre Montlouis/L. : Montlouis-centre La Ville-aux-Dames : le quartier de la mairie Vouvray : Vouvray-centre
Des sites d'activités économiques majeurs pour le développement de TEV	Monnaie : la zone d'activité de la Carte Vouvray : la zone d'activité de l'Étang Vignon
Des espaces en mutations à renforcer	Azay/C. : le Bourg Neuf Chançay : les Bleuets, la Polarité de la voie verte Monnaie : le quartier de la gare, Pasteur Montlouis/L. : la Croix Blanche Reugny : l'entrée sud du bourg Véretz : les Acacias
Des zones d'extension	Azay/C. : les Charpereaux Chançay : la Massoterie Larçay : la Plaudrie Monnaie : la Maison Rouge, la Tourtellerie Montlouis/L. : les Hauts de Montlouis Reugny : la Raye, le parc du château de La Vallière Véretz : le site Bizeau, le Coteau du Saveton La Ville-aux-Dames : la Carrée nord, Mado Robin, Champ Daveau Vouvray : les Sarazins

7.1.1 ENTRE LOIRE ET CHER.

7.1.1.1 MONTLOUIS.

Montlouis-sur-Loire est la commune la plus peuplée de Touraine-Est Vallées avec plus de 11.000 habitants en 2021. Reliée au cœur métropolitain par les routes départementales RD 140 et RD 751, elle dispose de trois gares et d'un très bon niveau d'équipement. Elle compte 15,5% de logements locatifs sociaux.

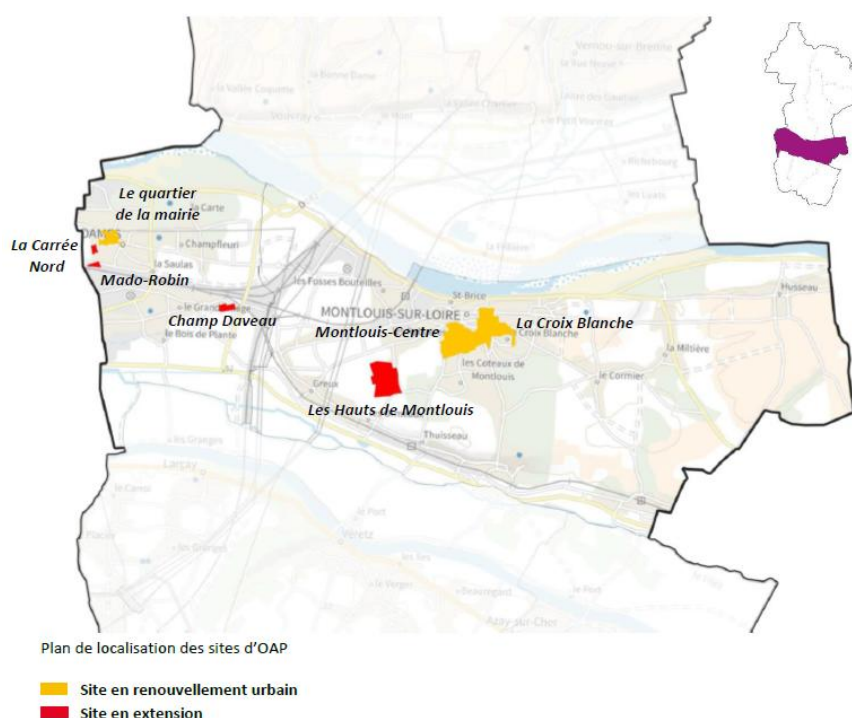
Montlouis se trouve sur un promontoire entre deux voies de circulation très anciennes.

L'urbanisation du centre s'est développée à partir de ce noyau ancien d'une part par des opérations de lotissements individuels et des opérations mixtes composées de logements collectifs (rue Aragon, rue de la vallée Express...), de l'autre par l'aménagement progressif et « au coup par coup » de maisons individuelles sur les parcelles agricoles resserrées dans le centre ou en périphérie autour de noyaux anciens (Greux, Rochepinard, Thuisseau, Milletière).

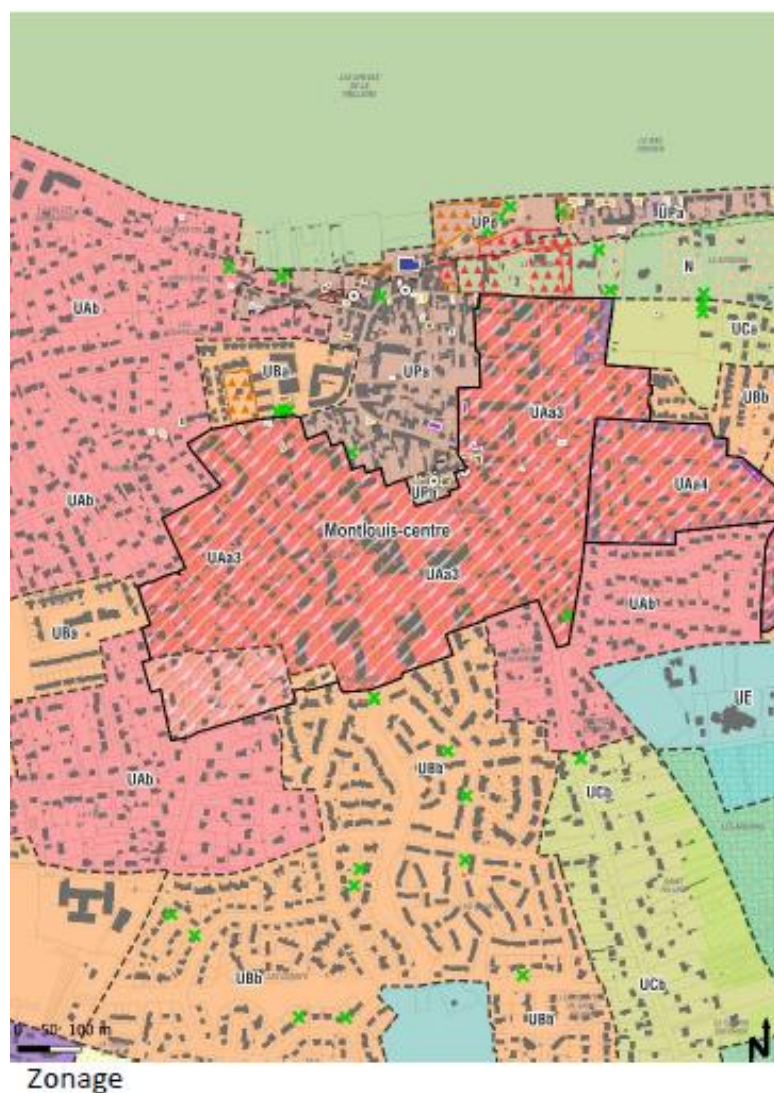
Les îlots urbanisés des franges sud et est du bourg, assez hétéroclites en termes d'architectures et de densités de logements, ont en commun d'avoir préserver une trame paysagère intéressante. Les cœurs d'îlots notamment, sont pour la plupart très arborés, ce qui devient un atout essentiel pour ces quartiers amenés à poursuivre leur renouvellement et leur densification au cours des prochaines années.

Plus au sud la construction d'une nouvelle centralité est en cours avec la ZAC des Hauts de Montlouis avec des typologies d'habitats individuels denses, intermédiaires et collectifs, ainsi que des bureaux, commerces, services et de nouveaux espaces publics.

Ce nouveau quartier, qui s'accompagne d'une polarité d'équipements et d'un site d'activités économiques (Qualiparc), modifie la structure urbaine globale de Montlouis.



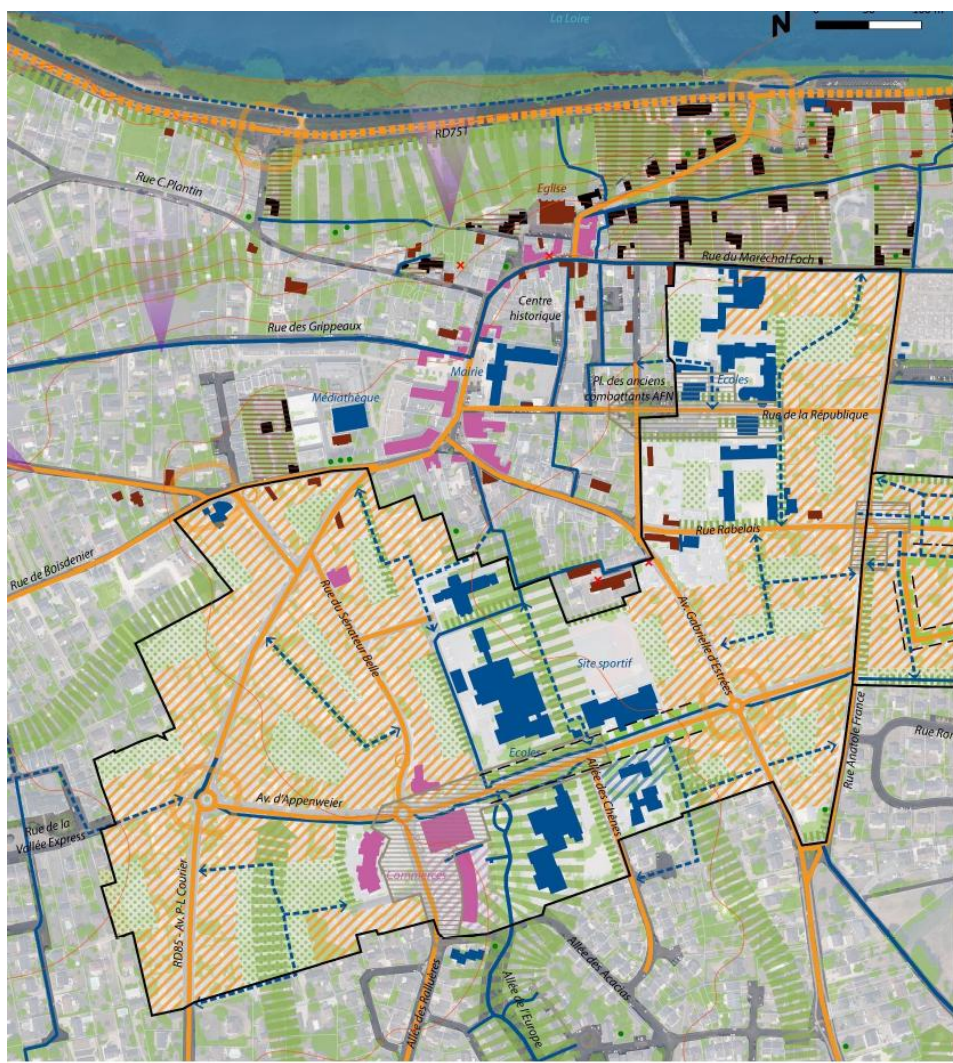
Montlouis- Centre



- Le site de Montlouis-Centre recouvre 29 hectares et **quatre enjeux** y sont identifiés.
 - ✓ La structuration d'un centre élargi, et la valorisation des différents seuils qui entourent le centre-bourg historique.
 - ✓ La « nature en ville » : la densification des tissus résidentiels proche du centre, en préservant des cœurs d'îlots verdoyants et requalifiant le traitement paysager des espaces publics.
 - ✓ Le maillage doux à conforter et à prolonger, entre habitat et polarités de quartiers, et à travers le tissu résidentiel.
 - ✓ L'adaptation des espaces bâtis et non-bâtis au dérèglement climatique, et en particulier aux températures extrêmes.

- **Les orientations d'aménagement** s'appuient sur la volonté d'intensifier le centre-ville en structurant les abords du centre historique.
 - ✓ Accompagner le renouvellement et la structuration des îlots résidentiels, en hiérarchisant les espaces de densification
 - ✓ Plus largement, poursuivre et structurer le maillage doux sur l'ensemble des espaces publics du centre élargi :
 - ✓ Renforcer les polarités et leur accessibilité
 - ✓ Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique.
- **Enfin l'ossature paysagère et environnementale** suggère de renforcer la nature en ville et l'accès aux grands espaces naturels, et de conforter et prolonger les trames paysagères existantes au sein des tissus urbanisés.

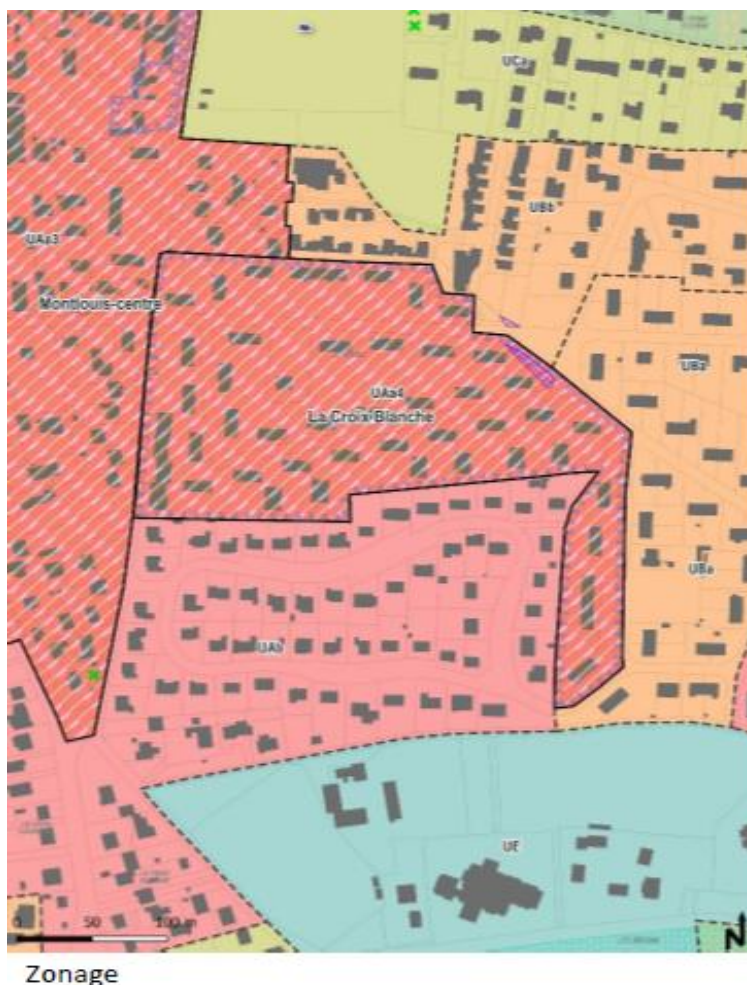
Ce site est concerné les OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue



Zonage. Zone UE, secteur UAa - secteur Ue - secteur Ubb - sous-secteur UAa2

La Croix Blanche

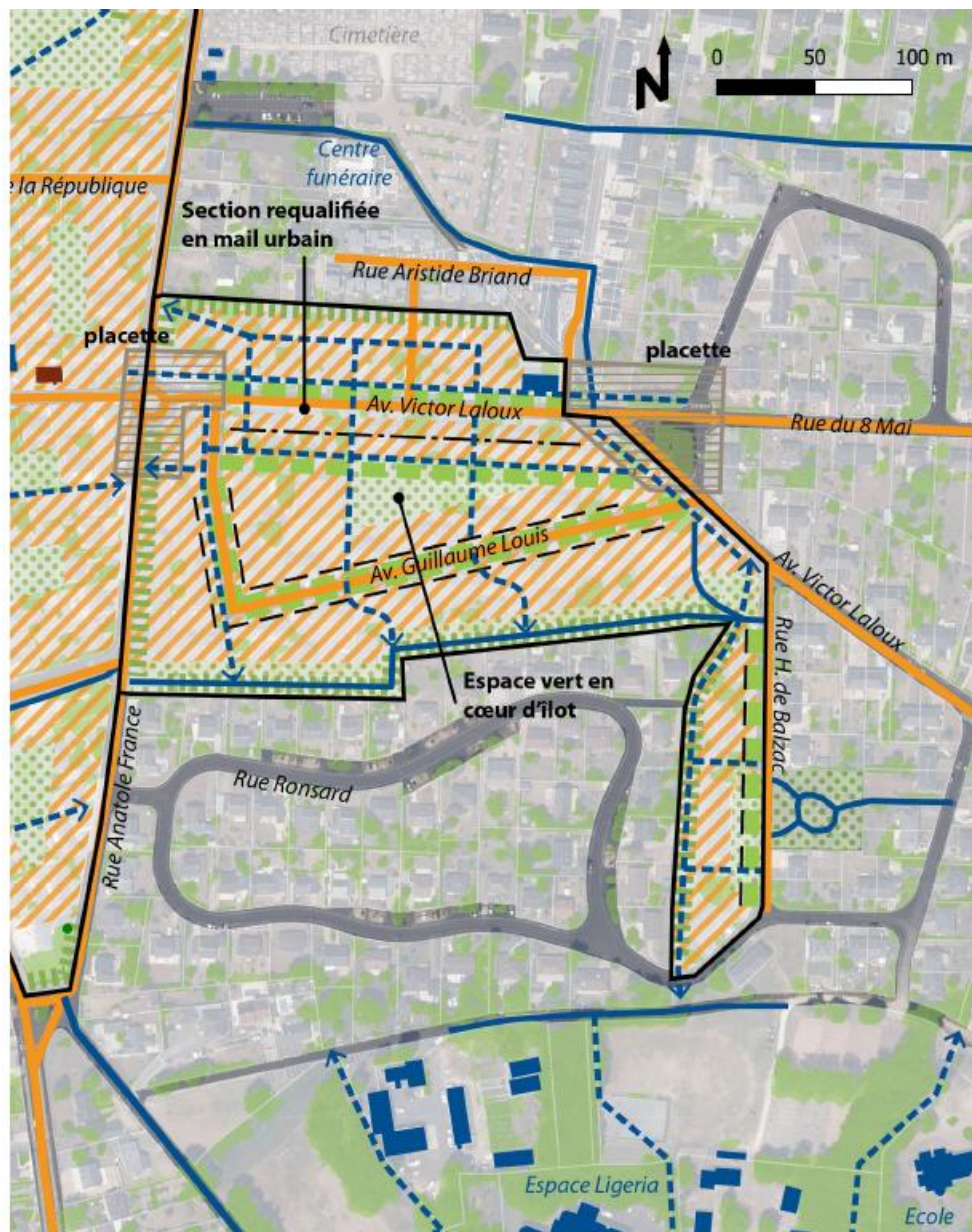
Aux portes du centre-bourg, ce quartier jouit d'une localisation intéressante car il est proche de nombreux équipements scolaires et sportifs qui entourent le bourg à l'est, à mi-distance de deux pôles commerciaux (allée des Ralluères et Brossereaux) et il jouxte sur son extrémité sud-est les lisières du Bois Bredin et le pôle culturel de l'Espace Ligéria.



- **Trois enjeux ont été identifiés.**
 - ✓ La valorisation du quartier de La Croix Blanche en tant que seuil constitué du centre-ville.
 - ✓ La diversification de sa forme urbaine et de l'offre en logements pour accompagner son renouvellement, en complément de la rénovation thermique du tissu bâti.
 - ✓ La requalification de ses espaces verts et le remaillage de cheminements doux, comme supports de sa transformation et de son adaptation au dérèglement climatique.
- **Les orientations d'aménagement** s'appuient sur le constat d'un lotissement d'habitat collectif vieillissant qui doit être recomposé, diversifié et reconnecté au centre. Quant à **l'ossature paysagère** elle implique notamment de revaloriser les espaces verts (avenue Victor Laloux).

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte et Bleue

Zonage UAa4



Les Hauts de Montlouis

Ce nouveau quartier, qui s'accompagne d'une polarité d'équipements et d'un site d'activités économiques (Qualiparc), modifie la structure urbaine globale de Montlouis et redonne de l'importance aux tissus intermédiaires le long de l'avenue Paul-Louis Courier (RD 85).



- **Trois enjeux sont identifiés.**
 - ✓ Le renforcement de l'offre de logements sur la commune, en proposant une diversité des densités et typologies d'habitat.
 - ✓ La qualité paysagère et environnementale au cœur du quartier, la préservation du corridor écologique, et la valorisation des franges agricoles à l'ouest et au sud.
 - ✓ La bonne articulation avec les tissus résidentiels au nord et avec les opérations récentes de la ZAC à l'est.

- **Les orientations d'aménagement** visent à prolonger le résidentiel et paysager des « Hauts-de-Montlouis » et pour cela à :
 - ✓ Prolonger le maillage viaire de la ZAC (phases 1 et 2) vers l'ouest.
 - ✓ Proposer une diversité de logements, sous des formes assez compactes (avec une majorité de maisons groupées, habitat intermédiaire et collectif).
 - ✓ Renforcer la nature en ville et l'accès aux grands espaces naturels.
 - ✓ Prolonger la coulée verte centrale vers l'ouest, et le maillage d'espace publics en coeur de quartier.
 - ✓ Valoriser les franges urbaines et agricoles, avec une ceinture paysagère le long d'un cheminement doux sur le pourtour du quartier.

Ce site est concerné par l'AOP Trame Verte et Bleue



Zonage : sous-secteur 1AUHb3

7.1.1.2 LA VILLE AUX DAMES.

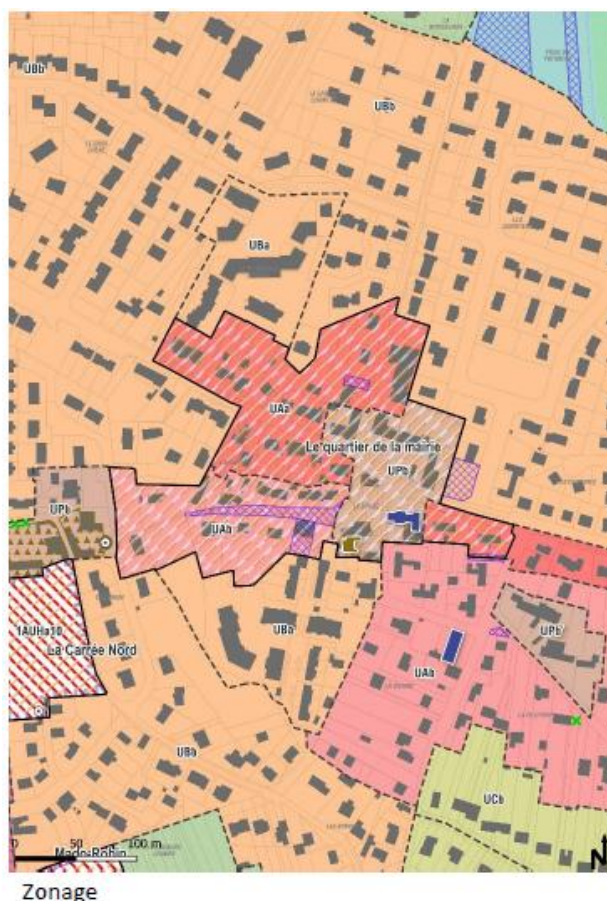
Implanté dans la varenne inondable, le bourg historique de La Ville-aux-Dames s'est dans un premier temps peu développé, et c'est le Grand Village au sud qui a longtemps rassemblé le plus d'habitants. L'arrivée de la ligne de chemin de fer au XIXe siècle a créé une coupure en deux de la commune.

La croissance péri-urbaine s'est accompagnée d'une structuration volontaire du centre-ville au nord, qui regroupe désormais les grands équipements communaux

Quartier de la Mairie

Dans le prolongement de la rue Marcelle Cachin de Saint-Pierre-des-Corps, l'avenue Jeanne d'Arc, plus structurée et arborée, marque l'entrée ouest de La-Ville-Aux-Dames.

Cet axe central de la commune (longue traversée continue d'est en ouest qui se poursuit jusqu'à la zone d'activité des Fougerolles) est bordé de part et d'autre par un tissu résidentiel assez peu dense et homogène.



La majeure partie du site est en secteur CF du PPRI Tours Val de Luynes – centre urbain ou centre bourg inondable (C) en aléa fort (F).

Le pourtour sud-ouest du site est en secteur BF – zone déjà urbanisée (B), en aléa fort(F). Ces secteurs sont constructibles sous réserve de prescriptions.

- **Quatre enjeux sont identifiés :**

- ✓ La lisibilité d'un seuil urbain et sa valorisation en tant qu'espace public
- ✓ La révélation et mise en valeur du tissu bâti historique
- ✓ -La reconnexion de cette séquence urbaine au patrimoine bâti et paysager alentour
- ✓ L'atténuation de la vulnérabilité au risque d'inondation.

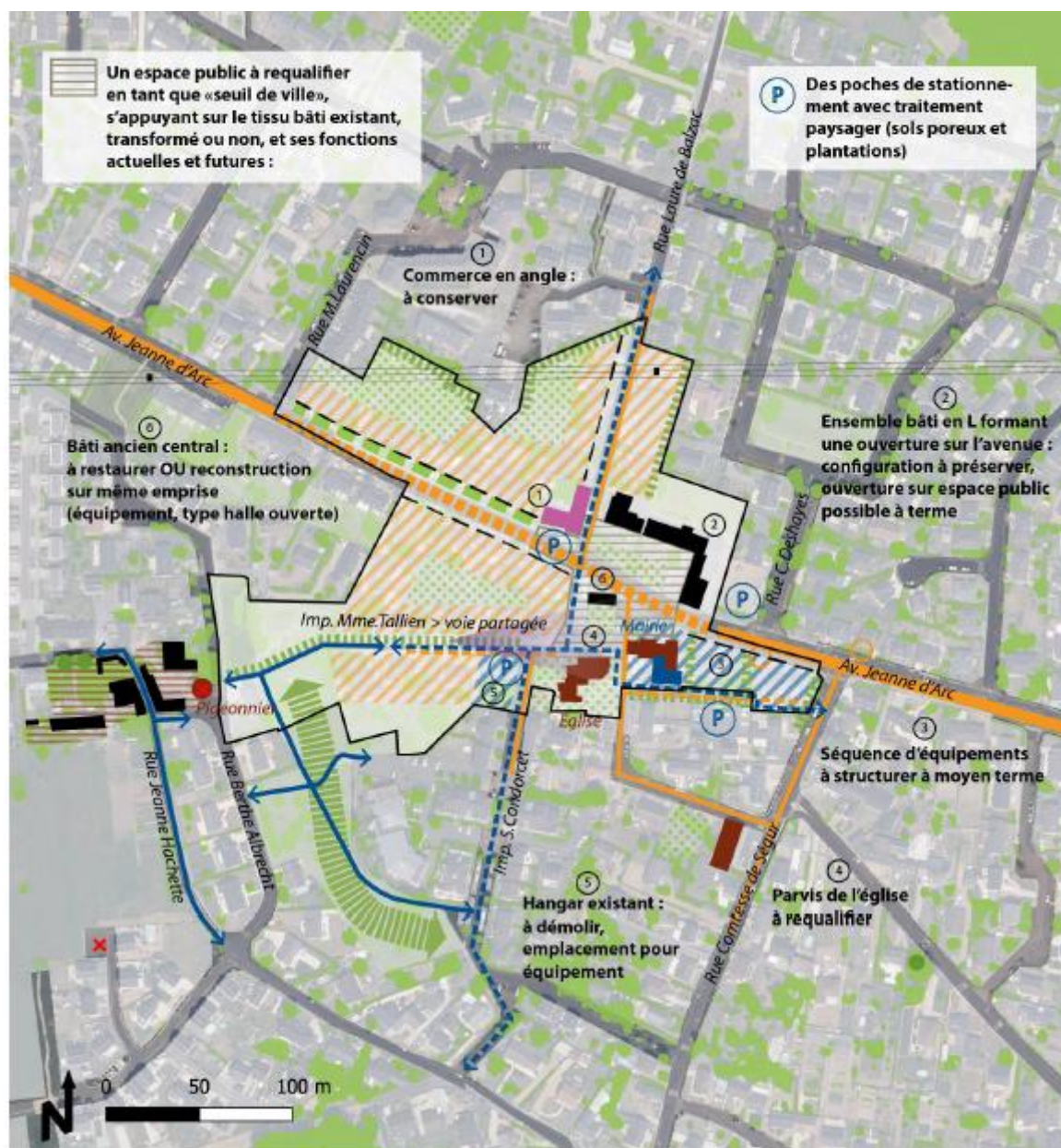
- **Les orientations d'aménagement visent à requalifier l'entrée de ville et son patrimoine bâti et recommandent :**

- ✓ -Structurer les façades urbaines le long de l'avenue Jeanne d'Arc tout en mettant en avant son caractère paysager.
- ✓ Aménager un plateau piétonnier ou une place publique, faciliter la desserte du secteur en valorisant les continuités douces.
- ✓ Redonner de la visibilité et de la cohérence aux différents bâtis anciens, et à leur composition d'ensemble.
Structurer cette entrée de ville en s'appuyant sur la complémentarité entre différents programmes publics et institutionnels.
- ✓ Sur le long terme, envisager la densification douce et progressive des îlots résidentiels de ce secteur.
- ✓ Valoriser les espaces plantés existants dans la requalification des espaces publics, et renforcer le lien entre ce seuil urbain et la coulée verte au sud.

- **L'ossature paysagère doit :**

- ✓ Mettre en avant le caractère paysager de l'avenue Jeanne d'Arc Valoriser les espaces plantés existants dans la requalification des espaces publics.
- ✓ Renforcer le lien entre ce seuil urbain et la coulée verte au sud

Ce site est concerné par les OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue



Zonage : secteur UAb, secteur UAa secteur UPb

La Carrée Nord

Le site de la Carrée est à l'ouest de la commune de La – Ville -aux- Dames en limite avec celle de Saint-Pierre-des-Corps, à proximité d'un noyau historique de la commune (autour de l'Église et de la mairie).



- **Trois enjeux sont identifiés :**
 - ✓ La continuité des opérations d'urbanisation sur le secteur de La Carrée, en poursuivant l'offre en logements individuels et collectifs, et en assurant une bonne cohabitation entre nouvelles opérations et bâti ancien et patrimonial
 - ✓ Un nouvel espace public paysager, mettant en valeur et la continuité des liaisons douces
 - ✓ L'atténuation de la vulnérabilité au risque d'inondation.
- **Les prescriptions d'aménagement** visent à poursuivre l'urbanisation du secteur de La Carrée en mettant en valeur les qualités du site et pour cela à :
 - ✓ Poursuivre la rue Ménie-Grégoire afin de desservir le site et se raccorder sur la rue Jeanne Hachette au Nord.

- ✓ Etendre la poche de stationnement existante au sud afin de limiter le trafic routier au sein du site.
 - ✓ Accompagner les futures constructions par un réseau de cheminements doux connecté aux venelles et chemins existants.
 - ✓ Mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager.
 - ✓ Proposer des typologies de constructions variées, en tenant compte du caractère inondable du site.
 - ✓ Offrir un nouvel espace public paysager, et renforcer la trame végétale, actuellement très peu développée au sein du site.
- **Les prescriptions paysagères** préconisent de mettre en valeur le patrimoine paysager, d'ouvrir un nouvel espace public paysager, et de renforcer la trame végétale très peu développée.

Ce site est concerné par les OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue



Zonage : 1AUHa10

Mado-Robin

Le site est directement connecté à l'opération d'urbanisation La Carrée.

Au sud, il est délimité par la rue Mado Robin qui le sépare des voies SNCF et la pointe Sud-Est du site est occupée par une maison individuelle et ses jardins potagers de subsistance.

Densément végétalisé et offrant une qualité paysagère initiale, le reste du site est occupé par un petit bois, des fourrés arbustifs et des zones de prairie.



- **Trois enjeux identifiés :**

- ✓ Une nouvelle offre en logements individuels et intermédiaires.
- ✓ La mise en valeur du patrimoine végétal du site et la continuité des liaisons douces.
- ✓ L'atténuation de la vulnérabilité au risque d'inondation et aux nuisances sonores liées aux voies ferrées.

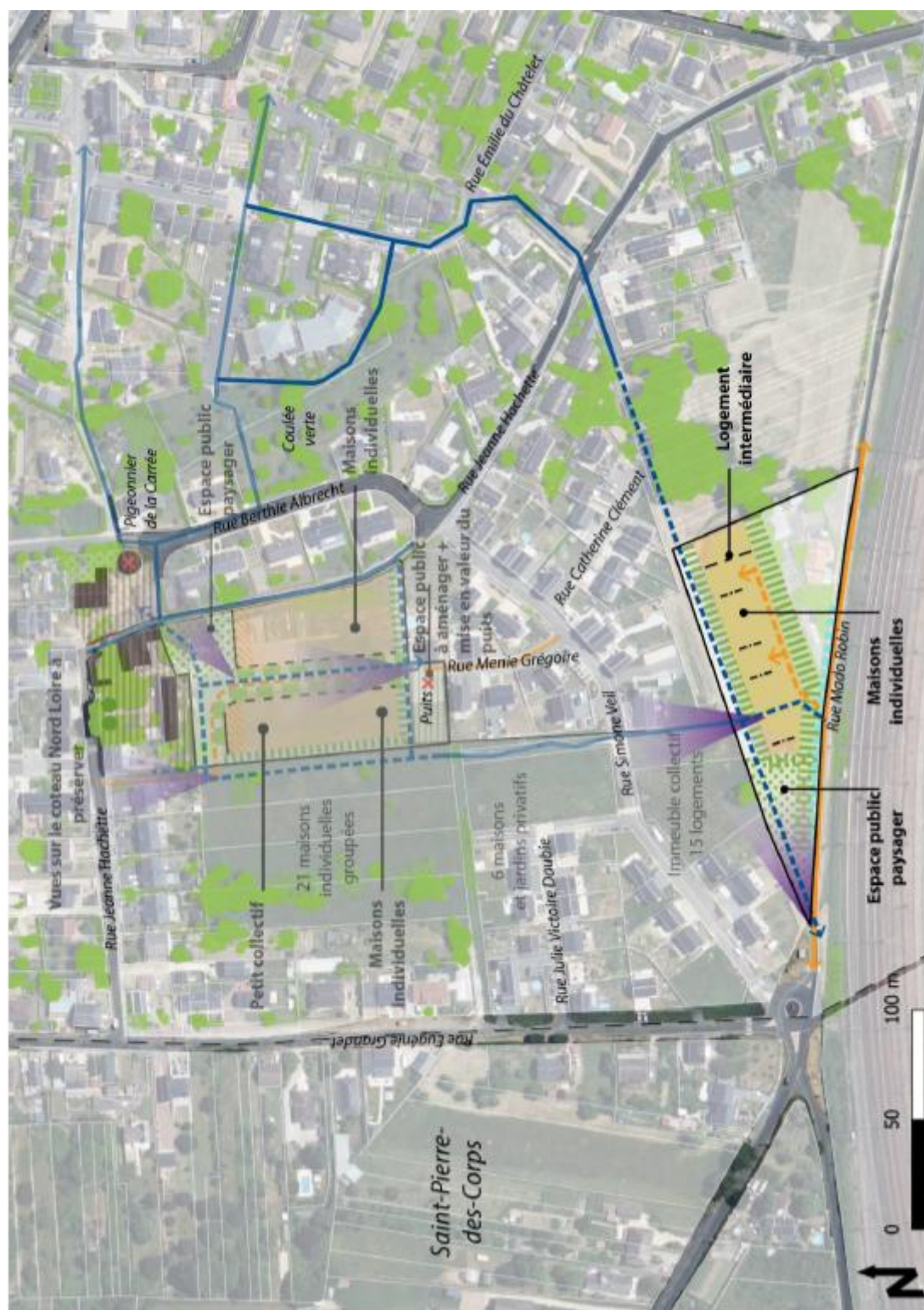
- **Les prescriptions visent à prolonger au sud l'urbanisation du secteur** de la Carrée en mettant en valeur les qualités du site et pour cela à :

- ✓ Poursuivre l'offre de logements ;
- ✓ Structurer le site à l'aide des cheminements doux ;
- ✓ Desservir les nouveaux logements depuis la rue Mado Robin, en optimisant les espaces de stationnement ;
- ✓ Rendre en compte le caractère inondable du site ;
- ✓ Mettre en valeur le patrimoine végétal du site, offrir un nouvel espace public paysager et constituer une promenade arborée au nord du site.

- **Les recommandations paysagères :**

- ✓ Mettre en valeur le patrimoine végétal du site.
- ✓ Offrir un nouvel espace paysager à la pointe sud du site.
- ✓ Constituer une promenade arborée au nord du site.

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte et Bleue



Zonage : sous-secteur 1AUHa12

Champ Daveau

Coupé du centre-ville par le faisceau ferroviaire, le Grand Village de La Ville-Aux-Dames se déploie d'Est en Ouest le long de l'avenue George Sand.

Exclusivement résidentiel malgré la présence ponctuelle de commerces et services, ce quartier a conservé une bonne partie de son patrimoine rural de corps de fermes ou longères.

Le Champ Daveau se trouve à l'extrémité Est du Grand Village et de l'avenue George Sand.

Il regroupe aujourd'hui des fonds de parcelles cultivées et ouvertes sur la plaine agricole au Sud, le long d'une voie de desserte secondaire.



- Quatre enjeux :

- ✓ La valorisation de la lisière urbaine depuis les RD 140 et 142.
- ✓ L'intégration de nouvelles typologies d'habitat, en préservant le caractère rural et apaisé du secteur.
- ✓ L'atténuation de la vulnérabilité au risque d'inondation dans l'aménagement du quartier et la protection des futurs habitants contre les nuisances sonores.
- ✓ Le renforcement de la trame végétale et de la valeur écologique du site, la prise en compte de la zone humide et sa compensation en cas d'altération.

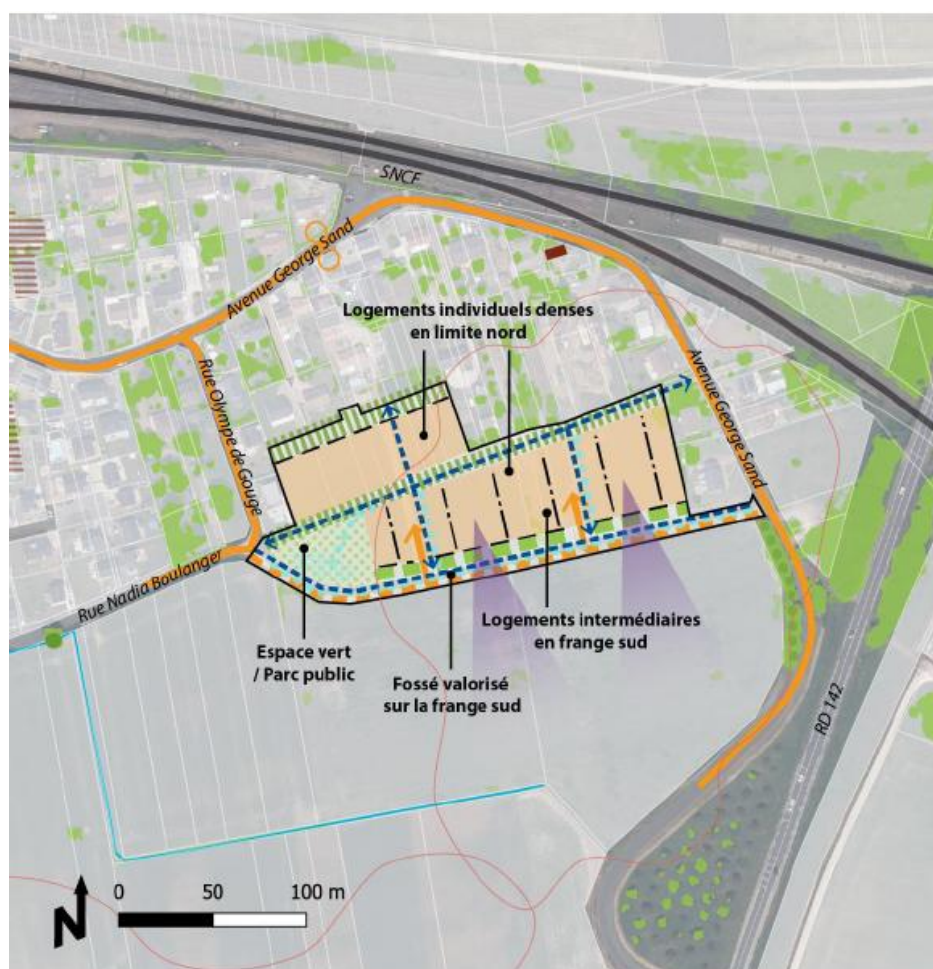
- **Les prescriptions visent à la valorisation d'une lisière de tissu rural ouverte sur les champs et sur une entrée d'agglomération :**

- ✓ Composer une trame urbaine avec les contraintes et atouts du contexte ;
- ✓ Valoriser une lisière urbaine et paysagère, ouverte sur les champs au sud, et proposer une « couture urbaine » avec le tissu rural au nord ;
- ✓ Prolonger le tissu résidentiel actuel par des typologies sensiblement plus denses ;
- ✓ Mettre en valeur une interface paysagère, entre plaine agricole et faisceau ferroviaire ;
- ✓ Protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles.

- **Les recommandations paysagères :**

- ✓ Mettre en valeur une interface paysagère, entre plaine agricole et faisceau ferroviaire.
- ✓ Proposer une articulation paysagère sur la limite nord.
- ✓ Protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles.

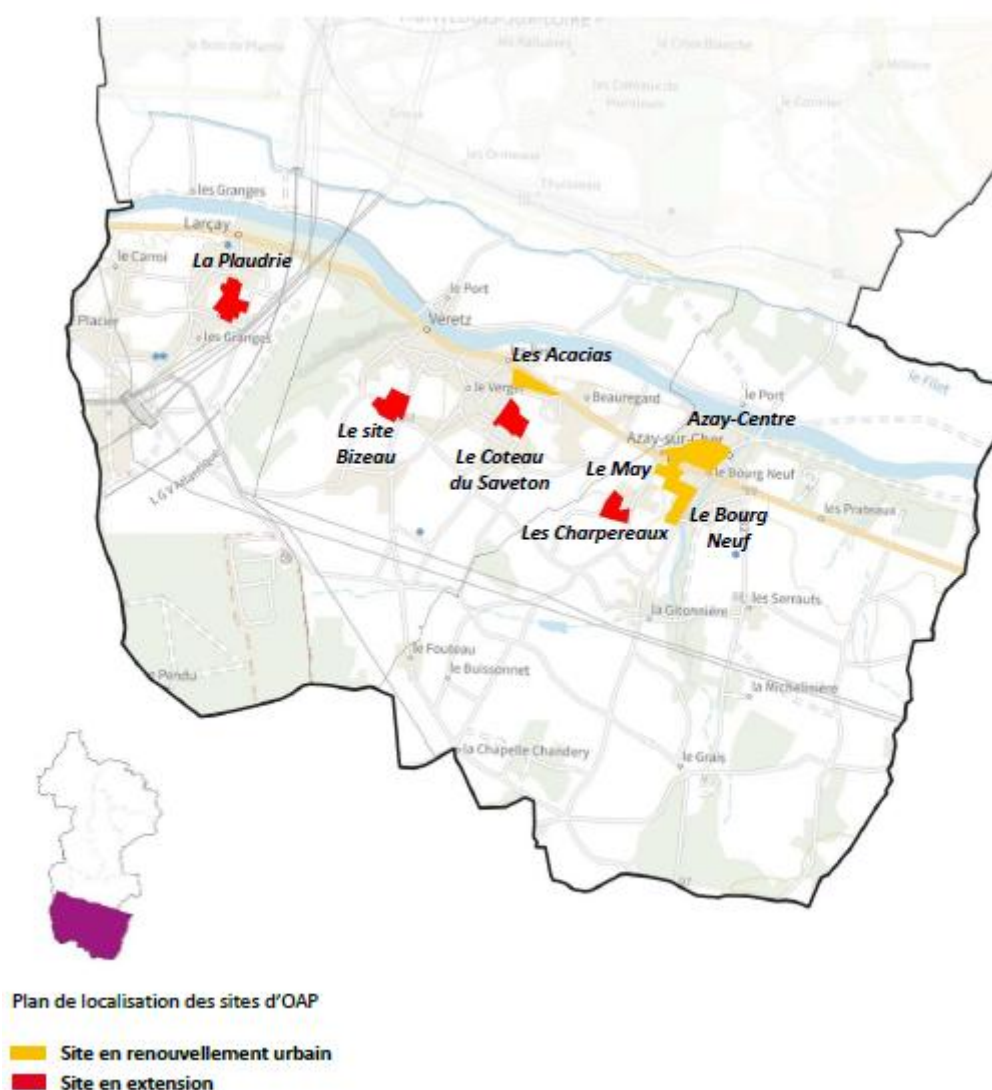
Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte et Bleue



Zonage : sous-secteur 1AUHa12

7.1.2 : LE SUD CHER.

Un territoire urbain résidentiel à équiper, mailler et densifier.



7.1.2.1 LARCAY.

Le bourg historique de Larçay s'est constitué en pied de coteau sur la rive Sud du Cher.

L'urbanisation de la commune s'est reportée au sud de la RD 976 et les opérations de lotissements pavillonnaires se sont succédées sur le plateau le long la voie communale principale Nord-Sud.

L'armature urbaine actuelle s'organise autour de cet axe qui relie le centre historique, la polarité d'entrée de plateau (entre le lotissement de Bellevue et le hameau de la Bergerie), et la polarité des équipements scolaires, sportifs et culturels.

La Plaudrie



Le développement urbain de la commune étant assez contraint, le quartier de La Plaudrie est amené à poursuivre et structurer l'entrée de plateau, en confortant la polarité commerçante et de services, et en l'ouvrant sur de nouveaux espaces verts et des programmes de logement.

- Deux enjeux :

- ✓ La préservation paysagère et écologique du vallon.
- ✓ L'intégration d'un quartier mixte, à dominante résidentielle, assurant un dialogue avec les noyaux anciens comme avec les lotissements récents.

- Les prescriptions visent à intégrer un nouveau quartier résidentiel et paysager, pour accompagner la transition entre tissus anciens et aménagements récents :

- ✓ Composer une mixité fonctionnelle et sociale sur ce nouveau quartier.
- ✓ Prioriser « l'esprit de quartier ».
- ✓ Implanter des constructions au cœur d'un îlot paysager.
- ✓ Créer des espaces partagés (potagers, espaces verts...), lieux de convivialité et d'échanges qui doivent permettre de continuer la trame des espaces publics.

- ✓ Intégrer des cheminements doux qui borderont ou traverseront le quartier ;
- ✓ Organiser la desserte du site, en laissant une place importante aux modes doux ;
- ✓ Proposer un traitement paysager continu le long des espaces publics et en limites privatives, tout en aménageant un espace vert central dans le prolongement du vallon ;
- ✓ Préserver la vitalité des sols et renforcer la présence de la nature en ville.

- **Une prescription paysagère** : prescrit d'aménager le vallon de la Bergerie en parc public.

Schéma d'aménagement : principales caractéristiques d'organisation spatiale



Zonage : sous-secteur 1AUHa5, sous-secteur 1AUHa51

7.1.2.2 VERETZ.

La configuration étroite du bourg de Vêretz, en pied de coteau sur le Cher, a peu à peu décentré l'urbanisation sur le plateau vers le sud et l'est.

Les quartiers d'habitat pavillonnaire se sont déployés au Sud de cet axe majeur, alors que la sortie Est de Vêretz se transformait pour accueillir des activités économiques et commerciales, autour de La Pidellerie.

Il s'est formée une polarité de plateau autour de la ZAC de la Guérinière qui relie le groupe scolaire en entrée de plateau, aux commerces et services de proximité sur la place des Droits de l'Homme, et regroupe des formes d'habitat individuel plus ou moins denses, et quelques logements collectifs.

Le plateau urbanisé se déploie entre ces deux polarités

Le site Bizeau

Les aménagements se sont poursuivis sur le sud de la place des droits de l'Homme, avec une quinzaine de logements intermédiaires locatifs livrés. Dans le prolongement immédiat au sud, le site se situe en sortie de centre-bourg et regroupe des terrains sportifs et équipements ouverts sur les champs.



- Trois enjeux :

- ✓ La polarité ouest du plateau à renforcer.
- ✓ Le dialogue ville-campagne sur ce site en lisière agricole.
- ✓ La préservation des habitats naturels propices à l'accueil de la faune et la flore et la protection du corridor écologique.

- **Les prescriptions visent à poursuivre l'urbanisation** en définissant un quartier ouvert sur le paysage agricole, organisé autour d'équipements structurants :

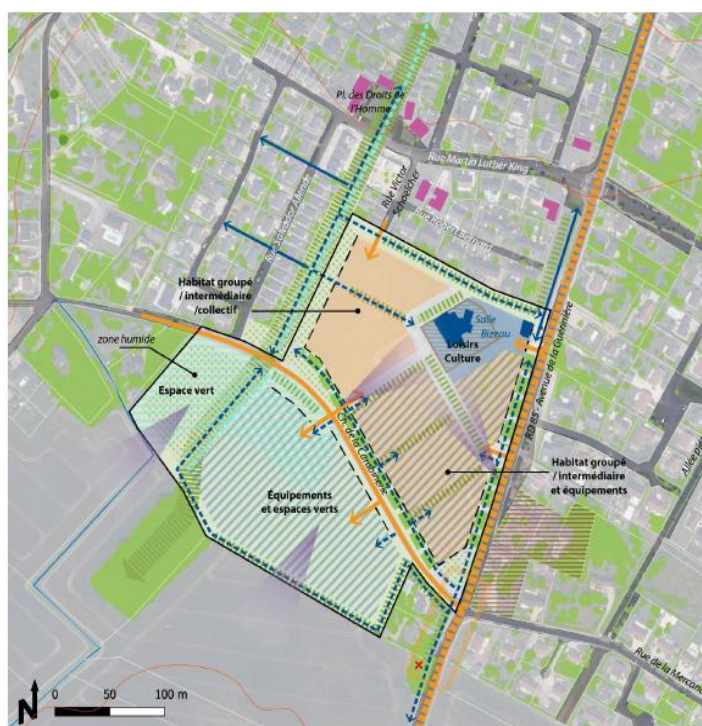
- ✓ Restructurer l'axe nord-sud de l'avenue de la Guérinière (RD 85), et optimiser la desserte viaire des futurs aménagements.
- ✓ Poursuivre le maillage de cheminements doux pour assurer une desserte apaisée.

- ✓ Elargir la polarité de services et commerces, en mettant en valeur le site culturel et/ou de loisirs de la Salle Bizeau.
- ✓ Proposer des typologies d'habitat nouvelles et diverses.
- ✓ Prolonger la coulée verte de La Guérinière, structurante à l'échelle du plateau, et renforcer l'offre en espaces verts publics sur tout ce secteur.
- ✓ Accompagner les futurs aménagements en lisières par un traitement soigné des franges paysagères, intégrer une trame verte le long des voies et cheminements créés.
- ✓ Préserver et amplifier les habitats naturels propices à la biodiversité, protéger le corridor écologique.
- ✓ Protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles.

• **Les prescriptions paysagères :**

- ✓ Prolonger la coulée verte de La Guérinière, structurante à l'échelle du plateau.
- ✓ Renforcer l'offre en espaces verts publics sur ce secteur.
- ✓ Préserver et amplifier les habitats naturels propices à la biodiversité.
- ✓ Protéger le corridor écologique.
- ✓ Accompagner les futurs aménagements en lisières par un traitement soigné des franges paysagères.
- ✓ Intégrer une trame verte le long des voies et cheminements créés.

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte et Bleue



Le coteau du Saveton

Au centre du plateau urbanisé, ce site est aujourd'hui un vaste terrain cultivé, resté non bâti.

Vallonné, il est aussi entouré de fonds de jardins de lotissements pavillonnaires et délimité au sud par un tissu d'habitat plus spontané.

La topographie du site est assez marquée, et entre-coupée par un talus nord-sud au centre.



- **Les enjeux :**

- ✓ Le maintien d'un quartier ouvert sur le grand paysage, dans un tissu périurbain pourtant resserré
- ✓ La mise à profit et la valorisation de la topographie
- ✓ Une place importante aux espaces verts et lieux de promenade à travers le site

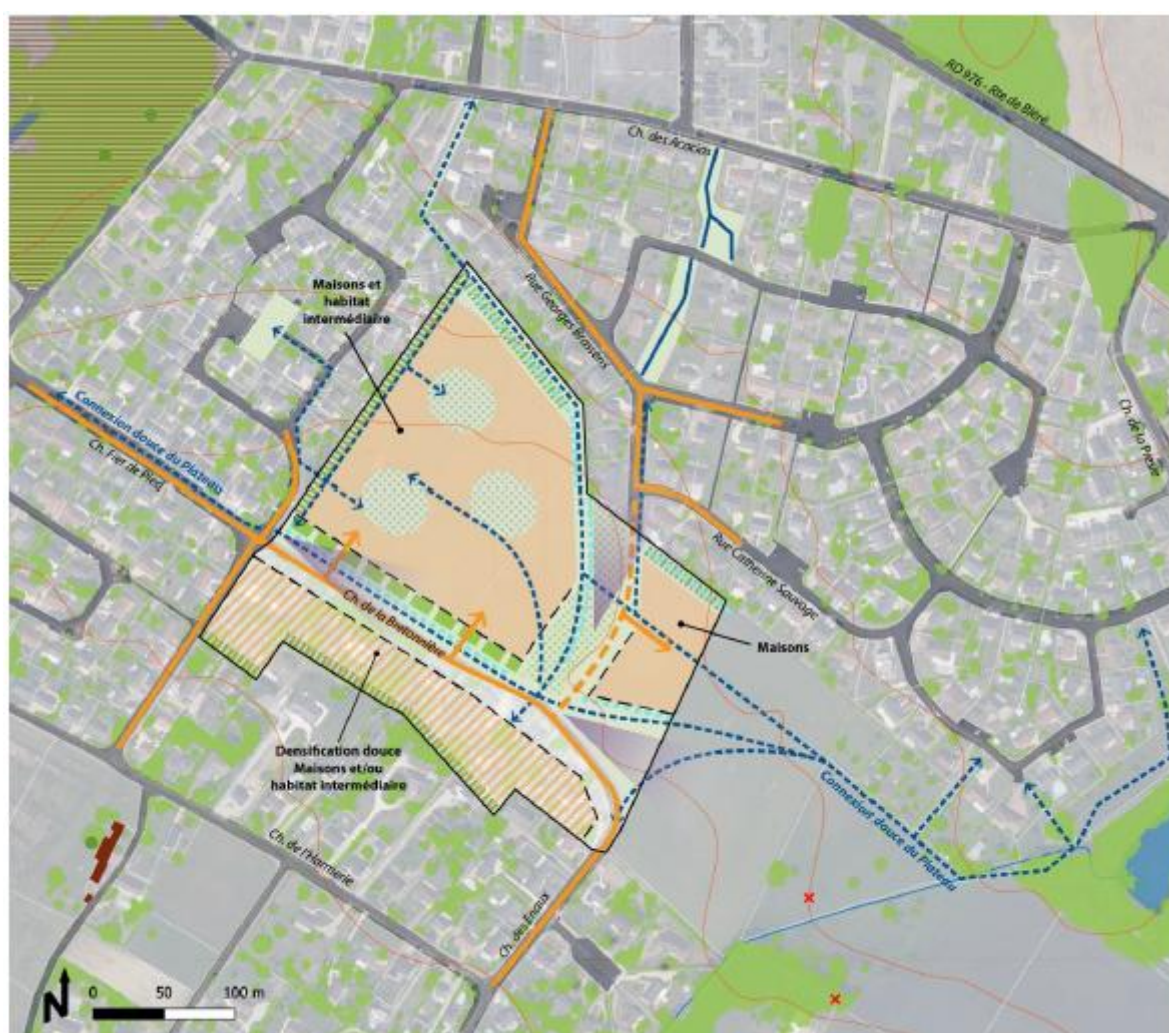
- **Les prescriptions visent à intégrer un nouveau quartier résidentiel en promontoire, ouvert sur le grand paysage :**

- ✓ Accompagner le renouvellement du plateau urbanisé, en proposant, à travers les aménagements du coteau du Saveton, une couture urbaine entre des quartiers aujourd'hui isolés les uns des autres.
- ✓ Remailleur en liaisons douces ce secteur du plateau.
- ✓ Réserver les qualités d'une « ouverture paysagère » en cœur de plateau urbanisé, en laissant une place importante aux espaces verts au sein des futurs aménagements.
- ✓ Tenir compte de la topographie du site, la préserver et la mettre en valeur.

• **Les prescriptions paysagères :**

- ✓ Préserver les qualités d'une « ouverture paysagère » en cœur de plateau urbanisé, en laissant une place importante aux espaces verts au sein des futurs aménagements :
- ✓ Tenir compte de la topographie du site, la préserver et la mettre en valeur.

Le site est concerné par l'OAP Trame Verte et Bleue



Zonage : sous-secteur 1AUHa9

Les Acacias

La relocalisation d'une grande enseigne commerciale sur le secteur Pidellerie, a laissé en friche un terrain en second rang de la RD 976 sur le chemin des Acacias, dans une séquence urbaine en pleine mutation, entourée de maisons individuelles.

Le site concerne cette friche et se abords en rive Sud de la RD 976.



- Quatre enjeux :

- ✓ La requalification paysagère et urbaine de cette sortie de bourg très routière.
- ✓ La mutation et densification douce des deux îlots concernés.
- ✓ La bonne articulation entre activités et logements de densités variables, et leur intégration dans le tissu résidentiel existant.
- ✓ La gestion des eaux de ruissellement et la perméabilité des sols.

- Les prescriptions visent à requalifier cette sortie de bourg routière et sa frange urbaine en
mutation pour en faire une séquence plus apaisée et paysagère :

- ✓ Requalifier la RD 976 sur cette séquence très routière, en rupture avec le bourg historique, en renforçant le caractère paysager et arboré de cet axe, et en mettant en valeur la proximité du Cher.
- ✓ Poursuivre le maillage doux existant (au sud) sur le secteur d'OAP et vers le Cher.

- ✓ Accompagner le renouvellement urbain de la friche, et la densification douce des tissus résidentiels actuels, en diversifiant les typologies et densités de logements sur l'ensemble du secteur.
- ✓ Maintenir de l'activité économique et ouvrir le site à davantage de mixité.
- ✓ Intégrer des espaces publics et préserver des espaces verts au sein des futurs aménagements, tout en valorisant le parcours de l'eau.

• **Les prescriptions paysagères :**

- ✓ Renforcer le caractère paysager et arboré de la RD 976, en mettant en valeur la proximité du Cher.
- ✓ Intégrer des espaces publics et préserver des espaces verts au sein des futurs aménagements, tout en valorisant le parcours de l'eau.

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte et Bleue



7.1.2.3 AZAY SUR CHER.

Implanté dans un vallon en rive Sud du Cher, le bourg historique d'Azay-sur-Cher s'est progressivement développé vers le Sud et l'Ouest.

Le noyau ancien est visible et préservé le long de la Grande Rue qui descend jusqu'au Cher.

Le développement urbain du bourg, qui s'est accéléré dans les années 1970 avec la périurbanisation de l'agglomération tourangelle, peut se résumer en 3 séquences imbriquées : - un regroupement d'équipements scolaires et sportifs - des aménagements morcelés le long de la RD 976 - et un tissu de maisons individuelles (lotissements et diffus).



Azay centre

Récemment, de nouvelles opérations de logements collectifs et intermédiaires se sont implantées en renforcement du centre :

- ✓ Une première opération de maisons en bande en rive nord de la RD 976 et d'un collectif à l'angle de la RD 976 et de la Grande rue.
- ✓ Une seconde opération de logements intermédiaires a pris place à l'est du pôle petite enfance et du stade, en lieu et place de la partie sud du parc du Docteur Lebas.



- **Quatre enjeux :**

- ✓ Le renouvellement d'un centre-bourg aux fonctions et formes urbaines variées.
- ✓ La densification en faveur de l'aménagement d'une façade urbaine sur la RD 976.
- ✓ Le renforcement du réseau de circulations douces structurant l'ensemble du centre.
- ✓ La préservation et le renforcement de la trame végétale.

- **Les prescriptions visent à poursuivre le renouvellement et la densification du centre-bourg :**

- ✓ Aménager une façade urbaine le long de la RD 976.
- ✓ Engager la densification des secteurs d'urbanisation spontanés.
- ✓ Prévoir les besoins futurs d'extension des équipements.
- ✓ Optimiser la desserte viaire pour en limiter l'emprise.
- ✓ Poursuivre le réseau de circulations douces pour permettre de desservir les nouveaux quartiers, commerces et équipements.
- ✓ Accompagner le secteur de services et commerces de proximité rue de la Poste et place de la Poste en requalifiant l'espace public.
- ✓ Mettre en valeur les éléments bâtis remarquables et dégager des vues.
- ✓ Assurer des continuités végétales et accompagner le renouvellement du parc du Docteur Lebas.
- ✓ Poursuivre la frange plantée sur la rive sud de la rue de la Poste depuis le Clos du May, et accompagner les circulations douces structurantes par un traitement paysager.

- **Les prescriptions paysagères :**

- ✓ Assurer des continuités végétales.
- ✓ Accompagner le renouvellement du parc du Docteur Lebas.
- ✓ Poursuivre la frange plantée sur la rive sud de la rue de la Poste depuis le Clos du May.
- ✓ Accompagner les circulations douces structurantes par un traitement paysager.

Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte et Bleue



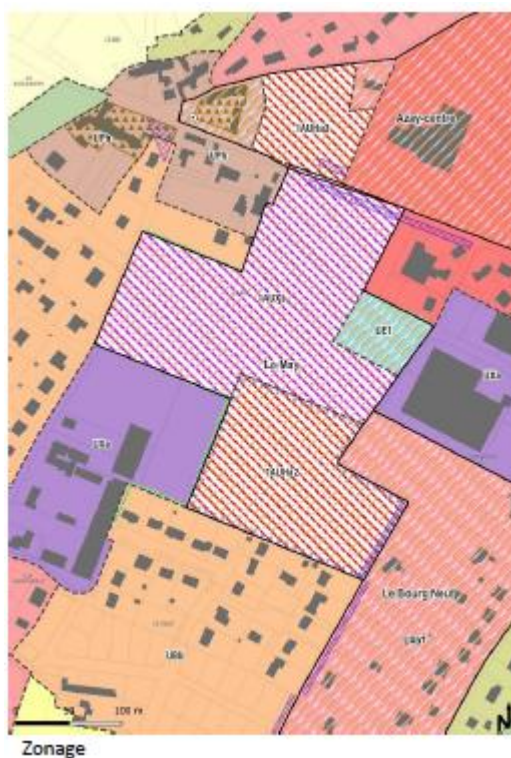
Zonage : secteur UPb,
sous-secteur UAa1
sous-secteur UAb1
sous-secteur UPa2

Le May

Au coeur du bourg, à l'articulation entre équipements, commerces, quartiers résidentiels de toutes époques, et zone d'activités économiques, le site est desservi par la RD 976, axe dynamique du sud Cher.

Il se trouve face au gymnase, sur la frange sud de cet axe, marquée par une alternance de maisons individuelles et de bâtiments d'activités.

Au croisement de programmes diversifiés, **c'est un site stratégique**, amené à élargir et reconfigurer l'ensemble du centre-bourg d'Azay-sur-Cher



- **Quatre enjeux :**

- ✓ La requalification de la traversée de bourg au droit de la RD 976.
- ✓ L'intégration progressive d'un nouveau quartier mixte, amené à compléter et conforter le centre-bourg.
- ✓ Un quartier d'articulation et de transition entre les différents tissus urbains qui l'entourent.
- ✓ La préservation de la zone humide, le renforcement de l'offre en espaces verts et de la nature en ville.

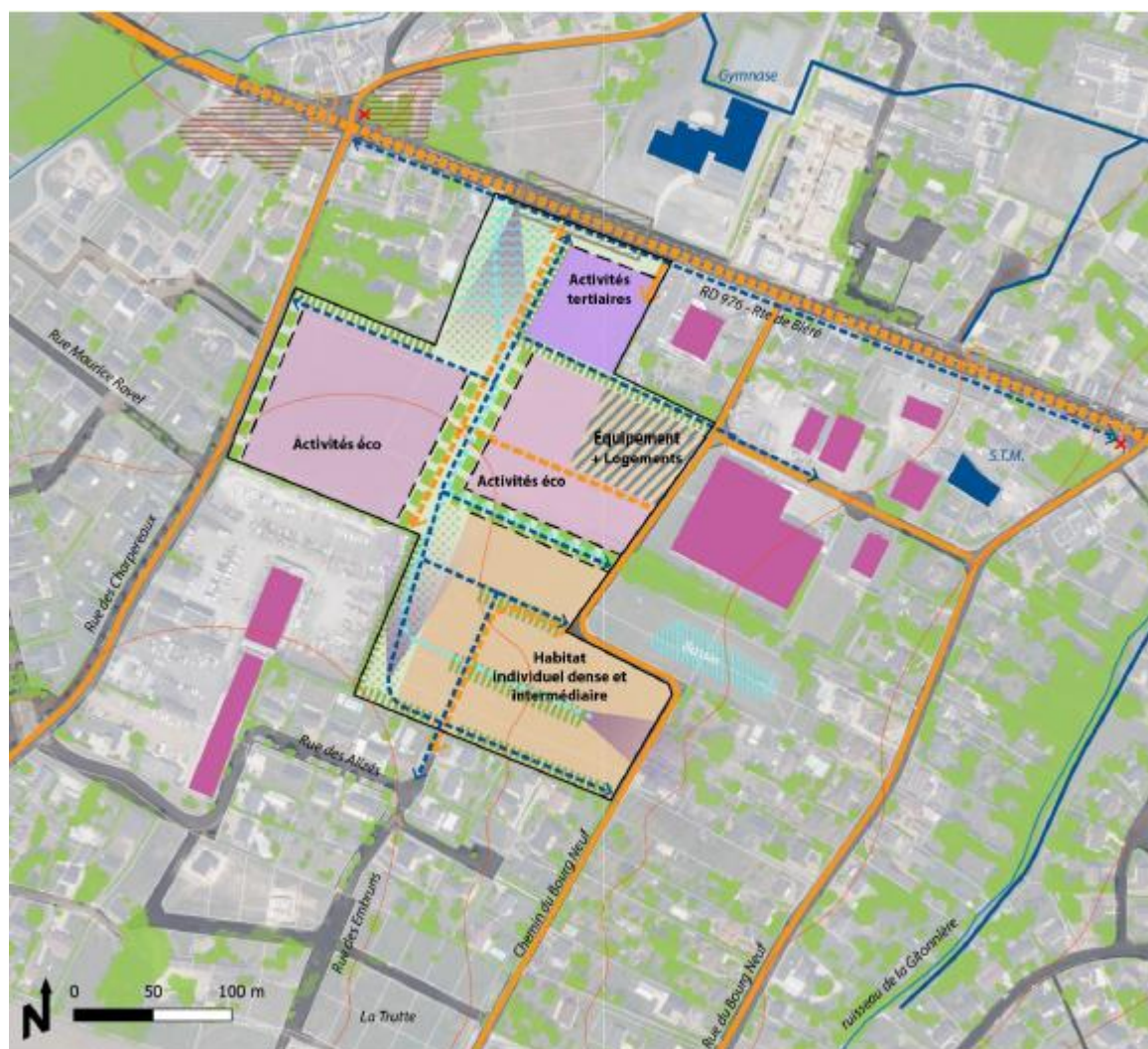
- **Les prescriptions visent à la structuration d'un nouveau quartier et d'une articulation verte entre des tissus urbains aux fonctions diverses :**

- ✓ Requalifier la séquence de RD976 en lien avec la revalorisation de la traversée de bourg.
- ✓ Donner à voir la mixité urbaine du nouveau quartier, et soigner l'intégration des activités économiques dans le quartier, pour maintenir et valoriser la dominante économique du site.
- ✓ Intégrer une poche d'habitat en « couture urbaine » au sud, et faciliter les parcours résidentiels.
- ✓ Organiser la desserte du site, en tenant compte de la cohabitation entre activités et habitat (flux poids lourds, tous véhicules, et modes doux).
- ✓ Intégrer de nouveaux espaces verts en coeur de site du May, proposer une mise à distance et une transition entre espaces actifs et espaces habités.
- ✓ Préserver la vitalité des sols, renforcer la présence de la nature en ville, protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles.

- **Les prescriptions paysagères :**

- ✓ Intégrer de nouveaux espaces verts en cœur de site du May.
- ✓ Proposer une mise à distance et une transition entre espaces actifs et espaces habités.
- ✓ Construire dans la pente.
- ✓ Préserver la vitalité des sols et renforcer la présence de la nature en ville.
- ✓ Protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles.

Ce site est concerné par la Trame Verte et Bleue



Zonage : secteur 1AUXb, sous-secteur UE1,1AUHa2

Le Bourg Neuf

La rue du Bourg Neuf prolonge la Grande rue historique du centre-bourg au Sud de la RD 976, le long du vallon de la Gitonnière, pour desservir le hameau de la Marquetterie.

Sur sa séquence la plus urbanisée au Nord, cette rue traverse un tissu d'habitat individuel spontané.

Le site concerne cette large bande de parcelles Est-Ouest, situées entre la rue et le chemin du Bourg Neuf, et desservies de part et d'autre.

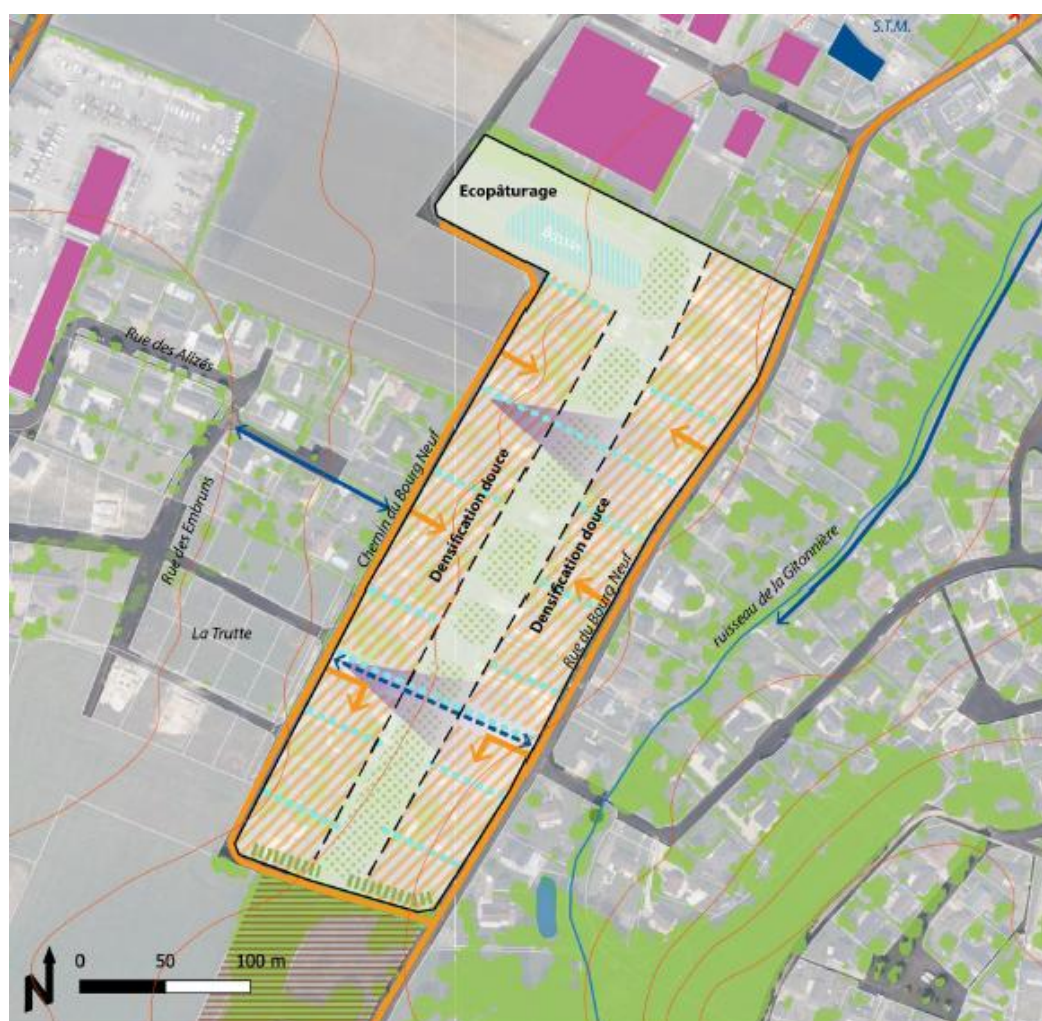


- Trois enjeux :

- ✓ La densification douce.
- ✓ La desserte en faveur des modes doux.
- ✓ La valorisation de la trame paysagère locale et de la proximité du vallon boisé.

- **Les prescriptions visent à densifier cette bande résidentielle avec justesse, en prenant soin du paysage :**
 - ✓ Organiser la densification douce du secteur, en soignant la transition entre le bourg urbanisé et les espaces non bâtis.
 - ✓ Prolonger et renforcer l'ossature paysagère boisée du vallon de la Gitonnière.
 - ✓ Valoriser la topographie du site.
- **Les prescriptions paysagères :**
 - ✓ Prolonger et renforcer l'ossature paysagère boisée du vallon de la Gitonnière
 - ✓ Valoriser la topographie du site

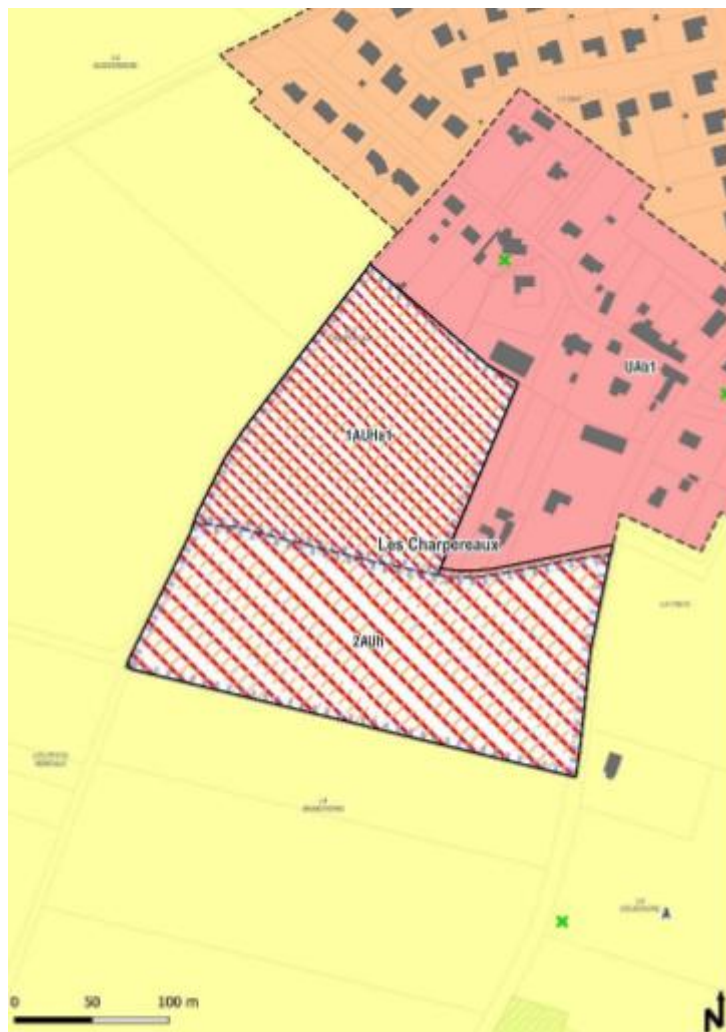
Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte et Bleue



Zonage : sous-secteur UAb1

Les Charpereaux

En lisière sud du bourg, prolongeant un tissu de maisons individuelles composé de lotissements pavillonnaires et d'habitat diffus, le site se raccroche à un réseau de circulations douces à grande échelle.



Zonage

- Cinq enjeux :

- ✓ Une nouvelle offre de logements diversifiée et l'aménagement des sites en extension urbaine.
- ✓ La qualité urbaine et paysagère des lisières sud du bourg et la valorisation de leur fonction de « transition » entre ville et campagne.
- ✓ La mise en valeur de la topographie du site et la préservation des vues lointaines ;
- ✓ La qualité paysagère et urbaine d'une entrée de bourg.
- ✓ Le renforcement de la fonctionnalité d'un corridor de déplacement des espèces animales inféodées aux milieux calcicoles.

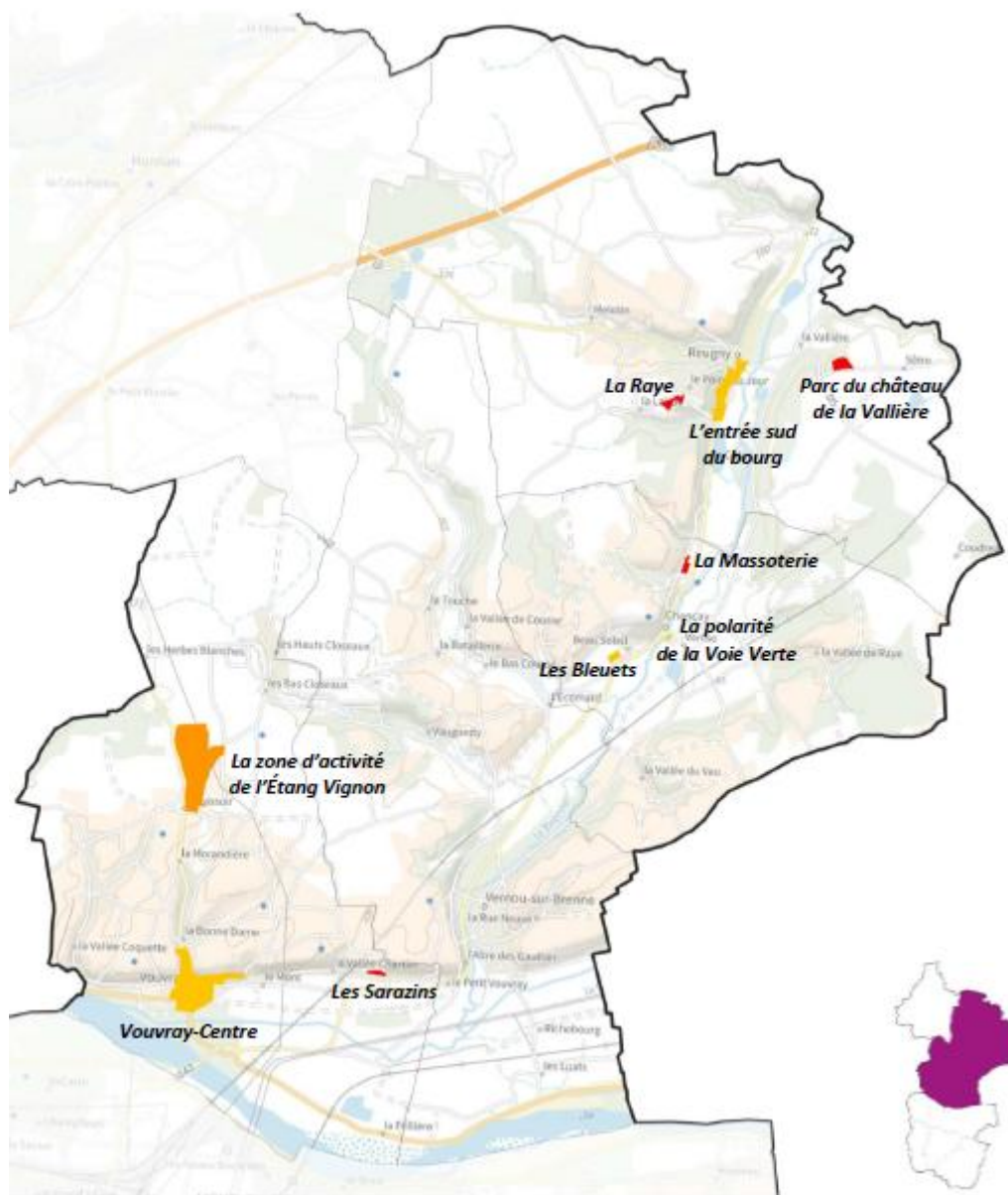
- **Les prescriptions visent à proposer une nouvelle offre de logements diversifiée sur un site en extension, autour d'un espace public et écologique :**
 - ✓ Offrir des formes de logements qui s'intègrent au tissu existant tout en proposant de nouvelles typologies d'habitat.
 - ✓ Organiser la desserte du site depuis la route des Charpereaux en limitant l'emprise des nouvelles voiries, et valoriser les cheminements doux à plusieurs échelles.
 - ✓ Assurer la qualité urbaine et paysagère en lisière de centre-bourg et la valorisation de cet espace de transition, en mettant en valeur la topographie du site afin de dégager des vues.
 - ✓ Offrir un espace public paysager et écologique au point le plus haut du site pour profiter de vues lointaines, proposer des espaces publics végétalisés.
 - ✓ Assurer la continuité du corridor de biodiversité calcicole.
- **Les prescriptions paysagères :**
 - ✓ Mettre en valeur la topographie du site afin de dégager des vues
 - ✓ Assurer la qualité urbaine et paysagère en lisière de centre-bourg et la valorisation de cet espace de transition
 - ✓ Offrir un espace public paysager et écologique au point le plus haut du site pour profiter de vues lointaines
 - ✓ Proposer des espaces publics végétalisés
 - ✓ Assurer la continuité du corridor de biodiversité calcicole

Ce site est concerné par la Trame Verte et Bleue



Zonage secteur 2AUh, sous-secteur 1AUHa1

7.1.3 LE NORD LOIRE.



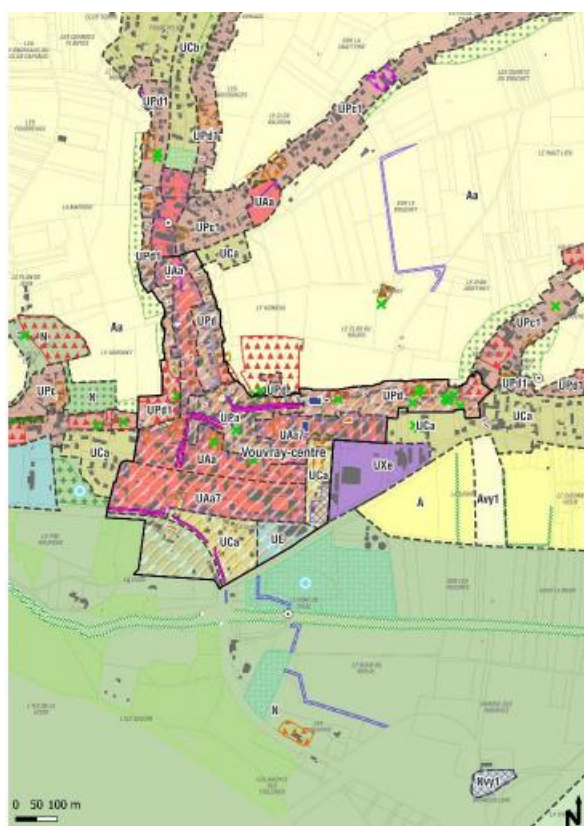
7.1.3.1 VOUVRAY.

Chef-lieu de canton, la commune concentre un panel diversifié de commerces dont un supermarché et des équipements fédérateurs tel que le collège, qui scolarise les enfants de plusieurs communes. Vouvray était desservie par un tramway (de 1889 et 1932) et aujourd'hui par le réseau de bus métropolitain. La richesse du patrimoine est le fruit de cette histoire et se traduit tant dans les formes urbaines que dans les éléments bâtis et paysagers remarquables.

Vouvray centre

Le bourg de Vouvray s'est implanté historiquement au débouché d'un vallon du Val de Loire et sa morphologie urbaine est typique des villages de confluence :

- ✓ Une urbanisation traditionnelle et troglodytique accrochée aux coteaux.
- ✓ Un bourg ancien implanté au débouché du vallon secondaire.
- ✓ Une urbanisation plus récente qui s'est développée dans la varenne, malgré la vulnérabilité de ce secteur vis-à-vis du risque inondation.
- ✓ Des extensions pavillonnaires débouchant des vallons sur le plateau viticole.



Zonage

• Cinq enjeux :

- ✓ La vitalité du centre-ville : la diversité des fonctions, l'accessibilité, la qualité des espaces publics.
- ✓ La qualité de la façade urbaine, commerçante et touristique, accrochée à la levée de la Loire au Sud, et de la silhouette du centre-bourg, avec son caractère patrimonial ligérien.
- ✓ La cohérence des îlots urbains entre levée de la Loire et coteau.
- ✓ Les relations au grand paysage des bords de Loire et de Cisse.
- ✓ La rareté du foncier constructible.

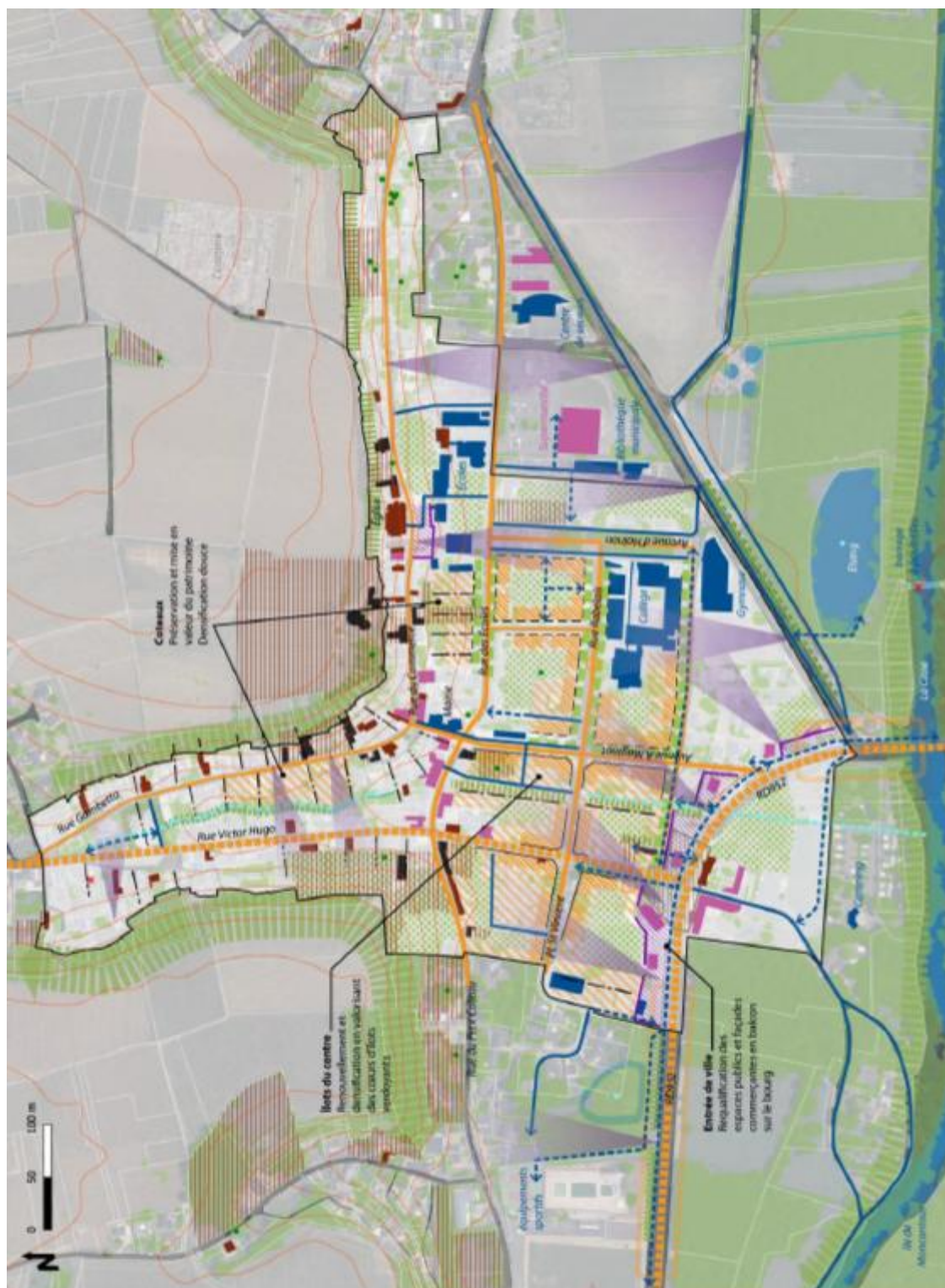
- **Les prescriptions visent à valoriser la silhouette de cette petite ville ligérienne :**

- ✓ Requalifier d'une part la séquence d'entrée de bourg au Sud (RD952) en tant que balcon sur le centre et ses coteaux, de l'autre l'axe nord-sud (RD46 /47).
- ✓ Renouveler et densifier le tissu urbain sur les îlots du centre, en cohérence avec les connexions douces actuelles et futures, tout en revalorisant la trame verte en fond de vallon
- ✓ Préserver l'étagement de l'ossature urbaine et les vues remarquables dans la manière d'aménager les coteaux.
- ✓ Requalifier l'ensemble des voiries et espaces publics qui relient entre eux les équipements sur la frange est du centre bourg.
- ✓ Renforcer la place des jardins et de la végétation en coeurs d'îlots sur l'ensemble du centre dense.
- ✓ Retrouver des liens vers la Loire et la Cisse.

Les prescriptions paysagères :

- ✓ Requalifier l'ensemble des voiries et espaces publics qui relient entre eux les équipements sur la frange est du centre bourg.
- ✓ Revaloriser le fond de vallon le long du ruisseau.
- ✓ Renforcer la place des jardins et de la végétation en coeurs d'îlots sur l'ensemble du centre dense.
- ✓ Retrouver des liens vers la Loire et la Cisse.

Ce site est concerné par la OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue



Zonage :Zone UE, zone N, secteur UAa, secteur UPd, secteur UPa, secteur UCa,
 sous-secteur UAa7
 sous-secteur UPd1

Les Sarazins

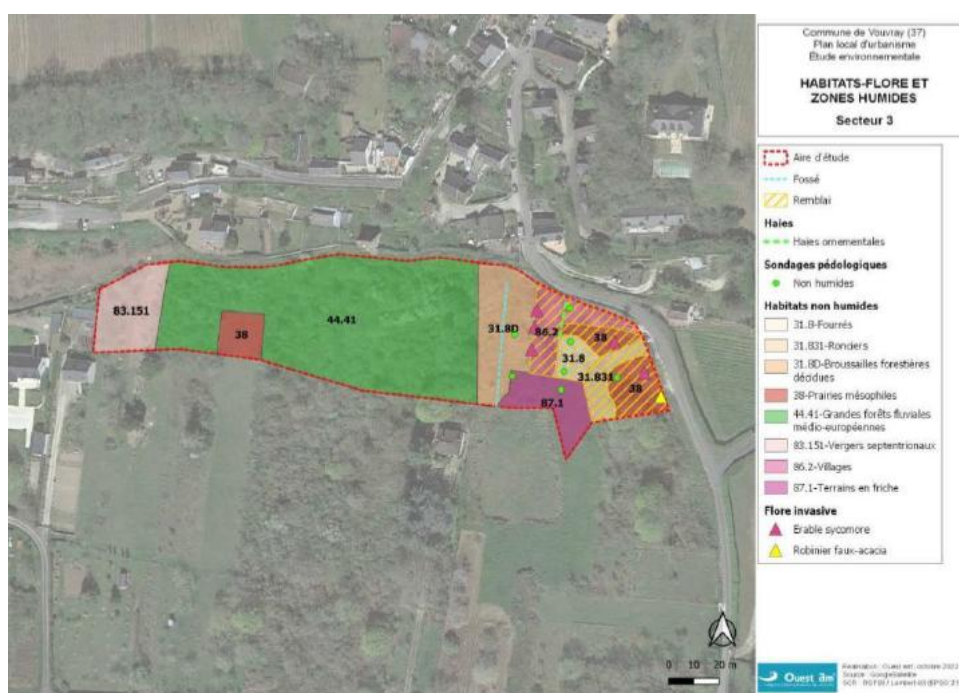
Prolongeant le centre-ville, le coteau de Loire a de toujours été habité, une urbanisation linéaire relie entre eux les vallons viticoles.

Le site des Sarazins est un **espace non inondable** accroché au coteau.

Il est actuellement desservi par un chemin Est/Ouest.

Inutilisé depuis de nombreuses années, ce site est occupé à ce jour par un boisement en cours de recolonisation, un verger, des fourrés et des prairies.

A l'Est, des caves servent également de gîtes potentiels pour des chauves-souris.

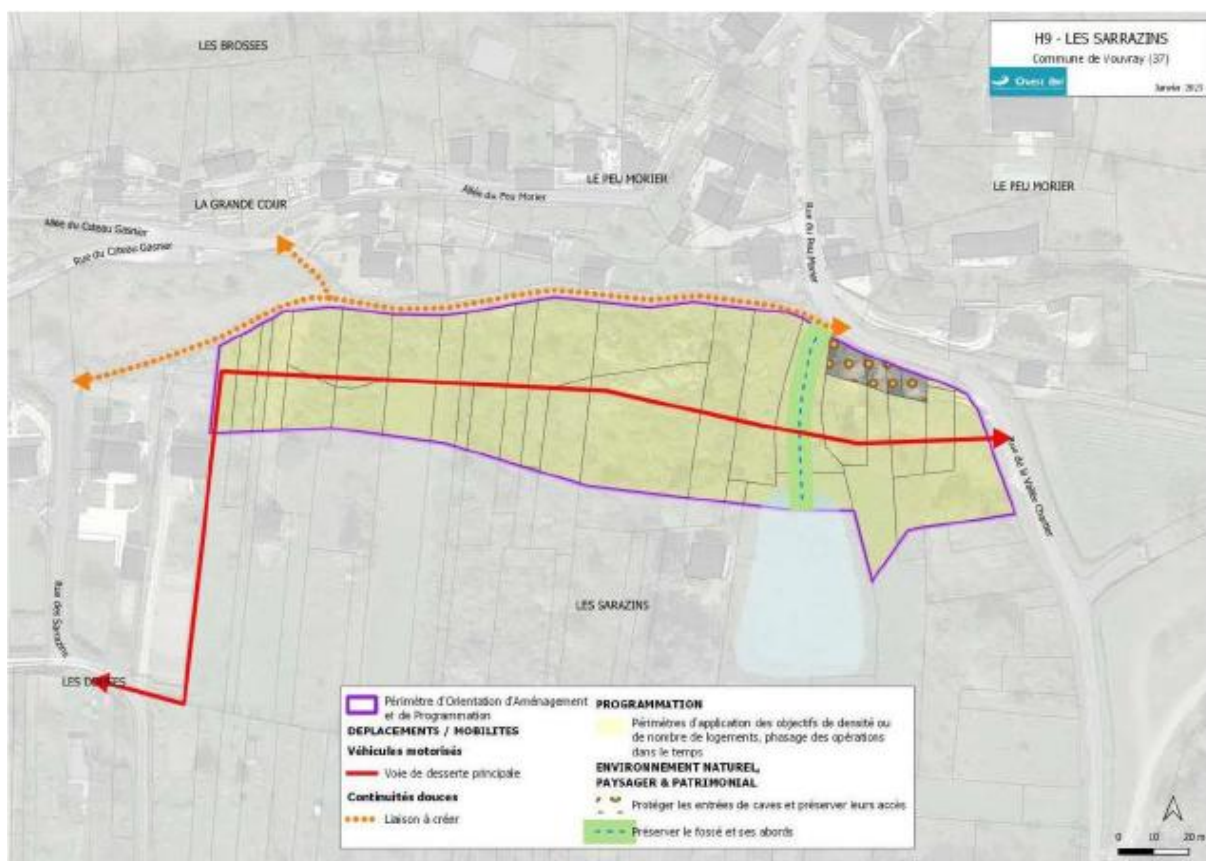


- Trois enjeux :

- ✓ La rareté du foncier constructible sur la commune.
- ✓ L'insertion dans l'urbanisation du coteau.
- ✓ La présence d'une végétation participant à la trame verte.

- Les prescriptions de l'OAP visent à la création d'un petit quartier inséré dans le coteau de Loire :

- ✓ La construction un petit quartier résidentiel qui s'appuiera sur la topographie.
- ✓ La création d'une nouvelle venelle.
- ✓ Une attention à la présence de la nature : clôtures végétalisées, préservation es entrées de caves, prise en compte du fossé existant, etc.



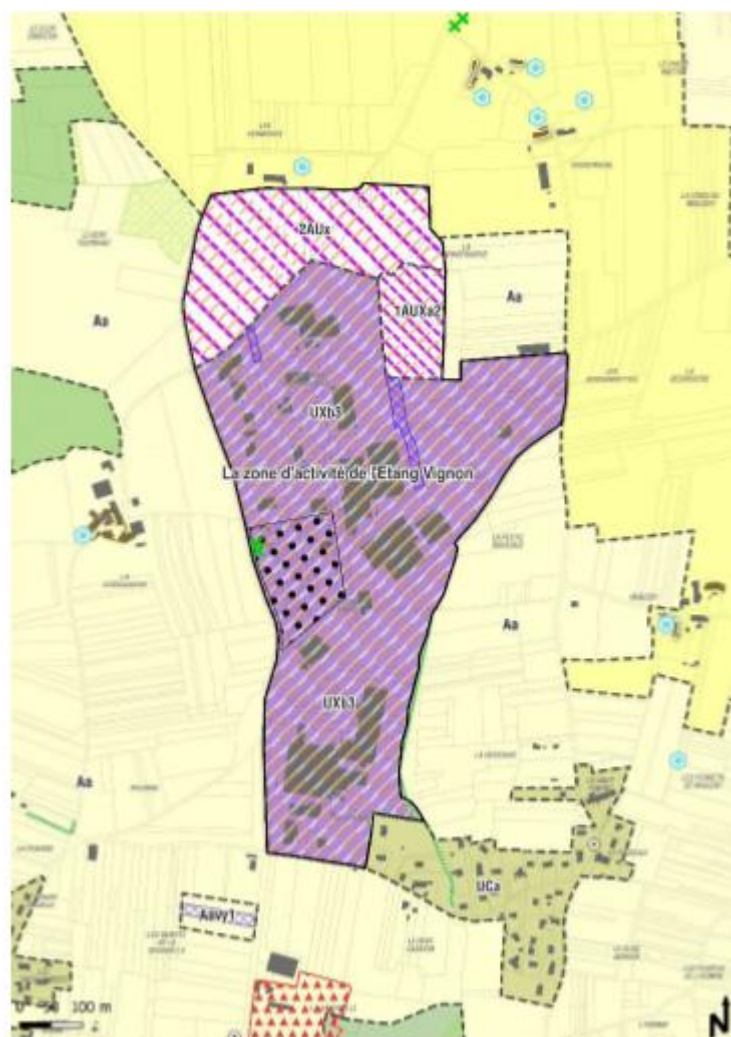
Zonage : sous-secteur 1AUHa13

La zone d'activités de l'Étang Vignon

La zone d'activité de l'Étang Vignon est une polarité économique importante, **elle constitue le second site d'emplois de Touraine-Est-Vallées.**

Sa programmation présente deux grandes tendances : **l'industrie et la viticulture.**

Située sur le plateau, la zone d'activité de l'Étang Vignon participe à l'entrée de ville de la commune depuis Monnaie, la commune la plus au Nord de la Communauté de communes et l'autoroute A10. Elle s'étend sur près d'un kilomètre le long de la RD 47 (route de Monnaie), entre le hameau du Cassoir et la propriété Vernerries.



Zonage

- Cinq enjeux :

- ✓ L'enjeu de façade le long de la RD47 face à l'espace agricole
- ✓ L'efficacité foncière dans le renouvellement et l'extension de la zone
- ✓ Les conditions d'accès à la zone d'activités
- ✓ Le traitement des lisières avec les espaces agricoles
- ✓ La préservation du vallon humide et de la zone humide en limite de site et la prise en compte de la gestion de l'eau pluviale, le renforcement du corridor écologique au nord

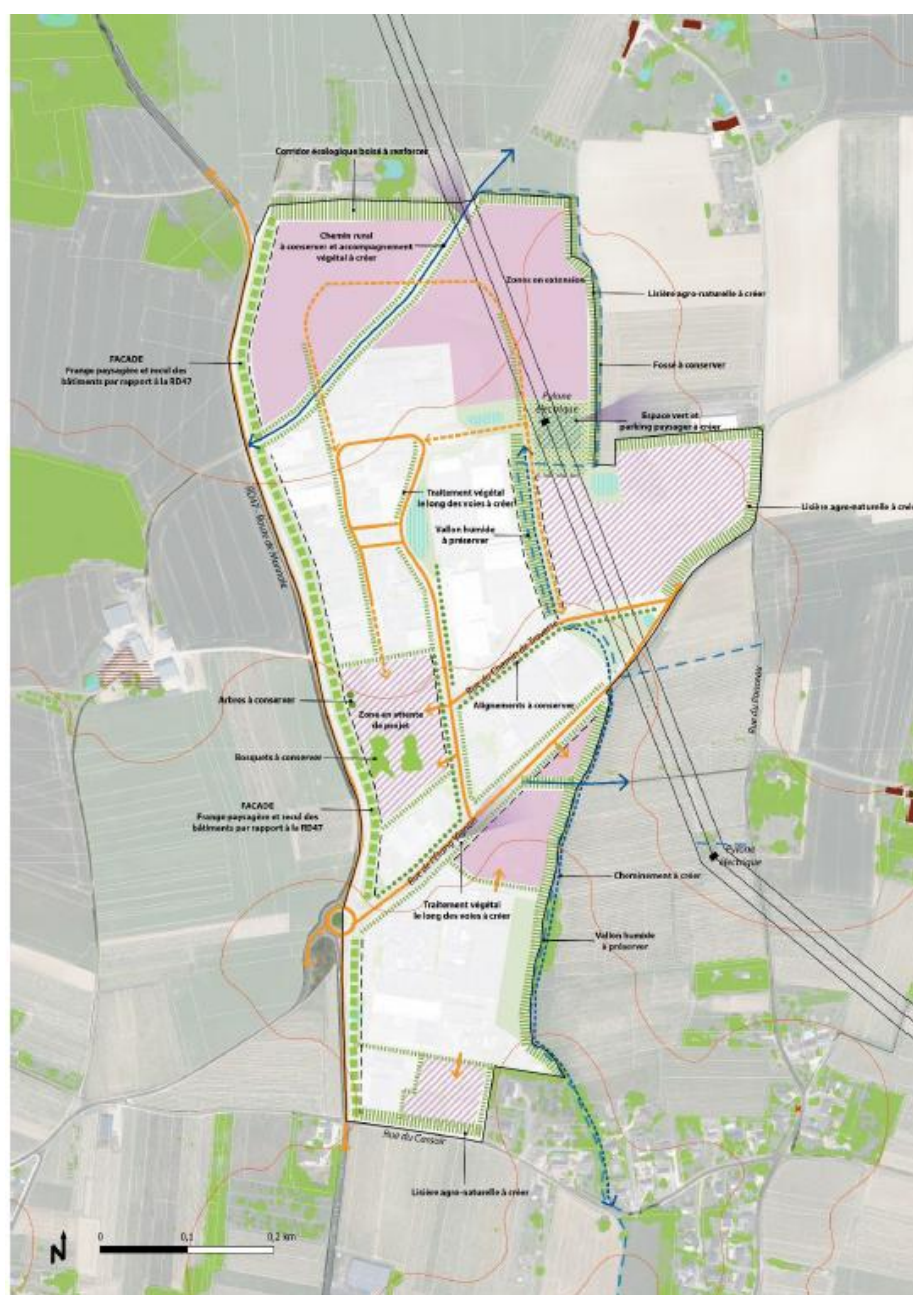
- Les prescriptions visent à développer ce site économique d'envergure intercommunale sur un plateau agricole :

- ✓ Traiter la façade le long de la RD 47 comme une lisière paysagère et une vitrine.
- ✓ Optimiser l'urbanisation de la zone.
- ✓ Prévoir une nouvelle offre foncière à vocation économique ;
- ✓ Créer un parking paysager.

• **Les prescriptions paysagères :**

- ✓ Préserver et mettre en valeur le vallon humide, notamment par la création d'un cheminement doux
- ✓ Renforcer le corridor boisé et la trame végétale.

Le site est concerné par la Trame Verte & Bleue



Zonage : secteur 2Aux, sous-secteur UXb3
sous-secteur 1AUXa2

7.1.3.2 CHANCAY.

Le centre-bourg de Chançay s'est historiquement déployé sur la rive droite de la Brenne, en pied du coteau, le long de l'actuelle RD46.

Le développement résidentiel du bourg s'est fait par extensions successives, entre des lotissements constitués et une urbanisation plus diffuse, sur les terrasses alluviales et les premières pentes du coteau au nord et au sud-ouest.

La polarité de la Voie verte

Le site est situé entre la mairie et le stade municipal de la Quintaine, au sud du bourg et de la Brenne.

Il est en rive Sud de la voie verte (itinéraire cyclable en remblai de l'ancienne voie ferrée reliant Vouvray à Château-Renault), et englobe l'ancienne maison du garde-barrière, ainsi qu'un épicerie-restaurant.

Il est desservi par la RD78 reliant Chançay à Noizay et par une passerelle piétonne, aménagée entre la mairie et la voie verte.

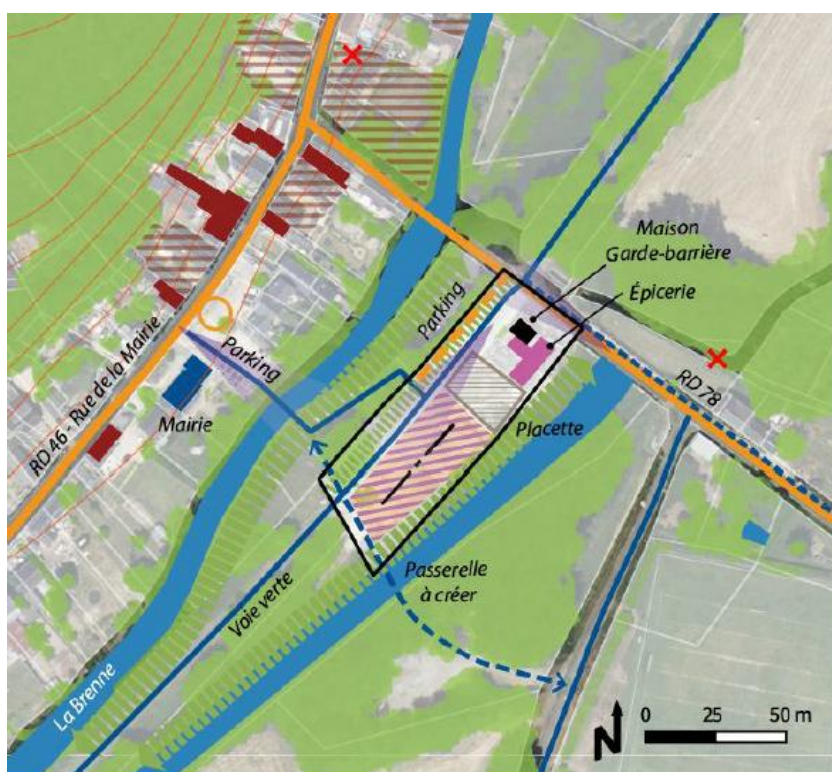


- **Quatre enjeux :**

- ✓ Le renforcement du pôle de services et d'équipements de la voie verte.
- ✓ La diversification de l'offre de logements à proximité immédiate de l'épicerie et de la mairie.
- ✓ Le maintien d'un îlot de fraîcheur, la valorisation des berges de la Brenne et la prise en compte du risque de débordement du cours d'eau.
- ✓ La requalification des espaces de circulation au nord de la voie verte, et l'accès au stade de la Quintaine pour les modes doux.

- **Les prescriptions visent à renforcer cette polarité associant services à la population et habitat, tout en offrant les qualités d'un « îlot de fraîcheur » :**
 - ✓ Intégrer sur le site un programme mixte, en dialogue avec l'épicerie et en renforcement de cette polarité locale.
 - ✓ Proposer un nouvel espace public au cœur du site.
 - ✓ Conforter la trame arborée existante, désimperméabiliser et végétaliser les abords de la voie verte.
 - ✓ Aménager une passerelle au sud de la voie verte en direction du stade de la quintaine.
- **Les prescriptions paysagères :**
 - ✓ Conforter la trame arborée existante
 - ✓ Désimperméabiliser et végétaliser les abords de la voie verte
 - ✓ Aménager une passerelle au sud de la voie verte en direction du stade de la Quintaine

Ce site est concerné par la Trame Verte & Bleue



Zonage : sous-secteur 1 AUHb1

Les Bleuets

Le secteur se situe en entrée sud-ouest de la commune, en second rang, dans la pente, et en léger surplomb de la RD 46.



- **Deux enjeux :**

- ✓ La valorisation d'une entrée de bourg résidentielle dans la pente du coteau
- ✓ Une réponse adaptée aux besoins en logements de la commune, entre densification et intégration au tissu d'habitat individuel

- **Les prescriptions visent à valoriser une entrée de village résidentielle et verdoyante :**

- ✓ Prolonger et structurer le quartier d'habitat dans les pentes du coteau, en proposant des densités variables d'habitat individuel.
- ✓ Limiter l'impact de la voiture dans les aménagements, et favoriser la place du piéton.
- ✓ Accompagner la connexion du quartier à l'échelle de la commune.
- ✓ Conforter l'ambiance de jardins et la présence du végétal dans le quartier.
- ✓ Intégrer une gestion aérienne des eaux de pluie sur l'ensemble du quartier.

- **Les prescriptions paysagères :**

- ✓ Conforter l'ambiance de jardins et la présence du végétal dans le quartier.
- ✓ Intégrer une gestion aérienne des eaux de pluie sur l'ensemble du quartier.

Ce site est concerné par la Trame Verte & Bleue



Zonage : secteur UAb

La Massoterie

Le développement résidentiel du bourg de Chançay, s'est fait par extensions successives, entre des lotissements constitués et une urbanisation plus diffuse sur les terrasses et les premières pentes du coteau au Sud-Ouest et au Nord, où se trouve le site de la Massoterie.

Ce site se déploie le long du coteau boisé et habité à l'Ouest, en surplomb de la RD 46 et de la voie verte à l'Est.

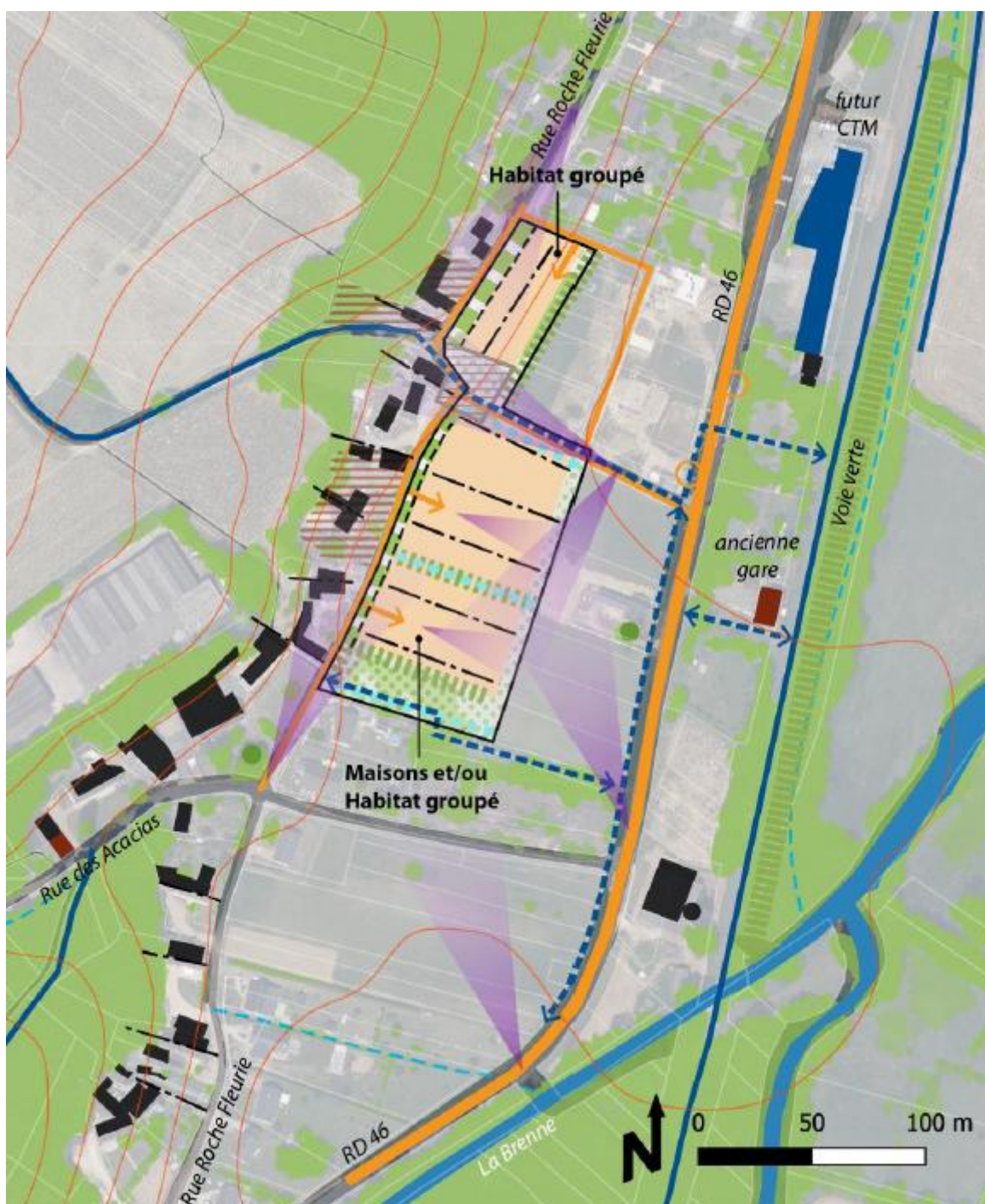
Cette liaison douce aménagée constitue désormais une ligne paysagère structurante entre les communes de la vallée de la Brenne et, est aussi très empruntée au quotidien.

L'urbanisation de la Massoterie constitue ainsi une opportunité pour structurer et qualifier l'entrée Nord de la commune.



- **Trois enjeux :**
 - ✓ Les qualités rurales et paysagères de l'entrée nord du centre-bourg
 - ✓ Un dialogue entre bâti ancien et constructions neuves pour valoriser le coteau habité, et la prise en compte de la topographie
 - ✓ La préservation de la fonctionnalité du corridor écologique, et de la haie de prunelliers.
- **Les prescriptions visent à prolonger la frange résidentielle accrochée au coteau, en prenant appui sur le caractère patrimonial et paysager de cette lisière du bourg :**
 - ✓ Assurer une couture urbaine valorisant le tissu bâti historique de coteau à l'ouest
 - ✓ Connecter le tissu résidentiel à la voie verte
 - ✓ Proposer un aménagement architectural et paysager, intégré dans la pente
 - ✓ Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique
- **Les prescriptions paysagères :**
 - ✓ Valoriser les liens et les vues vers le coteau boisé et vers la Brenne
 - ✓ S'appuyer sur les strates arborées et arbustives existantes pour accompagner la gestion des eaux de pluie.
 - ✓ Renforcer la fonctionnalité du corridor écologique de la sous-trame boisée, traversant le site

Ce site est concerné par les OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue



Zonage : sous-secteur 1 AUHa4

7.1.3.3 REUGNY.



Le bourg historique de Reugny s'est développé dans la vallée de la Brenne au débouché d'un vallon secondaire et sur les basses pentes du coteau ouest de la Brenne.

La vallée de la Brenne qui borde le centre-bourg offre de précieux espaces et habitats naturels riches en biodiversité dans le fond de vallée et sur ses versants.

On y retrouve aussi les équipements sportifs de la commune, en sortie est du bourg, et le débouché de la « Voie Verte »

Le centre-bourg présente un cadre bâti et paysager agréable mais sa densité bâtie, des contraintes topographiques et l'inondabilité des berges de la Brenne, limitent les perspectives de son développement urbain.

L'entrée sud du bourg

Le site couvre l'entrée sud du bourg le long de la RD 46.

Quelques opérations de mutations et/ou densifications y sont envisageables, elles seront à accompagner sur le court-moyen terme.



- **Quatre enjeux :**

- ✓ La lisibilité des 3 séquences successives : l'entrée résidentielle et verdoyante du bourg au sud, suivie de maisons plus resserrées mais entourées de jardins et murets, une ambiance plus urbaine avant d'arriver sur le tissu historique plus dense et constitué du centre
- ✓ Des projets intégrés dans un paysage séquencé d'est en ouest entre vallon et coteau, tenant compte de ses contraintes et de ses qualités
- ✓ La préservation des milieux naturels précieux, la prise en compte du caractère potentiellement humide d'une partie du site et du risque de remontée de nappe
- ✓ Des connexions locales renforcées à travers le site, entre le haut de coteau, la voie verte, le centre bourg et les bords de Brenne

- **Les prescriptions visent à qualifier une entrée de bourg en transition entre coteaux de Brenne et noyau historique patrimonial :**

- ✓ Donner à lire les trois séquences urbaines successives le long de la RD 46.
- ✓ Structurer l'îlot nord en cohérence avec le tissu historique dans lequel il s'inscrit.
- ✓ Optimiser la desserte de part et d'autre de la RD 46.
- ✓ Organiser les liaisons douces locales au service de connexions plus larges et structurantes.
- ✓ Mettre en avant la complémentarité entre une entrée de ville résidentielle et verdoyante au sud, et un îlot de centre-bourg plus compact et mixte au Nord.
- ✓ Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique.

• **Les prescriptions paysagères :**

- ✓ Tenir compte des contraintes topographiques et valoriser l'interface coteau/vallée
- ✓ Préserver des cœurs et arrières d'îlots verts sur l'ensemble du site
- ✓ Intégrer et valoriser l'écoulement des eaux de pluie dans les projets

Ce site est concerné par les OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue



Zonage : sous-secteur UA b4

La Raye

En haut de coteaux boisés, le hameau de la Niquetière a été le point de départ d'une urbanisation qui s'est étendue et intensifiée sur le plateau, au gré des opérations successives de lotissements pavillonnaires qui composent aujourd'hui un nouveau quartier : « le Point du Jour ».

Le site de la Raye se trouve en limite ouest de ces lotissements, face à des vignes (sur sa limite Nord), et proche du hameau de la Lande à l'Ouest.



- **Quatre enjeux :**

- ✓ Le renforcement de l'offre en logements, et leur intégration entre vignes et boisements
- ✓ La transition urbaine et paysagère entre le plateau résidentiel et le hameau de la Lande
- ✓ La prise en compte de la topographie et du chemin de l'eau dans le projet, et la protection du linéaire de haies
- ✓ La préservation de la zone humide, en lisière du périmètre de l'OAP.

- **Les prescriptions visent à intégrer de nouvelles poches d'habitat ouvertes sur les vignes en sortie de plateau :**

- ✓ Compléter le maillage viaire du plateau, et connecter le hameau de La Lande aux autres quartiers résidentiels, ainsi qu'au centre bourg, par un cheminement piéton continu.
- ✓ Construire dans la pente en respectant le cadre rural et paysager.

- ✓ Diversifier l'offre en logements, en distinguant deux types d'accroches urbaines de part et d'autre du site ;
- ✓ S'intégrer dans le paysage de haut de coteau boisé, et prolonger les qualités paysagères des quartiers voisins, tout en prenant en compte le chemin de l'eau dans les projets ;
- ✓ Valoriser l'ouverture sur les vignes au Nord

• **Les prescriptions paysagères :**

- ✓ S'intégrer dans le paysage de haut de coteau boisé
- ✓ Prendre en compte le chemin de l'eau dans le projet
- ✓ Valoriser l'ouverture sur les vignes au nord
- ✓ Prolonger les qualités paysagères des quartiers voisins.

Ce site est concerné par les OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue



Zonage : sous-secteur 1 AUHa8

Parc du château de la Vallière

Le site est sur le domaine du « Château de la Vallière ». Aujourd'hui il est occupé par de jeunes boisements. Si le site envisagé pour le projet s'inscrit dans le périmètre des monuments historiques s'appliquant au château de la Vallière, le couvert boisé entre le château et le site limite fortement les co-visibilité entre les deux espaces.

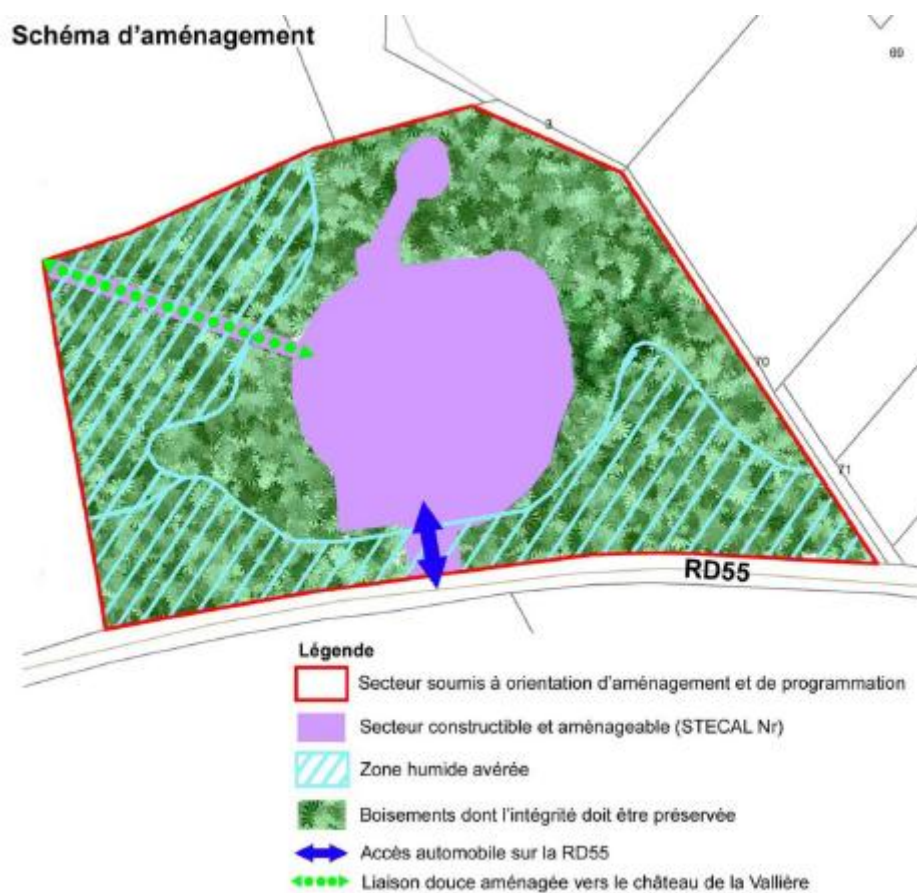
Le couvert boisé limite également les perceptions depuis le plateau agricole au sud-est.

- **Quatre enjeux :**

- ✓ L'implantation d'un projet porteur d'opportunités pour l'emploi et l'économie locale, qui s'inscrit dans la stratégie de développement économique du territoire intercommunal.
- ✓ La préservation du caractère boisé de l'aire d'étude.
- ✓ La prise en compte de la sensibilité paysagère du site et du périmètre de protection des abords des monuments historiques.
- ✓ La préservation des continuités écologiques et la protection de la zone humide identifiée au sud de l'aire.

Les prescriptions visent à l'implantation discrète, au cœur des boisements du Château de la Vallière, d'un projet économique porteur d'intérêt général pour le territoire :

- ✓ Prendre en considération les enjeux environnementaux présents sur la parcelle pour minimiser son impact, préserver les continuités écologiques et hydrauliques, y compris dans la gestion des clôtures ;
- ✓ Permettre d'assurer l'intégration du projet dans le paysage rural environnant, et préserver l'intégralité du boisement existant ;
- ✓ Optimiser la desserte viaire par un accès automobile unique depuis la RD 55, complété par une liaison douce vers le château ;
- ✓ Mettre en avant l'usage de matériaux de qualité (façades, toitures, espaces extérieurs, etc.) permettant d'assurer leur pérennité dans le temps ;
- ✓ Limiter la pollution lumineuse nocturne ;
- ✓ Préserver la zone humide identifiée dans la mesure du possible, en respectant la séquence
- ✓ « **Eviter – Réduire - Compenser** » en cas de destruction ou suppression partielle.



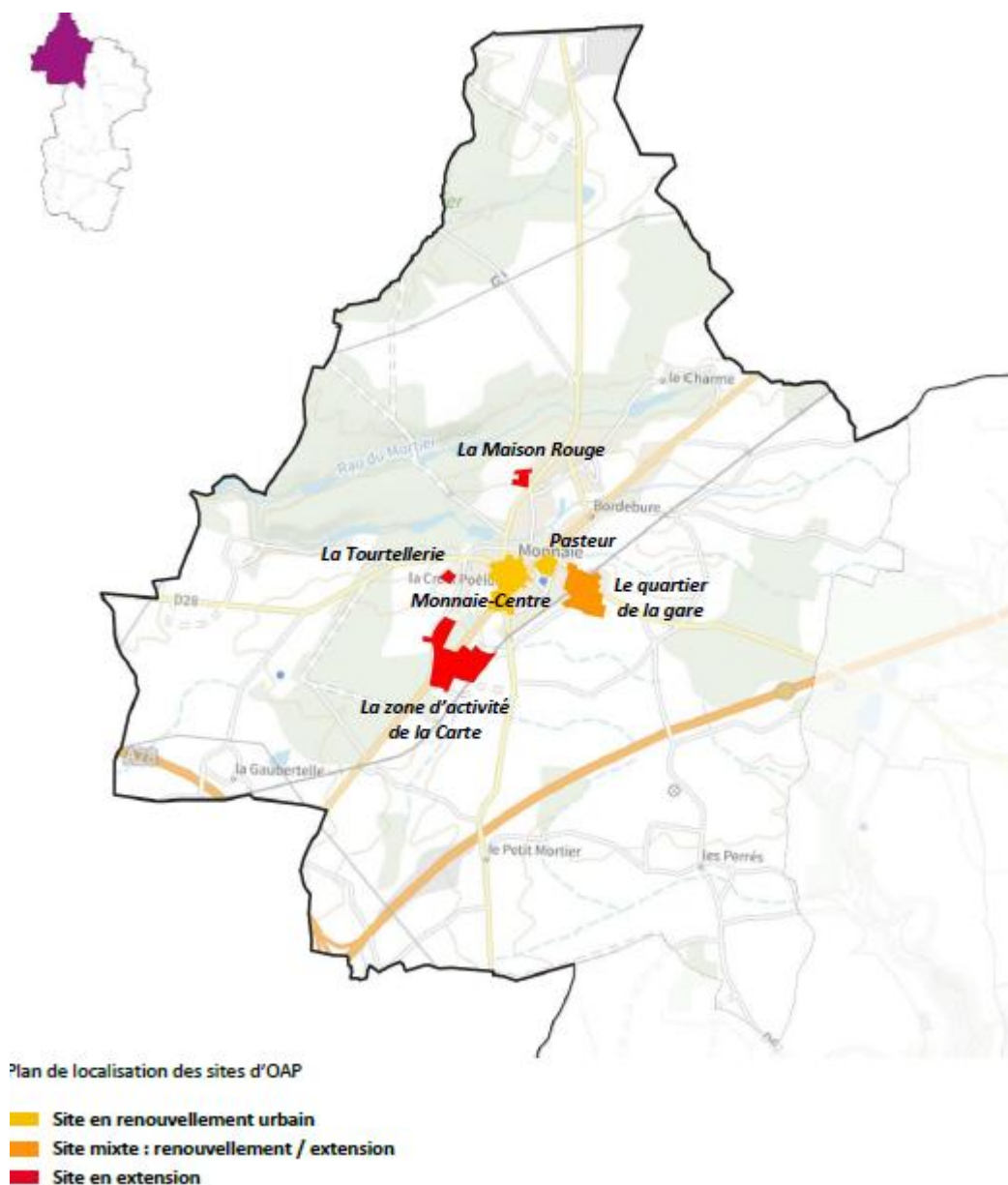
7.1.4 MONNAIE.

Monnaie se trouve au Nord de la Communauté de communes, sur le plateau agricole de la Gâtine tourangelle.

La commune constitue aussi une porte sur la métropole tourangelle.

La rue Nationale (RD 910 ancienne RN 10) traverse l'ensemble du centre-bourg élargi.

Elle dessine une grande diagonale coupant le centre du village en deux, avec de fortes contraintes de trafic routier (véhicules légers et poids-lourds) et une requalification souhaitable.



Monnaie Centre

Le site s'étire de l'entrée de ville sud-ouest à la mairie et ses abords, en incluant le quartier du Coteau, ensemble de petits logements collectifs sociaux construit au milieu des années 1960, à l'emplacement d'anciennes vignes.



- **Trois enjeux :**

- ✓ La requalification urbaine et paysagère de la séquence de la rue Nationale en entrée sud-ouest du centre-bourg
- ✓ La mutation du quartier du Coteau et sa reconnexion aux quartiers qui l'entourent
- ✓ La mise en valeur de la mairie et des liaisons vers le noyau historique.

- **Les prescriptions visent à requalifier ce site déstructuré en tant qu'articulation vers le cœur de ville :**

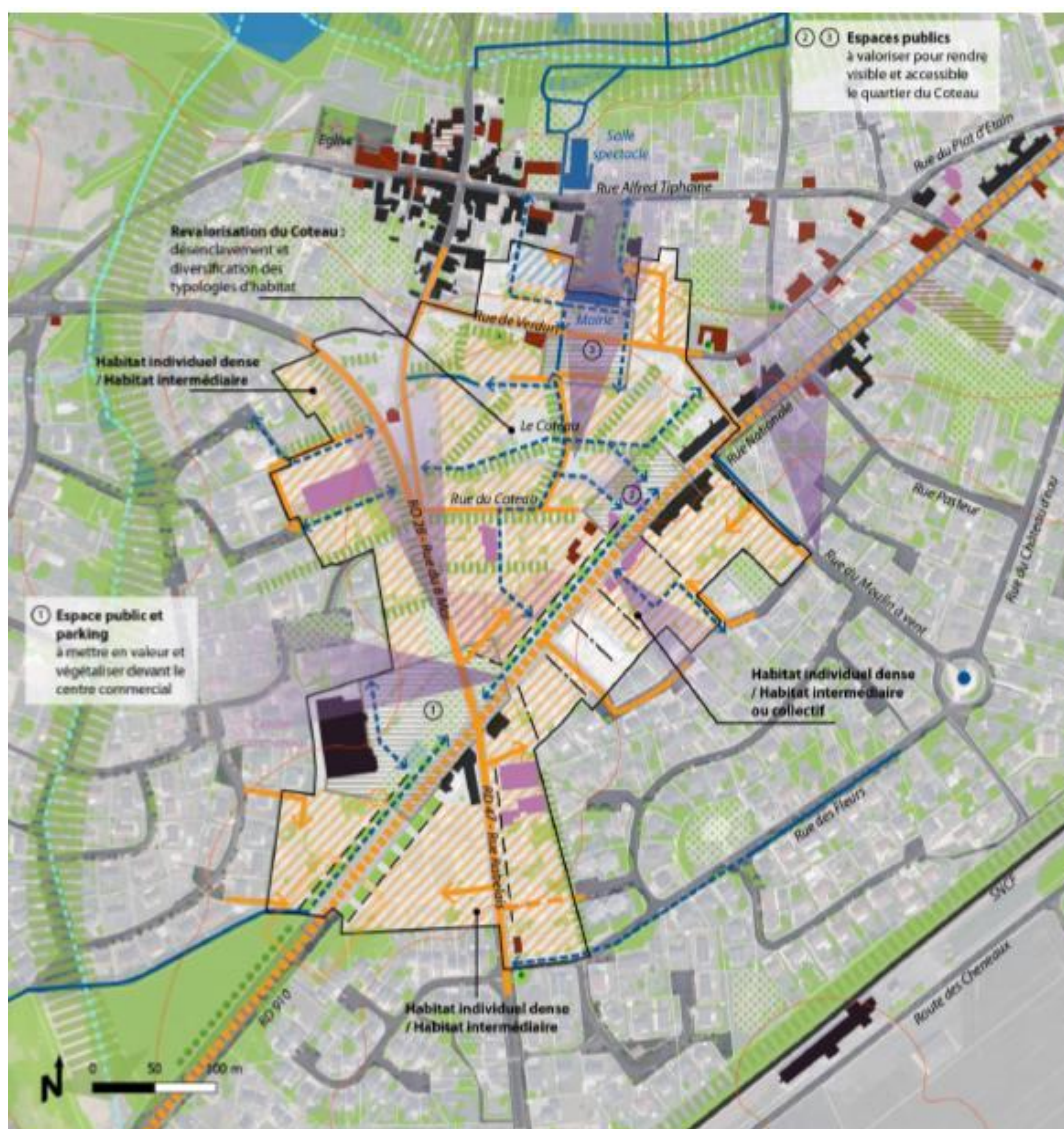
- ✓ Requalifier l'axe principal (rue Nationale) et le croisement avec les RD 28 et 47, en reconnectant entre eux les quartiers de part et d'autre de la rue Nationale.
- ✓ Désenclaver le quartier du Coteau, l'ouvrir en tant que « parc habité » reliant le centre ancien à la rue Nationale, et y renouveler l'offre d'habitat, sans le densifier davantage.
- ✓ Renforcer et valoriser la polarité d'équipements autour de la mairie.
- ✓ Composer une séquence paysagère accueillante sur l'entrée de ville.

- ✓ Réorganiser la répartition entre espaces publics et espaces privés au sein du quartier du Coteau, et mettre en valeur les liaisons vers ses franges Nord et Sud.
- ✓ Renforcer la présence de la nature en ville et lutter contre les ilots de chaleur urbain.

• **Les prescriptions paysagères :**

- ✓ Composer une séquence paysagère accueillante sur l'entrée de ville
- ✓ Réorganiser la répartition entre espaces publics et espaces privés au sein du quartier du Coteau
- ✓ Mettre en valeur les liaisons entre le quartier du Coteau et ses franges nord et sud
- ✓ Renforcer la présence de la nature en ville et lutter contre les ilots de chaleur urbain.

Ce site est concerné par les OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue



**Zonage : zone UE, secteur UAa, secteur UXe, secteur UBb
sous-secteur UAa2**

Le quartier de la gare

À l'est de la gare de Monnaie, une nouvelle entrée de ville est en train de prendre forme le long de la route de Reugny (RD 5), avec l'aménagement récent du lotissement Aquarelle.

La proximité immédiate de la gare, elle-même tournée vers le centre-bourg, fait que ce secteur est une nouvelle polarité à développer et à structurer.



- **Trois enjeux :**

- ✓ La restructuration de la gare et de ses abords, au service de l'intermodalité
- ✓ Une nouvelle polarité autour de la gare et de l'entrée de ville, s'inscrivant en transition entre habitat et espaces actifs animés
- ✓ La protection du corridor écologique de la sous-trame des milieux ouverts, et la réduction (ou compensation) de l'altération des zones humides.

- **Les prescriptions visent à organiser cette polarité nouvelle autour de la gare :**

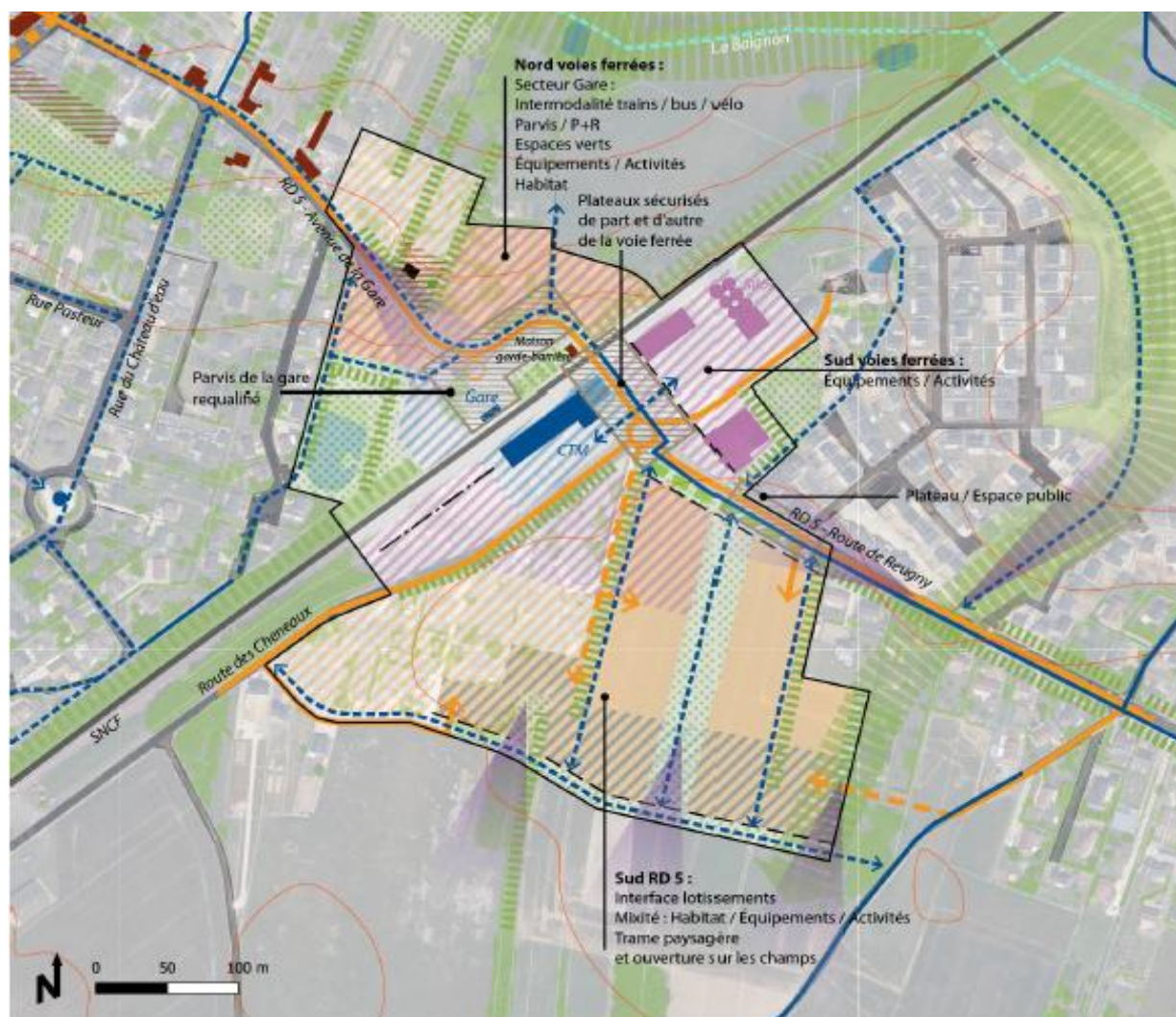
- ✓ Requalifier la RD 5, en accompagnement de la nouvelle entrée de ville.
- ✓ Organiser l'accessibilité (tous modes) à la gare et valoriser le futur pôle multimodal au nord.
- ✓ Intégrer un nouveau quartier mixte et ouvert sur le paysage agricole au sud.
- ✓ Prolonger la trame de cheminements doux entre ville et campagne, préserver et intégrer les espaces verts actuels dans les futurs aménagements.

- ✓ Valoriser les lignes boisées dans la trame urbaine, prévoir la plantation de haies diversifiées et pluristratifiées pour les clôtures, préserver le corridor écologique.
- ✓ Protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles.

• **Les prescriptions paysagères :**

- ✓ Préserver et intégrer les espaces verts actuels dans les futurs aménagements
- ✓ Valoriser les lignes boisées dans la trame urbaine
- ✓ Prévoir la plantation de haies diversifiées et pluristratifiées, pour les clôtures et en lisière avec l'espace agricole, laisser une bande herbacée pour préserver le corridor
- ✓ Protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles

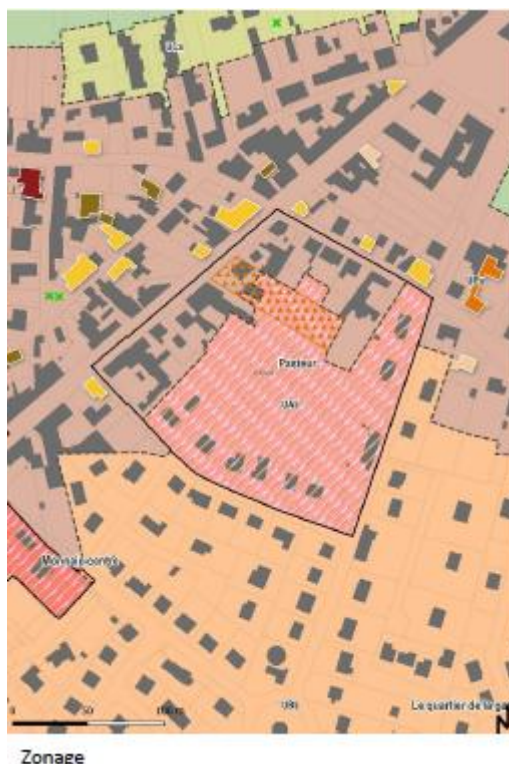
Ce site est concerné par l'OAP Trame Verte et Bleue



Zonage : secteurs UAa, UAb, UXa, UBb
sous-secteur 1 AUHb2

Pasteur

Le périmètre concerne un îlot stratégique avec une topographie marquée, à l'articulation de plusieurs axes majeurs : la rue Nationale - l'avenue de la Gare, rejoignant la gare en direction de Reugny et au débouché de la rue Alfred Tiphaine, qui dessert le centre-bourg historique de Monnaie.



- **Deux enjeux :**
 - ✓ La densification douce d'un îlot urbain stratégique, assurant une articulation entre des voies urbaines et des quartiers résidentiels
 - ✓ La préservation du cœur d'îlot végétalisé et la prise en compte de la pente.
- **Les prescriptions visent à renouveler cet îlot urbain en conservant son cœur végétalisé :**
 - ✓ Optimiser la desserte viaire de l'intérieur de l'îlot avec des accès mutualisés, et rendre l'îlot traversant pour les modes doux ;
 - ✓ Valoriser les identités bâties dans le renouvellement de l'îlot, construire dans la pente ;
 - ✓ Mettre en œuvre les principes d'une architecture bioclimatique
 - ✓ Préserver le cœur d'îlot arboré, le prolonger en végétalisant les limites séparatives, et en créant des seuils végétalisés le long des rues Pasteur et du Château d'Eau.

- **Les prescriptions paysagères :**

- ✓ Préserver le cœur d'îlot végétalisé
- ✓ Végétaliser les limites séparatives en continuité avec le cœur d'îlot.
- ✓ Créer des seuils végétalisés le long des rues Pasteur et du Château d'Eau
- ✓ Renforcer la présence de la nature en ville et lutter contre les îlots de chaleur urbains

Ce site est concerné par les OAP Patrimoine et Trame Verte et Bleue

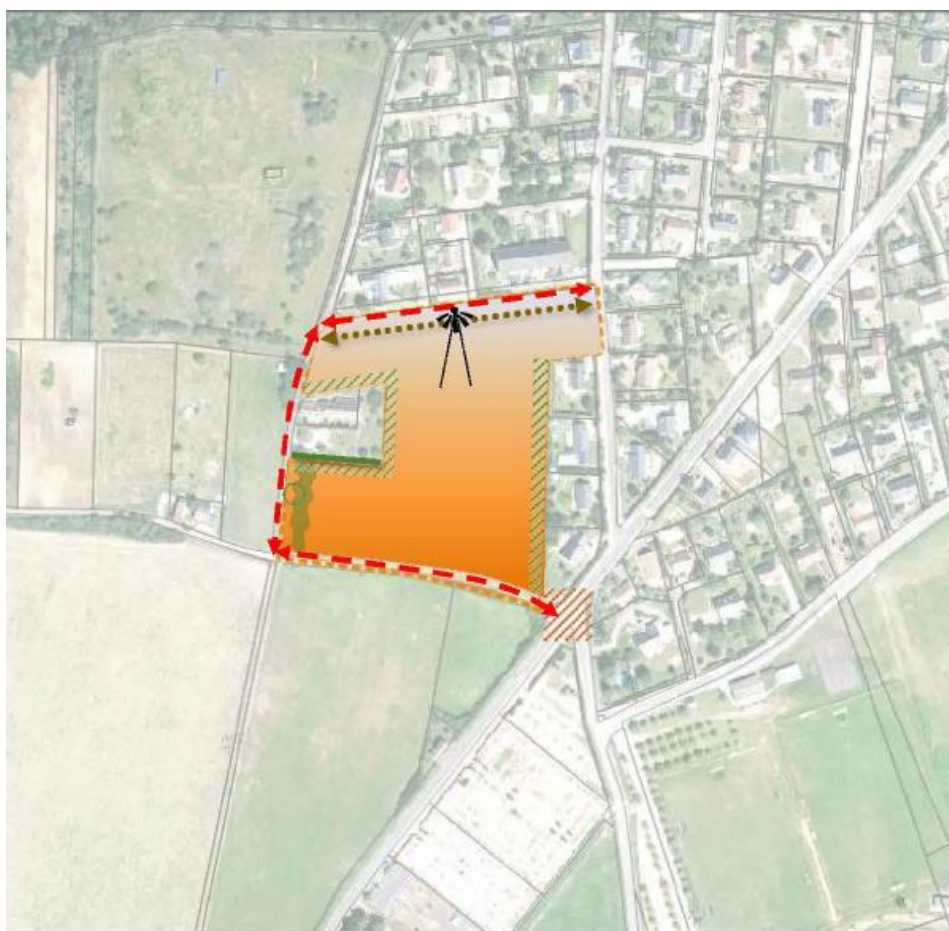


Zonage : secteur UAb

La Maison Rouge

La commune de Monnaie fait face à une forte demande en logements de la part de jeunes ménages. Afin de répondre à cette demande, mais aussi de respecter les objectifs du SCoT et du PLU en matière de logements, plusieurs secteurs ont été identifiés comme zones de projets à vocation d'habitat.

Le site de la Maison Rouge, localisé en continuité immédiate du tissu urbain existant, mais détaché au nord de l'agglomération, a été retenu en tant que secteur d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat.



Légende

Éléments existants :

-  Périmètre de l'OAP
-  Cône de vue à mettre en valeur
-  Mur ancien protégé
-  Trame végétale à préserver ou à créer
-  Arbre à préserver

Élément à créer :

-  Principe de commercialisation en deux phases du Sud vers le Nord
-  Principe de voirie structurante
-  Principe de sécurisation du carrefour
-  Principe de liaisons douces à créer
-  Principe de traitement des franges bâties (intimité, végétalisation)

Zonage :

sous-secteur 1 AUHa6

- **Trois enjeux :**

- ✓ La préservation et la mise en valeur de l'ouverture du fond de vallée jusqu'à la lisière ouest
- ✓ La maîtrise de l'urbanisation de ce secteur, en préservant la qualité paysagère et en valorisant la perspective offerte par le fort dénivelé
- ✓ La diversification de l'offre de logements, pour permettre à la fois le maintien sur la commune de personnes âgées, disposant de logements souvent trop grands et difficiles à entretenir, et l'accueil de jeunes couples

- **Les prescriptions visent à intégrer un projet en extension, en répondant aux nouveaux besoins en logements liés à l'évolution démographique communale :**

- ✓ Répondre à la fois à une diversité de l'offre en habitat et à une consommation raisonnée de l'espace.
- ✓ Intégrer le futur quartier à l'urbanisation existante en tant que prolongement du bourg existant, ouvert sur l'extérieur.
- ✓ Desservir le site par une voie structurante organisée autour d'accès principaux au nord et au sud, aménager et sécuriser la connexion à la rue de la maison rouge.
- ✓ Permettre des liaisons douces vers le sud en direction du centre-bourg.
- ✓ Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...).
- ✓ Tenir compte des contraintes topographiques et intégrer l'écoulement des eaux de pluie par un aménagement paysager en pente douce.

- **Les prescriptions paysagères :**

- ✓ Préserver les éléments naturels préexistants
- ✓ Gestion des eaux pluviales à la parcelle préférentiellement.

<u>La Tourtellerie</u>

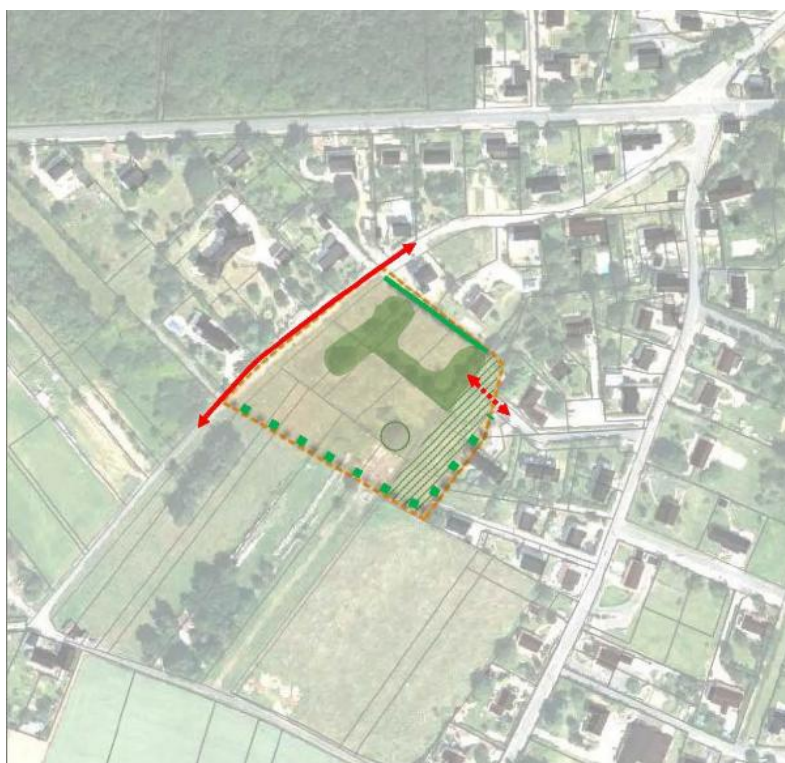
Le site de la Tourtellerie, localisé en continuité immédiate du tissu urbain existant, mais détaché au sud de l'agglomération, a été retenu en tant que secteur d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat. Ce site est à l'angle des rues de la Tourtellerie et de la Carte. Quelques habitations longent la parcelle. La zone est actuellement cultivée, et un élevage de moutons est présent au sud de la zone.

- **Deux enjeux :**

- ✓ La maîtrise de l'urbanisation de ce secteur.
- ✓ La diversification de l'offre de logements, pour permettre à la fois le maintien sur la commune de personnes âgées, disposant de logements souvent trop grands et difficiles à entretenir, et l'accueil de jeunes couples.

• **Les prescriptions visent à intégrer un projet en extension, en répondant aux nouveaux besoins en logements liés à l'évolution démographique communale :**

- ✓ Répondre à la fois à une diversité de l'offre en habitat et à une consommation raisonnée de l'espace.
- ✓ Intégrer le futur quartier à l'urbanisation existante en tant que prolongement du bourg existant, ouvert sur l'extérieur.
- ✓ Desservir le site par les rues préexistantes de La Tourtellerie et de La Carte qui seront confortées et complétées par un bouclage de part et d'autre du secteur.
- ✓ Préserver autant que possible les éléments naturels préexistants (plantations...).



Légende

Éléments existants :

- Périmètre de l'OAP
- Arbre à préserver
- Haie à préserver
- Trame végétale à préserver / intégrer à l'aménagement du site

Élément à créer :

- Principe de connexion viaire à anticiper
- Principe de voirie à renforcer/créer
- Principe de haies à créer/renforcer
- Principe de traitement des franges bâties (intimité, végétalisation)

AUHa7

Zonage : sous-secteur 1

Zone d'activité de la Carte

La zone d'activité de la Carte est un **pôle économique prioritaire**, bénéficiant d'une situation stratégique. Cette ZA est séparée des quartiers habités : à l'Est de la RD 910, par le vallon d'un affluent de la Choisille de Monnaie, à l'Ouest par un boisement.

Des espaces agricoles pourront accueillir à l'Est une extension de la ZA.

Son développement à venir sera aussi une opportunité pour requalifier l'entrée de ville sud de la commune.



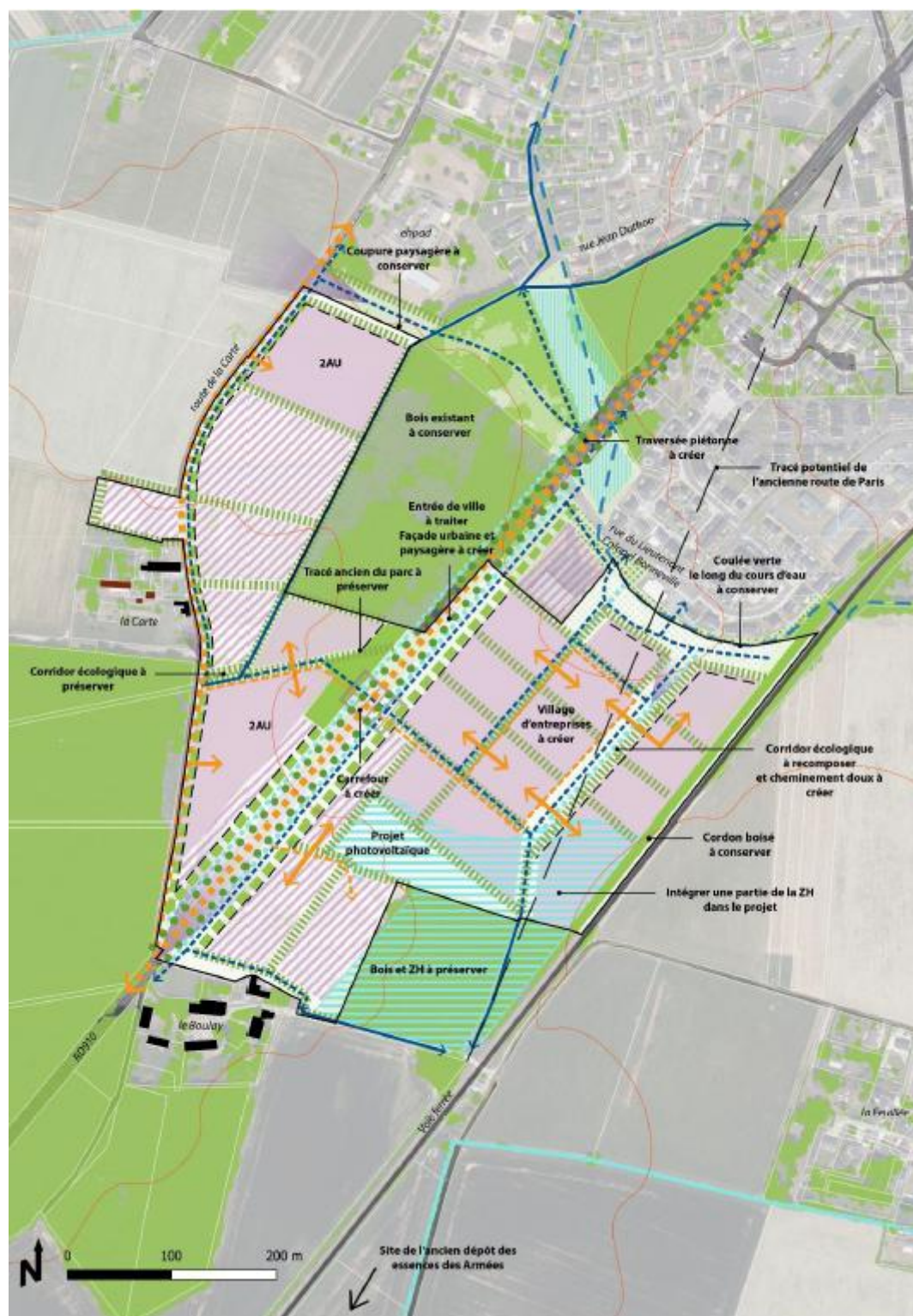
Zonage

• Cinq enjeux :

- ✓ La qualification de l'entrée de ville sud de Monnaie
- ✓ L'affirmation d'une polarité économique prioritaire
- ✓ La prise en compte de la situation paysagère
- ✓ La préservation des boisements, des haies et du vallon humide participant à la trame verte et bleue et la protection des corridors écologiques

- ✓ La préservation d'une partie de la zone humide et du fonctionnement hydraulique du secteur
- **Les prescriptions visent à renforcer cette zone d'activités prioritaire tout en qualifiant l'entrée de ville sud de Monnaie :**
 - ✓ Traiter la façade urbaine et paysagère le long de la RD 910, en organisant la desserte de la ZA et en créant un carrefour sécurisé sur cet axe ;
 - ✓ Proposer un village d'entreprises en cœur de quartier ;
 - ✓ Relier par des connexions douces la zone d'activités et les quartiers habités jusqu'au centre-ville ;
 - ✓ Proposer l'implantation d'un projet photovoltaïque en limite sud du site ;
 - ✓ Optimiser l'extension de la zone autour des éléments de paysage, et préserver le vallon humide identifié comme corridor écologique des milieux aquatiques, par le traitement d'une coupure paysagère entre la zone d'activités et les quartiers habités ;
 - ✓ Préserver les corridors écologiques boisés et organiser un maillage végétal au sein de la zone, relié au paysage alentour ;
 - ✓ Protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles.

Le site est concerné par la Trame Verte & Bleue



Zonage : Secteur 2AU
sous-secteur UXb1, 1AUXa1,
STECAL Ame1

La Commission d'enquête relève que les 30 OAP sont bien réparties dans les 4 unités – 1) entre Loire et Cher – 2) Le Sud Cher – 3) Le Nord Loire et 4) Monnaie – identifiées dans le PADD

7.1.5 ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION.

Les sites à vocation future d'accueil résidentiel

- ✓ La Saulas à la Ville-aux-Dames.
L'ouverture à l'urbanisation aura lieu au départ du maraîcher en place.
- ✓ Les Charpereaux à Azay-sur-Cher.
L'ouverture à l'urbanisation aura lieu après l'aménagement de la rue des Petits Moreaux et au plus tard en 2030.
- ✓ La gare à Chançay.
L'ouverture à l'urbanisation aura lieu lorsque la recherche de propriétaire sera résolue et la desserte par les réseaux complétée.

Les sites à vocation future d'accueil d'activité économique

- ✓ La Carte à Monnaie.
L'ouverture à l'urbanisation du site Sud puis du site Nord aura lieu après la réalisation de la zone AUX1.
- ✓ Étang Vignon à Vouvray.
L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à :
 - En interne : à la réalisation de la voirie de la zone 1AUXa2 et au prolongement Nord de la rue des Entrepreneurs (emplacement réservé).
 - A la régulation de la circulation des poids lourds sur la RD 47.

7.2 LES OAP « PATRIMOINE ».

« L'objectif de l'OAP Patrimoine est de donner un cadre permettant la préservation du patrimoine et son évolution également, dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines spécifiques ».

Elle précise :

- ✓ Les conditions selon lesquelles de nouvelles constructions peuvent s'insérer au sein des formes urbaines patrimoniales, ainsi que les points d'attention pour l'évolution des constructions existantes au sein de ces espaces.
- ✓ Les prescriptions qui encadrent la réhabilitation du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Pour chaque forme urbaine patrimoniale et pour chaque type de patrimoine bâti, une fiche décrit le caractère patrimonial et met en regard les prescriptions qui s'appliquent.

7.2.1 LES FORMES URBAINES PATRIMONIALES.

Dans le cadre des études du PLUi, une typologie des différentes formes urbaines présentes sur le territoire a été réalisée et 11 formes urbaines ont été caractérisées sur le territoire de l'intercommunalité. Elles sont regroupées en quatre grandes familles :

- ✓ L'urbanisation traditionnelle.
- ✓ Les quartiers composés.
- ✓ Les quartiers spontanés.
- ✓ Les espaces monofonctionnels non résidentiels.

L'urbanisation traditionnelle présente un caractère patrimonial et ses quatre formes urbaines font l'objet de la présente OAP, il s'agit :

- ✓ Des centres-bourg traditionnels.
- ✓ Des noyaux ruraux traditionnels.
- ✓ Des vallons urbanisés.
- ✓ Des coteaux belvédères.

7.2.1.1 LES CENTRES-BOURGS TRADITIONNELS.

Les centres-bourgs traditionnels ont un caractère historique et patrimonial affirmé.

Ils sont composés majoritairement de maisons de bourg mitoyennes, alignées le long des rues autour de l'église du village et de la mairie. Ces maisons, implantées généralement sur des terrains en lanières, composent ainsi des ilots souvent fermés, voire compacts.

Les conditions d'insertion pour les nouvelles constructions ou les extensions devront respecter des recommandations relatives aux implantations, aux volumes, à l'architecture et aux clôtures et les élus porteurs du projet précisent :

On ne veut pas de construction qui ne respecte pas la continuité bâtie sur rue ni de construction aux volumes incohérents avec l'environnement



7.2.1.2 LES NOYAUX RURAUX TRADITIONNELS.

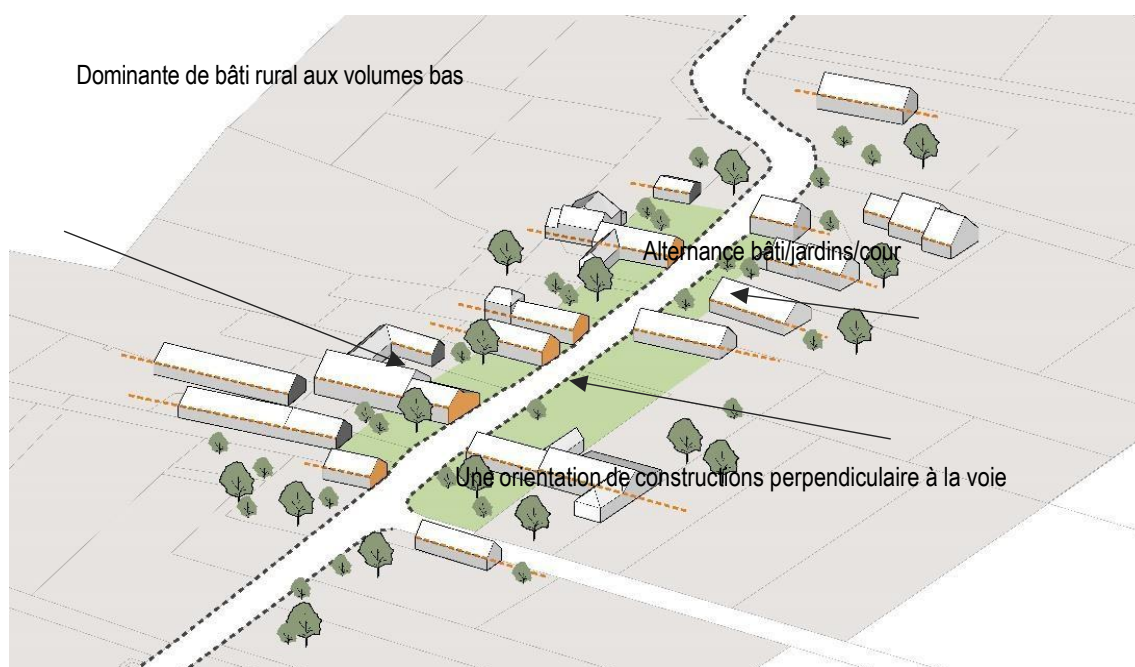
Les noyaux ruraux traditionnels sont composés majoritairement de bâtiments d'origine rurale, aux volumes modestes tant en épaisseur qu'en hauteur et comportant le plus souvent une toiture couverte de petites tuiles plates traditionnelles, moins souvent à l'origine d'ardoises. Ces constructions avaient au départ des usages différents : habitation ou activité agricole (granges, étables, celliers, remises, etc.).

Trois grands types d'implantation des constructions par rapport à l'espace public se retrouvent sur le territoire :

- ✓ Les hameaux « en peigne » aux constructions perpendiculaires à la voie.
- ✓ Les hameaux « alignés » dont les constructions sont implantées le long de la rue.
- ✓ Les hameaux « imbriqués » à l'organisation compacte.

Enfin les « ports » sont une catégorie particulière de noyaux ruraux.

- **Les hameaux en peigne.**

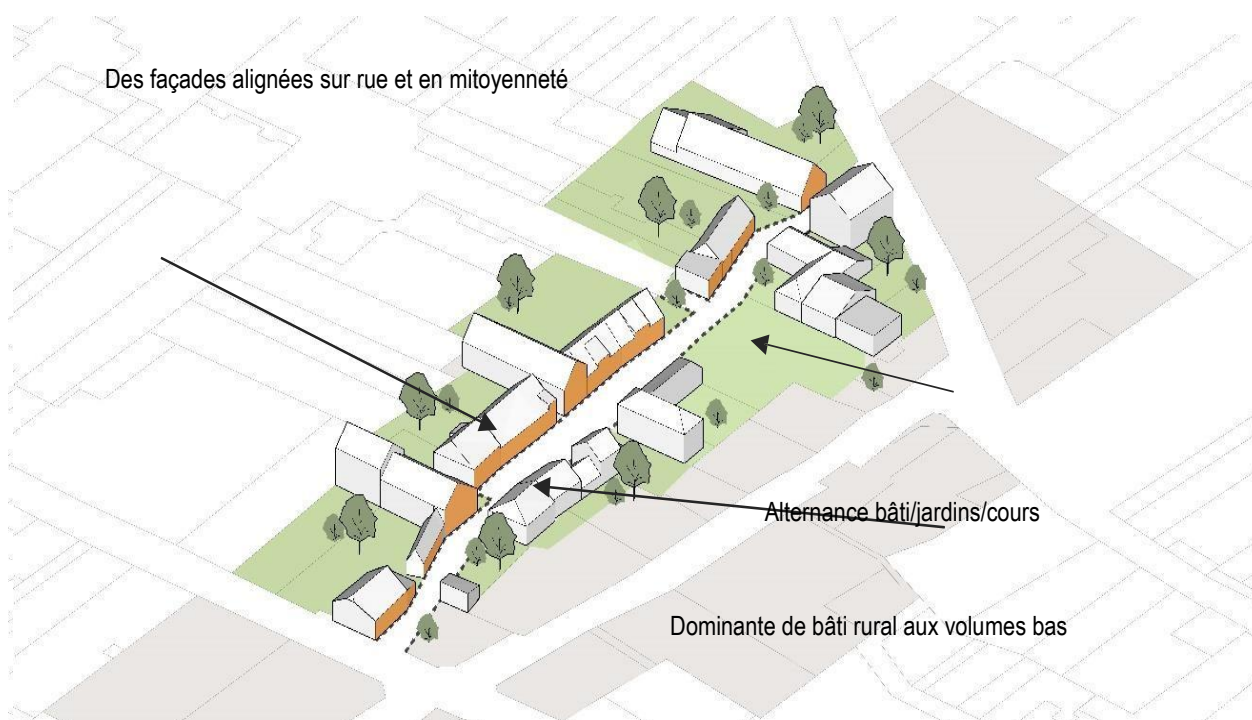


Les recommandations précisent :

- ✓ Pas de construction parallèle à l'espace public déconnectée d'une construction avec pignon sur rue ni de construction aux volumes incohérents avec l'environnement : plus haute, cubique, toiture différente de deux pans.

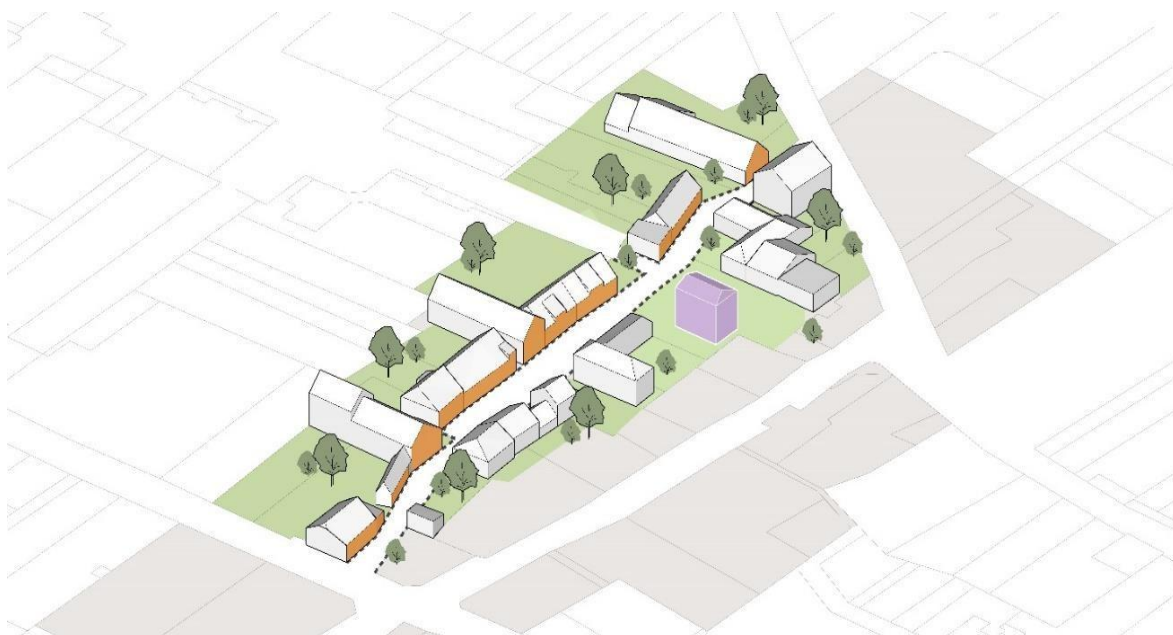


- **Les hameaux alignés.**



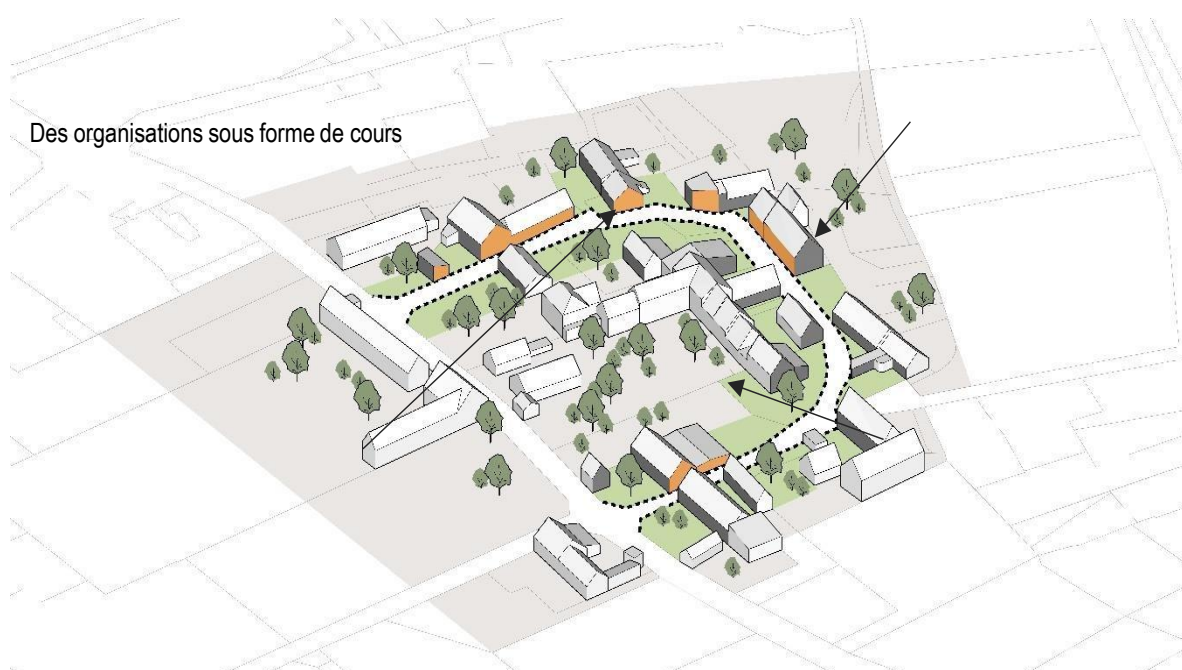
Les recommandations stipulent :

- ✓ Pas de construction sans accroche ni à l'espace public, ni à une autre construction, à tout le moins à une limite séparative latérale, ni de construction aux volumes incohérents avec l'environnement : plus haute, cubique, toiture différente de deux pans.



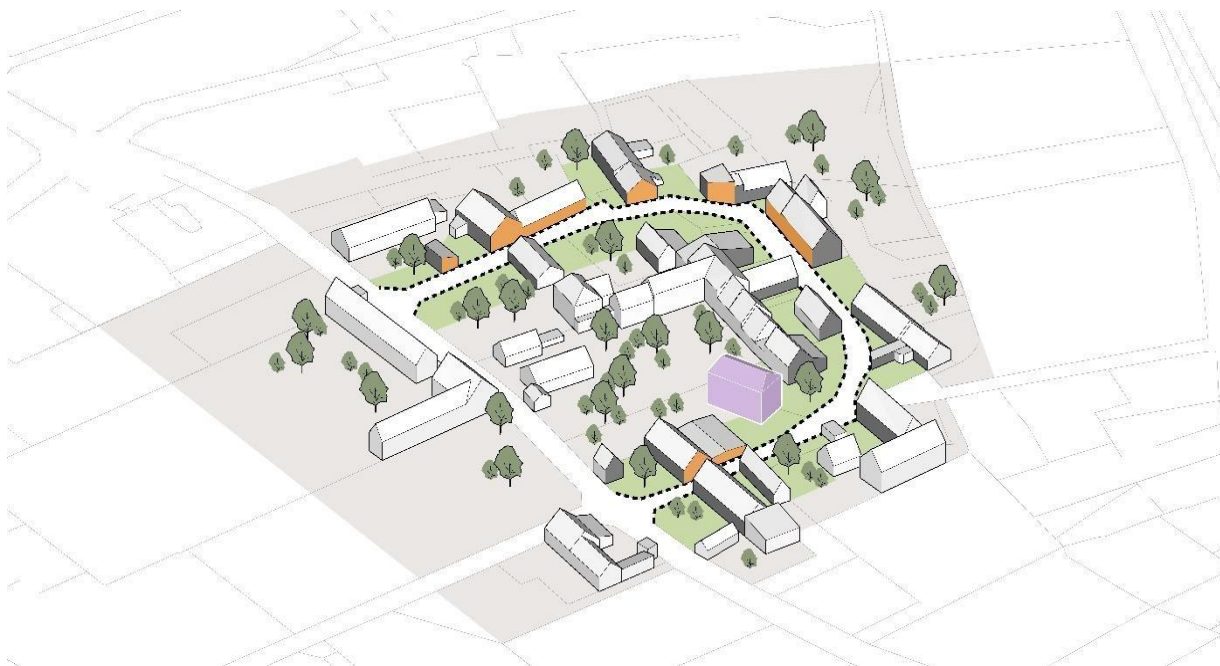
- **Les hameaux imbriqués.**

Des constructions articulées entre- elles et avec l'espace public



Les recommandations indiquent :

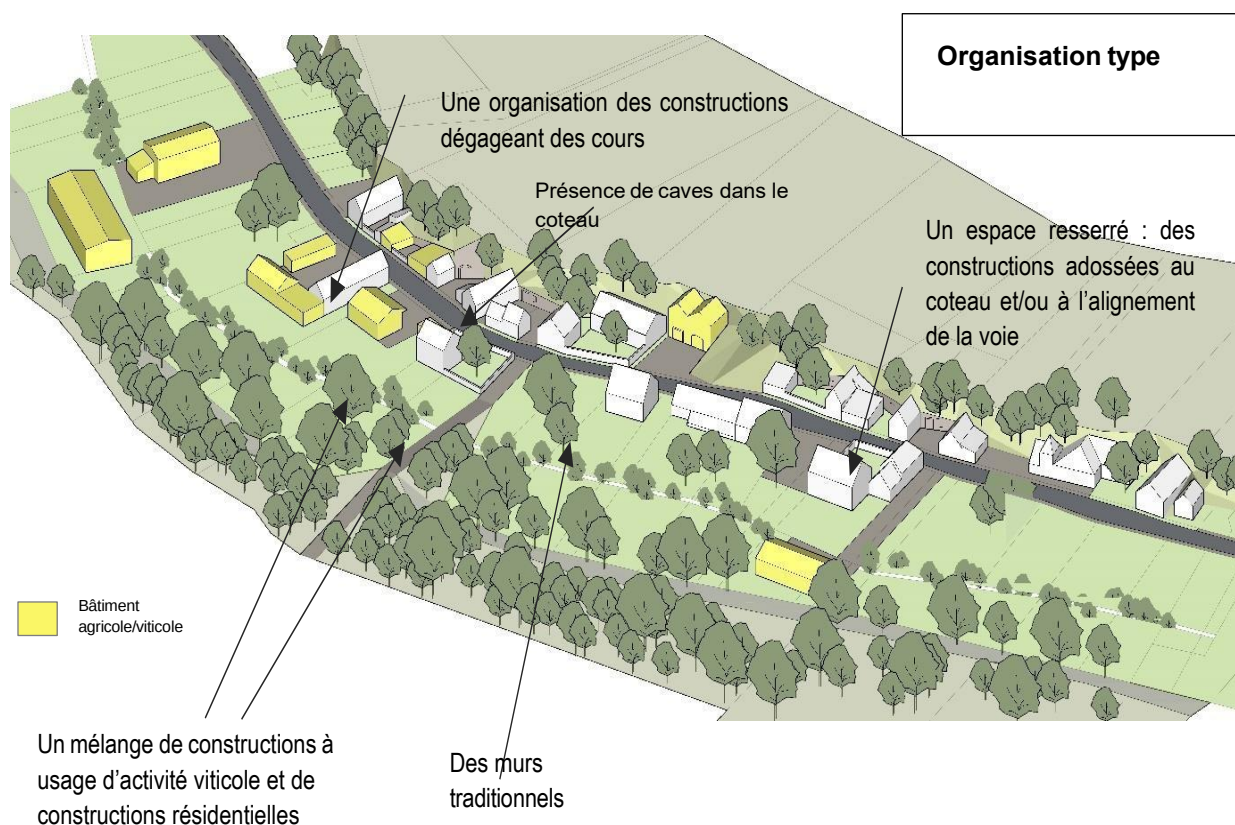
- ✓ Pas de construction sans accroche ni à l'espace public ni à une autre construction ou mur existant, à tout le moins à une limite séparative.
- ✓ Pas de construction aux volumes incohérents avec l'environnement : plus haute, cubique, toiture différente de deux pans.



7.2.1.3 LES VALLONS URBANISES.

Les vallons ont été investis par l'activité viticole qui a ainsi profité de voies d'accès aux vignes et de la présence de caves propices à la vinification et à la garde du vin. Si l'activité viticole donne le « la », une fonction résidentielle s'y est aussi développée (habitat troglodytique, maisons vigneronnes, mais aussi des maisons de maître, voire des logis, des manoirs, etc...).

Ces espaces sont ainsi caractérisés par la diversité et l'imbrication des constructions.



Les recommandations dans l'OAP aboutissent au schéma ce qui n'est pas souhaitable :

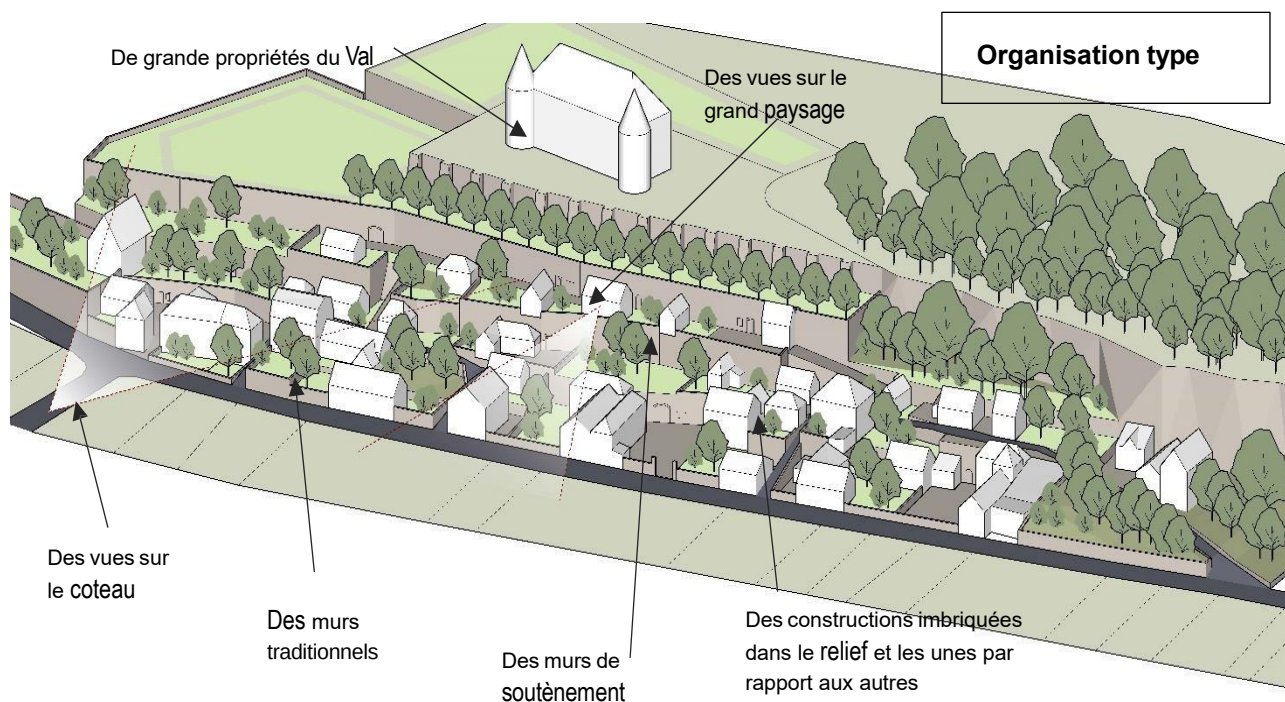


- ✓ Pas de « retalutage » du coteau.
- ✓ Pas de haie végétale aux essences à feuilles persistantes telle une haie de thuya.
- ✓ Pas de construction à usage résidentiel implantée au milieu de leur terrain.
- ✓ Pas de construction à usage d'activités aux volumes incohérents avec l'environnement, en matériaux de mauvaise tenue.

7.2.1.4 LES COTEAUX BELVEDERES.

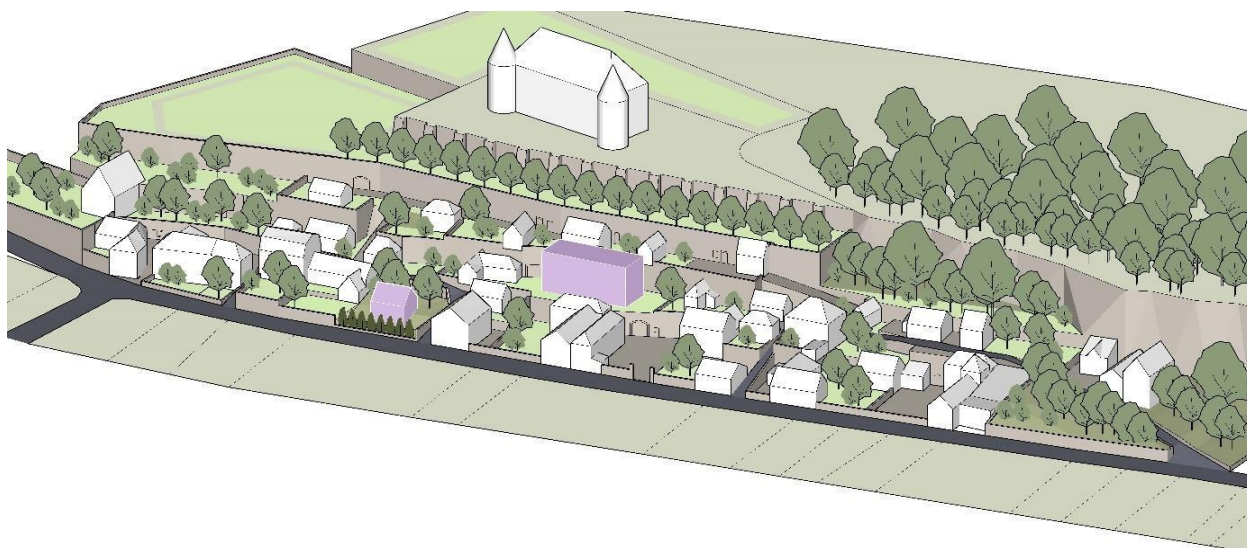
Les coteaux belvédères s'organisent en strates :

- ✓ Une première rangée de constructions alignée le long d'une rue principale, plus ou moins à son pied.
- ✓ D'autres constructions éventuelles qui s'étagent le long de ruelles et de sentes à flanc de coteau.
- ✓ Un rebord de plateau couronné d'une végétation arborée lorsque les vignes ne l'ont pas complètement colonisé.
- ✓ Le paysage est parfois dominé par un château ou une grande propriété du Val de Loire.



Les recommandations impliquent :

- ✓ Pas de construction implantée au milieu de leur terrain, sans accroche avec le coteau, une autre construction, un mur existant ou à l'espace public.
- ✓ Pas de construction qui occulte les vues sur le grand paysage.
- ✓ Pas de construction à la volumétrie incohérente avec les constructions voisines.
- ✓ Pas de clôture qui ne participe pas au caractère minéral du coteau.



7.2.2 LE PATRIMOINE BATI.

Il est classé en dix types architecturaux et peut être identifié comme :

- ✓ Des constructions ponctuelles intéressantes.
- ✓ Des ensembles bâtis lorsque l'organisation d'ensemble est elle-même intéressante : cours, parcs, articulation des constructions entre-elles.

Les fiches qui suivent présentent en regard d'une description de la typologie bâtie considérée les orientations d'aménagement qui s'imposent (en termes de compatibilité) à tout nouveau projet de réhabilitation, d'extension et de constructions d'annexes.

Ces orientations sont explicitées par des schémas-types.

Une fiche est réalisée sur le même modèle pour encadrer les interventions sur le patrimoine troglodytique.

7.2.2.1 LES ORIENTATIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES TYPOLOGIES DE PATRIMOINE BATI.

Toute intervention sur un élément de patrimoine bâti peut être une chance ou un risque pour la mise en valeur de ce patrimoine qui participe au cadre de vie attrayant du Val de Loire.

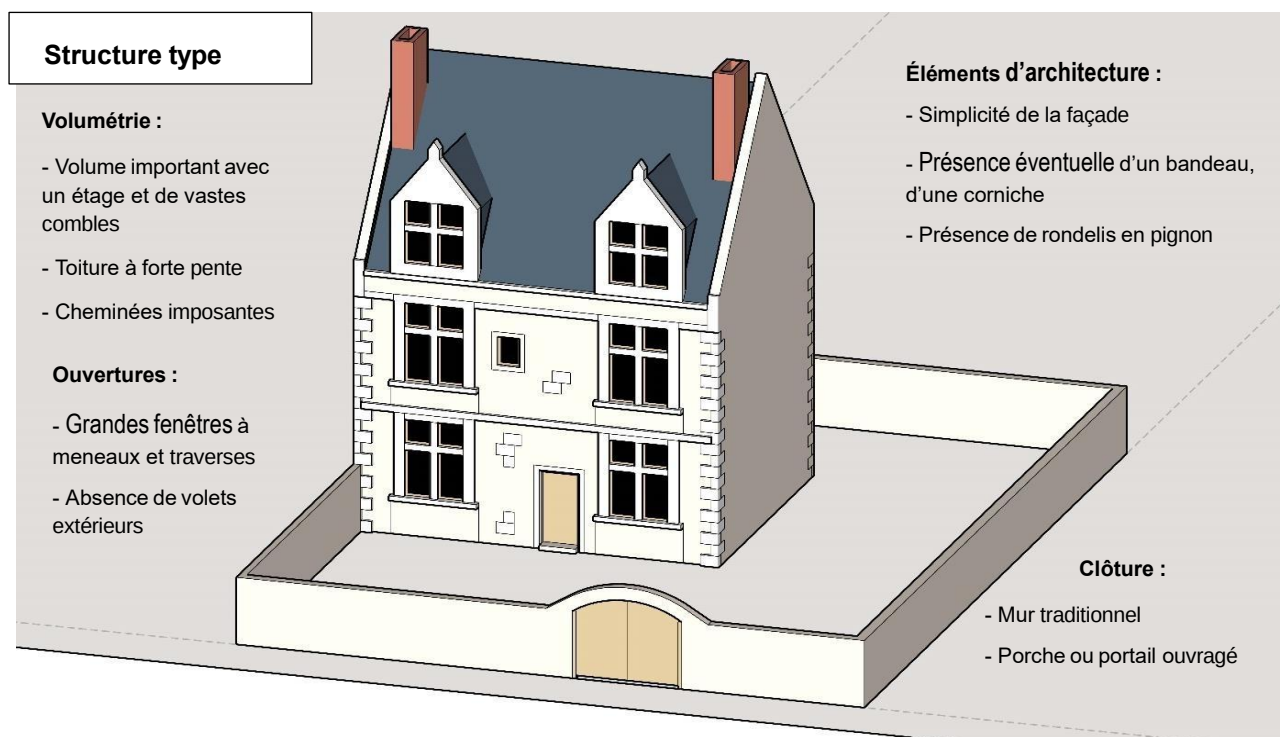
- Pour l'ensemble du bâti (façade, couverture, menuiserie, etc.) seront utilisés :
 - ✓ Des matériaux et des techniques compatibles avec le bâti ancien.
 - ✓ Les matériaux employés dans la construction d'origine seront privilégiés.
 - ✓ À défaut, l'utilisation d'autres matériaux de préférence biosourcés* ou géosourcés* d'origine locale, sera possible dans la mesure où ils permettent d'assurer la pérennité et la mise en valeur patrimoniale de la construction.
- La mise en œuvre d'une isolation respectera la construction (respiration des murs traditionnels en particulier) et ses éléments de décoration et de modénature. Pour cela des solutions écologiques en adéquation avec le bâti ancien seront choisies.
- Les décors, modénatures, éléments caractéristiques tels les escaliers extérieurs, les emmarchements, etc. seront restaurés. En effet, il est préférable, pour des raisons esthétiques, économiques et de développement durable, de conserver les éléments existants et de les réparer.
 - ✓ Le réemploi d'éléments anciens exogènes peut aussi être une bonne solution.
 - ✓ En cas d'impossibilité de conservation d'un élément caractéristique en raison d'une dégradation trop importante, l'élément de remplacement sera de facture semblable (aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.
- Les dispositifs de production d'énergie et les éléments techniques (compteurs, blocs de climatisation, récupérateurs d'eau pluviale, capteurs solaires, etc.) seront implantés de manière discrète et à ne pas être visibles depuis l'espace public. Ils ne devront pas mettre en péril les éléments caractéristiques des typologies bâties identifiées et s'inscrire au mieux dans l'architecture de la construction.
- Les extensions et annexes respecteront l'intégrité typologique de l'élément protégé et la composition des façades.
 - ✓ Dans le cas d'ensembles bâtis, les extensions et annexes seront implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) et à préserver les caractéristiques des espaces extérieurs qui participent à sa valorisation et à sa qualité.
- Les extensions et annexes accolées à une construction seront localisées de manière à ne pas perturber son identité et sa lecture (sur une façade arrière, contre un pignon aveugle, en prolongation d'un bâtiment, etc.)
 - ✓ Elles respecteront les éléments de décor ou de modénature.
 - ✓ Les matériaux utilisés seront autant que possible les mêmes que ceux de la façade existante.

- ✓ À défaut, l'utilisation de matériaux biosourcés* ou géosourcés* d'origine locale, sera possible. Elles seront de la même couleur que le bâtiment principal, soit de la même teinte, soit dans une teinte plus soutenue.
- ✓ En particulier, une véranda est une structure légère vitrée qui constitue une annexe à la construction principale. Elle respecte les chaînages d'angle et n'entraîne pas de modification des ouvertures d'origine, ni des décors et modénatures, de la façade sur laquelle elle s'appuie. La structure sera de teinte sombre et la partition des vitrages plus haute que large.
- Les aménagements extérieurs respecteront la typologie bâtie à laquelle ils sont rattachés et les espaces extérieurs des ensembles bâtis.
 - ✓ Les végétaux associés seront préservés voire complétés et entretenus.
 - ✓ Les aménagements seront réalisés de manière à être perméables par l'utilisation de matériaux tels le stabilisé, la grave calcaire, les gravillons calcaires, des mélanges terre-pierre-gazon, etc.
- Les interventions sur un élément de patrimoine bâti peuvent aussi être l'occasion de restaurer une qualité d'origine éventuellement disparue ou altérée par des travaux allant dans le sens des caractéristiques de sa typologie (exemples : changement de clôture, retrouver une ouverture traditionnelle occultée, etc.).

- *Pour certaines typologies un schéma présente les caractéristiques, sachant que les recommandations les plus importantes et spécifiques à la typologie figurent dans la légende et devront donc être respectées.*
 - *Pour d'autres des photos illustrent le propos.*

7.2.2.2 LES LOGIS (XV-XVII siècles).

Le logis était un bâtiment servant à l'origine d'habitation et souvent aussi de lieu de travail pour un propriétaire terrien appartenant à la petite noblesse. Il se situait alors au cœur d'un domaine ou d'une propriété foncière de production agricole.



7.2.2.3 LES CHATEAUX – MANOIRS & GRANDES PROPRIETES (XVII-XIX siècles).

- Les châteaux, les manoirs et les grandes propriétés du territoire de Touraine-Est Vallées s'inscrivent dans la tradition des grandes propriétés rurales et seigneuriales ligériennes implantées sur les coteaux mais aussi dans les vallons, voire sur le plateau viticole, parfois en lieu et place d'anciennes closeries.
- Les bâtiments sont souvent implantés avec des logiques paysagères et en particulier une ouverture vers le grand paysage. Cette mise en scène est accompagnée de grands ensembles paysagers : parcs, jardins remarquables, domaines forestiers, etc.
 - ✓ Une implantation intégrant le grand paysage par son orientation, son ouverture, des espaces extérieurs (terrasses, pelouses, etc.), la présence de grands ensembles paysagers.
 - ✓ Des murs de clôtures en pierre, des grilles ouvragées et dans les espaces extérieurs des balustrades et autres.
- Les éléments d'animation de parcs :
 - ✓ Pour les constructions classiques, une architecture très élégante sans être surchargée.
 - ✓ Des façades régulières et ordonnancées par travées avec une hiérarchie des ouvertures.
 - ✓ Un corps central parfois agrémenté d'ailes.
- La présence du duo de matériaux caractéristique de l'architecture nobiliaire du Val de Loire : le tuffeau blanc et l'ardoise, éventuellement du tuffeau jaune de Touraine pour les constructions les plus anciennes.

- Les constructions de la période éclectique (fin XIX^e siècle) présentent des façades moins régulières mais qui restent organisées par la logique des travées et hiérarchie des ouvertures soulignées alors par une grande diversité de décors.

Les recommandations veillent à préserver toutes ces caractéristiques (volumes, espaces non bâtis, composition des façades, éléments d'architecture, clôtures)

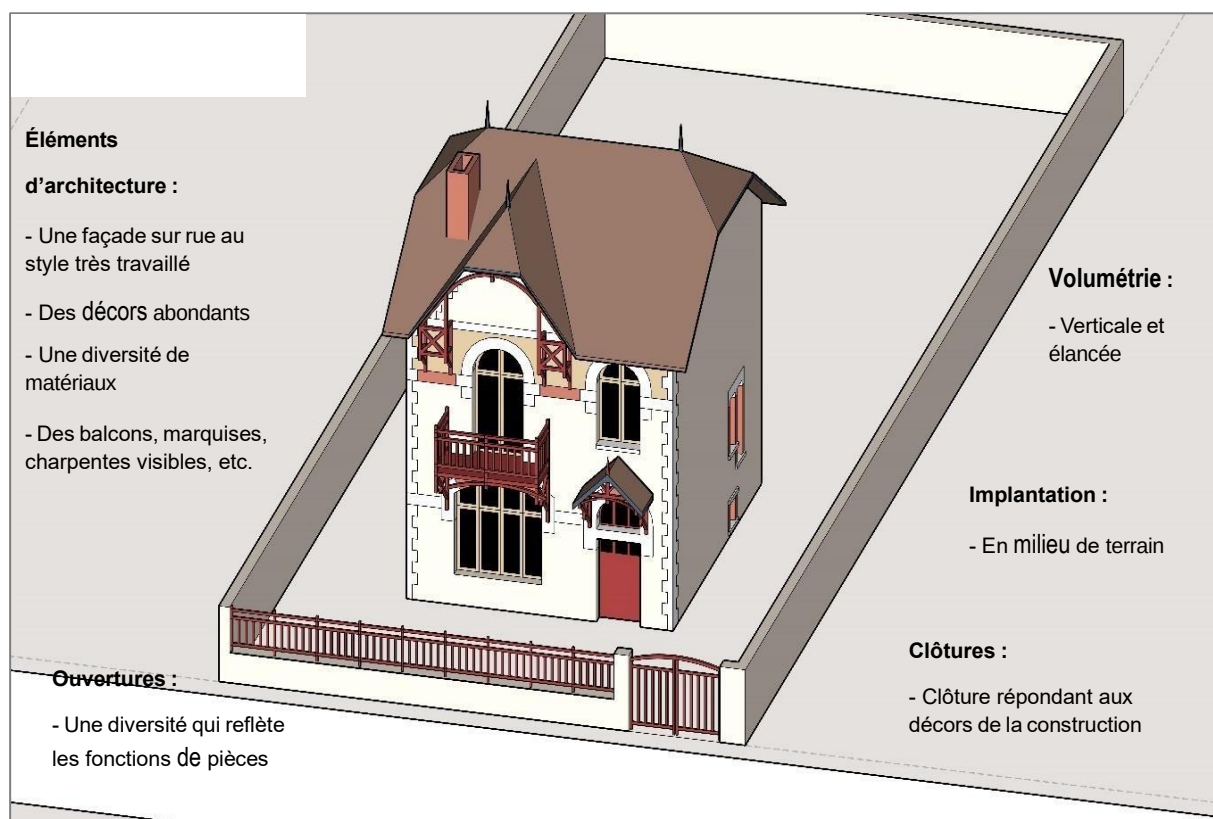


7.2.2.4 L'HABITAT DE VILLEGIATURE (XIX-XX siècles).

Le phénomène de villégiature balnéaire naît à partir de la fin du XIX^e siècle et se répercute dès le début du XX^e siècle dans l'architecture ordinaire avec des modèles de maisons individuelles inspirées des décors et des formes des plus beaux spécimens de l'architecture balnéaire (influence anglaise, normande, mauresque, etc.).

L'habitat de villégiature se caractérise notamment par :

- ✓ Une implantation au centre du terrain, à tout le moins avec un dégagement par rapport à l'espace public.
- ✓ Des clôtures d'origine qui participent à la cohérence de l'ensemble : sous-bassement maçonnés et clôtures travaillées (en ciment, métal ou bois).
- ✓ Une volumétrie très verticale avec des proportions élancées.
- ✓ La lisibilité des fonctions.
- ✓ La mise en scène des façades principales sur rue, et à contrario un traitement très sobre des façades latérales, parfois même partiellement ou totalement aveugles.
- ✓ Le caractère exceptionnel du décor auquel participe la diversité des matériaux et la profusion des modénatures et éléments architecturaux (charpente apparente, balcons, marquises, etc.).
- ✓ La présence parfois de pavillons de jardins ou cabanes, construits dans le même style et les mêmes matériaux que le bâtiment principal.



7.2.2.5 LES MAISONS BOURGEOISES & MAISONS DE MAÎTRE (XIX-XX siècles).

La construction des maisons bourgeoises et des maisons de maître s'étale essentiellement entre le XVII^e et le début du XX^e siècle.

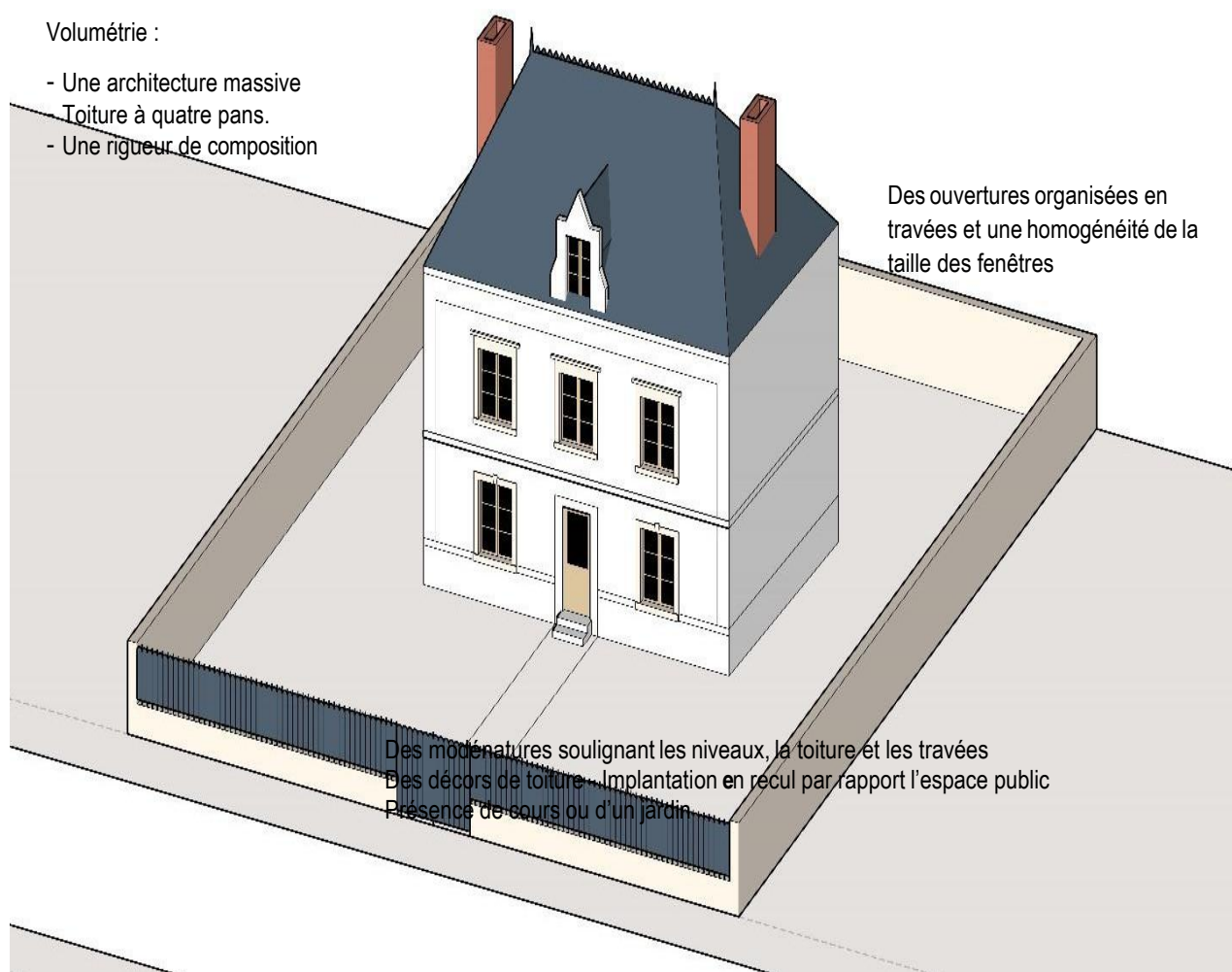
Ces constructions édifiées par la bourgeoisie sont assez proches en termes architecturaux. Cependant, elles se différencient par leurs fonctions, soit uniquement résidentielle, soit associée à une fonction de production.

La maison bourgeoise a un caractère de plaisance, de "maison de ville à la campagne".

Si son architecture "bourgeoise" se rapproche parfois beaucoup de la maison de bourg, elle s'en distingue par une relation à l'espace public distanciée (cour ou jardin) et souvent par l'absence de mitoyenneté. Elles créent de ce fait des « accidents » dans l'alignement urbain des centres-bourgs.

Volumétrie :

- Une architecture massive
- Toiture à quatre pans.
- Une rigueur de composition

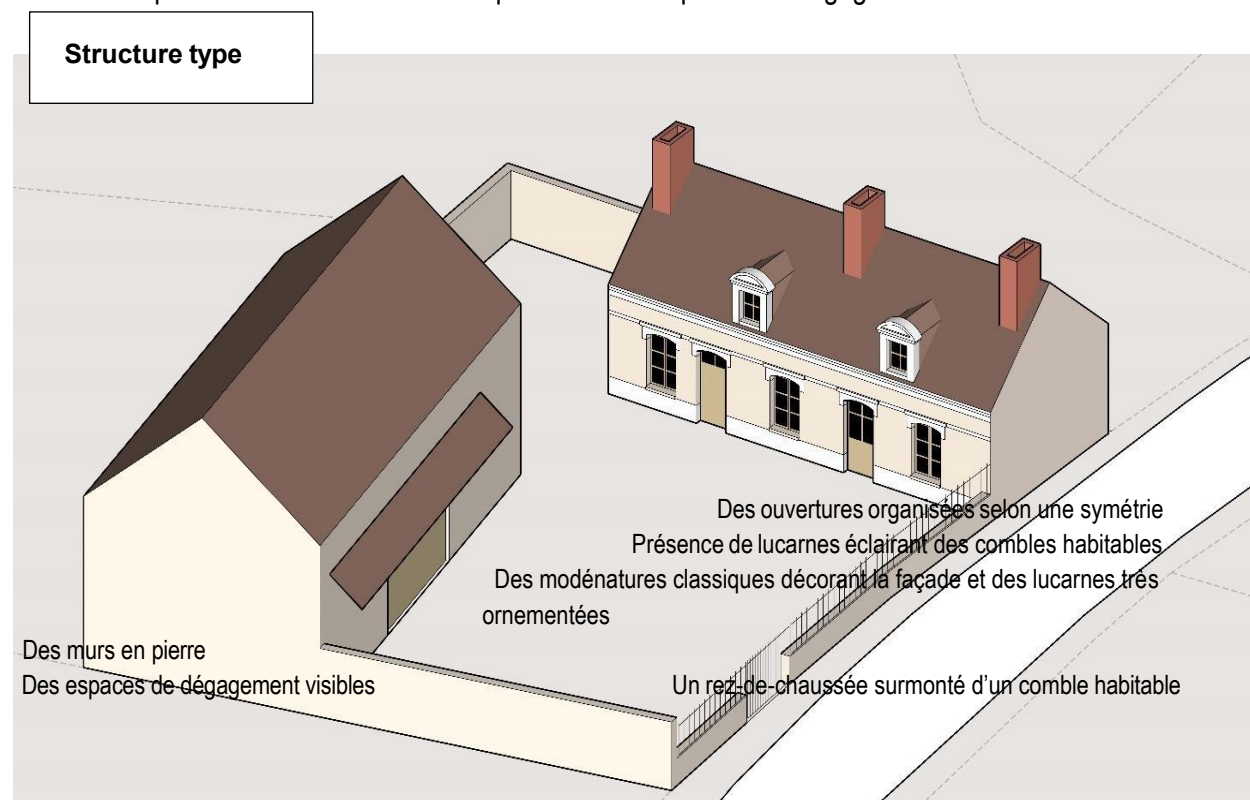


7.2.2.6 LES PROPRIETES VITICOLES.

La propriété viticole est traditionnellement un ensemble de bâtiments constitué d'une habitation (la maison vigneronne), du chai (espace de transformation) et d'espaces de stockage de la production et du matériel (caves, bâtiments semi-troglodytiques, granges) et d'espaces de dégagement et de travail en extérieur. La maison vigneronne est un bâtiment à part entière de la propriété viticole qu'elle soit isolée ou incluse dans l'ensemble.

Elle a pu avoir une origine de bâti rural et être rénovée en petite maison bourgeoise.

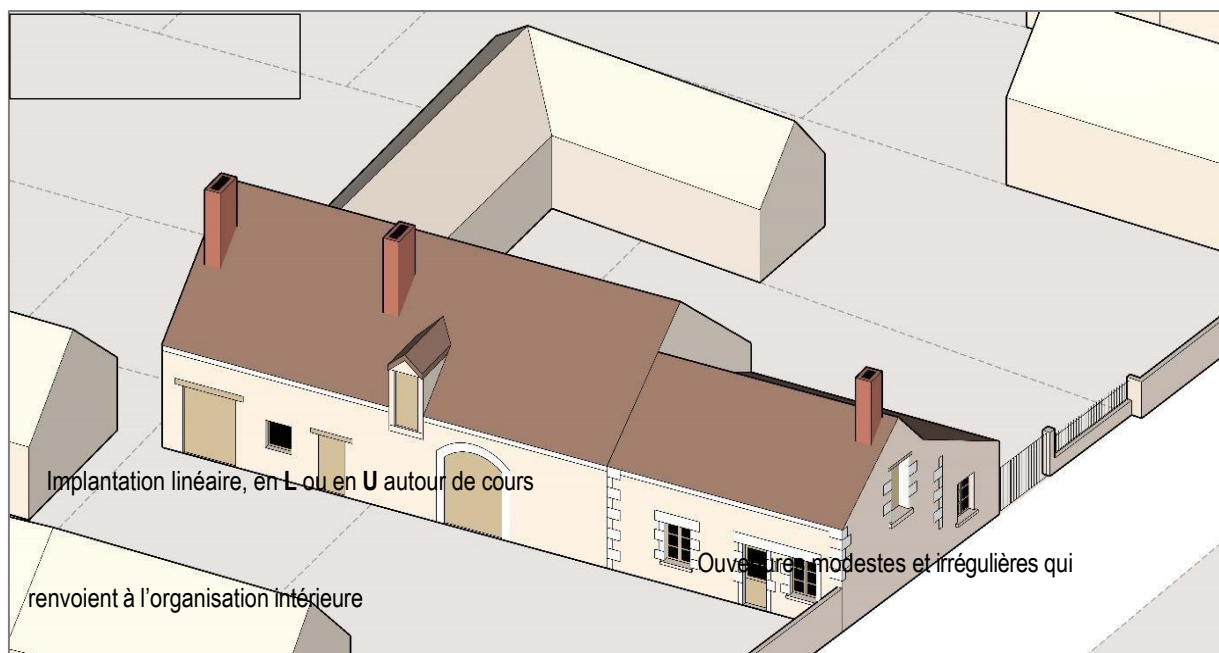
C'est une implantation des constructions qui laisse des espaces de dégagement.



7.2.2.7 LE BATI RURAL.

Il s'agit de ce que l'on appelle aujourd'hui communément une « ferme », qu'elle soit située dans un bourg, un hameau ou qu'elle soit isolée, qu'elle ait encore ou non un usage agricole. Elle comporte généralement plusieurs bâtiments dont une habitation et des dépendances organisées selon la topographie, l'accessibilité ou la nature de l'exploitation :

- ✓ Soit en longère dans laquelle se succèdent plusieurs fonctions. La longère est un bâtiment, de volume bas, assez long, couvert d'une toiture à pente (45°-55°) en petites tuiles plates de pays, sa façade dissymétrique est percée de nombreuses fenêtres (principalement côté sud).
- ✓ Soit autour de cours, dans ce cas, les bâtiments se déploient généralement en L ou en U.
- ✓ Implantation linéaire, en **L** ou en **U** autour de cours. (voir ci-après).



7.2.2.8 LES MAISONS DE BOURG.

La maison de bourg c'est la maison « urbaine » des bourgs ruraux traditionnels. Implantées à l'alignement de voirie et en mitoyenneté sur des parcelles souvent étroites, les maisons de bourg dessinent l'ordonnancement des rues et des espaces publics. Elles sont groupées en ilots bâtis souvent denses.

Contrairement aux maisons de maîtres, elles sont accessibles directement depuis la rue et peuvent avoir un commerce ou une « boutique » en rez-de-chaussée. Les cours sont le plus souvent situées à l'arrière dans le cœur des ilots.



7.2.2.9 LE PETIT PATRIMOINE.

Ce type architectural, regroupe des éléments d'origines, de fonctions et d'époques très variées : des éléments utilitaires de la vie quotidienne d'autrefois (puits, lavoirs, loges de vigne, etc.), des constructions et œuvres à caractère religieux (calvaires, etc.), etc.

Le patrimoine d'accompagnement recensé sur ce territoire est indépendant des ensembles bâtis. Lorsqu'un élément de « petit patrimoine » fait partie d'un ensemble bâti, il est rattaché à la typologie de l'ensemble.

Dans sa diversité le petit patrimoine se caractérise notamment par :

- ✓ Son caractère très fonctionnel qui se lit dans l'architecture.
- ✓ Son ancrage local que reflètent les matériaux et techniques de construction.



7.2.2.10 LES EQUIPEMENTS.

Les équipements sont très divers.

Ils sont retenus dans cette typologie au regard de la fonction pour laquelle ils ont été édifiés quelle que soit l'évolution de celle-ci au fil du temps. Ils revêtent des formes architecturales qui peuvent être très différentes. Leur singularité repose sur le fait que, quelle que soit l'époque, leur architecture reflète une fonction spécifique et souvent une symbolique particulière.

Ils peuvent être publics ou privés, leur vocation être, ou avoir été, administrative (mairie, école), technique (gare, écluse), culturelle ou cultuelle (église, chapelle, prieuré).

Les équipements se caractérisent notamment par :

- ✓ Une architecture remarquable au sens premier du terme. Cela se retrouve dans leurs implantations, leurs volumétries, les matériaux (souvent plus nobles) et les traitements de façade (entrée marquée, symétrie de la composition, etc.).
- ✓ Un caractère fonctionnel qui oriente l'organisation des volumes et leur articulation.



7.2.2.11 LES BATIMENTS ARTISANAUX OU INDUSTRIELS.

Ces bâtiments sont construits en vue d'être des lieux de production et/ou de transformation (de façon artisanale ou industrielle), de dépôt et de stockage de marchandises. Il s'agit entre autres de moulins, minoteries, briqueteries, ateliers, hangars, chais isolés, etc.

Ils sont retenus dans cette typologie au regard de la fonction pour laquelle ils ont été édifiés quelle que soit l'évolution de celle-ci au fil du temps.

Les orientations visent à préserver notamment les caractéristiques architecturales qui reflètent la fonction des anciens bâtiments, et des éléments techniques symboliques

Montlouis sur Loire



Vernou sur Brenne



7.2.2.12 LE PATRIMOINE TROGLODYTIQUE.

La présence des vallées et de nombreux vallons secondaires soulignés de coteaux plus ou moins abrupts en tuffeau a favorisé le développement d'un riche patrimoine troglodytique.

Ces caves et maisons creusées dans la roche témoignent d'une occupation humaine ancestrale et évolutive. Issus de l'exploitation de carrières ou refuges des habitants au fil des siècles, leurs usages sont, et ont été, en effet divers : carrières, champignonnières, caves à vin, celliers, lieux de culte, habitations de tout un peuple de carriers, pêcheurs, vignerons, citadins branchés, etc. et aujourd'hui s'ajoutent des usages de loisirs ou touristiques : lieux de commercialisation des vins, salles de réception, gîtes, etc.

Le patrimoine troglodytique se compose :

- ✓ Des cavités elles-mêmes.
- ✓ Des constructions plus ou moins adossées au coteau, voire disjointes de celui-ci.
- ✓ Des espaces de dégagement à l'avant des caves.

Lorsque les bâtiments situés en avant des caves présentent un intérêt architectural, ils sont classés dans leur propre typologie.

L'absence d'usage, d'entretien, voire les erreurs de réhabilitation sont parmi les dangers qui menacent ce patrimoine soumis bien souvent à des risques importants de mouvements de terrain.

Les orientations visent à préserver notamment les ouvertures d'origine, l'aération des façades et les matériaux d'origine



7.3 L'OAP « TRAME VERTE ET BLEUE » TVB.

Le code de l'urbanisme impose désormais, dans son article L. 151-6-2, aux futurs plans locaux d'urbanisme (PLU et PLUi) d'inclure la protection des continuités écologiques (ou TVB) au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

« Art. L. 151-6-2 « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.* »

Les objectifs poursuivis sont :

7.3.1 PROTEGER LA TVB.

- Les haies :

- ✓ Renforcer les continuités écologiques via les haies et les bosquets. Les liaisons entre les massifs boisés du territoire s'opèrent par le biais des éléments agroécologiques et notamment les haies et bosquets présents sur la plaine agricole. En ce sens, il est demandé :
 - De préserver les haies et bosquets présents au sein du territoire particulièrement ceux jouant un rôle paysager, dans le ruissellement et dans les continuités écologiques ;
 - De créer des haies au niveau des interfaces entre le tissu urbain et les espaces naturels, semi-naturels ou agricole.
- ✓ Développer des linéaires boisés qualitatifs. Dans le cadre de la plantation d'une haie, dans le but d'assurer sa richesse biologique, il s'agira :
 - De travailler le nombre de strates afin de mettre en place une strate arborée, une strate arbustive et une strate herbacée.
 - De sélectionner des essences indigènes et variées.
 - De garantir une largeur suffisante.
- ✓ Une fois la haie implantée et afin d'assurer son maintien il est préconisé :
 - Dans le cadre de travaux, maintenir un recul de 10m par rapport à la haie afin de protéger le réseau racinaire et de réaliser l'entretien hors des périodes de reproduction (mi-mars à mi-août) des espèces qui nichent dans les haies.

- Les lisières agri-urbaines :

Développer la végétalisation des espaces de transition agri-urbains

Le projet urbain devra intégrer cette démarche à sa conception de sorte de ne pas empiéter sur l'espace agricole. Dans le cadre de projet urbain, la frange végétalisée de façon diversifiée sera privilégiée et intégrera par exemple la création de haies champêtres, de vergers, de jardins partagés ou familiaux, etc. La transition entre les milieux pourra être progressive et pourra permettre d'intégrer le projet dans le paysage et, à l'inverse, de faire pénétrer la nature dans le tissu urbain constitué : au niveau de bâtiments, le long des voies, en appui sur les lisières.

- Les lisières forestières : Préserver les lisières forestières.

Dans le cadre de projets à proximité de lisière forestière, il convient de maintenir les espaces naturels et d'aménager une transition douce afin de respecter le principe de lisière naturelle.

Il est préconisé la mise en place d'un ourlet forestier à la structure étagée par plusieurs strates végétatives (strates arborée, arbustive et herbacée) composées d'essences locales.

- Les milieux ouverts et calcicoles : Adopter une gestion écologique.

Une gestion écologique est à privilégier sur ces milieux afin qu'ils conservent ou améliorent leurs potentialités d'accueil de la biodiversité. Les milieux prairiaux peuvent être gérés par fauche annuelle tardive (entre octobre et février). Les milieux calcicoles peuvent être entretenus par fauche tardive avec export des résidus de fauche, ou par pâturage ovins extensif entre avril et juillet.

- Les Espèces exotiques envahissantes : Eviter la dissémination des espèces exotiques envahissantes

Dans le cadre des projets d'aménagement, les préconisations de gestion sont les suivantes :

- ✓ Repérer les espèces exotiques envahissantes avant le démarrage des travaux.
- ✓ Eradiquer les stations d'espèces exotiques envahissantes avant le début du chantier. Les méthodes seront adaptées à chaque type d'espèce.
- ✓ Identifier et signaler toute station existante ou nouvelle au cours du chantier : balisage et signalisation.

7.3.2 PROTEGER LA TRAME BLEUE.

- La Ripisylve : *La ripisylve correspond à la végétation des berges des cours d'eau ou des plans d'eau.*

Il y a lieu d'assurer une gestion durable des ripisylves et selon le « SAGE Cher Aval », applicable au-delà de ce périmètre, une gestion différenciée est recommandée pour l'entretien des ripisylves :

- ✓ Maintenir un couvert végétal dense.
- ✓ Alternier les tailles et essences.
- ✓ Varier les zones d'ombre et de lumière.
- ✓ Eviter le dessouchage, et limiter les coupes à blanc.

Dans les zones sans ripisylve où elle est dégradée, des programmes de plantation avec des espèces rivulaires locales sont préconisés.

En milieu agricole, il est conseillé de laisser la ripisylve repousser naturellement jusqu'en haut des berges et de gérer raisonnablement les boisements de berge et le bois mort. Des bandes rivulaires boisées sont recommandées pour les zones vulnérables sujettes aux érosions de berges ou à la dégradation de la qualité de l'eau.

- ✓ Maintenir les bandes enherbées non traitées.

En l'absence de ripisylve, maintenir des bandes enherbées favorise la qualité de l'eau stabilise les sols et protège la faune. La réglementation impose une bande non traitée de 5 mètres autour des cours d'eau pour les parcelles cultivées attenantes, il est recommandé ici de mettre en place une largeur minimale de 10 mètres pour une meilleure efficacité.

- **Les milieux humides :**

Le projet impose de préserver les milieux humides et leurs richesses écologiques. A cet effet il est préconisé de préserver les zones humides et leurs abords lors des futurs projets d'aménagement et d'assurer une gestion durable des milieux humides, pour :

- ✓ Eviter le surpâturage et l'amendement des prairies ;
- ✓ Maintenir un pâturage extensif ;
- ✓ Exclure le dépôt de déchets et de matériaux ;
- ✓ Exclure l'excès d'intrants chimiques ;
- ✓ Interdire le remblaiement et les déblaiements, ainsi que l'enneigement et l'assèchement ;
- ✓ Maintenir les haies qui réduisent les transferts de polluants.

- **Les mares :** Il y a lieu de maintenir et renforcer les mares existantes.

D'après les recommandations du Plan départemental « mares publiques de Touraine », l'entretien d'une mare doit être réalisée via une fauche annuelle des abords en hiver et un curage ou arrachage de la végétation tous les 5 ans. Quand cela est possible, il convient de maintenir une haie ou un roncier au nord de la mare, qui servira de refuge pour les amphibiens l'hiver et de corridor pour la circulation des espèces entre points d'eau.

7.3.3 RENFORCER LA NATURE EN VILLE.

« Afin de favoriser l'adaptation aux épisodes de canicule et une gestion durable des ressources en eau ».

- **Espaces végétalisés existants :**

Les principes de gestion différenciée peuvent être appliqués à l'entretien des espaces végétalisés :

- ✓ Techniques alternatives de désherbage (manuelles, mécaniques...) dans le respect de l'environnement.
- ✓ Gestion extensive des surfaces enherbées (une à deux fauches par an, de préférence en fin d'été), qui permet d'atteindre une diversité floristique élevée et présente un intérêt paysager pour le public tout en offrant de meilleures conditions de vie de la faune.
- ✓ Choix d'essences locales ou ornementales mais non invasives.
- ✓ L'emploi d'insecticides et d'herbicides est fortement déconseillé pour permettre le maintien de certaines espèces d'insectes ou de flore.

- **Accueillir la biodiversité dans l'espace urbain :**

- ✓ Végétaliser les espaces libres.

Pour tout nouveau projet, l'accent doit être mis en premier temps sur la préservation des éléments naturels existants (arbres, haies, etc.).

Dans un deuxième temps une végétalisation importante des espaces libres, de préférence en pleine terre (dès que cela est possible), permettant d'assurer un minimum de continuités écologiques doit être mis en œuvre. L'objectif est d'apporter une plus-value écologique aux espaces dont le sol est resté naturel.

Pour ce faire, il est important que les pétitionnaires aient une réflexion sur la valorisation écologique de ces espaces, mais également comme vecteur de qualité du cadre de vie.

La végétalisation doit être cohérente avec le paysage alentour, il faut donc s'adapter aux essences locales déjà présentes. Ces dernières doivent être privilégiées lors de plantation de végétaux.

- ✓ Végétaliser les bâtiments.

Pour tout nouveau projet de construction où des toitures plates sont prévues, il convient d'étudier la possibilité de mettre en place de la végétalisation. Le même principe peut être appliqué pour la végétalisation des façades.

Les aires de stationnement devront être végétalisées avec des haies arbustives voire arborées.

- ✓ Clôtures perméables pour améliorer les déplacements de la petite faune.

Les clôtures doivent être perméables à la petite faune.

Pour cela, il faut, de manière préférentielle :

- Privilégier les haies.
- Aménager les clôtures avec des ouvertures tous les 15 mètres au minimum pour permettre le passage de la faune lorsque la mise en place d'une haie n'est pas possible.
- ✓ Création de zones de refuges pour la petite faune en mettant en place des nichoirs à oiseaux et des gîtes à chauve-souris.
 - Des espaces pour accueillir les nichoirs et/ou des gîtes artificiels à chauves-souris pourront être prévus dans le cadre des futurs projets d'aménagement, en cas de construction de bâtiment.
- ✓ Utiliser les ressources issues du bois mort.
 - Le bois mort (tas de branches, stères, chablis, troncs semi-enterrés dans le sol) accueille une faune spécifique dont de nombreux insectes. La présence d'insectes est essentielle pour l'ensemble de la faune (oiseaux, chauves-souris, reptiles, etc.).
 - Si des branches devaient être coupées ou des arbres abattus, le bois sera de préférence laissé au sol sur place. Néanmoins, il pourra être aussi transporté sur des zones plus favorables au vu des contraintes d'usage.
- ✓ Imperméabilisation des sols et eaux pluviales.
 - Mieux gérer les eaux pluviales.

Les projets devront intégrer la gestion des eaux pluviales dès la conception du projet.

Si la nature du sol et la nappe le permettent la première solution recherchée sera l'infiltration naturelle de l'eau au plus près de son point de chute.

Dans ce cadre, il est préconisé de ne pas créer d'ouvrage uniquement dédié eaux pluviales mais de penser les aménagements urbains et les espaces avec au moins une double fonction (un espace vert peut être transformé en noue ou en prairie humide, une voie peut se transformer en ouvrage de gestion des eaux

pluviales) tout en soignant leur intégration paysagère.

Une imperméabilisation minimum sera donc recherchée, sinon, le tamponnement et le rejet à faible débit vers le milieu naturel sera recherché à l'aide de toitures stockantes, de noues, de fossés, de bassins d'infiltration, etc.

- ✓ Permettre l'infiltration de l'eau en milieu urbain.

Lorsque les contraintes d'usages interdisent la présence de végétation en pleine terre, il est important de favoriser sur les parties piétonnes des matériaux perméables tels que les pavés en béton ou en pierre naturelle disjoints, des surfaces de graviers-gazon, etc. qui offrent des surfaces irrégulières comprenant des anfractuosités permettant à l'eau de séjourner temporairement et de favoriser l'installation de certaines plantes et animaux (insectes, araignées, escargots, etc.).

- ✓ Préserver et restaurer la vitalité des sols

L'altération et la minéralisation des sols doivent être limitées, notamment par :

- La conception de l'aménagement visant à conserver au maximum des surfaces d'espaces libres, d'espaces végétalisés, d'espaces de pleine-terre, et si possible en continuité des sols non-artificialisés existant autour du site de projet.
- La limitation de la surface au sol des espaces de voiries et de stationnement.
- La désimperméabilisation des espaces minéralisés et imperméables existants.

Il faut également privilégier les revêtements poreux afin de permettre l'infiltration de l'eau de pluie lorsque la minéralisation ne peut être évitée. De plus, il est nécessaire de limiter le volume des excavations et des terrassements en s'appuyant sur la topographie naturelle.

Enfin, il faut veiller à maintenir les horizons de sol durant le chantier pour préserver leur intégrité et en cas de déblais, la terre devra être réemployée et valorisée au maximum in situ.

7.3.4 LA « TRAME NOIRE » (pour réduire la pollution lumineuse).

« Une trame noire est un réseau de corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité et empruntés par des espèces nocturnes ».

Il est prévu que l'éclairage public doit être éteint entre 22h et 6h du matin sur tout le territoire de la communauté de communes Touraine-Est Vallées.

Les chauves-souris, et plus généralement la biodiversité nocturne, demeurent impactées par la pollution lumineuse avant et après les phases d'extinction.

Dans le cadre des projets d'aménagement, les préconisations de gestion proposées par le Guide de la Trame Noire de l'OFB seront obligatoirement applicables.

La Commission d'enquête note que les dispositions du projet du PLUi épousent celles fixées par le Grenelle de l'environnement de 2007 préparées par la loi Grenelle 1 et précisées par la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 dite « loi Grenelle II ».

L'étude résumée du chapitre sur les différentes OAP et leurs environnements, relatée ci avant, permet à la Commission d'enquête d'affirmer que l'ensemble des critères de crédibilité et de cohérence associés à une présentation de qualité, est d'une clarté accessible à tous les citoyens qui consultent le dossier de présentation.

7.3.5 LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL).

L'article L.151-13 du code de l'Urbanisme précise qu'à titre exceptionnel, il est possible de délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- Des constructions.
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement écrit du PLUi précise pour chaque STECAL les règles d'usage et d'affectation des sols, les règles de densité et d'implantation.

Le projet de PLUi identifie 57 STECAL se répartissant ainsi :

Azay sur Cher 3 - Larçay 2 - Monnaie 23 - Montlouis 8 - Reugny 3 Véretz 5 - Vernou sur Brenne 4 - La Vile-aux-Dames 6 et Vouvray 3.

Il est à noter que des règles particulières et spécifiques s'appliquent au STECAL « La Vallière » de Reugny.

CHAPITRE 8.

LE DIAGNOSTIC INITIAL & L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.

Dans le dossier de présentation mis à l'enquête, le « Diagnostic Initial de l'Environnement » fait l'objet du tome 3 et vient en préambule du chapitre sur « l'Evaluation Environnementale ».

Dans ce rapport, après avoir procédé à une lecture détaillée, la Commission d'enquête a choisi de rapporter les éléments descriptifs du dossier en réalisant une analyse la plus complète possible sous la forme de plusieurs tableaux, notamment dans la partie Evaluation Environnementale, d'illustrations et de commentaires.

Ce choix doit permettre une meilleure compréhension pour le (s) lecteurs(s) en rassemblant les éléments nécessaires sur la crédibilité des diagnostics qui permettront à la Commission d'enquête de préparer son avis sur la globalité du projet.

8.1 DIAGNOSTIC INITIAL.

8.1.1 LE MILIEU PHYSIQUE.

Le département d'Indre et Loire est caractérisé par un climat océanique tempéré. Ce climat de zone tempérée se situe à l'interface des climats océaniques, dont la façade maritime apporte douceur et précipitations, et continental, qui se caractérise par une amplitude thermique importante entre la saison la plus froide et la saison la plus chaude de l'année, ainsi que par des précipitations plus faibles.

Le département d'Indre-et-Loire est caractérisé par un vaste plateau faiblement ondulé, au relief peu marqué où de larges vallées l'ont creusé, formant un paysage aux reliefs estompés.

Les rivières ainsi que leurs affluents viennent rejoindre la Loire suivant une pente douce orientée est-ouest. L'ensemble du territoire de la Communauté de communes est en marqué par diverses vallées dont les plus importantes sont, au Sud, celles de la Loire et du Cher caractérisées par des vallons perpendiculaires qui entaillent les plateaux et, à l'Est, celle de la Brenne.

Le Nord quant à lui présente un relief moins marqué avec des cours d'eau moins importants et des altitudes légèrement plus élevées.

Il se caractérise par des plateaux de « Gâtines tourangelles » alors que le Centre et le Sud se distingue par des vallées, des terrasses et les coteaux de la Loire et du Cher.

Le sud s'inscrit quant à lui dans le plateau de la Champagne.

Sur le plan géologique, l'ensemble s'inscrit dans les formations géologiques du quaternaire (alluvions de terrasses – de fonds de vallons – limons de plateau et sables éoliens).

8.1.2 CARACTERISQUES DU TERRITOIRE.

Le territoire présente des « Espaces naturels aquatiques » concentrés dans les vallées, au niveau de la Loire, du Cher, de la Brenne et de leurs affluents, ainsi qu'au niveau des autres cours d'eau de moindre importance au nord.

Les zones urbanisées sont principalement concentrées autour des vallées et notamment dans la zone entre la Loire et le Cher.

Les milieux boisés sont répartis de manière hétérogène sur l'ensemble du territoire avec des formations plus importantes, au niveau des plateaux du nord et du sud.

L'agriculture est prépondérante dans l'occupation des sols avec une majorité de grandes cultures et quelques zones de pâturage, mais c'est la viticulture largement développée, en particulier entre la Loire et le Cher et sur leurs coteaux ensoleillés, avec notamment les vignobles de Montlouis et de Vouvray.

8.1.3 LES ESPACES NATURELS INVENTORIES.

Sont répertoriés :

- 5 ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique).
- 2 sites Natura 2000.
- 1 espace naturel sensible (ENS) et la Zone de Prémption au titre des Espaces Naturels Sensibles.
- 1 site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.
- 1 arrêté préfectoral de protection de biotope.
- 3 sites gérés par le conservatoire des espaces naturels du Centre Val de Loire.

✓ Les ZNIEFF.

Appellation	Situation géographique	Superficie
Zone de La Loire entre l'île de la Noiraye et La Fririère	Communes de Montlouis – Vouvray et Vernou	250,5 hectares
Zone du Parc et des coteaux de Veretz	Communes de Veretz et Larçay	82,7 hectares
Zone de la Chenaie-charmaie du bois de la Vallerie	Commune de Montlouis	2,7 hectares
Zone de la Mare du bois des hâtes	Commune de Larçay	0,1 hectare
Zone de la Loire tourangelle	Communes de La Ville aux Dames – Vouvray – Vernou et Montlouis	525, 5 hectares

✓ Les Zones humides.

Les zones humides définies par l'article L 211-1 du Code de l'environnement, sont des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Sur l'aire de l'intercommunalité les zones humides sont inventoriées par le « SAGE Cher Aval » et du bassin versant de la Brenne – par le département – par l'association « SEPAN » et l'ensemble des communes est concerné par leur présence. Elles représentent une surface de 2.204 hectares, soit environ 10% du territoire et se concentrent au Sud sur les vallées de la Loire, du Cher et à l'Est sur la vallée de la Brenne.

Au Nord, la commune de Monnaie est également concernée par la présence de zones humides concentrées autour des cours d'eau.

En conclusion les zones de forte probabilité sont principalement localisées au sud sur les communes de La Ville-aux-Dames, Larçay, Vêretz et Azay-sur-Cher.

✓ Les sites Natura 2000.

Le réseau des sites « Natura 2000 » a pour objectif de contribuer à préserver la diversité biologique des espèces et des habitats sur le territoire de l'Union Européenne dans une logique de développement durable. Pour cela, les états membres prennent l'engagement de restaurer ou de préserver le bon état de conservation des espèces, animales et végétales, et des habitats menacés à l'échelle de l'union européenne, tout en prenant en compte les activités socio- économiques.

Sur le territoire deux sites sont recensés en Zone de Protection Spéciale (ZPS) et en Zone Spéciale de Conservation (ZPC).

Appellation	Situation géographique	Superficie	Protection
ZPS « Vallée de la Lire d'Indre et Loire » ZPS FR 2410012	La Ville aux Dames – Vouvray – Vernou – Montlouis	609,5 hectares	Sternes naines Sterne Pierregarin Mouette mélanocéphale Mouette rieuse Hirondelle de rivage etc ...
ZSC « La Loire de Candes St Martin à Mosnes » ZSC FR 2400548	La Ville aux Dames – Vouvray – Vernou – Montlouis	516,5 hectares	Pies-grièches dans les prairies de la forêt alluviale Espèces et habitat d'intérêt communautaire Castor d'Europe

✓ L'Espace Naturel Sensible (ENS).

Les ENS sont des terrains acquis par le département qui ont vocation à être préservés de tout projet de construction et à être ouverts au public.

Les ZPENS ou Zones de Prémption au titre des Espaces Naturels Sensibles sont des terrains sur lesquels le Département est acquéreur prioritaire.

« L'île de la Métairie », située au nord de la commune de la Ville-aux-Dames, est un espace naturel sensible de 120 hectares, composé d'une ancienne île de la Loire aujourd'hui rattachée à la rive gauche du fleuve. Cet espace naturel se caractérise par des prairies sableuses, une mosaïque alluviale et des grèves plus ou moins exondées.

✓ Le Patrimoine mondial de l'UNESCO.

Le territoire intercommunal est concerné par un site inscrit sur la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO depuis 2000. Le périmètre de ce bien s'étend sur le territoire des communes de Larçay, Véretz, La Ville-aux-Dames, Montlouis, Vouvray et Vernou.

✓ L'arrêté préfectoral de protection de biotope

L'arrêté préfectoral de protection de biotope constitue une protection des aires avec pour objectif de prévenir la disparition d'espèces protégées. La réglementation consiste essentiellement à interdire des actions ou des activités qui pourraient nuire à l'objectif de conservation des biotopes à protéger.

La Communauté de Communes est concernée par l'arrêté préfectoral du 19 janvier 1984, modifié par l'arrêté du 28 juin 2016, de protection biotope sur le site FR3800056 « Ile Aux Moutons »

Ce site de 154,517 hectares s'inscrit sur les communes de Vouvray, Vernou et Montlouis-sur-Loire et a pour objet la protection est la préservation des Sternes naines – des Sternes pierregarin - des Mouettes mélanocéphales – des Chevaliers guignettes – des Mouettes rieuses - des Petits Gravelots et des Œdicnèmes criards.

✓ Les sites gérés par le conservatoire des espaces naturels du Centre Val de Loire.

Sur le territoire de la Communauté de communes, trois terrains ont été acquis par le Conservatoire d'espaces naturels Centre-Val de Loire, plus précisément sur les communes de Vouvray, Vernou et Montlouis.

Il s'agit :

- Les Iles Du Gros Ormeau, situées sur la rive droite de la Loire au sud des communes de Vernou et Noizay sur une surface de 83,852 hectares.
- L'Ile De Bondésir située au nord de Montlouis-sur-Loire et au sud de Vernou d'une surface de 66,622 hectares.
- La Friillère qui est un site de vergers sur une surface de 38,876 hectares implanté sur les communes de Vouvray – Vernou et Montlouis.

8.1.4 LES MILIEUX AQUATIQUES EMBLEMATIQUES.

- La Loire et le Cher traversent la collectivité d'est en ouest. La Loire qui est classée dans la liste 1 des cours d'eau mentionnée au 1° de l'article L 214.17 du code de l'environnement sur le bassin Loire-Bretagne, présente un intérêt écologique majeur avec ses nombreuses îles qui constituent des sites de nidification importants pour des espèces comme la Sterne Naine et la Sterne Pierregarin.

Elle accueille également plusieurs espèces migratrices comme le saumon atlantique, l'anguille européenne, deux espèces d'aloses et de lamproies et la truite de mer.

- Le Cher est également identifié comme cours d'eau à grands migrateurs pour les espèces de Truites de mer - de Grande Alose - Alose feinte - Lamproie marine et fluviatile et l'Anguille.

Le Cher est classé dans la liste 2 des cours d'eau mentionnée au 2° de l'article L214.17 du code de l'environnement sur le bassin Loire-Bretagne.

- La Cisse, affluent de la Loire traverse le territoire d'Est en Ouest.
- la Brenne, affluent de la Cisse, traverse le nord-est du territoire dans les communes de Reugny, Chançay, Vernou et Vouvray. Ces deux cours d'eau sont concernés par les listes 1 et 2 des cours d'eau mentionnée à l'article L214.17 du code de l'environnement sur le bassin Loire- Bretagne.
- Le Filet, affluent du Cher, traverse le territoire d'Est en Ouest sur les limites communales entre Montlouis, La Ville-aux-Dames et Azay-sur-Cher, Véretz et Larçay. Il est concerné par la liste 1 des cours d'eau mentionnée au 1° de l'article L214.17 du code de l'environnement sur le bassin Loire-Bretagne.

8.1.5 LES MILIEUX BOISES.

En région Centre-Val de Loire les forêts de feuillus couvrent près de 950 000 hectares soit 24% de la surface totale.

Les essences les plus représentées sont les chênes et les hêtres qui forment la chênaie-hêtraie sur les sols acides, les chênaies-charmaies, associant chênes et charmes sur des sols profonds et frais.

Sur le territoire de la Communauté de communes, la couverture boisée est morcelée et répartie de façon hétérogène sur les communes.

Les milieux boisés les plus importants sont situés au Nord, sur la commune de Monnaie, à l'Est sur les communes de Reugny et Chançay et au sud, sur les bords de Loire sur la commune de Larçay.

Selon la base de données « IGN BD Forêt », les surfaces boisées représentent 4.012 hectares soit 18,8% du territoire intercommunal que l'on peut répartir comme ci-dessous.

- ✓ Futaies de feuillus (57 %).
- ✓ Futaies de taillis (18%).
- ✓ Futaies de chênes.
- ✓ Futaies de conifères (pins Laricio et pins Sylvestre).
- ✓ Peupleraies de la vallée de la Brenne et de la Cisse.
- ✓ Landes (3%).
- ✓ Forêts ouvertes (4%).

8.1.6 LES MILIEUX OUVERTS.

- Les espaces cultivés se sont adaptés à l'évolution des pratiques agricoles de plus en plus intensives et sont très représentés sur la communauté de communes, en particulier sur les zones de plateau au Nord et au Sud. Ils s'étendent sur 10.289 hectares, soit près de la moitié du territoire total. Les cultures sont très largement dominées par des cultures céréalières (90%).

- Les prairies sont des milieux herbacés humides ou secs qui abritent de nombreuses espèces de faune et de flore. Les prairies permanentes et temporaires couvrent 1.470 hectares soit environ 7% du territoire. 50% d'entre elles sont des prairies permanentes, les autres surfaces sont des jachères (37%) ou des surfaces en herbe temporaires (13%).
- Les vignes se concentrent sur les communes de Montlouis à l'interfluve Loire-Cher et de Vouvray – Vernou - Chançay et Reugny, aux abords des vallées de la Cisse et de la Brenne. Elles côtoient d'autres cultures comme les céréalières – les maraîchères – les fourragères- les fruitières, offrant une mosaïque de paysages et contribuant ainsi à préserver une grande diversité écologique dans cette partie du territoire. Elles s'étendent sur 984 hectares soit 5% du territoire.



8.2 LES RESSOURCES.

8.2.1 LES RESSOURCES EN EAU.

Comme cela a déjà été évoqué, la Communauté de communes dépend du SDAGE « Loire Bretagne » et de ce fait le PLUi devra être compatible avec ce document et ses objectifs.

- ✓ Réduire la pollution par les nitrates
- ✓ Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique.
- ✓ Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides.
- ✓ Maîtriser et réduire les pollutions dues au micropolluants.
- ✓ Protéger la santé en protégeant la ressource en eau.
- ✓ Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable.

Le SAGE « Cher-Aval » quant à lui fixe 2 enjeux que le PLUi devra respecter.

- ✓ Améliorer la qualité de l'eau.
- ✓ Préserver les ressources en eau.

8.2.1.1 LES EAUX SOUTERRAINES.

Les nappes aquifères identifiées sur le territoire se répartissent en 6 réservoirs :

- ✓ Nappe de sables et grès libres du Cénomanién à dominante sédimentaire avec un écoulement captif.
- ✓ Nappe de sables et calcaires lacustres des bassins tertiaires de Touraine, imperméable localement aquifère avec un écoulement libre.
- ✓ Nappe de craie du Séno-Turonien interfluve Loire et Loir à dominante sédimentaire avec un écoulement majoritairement libre.
- ✓ Nappe d'alluvions de la Loire moyenne après Blois avec un écoulement libre.
- ✓ Nappe de craie du Séno-Turonien du Bassin Versant du Cher à dominante sédimentaire, avec un écoulement libre et captif dissocié.
- ✓ Nappe d'alluvions du Cher avec un écoulement libre.

*Le tableau « d'Etat des masses d'eau souterraines » (page 83 du fascicule Etat Initial de l'Environnement du dossier de présentation) rapporte des éléments relatifs à l'état qualitatif fixés par le SDAGE (2016/2022) et par le SAGE (2018) datant de 2015.
De ce fait, ils ne sont pas repris dans cette présentation en raison de leur ancienneté et de la nécessité d'une mise à jour avec le SDAGE 2022/2027.*

8.2.1.2 LES EAUX SUPERFICIELLES.

Le réseau hydrographique du territoire s'organise autour de la Loire, fleuve majeur qui traverse le territoire d'Est en Ouest et de son affluent le Cher qui lui, le parcourt jusqu'à sa confluence à Villandry (37).

Les autres masses d'eau sont composées de :

- ✓ La rivière Choisille et ses affluents.
- ✓ La Brenne et ses affluents.
- ✓ La Cisse et ses affluents.
- ✓ Le Filet (affluent du Cher) et la Bédouire (affluent de la Loire) tous deux petits ruisseaux.

A l'exception de la Choisille, l'ensemble des masses d'eau présente un mauvais état chimique.

Sur le plan écologique la Loire, le Cher et la Choisille présentent un état qualifié de bon, la Brenne un état de qualifié de moyen et les autres masses d'eau présentent quant à elles un état qualifié de médiocre voire mauvais pour la Bédouire.

8.2.1.3 LA RESSOURCE EN EAU POTABLE.

73% de l'eau prélevée sur le territoire est destinée à l'alimentation en eau potable et 87% de cette eau (prélevée en 2019) est souterraine. Les 13% restants sont issus d'eau de surface.

La gestion de cette ressource est assurée par 7 unités de gestion de l'eau potable (UGE) qui ont délégué leur compétence à 2 organismes extérieurs (Véolia et Saur), hors la commune de Larçay qui a conservé sa « régie communale » : passé par syndicat regroupant aussi Véretz et Azay/Cher(1.1.2024) puis délégation à Veolia en juillet 2024

Le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable indiquait qu'en 2010, 96 % des prélèvements provenaient des captages dans le « Cénomaniens » - dans le « Turoniens » et dans les « Alluvions de la Loire » et que le reste provenait du « Cénomaniens » à lui seul.

La nappe du « Cénomaniens » est classée en Zone de Répartition des Eaux (ZRE) depuis un arrêté préfectoral de décembre 2006. Ces ZRE sont définies en application de l'article R.211-71 du code de l'environnement, comme des « zones présentant une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins. Ainsi, toutes les communes de la communauté sont concernées par ces dispositions.

Le SDAGE a quant à lui défini un zonage de gestion spécifique dans le « Cénomaniens » et les communes du territoire sont concernées par :

- ✓ La zone 1 Tours/Amboise qui est la plus touchée par les prélèvements et qui impacte toutes les communes à l'exception de Reugny.
- ✓ La zone 9 qui est une zone faiblement touchée et qui concerne la commune de Reugny.

Suivant les données avancées dans le fascicule « Etat initial de l'environnement » pages 91 à 93 la commission d'enquête constate que la consommation d'eau potable en 2014/2015 était de l'ordre de 2.348.273 m³ pour 38.500 habitants et qu'en 2019/2020 cette consommation s'est élevée à 2.339.296 m³ pour une population de 40.295 habitants marquant ainsi une faible baisse de – 8.977 m³ alors que la population a progressé de 38.500 h à 40.295 h, dans la même période, marquant donc une progression de + 1.795 habitants.

8.2.1.4 LES DIFFICULTES.

Hormis Montlouis toutes les communes connaissent les mêmes problématiques relatives à l'adduction d'eau potable, à savoir :

- ✓ La qualité de l'eau distribuée en bout de réseaux.
- ✓ La qualité de la ressource (pollutions possibles de l'eau provenant des Alluvions de la Loire, dégradation de la qualité des eaux observée par l'ARS).
- ✓ Le non-rechargement de nappe au niveau communale car absence de remontées géologiques, précaution à prendre quant aux prélèvements dans la nappe du Cénomaniens.
- ✓ Le manque de sécurisation de l'approvisionnement.
- ✓ La difficulté à atteindre les objectifs du SDAGE sur la diminution des prélèvements en raison de l'augmentation de la population.

A la lecture de ces données (Ressources et Difficultés) la commission d'enquête constate que le PLUi devra impérativement mettre en œuvre une politique d'amélioration de l'ensemble des eaux superficielles et de l'eau distribuée aux habitants.

8.2.1.5 LES EAUX POUR L'AGRICULTURE.

L'ensemble du territoire est impacté par la pollution aux pesticides qui est la menace la plus fréquente, avant les modifications apportées à la morphologie des cours d'eau par la présence d'obstacles à l'écoulement des eaux et les perturbations hydrologiques.

Suivant l'arrêté préfectoral du 2 février 2017, l'ensemble des communes est classé en « zone vulnérable » aux nitrates.

Sur le plan des prélèvements les chiffres avancés (page 95 du fascicule « Etat Initial de l'Environnement ») portent sur une consommation de 837.459 m³ en 2015 supérieurs à ceux de 2019 de 819.884 m³.

8.3 LES RISQUES NATURELS ET INDUSTRIELS.

8.3.1 LES INONDATIONS

Trois types d'inondations sont connus sur le territoire.

- ✓ Inondation par débordement de cours d'eau.
- ✓ Inondation par remontées de nappes.
- ✓ Inondation par ruissellements superficiels.

8.3.1.1 LES INONDATIONS PAR DEBORDEMENT DE COURS D'EAU.

Le territoire de la Communauté de Communes est très vulnérable à des crues occasionnelles qui peuvent provoquer des inondations plus ou moins importantes et les grandes crues du XIXème siècle qui ont eu des impacts très importants en détruisant les récoltes et causant la famine sont encore présentes dans les mémoires des plus anciens.

Aujourd'hui encore, le risque inondation est très prégnant sur le territoire de la et concerne 7 communes qui s'inscrivent dans trois PPRI.

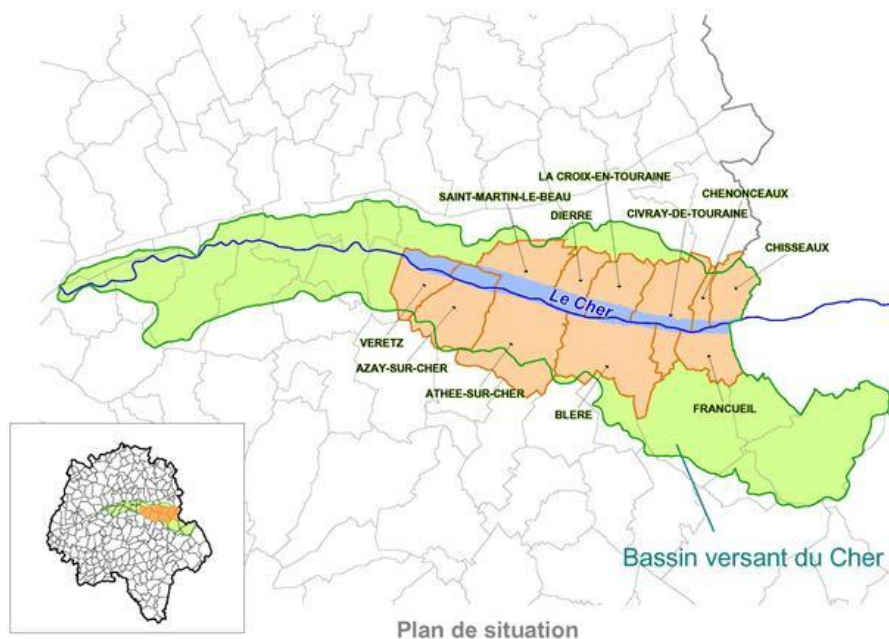
- ✓ Le PPRI Val du Cher de février 2009.
- ✓ Le PPRI Val de Cisse de mai 2023.
- ✓ Le PPRI Val de Tours - Val de Luynes de janvier 2001 révisé en 2016.

Les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) permettent de légiférer et d'encadrer l'urbanisation dans les zones les plus sensibles.

Le PPRI constitue en effet un outil règlementaire visant à limiter, dans une perspective de développement durable, les conséquences humaines, économiques et environnementales des catastrophes naturelles.

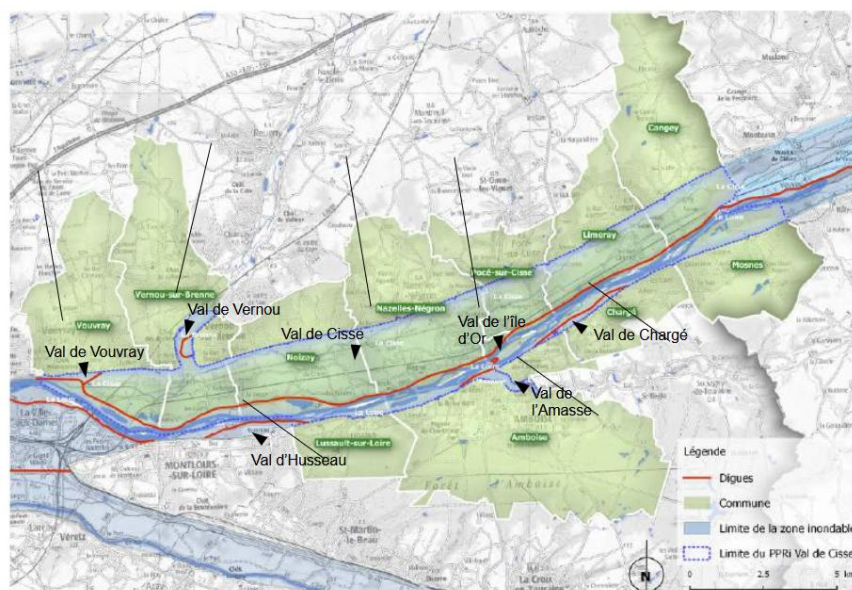
Son règlement s'impose à tous les autres documents d'urbanisme et doit être annexé au PLU et PLUi en tant que servitude d'utilité publique.

- Le PPRI Val du Cher (voir carte ci-après) sur les communes de Azay-sur-Cher et Vêretz définit 2 zones de danger « A » et « B » avec différents objectifs suivant que les zones sont non urbanisées (zones A) en les préservant notamment de toute nouvelle urbanisation ou urbanisées (zones B) en limitant toute densité de la population.



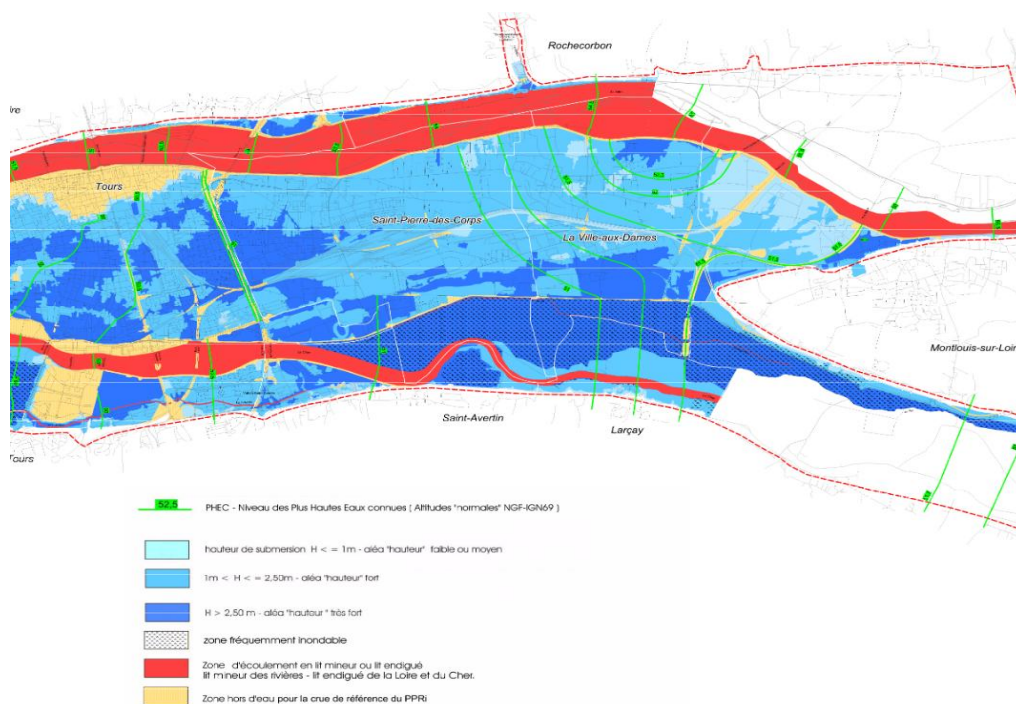
La carte ci-dessus localise les communes d'Azay sur Cher et de Veretz dans l'aire du PPRI Val du Cher

- Le PPRI Val de Cisse sur les communes de Vernou-sur-Brenne et Vouvray définit une 3^{ème} zone « C » qui correspond aux centres urbains des communes avec une occupation des sols importante.



La carte ci-dessus localise les communes de Vernou et de Vouvray dans l'aire du PPRI du Val de Cisse.

- Le PPRI Tours-Val de Luynes sur les communes de La Villes-aux-Dames – Larçay et Montlouis et qui reprend les mêmes zones en prescrivant :



La carte ci-dessus localise les communes de Larçay – La Ville-aux-Dames et Montlouis dans l'aire du PPRI Tours-Val de Luynes

- D'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité globale du territoire.
 - De préserver le champ d'expansion des crues et la capacité d'écoulement et de vidange du val.
 - De réduire la vulnérabilité des constructions existantes.
 - De ne pas augmenter significativement la population vulnérable.
 - D'améliorer la résilience des territoires.
 - De préserver la capacité des espaces derrière les digues permettant la fiabilisation de celles-ci.
 - De limiter l'imperméabilisation des sols.
- Par ailleurs, les communes de La Ville-aux-Dames, Montlouis, situées à l'interfluve Loire et Cher, et la commune de Larçay située en rive gauche du Cher, sont concernées par le Territoire à Risques importants d'Inondation (TRI) de Tours avec un risque d'inondation allant principalement de moyen à fort.

En réponse à ces risques et pour en anticiper les conséquences anticiper deux Atlas des zones inondables (AZI) comprenant le territoire de la CCTEV ont été réalisés.

Il s'agit de l'AZI Val de Tours, de Luynes et de Villandry qui concerne les communes de La Ville-aux-Dames - Larçay et Montlouis et l'AZI Val de Cisse qui couvre les communes de Vernou et Vouvray.

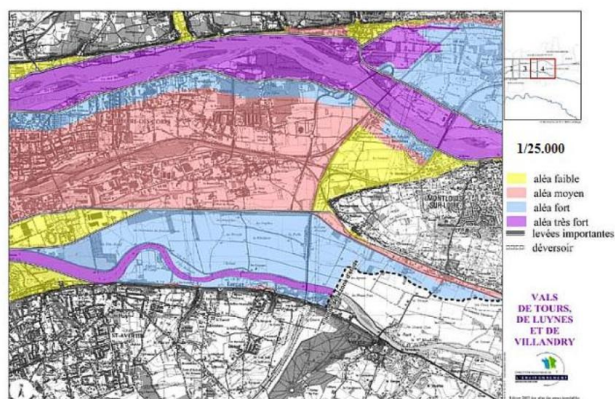


Figure 31 : Extrait de l'AZI Vals de Tours, de Luynes et de Villandry

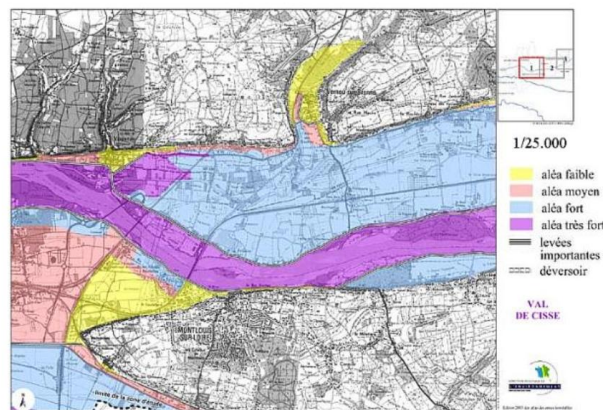


Figure 32 : Extrait de l'AZI Val de Cisse

- Enfin, les communes de Larçay, La Ville-aux-Dames et Montlouis sont concernées par le PAPI (Programme d'Actions de Prévention des Inondations) de Tours. Ce programme est issu d'une collaboration entre Tours Métropole Val de Loire et la communauté de communes Touraine-Est Vallées avec les services de l'Etat pour prendre en compte les communes couvertes par le TRI de Tours.

L'ensemble de ces données est repris au chapitre 11 « Les annexes du dossier de présentation » - paragraphe 11.4.9 « Plans de prévention des risques d'inondation ».

8.3.1.2 LES INONDATIONS PAR REMONTEES DE NAPPE.

Sur le territoire de la Communauté de Communes Touraine-Est Vallées, le risque d'inondation par remontée de nappe concerne principalement les vallées alluviales de la Loire, du Cher et de la Brenne qui sont des zones potentiellement les plus exposées à cette situation.

Il existe également un risque localisé au nord du territoire, principalement dans les communes de Monnaie et Reugny, qui présentent des zones potentiellement sujettes aux inondations de caves.

(voir la carte figurant les zones à risque d'inondation par remontées de nappe, page suivante).

8.3.1.3 LES INONDATIONS PAR RUISSELLEMENTS SUPERFICIELS.

L'imperméabilisation des sols est un phénomène qui limite l'infiltration des eaux pluviales qui viennent alors saturer les réseaux de collecte et d'assainissement.

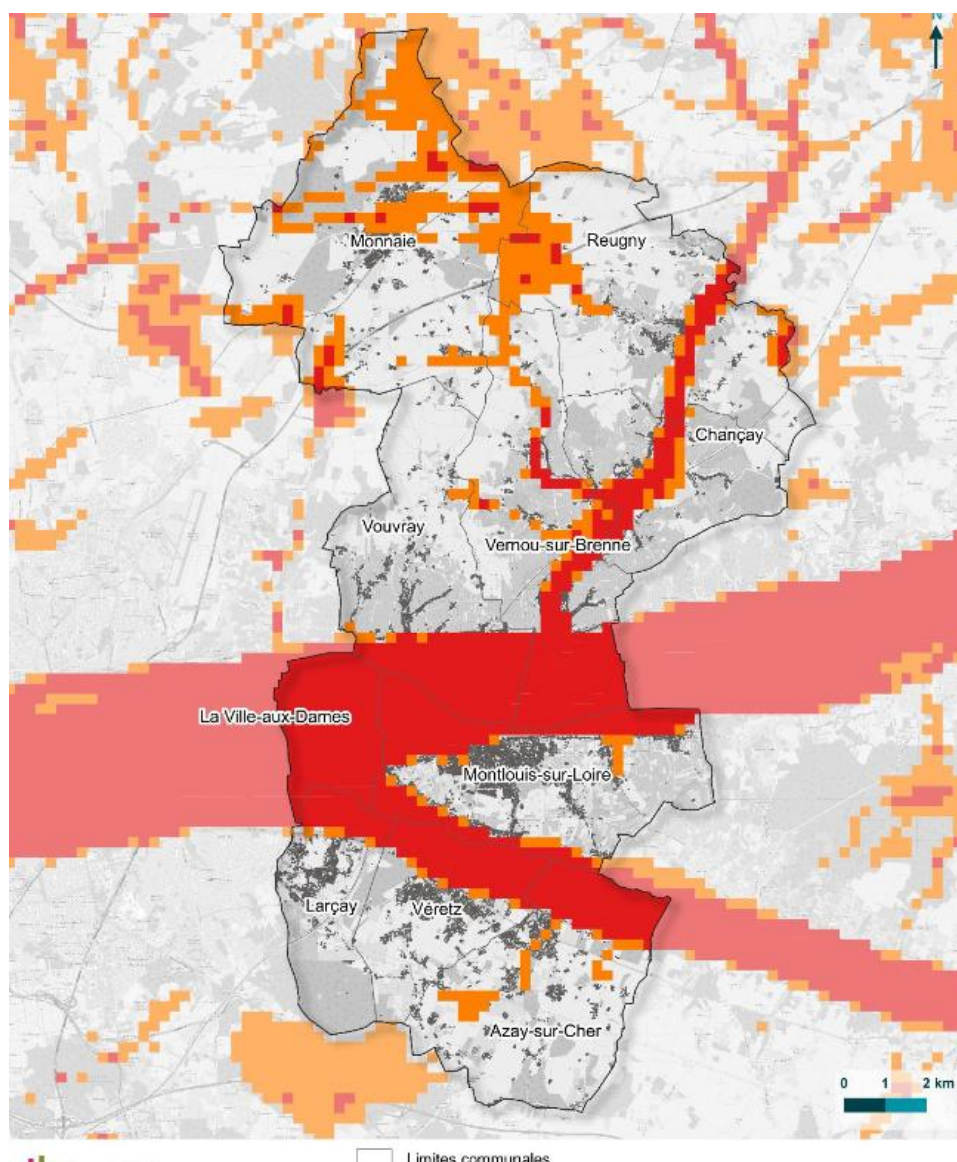
Saturés, ces réseaux ne peuvent plus jouer leur rôle de façon optimale et les eaux pluviales sont alors refoulées dans les rues occasionnant des écoulements plus ou moins importants et des inondations.

L'ensemble des communes du PLUi est susceptible d'être impacté par ce risque mais, en l'absence de cartographie, les documents de référence sont les arrêtés de « l'Etat de catastrophe naturelle ou technologique ».

Les communes de Reugny, Vouvray, Azay, Larçay, Montlouis, La Ville-aux-Dames, Véretz et de Vernou ont fait l'objet d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour les inondations et coulées de boue.

A l'examen de cette situation la commission d'enquête constate que le PLUi devra impérativement mettre en œuvre une politique d'amélioration des mesures pour limiter les risques de ruissellements à proximité directe des zones urbanisées car, avec les effets du changement climatique ces inondations sont amenées à s'intensifier.

carte figurant les zones à risque d'inondation par remontées de nappe



8.3.2 LES RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN.

Toute la vallée de la Loire est connue pour ses habitations troglodytiques et le département d'Indre-et-Loire avec ses coteaux parsemés de ce type d'habitations, en est un exemple caractéristique.

De ce fait le département est particulièrement exposé aux risques de mouvements de terrain qui sont des sinistres essentiellement dus aux effondrements de falaises et de parois abruptes et de cavités souterraines. Ces mouvements représentent un danger pour la vie des personnes et peuvent occasionner des préjudices économiques et des dommages très importants.

Ce fût le cas à Vêretz en décembre 2015, lorsqu'un garage a été enseveli suite à l'effondrement d'une partie du coteau par 15 m³ de pierres.

Depuis le 6 décembre 1993, la commune de Vouvray est concernée par un plan d'exposition au risque (PER), valant PPR et la commune de Larçay est concernée par un PPR approuvé le 8 janvier 2002.

De plus, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) recense 6 communes ayant une forte vulnérabilité liée aux mouvements de terrain et/ou concernant les cavités souterraines, à savoir – Chançay – Larçay – Montlouis – Véretz – Vernou et Vouvray.

8.3.3 LES RISQUES DUS AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES.

La totalité du territoire de la Communauté de Communes est concernée par le risque « retrait-gonflement des argiles ».

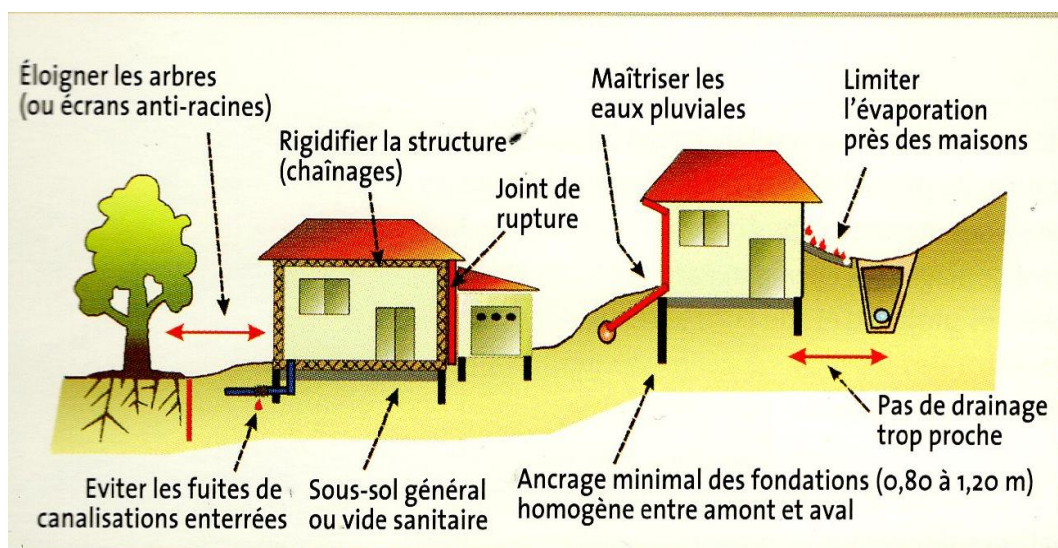
Les vallées principales de la Loire, du Cher et de la Brenne, les vallées du nord ainsi que la zone interfluve Loire-Cher, présentent un **aléa moyen**, en revanche, les plateaux au nord et au sud des vallées sont concernés par un **aléa fort**.

Les communes d'Azay, Larçay, de Montlouis, de Véretz et de Vernou ont plusieurs fois fait l'objet d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ».

A l'examen de ces risques, la commission d'enquête constate que l'intensification de ce phénomène devra, à l'avenir, être pris en compte dans les nouvelles constructions avec la réalisation d'une étude géotechnique et l'adaptation du bâti aux résultats de cette étude.

Les constructions devront s'attacher à respecter les mesures préventives préconisées pour éviter les dommages aux structures et ce sans entraîner de surcoût non maîtrisable, à savoir :

- *Eloigner les arbres de la proximité des bâtiments ou de mettre en place des écrans anti-racine.*
- *Eviter les fuites des canalisations enterrées.*
- *Rigidifier les structures par des chaînages.*
- *Mettre en place des joints de rupture.*
- *Edifier les bâtiments sur un sous-sol général ou sur un vide sanitaire.*
- *Maîtriser les eaux pluviales.*
- *Limiter l'évaporation près des maisons.*
- *Réaliser un ancrage minimal des fondations homogène entre amont et aval de 0,80 à 1,20 m de profondeur.*



Ces recommandations (Géosciences Revue du BRGM n° spécial juillet 2015 page 25) devront être rappelées dans le cahier des charges de chaque futur constructeur afin d'expliquer les règles des futures opérations et de prodiguer en amont les conseils sur les constructions et les impératifs des permis de construire.

8.3.4 LES RISQUES D'EFFONDREMENT ET DE CHUTES DE PIERRES.

Selon la base de données géorisques, la Communauté de communes comptabilise 675 cavités souterraines dont 637 caves - 14 ouvrages civils et 24 carrières.

Ces cavités souterraines peuvent engendrer un risque d'effondrement dans des secteurs bien définis, notamment sur les coteaux du Cher et de la Loire.

8.4 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.

L'évaluation environnementale fait l'objet du tome 2 du dossier de présentation et vient en appui et en complément du chapitre de l'état initial de l'environnement qui a été traité précédemment.

8.4.1 QU'EST-CE QUE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.

L'évaluation environnementale est un processus, prévu à l'article R 104-11 du code de l'urbanisme, qui vise à intégrer l'environnement dans l'élaboration d'un projet, ou d'un document de planification, et ce dès les phases amont de réflexions.

Elle sert à éclairer tout à la fois le porteur de projet et l'administration sur les suites à donner au projet au regard des enjeux environnementaux et ceux relatifs à la santé humaine du territoire concerné, ainsi qu'à informer et garantir la participation du public.

Elle doit rendre compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement du projet, du plan ou du programme et permet d'analyser et de justifier les choix retenus au regard des enjeux identifiés sur le territoire concerné.

L'évaluation environnementale doit être réalisée le plus en amont possible, notamment, en cas de pluralité d'autorisations ou de décisions, dès la première autorisation ou décision, et porter sur la globalité du projet et de ses impacts.

8.4.2 COMPOSITION.

L'évaluation environnementale est composée de :

- L'analyse l'état initial de l'environnement (qui vient de faire l'objet des paragraphes 8.1 à 8.3 ci avant).
- La description des autres documents avec lesquels le projet doit être compatible conformément aux dispositions des articles L. 131- 4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 du code de l'environnement.
- L'analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine - la population - la diversité biologique - la faune - la flore - les sols - les eaux - l'air - le bruit, - le climat - le patrimoine culturel, architectural et archéologique - les paysages et les interactions entre ces facteurs, et une exposition des problèmes posés par l'adoption du projet sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000.
- Une explication des choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4.
- Une présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement (mesures ERC).
- Une définition des critères, indicateurs et modalités, retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.
- D'un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

8.4.3 LES ENJEUX.

L'évaluation environnementale porte sur les six enjeux qui ont été développés aux paragraphes 8.1 à 8.3 ci avant.

- Le socle territorial.
- Le patrimoine naturel.
- Les ressources.
- Les Risques.
- La santé publique.
- L'énergie et les GES.

8.4.4 LES COMPATIBILITES.

Conformément aux dispositions de l'article L131-4 du code de l'environnement, le PLU (PLUi) doit être compatible avec - le SCoT - les plans de mobilité et les PLH et PCAET.

Pour rapporter la liste des domaines de compatibilité, énumérée aux pages 19 à 37 de l'évaluation environnementale, la Commission d'enquête a choisi de les synthétiser sous forme de tableaux (voir ci-après).

LE PLUi EST COMPATIBLE AVEC LES DISPOSITIONS DU SCoT	
La nature valeur capitale	Les valeurs emblématiques des paysages
	✓ Patrimoine UNESCO ✓ Paysages matrice du projet ✓ Protection des paysages naturels – ruraux et d'eaux
	Assurer la vitalité de la TVB
	✓ Prise en compte des composantes ✓ Valoriser la nature en ville
	L'espace agricole pilier de l'organisation territoriale
	✓ Diminuer la consommation des espaces ✓ Protéger le vignoble ✓ Encourager le développement agricole ✓ Renforcer la vocation agricole dans les vallées inondables

LE PLUi EST COMPATIBLE AVEC LES DISPOSITIONS DU SCoT (suite)	
Faire la ville autrement	Faire grandir la ville de l'intérieur
	✓ Renouvellement urbain ✓ Les extensions de la ville ✓ L'intensité urbaine
	Promouvoir les mixités
	✓ Agglomération solidaire et intégratrice
	Construire avec l'environnement
	✓ Projet urbain d'insertion ✓ Engager la conversion environnementale du parc bâti
Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire	Réduire la vulnérabilité aux risques majeurs
	✓ Un urbanisme responsable ✓ Atténuer l'impact du risque technologique ✓ Réduire la vulnérabilité aux mouvements de terrain
	Garantir la gestion de la ressource en eau
	✓ Réduire les prélèvements dans le cénomanien ✓ Contribuer au bon état des eaux ✓ Protéger les zones humides
	Lutter contre le changement climatique
	✓ Maîtriser les consommations d'énergie ✓ Développer les énergies renouvelables ⁽¹⁾ ✓ S'adapter au changement climatique

(1) Dans ce paragraphe (page 30 Rapport de présentation Tome 2 « Evaluation Environnementale » les élus n'envisagent pas de projet éolien)

Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire (suite)	Apaiser le cadre de vie
	✓ Diminuer les déchets collectés ✓ Apaiser l'environnement sonore ✓ Cartographier les sites pollués ✓ Gestion des matériaux nobles
Changer les pratiques	Articuler les centralités pour le développement des mobilités
	✓ Faire la ville des proximités pour favoriser les déplacements de courte durée ✓ Déployer une offre multimodale adaptée ✓ Gérer les déplacements liés aux activités économiques
	Prioriser les mobilités durables
	✓ Œuvrer pour l'étoile ferroviaire ✓ Développer les déplacements alternatifs à la voiture
Assurer un bon développement	Maîtriser le développement
	✓ Assurer les activités en intelligence avec l'environnement
	Parier sur le commerce en ville
	✓ Conforter le rayonnement et l'attractivité commerciale
	Limitier l'implantation dans les zones inondables
	✓ Limiter l'urbanisation des sols en zone inondable
Assurer un bon développement (suite)	

Mention : Le PLUi n'est que « partiellement compatible » pour :

- La réduction à la vulnérabilité aux mouvements des terrains
- A l'offre de qualité de l'eau potable
- A la protection des zones humides

LE PLUi EST COMPATIBLE AVEC LES DISPOSITIONS DU PCAET

Les ORIENTATIONS	✓ Développer une mobilité partagée ✓ Rénovation des bâtiments ✓ Construction de logements neufs à énergie positive ✓ Développer une agriculture durable ✓ Valoriser les ressources locales ✓ Augmenter l'autonomie énergétique
Les ACTIONS	✓ Un territoire « Eco-rénové » ✓ Développer une mobilité partagée ✓ Une agriculture préservatrice du niveau de production et des revenus des agriculteurs

8.4. 5 LES MESURES ERC.

Les mesures ERC résument l'obligation réglementaire selon laquelle les projets d'aménagement comme les plans et programmes doivent prendre à leur charge les mesures permettant d'**EVITER** prioritairement d'impacter l'environnement, puis de **REDUIRE** au maximum leurs incidences

Les mesures d'évitement doivent être visibles à travers les choix de développement urbain retenus.

Finalement, s'il y a une incidence résiduelle notable sur l'environnement les porteurs de projet devront les **COMPENSER** en réalisant des actions favorables aux intérêts environnementaux considérés.

8.4.6 LES MESURES D'EVITEMENT

Les tableaux présentés ci-après ont pour but de renseigner le lecteur sur les grandes lignes des mesures ERC, extraites de l'étude détaillée faite par la Commission d'Enquête et qui figurent dans le fascicule « Evaluation Environnementale » du dossier de présentation pages 43 à 63.

Sur les PAYSAGES	
Au sein du Zonage et Règlement	Au sein des OAP
✓ Protection du patrimoine bâti, des alignements d'arbres - des arbres remarquables et du petit patrimoine ✓ Protection des mares jouant un rôle paysager. ✓ Préservation des murs anciens traditionnels	✓ Préservation des vues ✓ Préservation des espaces verts existants, des arbres et bosquets
Sur le PATRIMOINE	
✓ Protection des éléments de TVB par un classement majoritaire en zone N ou A ✓ Protection des ZNIEFF, sites Natura 2000, APB - ENS et CEN par un classement uniquement en zone A ou N ✓ Protection au titre du L51-23 : des massifs boisés, des boisements de coteau, des boisement et espaces naturels de loisir, des espaces naturels à protéger dans l'espace urbain, des haies et ripisylves linéaires ainsi que des mares ✓ Protection par le zonage Nc des prairies humides de la vallée de la Choisille	✓ Préservation de la zone humide identifiée sur le secteur Le May à Azay-sur-Cher ✓ Préservation de la végétation existante ✓ Protection des arbres remarquables ✓ Préservation des continuités végétales existantes
Sur les RESSOURCES NATURELLES	
✓ Protection des PPR des captages par un classement majoritaire en zone A ou N ✓ Intégration de la carrière et son périmètre d'extension présente sur le territoire au sein du zonage (Nb) ✓ Obligation de raccordement au réseau pour l'eau potable ✓ Obligation de déconnection totale avec le réseau d'eau potable pour les eaux présentant un risque chimique ou bactériologique	Néant
Sur les RISQUES	
✓ Respect des PPR inondation et mouvements de terrain sur le territoire	Néant
Sur la SANTE PUBLIQUE	
Néant	Néant
Sur le CLIMAT - l'ENERGIE et les GES	
Néant	Néant

8.4.7 LES MESURES DE REDUCTION.

Sur les PAYSAGES	
Au sein du Zonage et Règlement	Au sein des OAP
✓ Interdiction de porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant, à la sauvegarde des espaces naturels ainsi qu'aux paysages en zone N et A ✓ Imposition de coefficient d'imperméabilisation et de pleine terre ✓ Préservation d'une surface de sol perméable suffisante, au moins égale à la projection du houppier de l'arbre à l'âge adulte, autour de chaque arbre protégé doit être respecté ✓ Végétalisation des espaces de stationnement ✓ Mise en place d'une zone d'implantation des constructions en zone UD ✓ Adaptation à la topographie ✓ Traitement avec soin des façades ✓ Utilisation des matériaux réglementés ✓ Utilisation des coloris réglementés ✓ Réglementation des clôtures	✓ Création de trame végétale ✓ Intégration des nouvelles constructions dans la pente naturelle • OAP Patrimoine : ✓ Définition des formes urbaines patrimoniales et des conditions d'insertion ✓ Définition du patrimoine bâti et de ce qui est à préserver
Sur le PATRIMOINE	
✓ Maitrise des emprises autorisées pour les STECAL ✓ Préservation du couvert boisé pour certaines des STECAL ✓ Interdiction de porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant, à la sauvegarde des espaces naturels ainsi qu'aux paysages en zone N et A ✓ Imposition de coefficient d'imperméabilisation et de pleine terre ✓ Recommandation pour la plantation d'essences locales ✓ Préservation d'une surface de sol perméable suffisante, au moins égale à la projection du houppier de l'arbre à l'âge adulte, autour de chaque arbre protégé doit être respecté ✓ Végétalisation des espaces de stationnement en zone UC, UP et UD - plantation minimum d'un arbre pour 100 m² d'espace non imperméabilisé ✓ Mise en place d'une zone d'implantation des constructions en zone UD ✓ Obligation de constituer des clôtures de haies vives en secteur UA, UB, UC et UE en limite d'une zone A ou N, en avant de laquelle un grillage, une grille ou un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels (bois, etc.), perméable à la petite faune	✓ Cartographie des enjeux environnementaux de chaque secteur (zone humide, trame verte et bleue, faune, flore) ✓ Lien avec l'OAP thématique trame verte et bleue ✓ Création d'une bande de milieux ouverts calcaires sur une largeur de 12 m pour maintien d'un corridor sur le secteur des Chapereaux à Azay-sur-Cher ✓ Clôtures perméables à la petite faune ✓ Plantation de haies d'essences locales et pluristratifiées ✓ Diversité de strates végétales ✓ Création de trame végétale ✓ Gestion différenciée pour le secteur de la Croix Blanche à Montlouis

✓ Obligation de constituer des haies vives en zone UD, A et N en avant de laquelle un grillage d'une grille ou un dispositif à claire-voie, en matériaux naturels (bois, etc.), perméables à la petite faune ✓ 5 emplacements réservés sont destinés à la création d'espaces verts à Montlouis - Chançay et La Ville-aux-Dames.	
Sur les RESSOURCES NATURELLES	
✓ Imposition de coefficient d'imperméabilisation et de pleine terre ✓ Interdiction de nouvelles ICPE au sein des zones UA – UB – UP - UC et 1AUH	✓ Intégration de la gestion des eaux pluies par infiltration dans le sol (gestion aérienne)
Sur les RISQUES	
✓ Imposition de coefficient d'imperméabilisation et de pleine terre ✓ Interdiction des occupations et utilisations du sol susceptibles d'aggraver les risques de mouvements de terrain ou de risque inondation dans les zones UA – UB – UC - UP et 1AUH. ✓ Classement majoritaire en A et N le zonage des PPRi ✓ Rappel du respect du PPRi pour les clôtures	✓ Adaptation des constructions au risque inondation (constructions au-dessus des plus hautes connues, RDC peu sensibles à l'eau, etc.). ✓ Interdiction de cave et de sous-sol et réhausse du rez-de-chaussée pour le secteur bourg-sud à Reugny
Sur la SANTE PUBLIQUE	
✓ Imposition de coefficient d'imperméabilisation et de pleine terre ✓ Végétalisation des espaces de stationnement ✓ Priorisation de la gestion des eaux pluviales par infiltration sur le terrain sous réserve des conditions de sa possibilité (nature du sol, du sous-sol, présence de risques, etc.)	✓ Plantation de haute tige pour limiter les nuisances sonores depuis la voie ferrée
Sur le CLIMAT - l'ENERGIE et les GES	
✓ Imposition de coefficient d'imperméabilisation et de pleine terre ✓ Préservation d'une surface de sol perméable suffisante, au moins égale à la projection du houppier l'arbre à l'âge adulte, autour de chaque arbre protégé doit être respecté ✓ Végétalisation des espaces de stationnement	✓ Création de cheminement doux ✓ Implantation des espaces bâtis favorisant le confort d'hiver et d'été (orientation, volumétrie, répartition des ouvertures)

8.4.8 LES MESURES DE COMPENSATION.

Sur les PAYSAGES	
Au sein du Zonage et Règlement	Au sein des OAP
Néant	Néant
Sur le PATRIMOINE	
Néant	✓ Préconisation concernant la démarche à suivre pour la compensation zone humide : disposition du SDAGE Loire Bretagne et contact auprès des syndicats de rivière pour la recherche de sites compensatoires
Sur les RESSOURCES NATURELLES	
Néant	Néant
Sur les RISQUES	
Néant	Néant
Sur la SANTE PUBLIQUE	
Néant	Néant
Sur le CLIMAT - l'ENERGIE et les GES	
Néant	Néant

8.5 LES INCIDENCES SUR LE PADD.

L'objectif de la synthèse qui est présentée n'est pas de « recopier » le paragraphe 4 du tome 2 de l'Evaluation Environnementale du dossier de présentation, mais d'en présenter les critères le plus importants en relation avec le PADD du PLUi qui se traduit en quatre grands axes :

- Répondre à l'urgence environnementale et climatique (paragraphe 6.5.1 du présent rapport).
- Cultiver l'héritage ligérien (paragraphe 6.5.2 du présent rapport).
- Œuvrer pour un territoire ouvert qui se diversifie et s'engage dans un développement plus raisonné (paragraphe 6.5.3 du présent rapport).
- Des vocations différenciées pour des territoires contrastés (paragraphe 6.5.4 du présent rapport).

REPONDRE A L'URGENCE ENVIRONNEMENTALE ET CLIMATIQUE

LUTTER CONTRE L'EROSION DE LA BIODIVERSITE

Protéger la TVB	✓ Préserver les continuités écologiques de l'espace naturel et agricole ✓ Mettre en valeur la nature dans l'espace urbain	✓ Le PADD met en avant la protection des espaces naturels ✓ La préservation et le Développement d'espaces de nature au sein de l'espace urbain permet de développer les continuités écologiques
Protéger la Trame Bleue	✓ Protéger et restaurer les continuités écologiques	✓ Les orientations mettent en avant la préservation de l'eau, des milieux aquatiques et des zones humides

VERS UN TERRITOIRE BAS CARBONE A ENERGIE POSITIVE

- Recentrer le développement pour limiter les émissions de gaz à effet de serre - Agir pour des constructions plus économes en énergie et proches des polarités - Renforcer les puits de carbone pour atteindre la neutralité carbone - Valoriser les déchets dans l'aménagement urbain		✓ La rénovation du bâti par l'extérieur pourrait impacter la biodiversité (chiroptères et oiseaux) car les vieilles bâtisses accueillent souvent ces espèces dans les failles, trous etc...).
Vers un territoire à énergie positive	✓ Encourager la production d'énergie renouvelable. ✓ Identifier des espaces pour recevoir des panneaux photovoltaïques à condition de ne pas artificialiser les sols	✓ Le déploiement du photovoltaïque dans l'espace rural peut être à l'origine d'impacts sur le paysage et la biodiversité.

AGIR POUR LE BIEN-ETRE ET LA SANTE		
• Pour une adaptation aux nouvelles conditions climatiques • Diminuer l'exposition des biens et des personnes et des milieux naturels aux risques technologiques et aux pollutions	✓ Lutter contre les ilots de chaleur en milieu urbain et accroître la résilience aux risques naturels liés au territoire ligérien ✓ Prendre en compte le risque de pollution de l'air et les nuisances sonores liés aux déplacements routiers et prendre en compte les risques technologiques ✓ Créer une déviation au niveau de « la Barre du Fresno » à Monnaie pour réduire les flux de poids lourds dans la traversée des bourgs de Monnaie et de Vouvray	✓ Le PADD vise à limiter l'exposition des populations au risque et à accroître la résilience du territoire ✓ La création d'une déviation au niveau de la « Barre du Fresno » conduira à limiter l'exposition des populations aux risques technologiques mais participera à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Modération de la consommation de l'espace		
• Recentrer - réhabiliter et densifier en prenant en compte l'existant • Réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	✓ Promouvoir une densité de qualité contextualisée et Respectueuse des quartiers existants ✓ Diversifier les modalités de production d'une offre nouvelle, déployées dans le cadre du PLH ✓ Le rythme moyen de la consommation d'espace, de l'ordre de 17 ha par an entre 2011 et 2020, est ainsi à contenir autour d'une moyenne de 9 ha par an entre 2025 et 2034. Cela correspond à une enveloppe de l'ordre de 93 ha à horizon 2034.	✓ Une densification importante et un réinvestissement des friches sont prévus, permettant de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

	Ainsi les enveloppes affectées à l'urbanisation future en extension au sein des documents d'urbanisme communaux seront réduites d'environ 85 ha ✓ Optimiser les extensions urbaines	
CULTIVER L'HERITAGE LIGERIE		

S'INSCRIRE DANS LA GEOGRAPHIE DU VAL DE LOIRE		
• Habiter les vallées et vallons • Préserver les paysages ligériens	✓ La Loire, un fleuve à retrouver. ✓ Le Cher, une vallée à parcourir ✓ La Brenne, un trait d'union porteur de projet ✓ La Choisille de Monnaie ✓ Préserver les paysages ouverts de plateaux et de Varennes. ✓ Aménager les limites de l'urbanisation en interface avec les milieux agricoles et naturels. ✓ Protéger le patrimoine végétal qui participe au paysage ligérien	✓ Les orientations énoncées permettent la préservation du paysage et de la biodiversité caractéristique des vallées alluviales et des vallons représentatifs du territoire ✓ La maîtrise de la périurbanisation permet d'avoir une incidence positive et l'aménagement des interfaces entre les espaces agricoles et les zones urbanisées par des plantations et des reculs permet de favoriser le déplacement des espèces animales.

UN HERITAGE LIGERIE A RESPECTER		
• Connaître d'où l'on vient • Préserver les témoins du passé • Donner une nouvelle vie aux éléments patrimoniaux	✓ Identifier les éléments de patrimoine bâti et comprendre la formation des bourgs. ✓ Préserver la mise en valeur architecturale. ✓ Faire vivre les grandes propriétés	✓ Les orientations énoncées permettent la préservation du patrimoine territorial ✓ La réhabilitation du patrimoine bâti pourrait impacter la biodiversité ✓ Les orientations énoncées permettent la préservation du patrimoine territorial. Elles favorisent également le développement des énergies renouvelables ⁽¹⁾

(1) La Commission d'enquête constate que « Le développement des énergies renouvelables » ne semble pas être en adéquation avec « l'HERITAGE LIGERIE A RESPECTER »

	✓ Favoriser l'occupation et la mise en valeur du patrimoine bâti ✓ Créer les conditions de la vitalité des vallées, coteaux ou hameaux viticoles	
--	---	--

ŒUVRER POUR UN TERRITOIRE OUVERT QUI SE DIVERSIFIE

PROMOUVOIR DE NOUVEAUX MODE D'HABITAT		
• Accueillir de nouveaux habitants	✓ Créer les conditions pour une légère croissance démographique l'objectif étant d'atteindre environ 44.800 habitants d'ici 2034, en passant d'une croissance annuelle de 0,8% entre 2009 et 2020 à une croissance annuelle de 0,7% entre 2020 et 2034.	✓ Le développement de logements collectifs dans les centres-bourgs en densification permettra de limiter fortement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

• Prioriser le développement résidentiel dans les bourgs	Pour atteindre cet objectif, la production d'environ 2.400 logements est nécessaire entre 2025 et 2034 dont un peu moins de la moitié pour répondre au desserrement des ménages. ✓ Renforcer l'organisation urbaine articulée autour des centres-villes et centres-bourgs ✓ Requalifier les abords des voies routières ✓ Renforcer des espaces de nature qui participent de la qualité du cadre de vie des habitants. ✓ Porter une attention aux caractéristiques des quartiers urbains ✓ Renforcer le service aux habitants	✓ Le développement des équipements et services de proximité favorise les déplacements doux. ✓ Le réinvestissement des friches urbaines permet de limiter la consommation des ENAF ✓ Les friches en milieu urbain peuvent être des milieux intéressants pour la biodiversité ✓ Le renforcement des espaces de nature permet la préservation et le développement des continuités écologiques au sein de l'espace bâti
--	---	--

DECARBONER LES MOBILITES		
• Favoriser les modes actifs pour les déplacements du quotidien • Faciliter la complémentarité des différents modes de déplacement	✓ Poursuivre la réalisation d'itinéraires cyclables structurant ✓ Aménager des liaisons douces, piétons et vélo, de proximité ✓ Rééquilibrer les fonctions sur l'espace public ✓ Veiller à la qualité des aménagements ✓ Aménager et organiser des pôles d'échanges multimodaux ✓ Encourager l'intermodalité	✓ le développement et la multiplication des aménagements pour les mobilités douces contribuera à limiter les émissions de gaz à effet de serre engendrés par les déplacements du quotidien, et ce dans un cadre sécurisant et végétalisé. ✓ Le développement de la complémentarité des modes de déplacement contribuera à limiter les émissions de GES engendrés par les déplacements du quotidien.
RENFORCER LE POIDS ECONOMIQUE DU TERRITOIRE		
• Accueillir de nouvelles entreprises	✓ Créer les conditions pour accueillir de nouveaux emplois et maintenir la vocation économique	

• Faire de l'agriculture un pilier du développement Economique et un axe d'innovation • Développer un tourisme Durable orienté vers la Découverte du territoire	✓ Proposer des espaces d'accueil diversifiés pour répondre aux besoins ✓ Faire participer l'activité économique à la vitalité des centres et des quartiers ✓ Insérer l'activité économique dans son environnement ✓ Préserver l'activité agricole ✓ Valoriser et promouvoir la viticulture, ✓ Faciliter la diversification de l'activité ✓ Gérer les cohabitations avec l'activité résidentielle ✓ Mettre en valeur des espaces naturels ✓ Qualifier et diversifier l'offre d'hébergement dans le respect des sensibilités écologiques et paysagères.	✓ Le développement des circuits courts permet de limiter l'impact carbone du transport alimentaire ✓ Les aménagements prévus se font dans le respect des sensibilités écologiques et paysagères des milieux
DES VOCATIONS DIFFERENCIEES POUR DES TERRITOIRES CONTRASTES		
ENTRE LOIRE ET CHER		
• Organiser le développement résidentiel par une densification des quartiers existants et par des extensions dans la continuité des projets déjà engagés • S'appuyer sur le paysage et le patrimoine pour faire projet	✓ Renforcer les dessertes ferroviaires ✓ Une densification maitrisée et différenciée selon les espaces ✓ Construire des logements diversifiés dans les futurs quartiers ✓ Favoriser la mixité des fonctions ✓ Renforcer la nature en ville et l'accès aux espaces naturels ✓ Protéger le paysage du Val de Loire	✓ La densification permettra de limiter fortement la consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles. Le développement d'espaces végétaux au sein des espaces bâtis contribuera à développer la TVB ✓ Le renforcement des dessertes ferroviaires contribuera à développer les mobilités douces. ✓ Le développement de la trame paysagère au sein des espaces bâtis contribuera à développer la TVB

LE SUD CHER		
• Prolonger la vocation Résidentielle de ces communes en prévoyant un développement résidentiel équilibré sur le territoire • Poursuivre les dynamiques engagées sur des espaces communs du Sud Cher, traits d'union de ce territoire	✓ Maintenir la vitalité des centres-bourgs anciens ✓ S'appuyer sur les polarités et sur les axes structurants des plateaux de chaque commune ✓ Composer avec les vallons, les protéger, les renforcer ✓ Protéger les paysages ✓ Poursuivre les projets des bords de Cher ✓ Poursuivre un développement mixte le long de la RD 976 ✓ Renouveler, mutualiser et renforcer les équipements et services de proximité ✓ Mailler les centralités et les pôles d'équipements	✓ La création d'un espace public à Larçay permettra de conforter la TVB ✓ Les projets prévus le long du Cher intègrent le caractère naturel et veillent à la simplicité des aménagements. ✓ Le développement mixte le long de la RD976 contribuera à la consommation d'ENAF ✓ La mutualisation des équipements permettra de limiter la consommation d'ENAF. ✓ La création de cheminements doux et la facilitation des accès aux gares permettra de contribuer à limiter les émissions de GES
LE NORD LOIRE		
• Appuyer le développement sur des bourgs vivants • Prévoir des espaces dédiés aux activités économiques	✓ Préserver et favoriser la vitalité commerciale des centres-bourgs ✓ Réhabiliter et construire les espaces vacants des centres-bourgs. ✓ Renouveler et densifier certains ilots ✓ Réinvestir les friches d'activité ✓ Réaliser des extensions limitées à proximité des centres ✓ Densifier et étendre la zone d'activité de l'Etang Vignon à Vouvray ✓ Implanter le Da Vinci Labs centre de recherche dans le parc du château de Louise de la Vallière à Reugny ✓ Préserver les terres agricoles et viticoles.	✓ La réhabilitation et la densification des centre-bourgs permettront de limiter fortement la consommation d'ENAF ✓ L'accueil d'entreprises locales permet de relocaliser l'industrie dans la région, tout en limitant les nuisances et l'impact paysager. ✓ La densification permettra de limiter fortement la consommation d'ENAF

• Mettre en valeur les vallées et leurs vallons	✓ Renforcer le lien entre le centre de Vouvray et la vallée de la Loire et la Cisse ✓ Poursuivre la dynamique d'aménagement en cours sur la vallée de la Brenne ✓ Préserver l'identité patrimoniale des vallons habités et des coteaux belvédères ✓ Prendre en compte les singularités du vallon de Mélotin à Reugny ✓ Permettre le développement de l'ancien village de Cousse à Vernou-sur-Brenne	✓ Cet objectif contribue à développer les qualités paysagères et environnementales des communes, tout en développant les liaisons douces
MONNAIE UNE PETITE VILLE AU SEUIL DE LA METROPOLE		
• Poursuivre le développement résidentiel dans le bourg	✓ Valoriser le centre-ville ✓ Poursuivre l'urbanisation de l'entrée Est du bourg en lien avec le pôle gare ✓ Réaliser des extensions limitées proches du centre ✓ Poursuivre la mise en valeur de la vallée de « la Petite Choissille » dans le bourg	✓ Les extensions, même limitées, contribueront à la consommation d'ENAF ✓ Le développement de l'accessibilité autour de la gare permettra de favoriser les mobilités douces. ✓ Les projets intègrent la qualité paysagère
• Aménager une entrée Sud Economique le long de la RD910	✓ Développer un pôle économique en extension et en densification des deux zones d'activités existantes de « La Carte » ✓ Construire une façade urbaine et paysagère ✓ Prévoir l'infrastructure routière nécessaire au développement (élargissement de la « Barre du Fresne », accès par la RD910) ✓ Renouveler le site, anciennement « dépôt des essences »	✓ L'extension de la zone d'activité et l'adaptation de l'infrastructure routière entraîneront la consommation d'ENAF ✓ L'aménagement des sites en renouvellement permettra de limiter fortement la consommation d'ENAF

8.6 LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.

Pour évoquer ces incidences, sans commettre d'erreur, le rédacteur a repris fidèlement le tableau des pages 96 & 97 du fascicule « Evaluation Environnementale » du dossier de présentation.

Thématique	Commentaire	Incidence résiduelle probable
Consommation d'espace et artificialisation	Le projet de PLUi prévoit 73,4 ha de zones ouvertes à l'urbanisation à court terme donc des espaces agricoles, naturels et forestiers pouvant être consommés. Cela s'inscrit dans la trajectoire définie par le PADD et dans la trajectoire de la loi ZAN (entre 2011 et 2020, la CCTEV a consommé 170 ha. L'objectif pour 2030 est donc une consommation de 85 ha.). A cela peut s'ajouter de nouveaux espaces artificialisés en zone U avec la densification et la requalification de certains secteurs, en zone A et N (notamment bâtiments liés à l'exploitation ou constructions à usage d'habitation) ainsi qu'en STECAL. Néanmoins, le PLUi cherche à limiter cette artificialisation en mettant en place différents outils comme une emprise au sol maximum, un coefficient d'imperméabilisation et coefficient de pleine terre. Au sein des STECAL, les autorisations sont limitées et l'emprise est le plus souvent réglementée. De nombreux espaces boisés et milieux naturels sont également préservés notamment avec l'article L151-23 du code de l'urbanisme et la mise en place d'Espaces Boisés Classés permettant également de limiter l'artificialisation des sols.	Incidence faible à modérée
Paysage	Les projets d'extension et de densification prévus sur le territoire sont susceptibles d'impacter la qualité paysagère par l'artificialisation de nouveaux espaces et la modification de certains quartiers. Néanmoins, le dispositif réglementaire du PLUi notamment grâce à l'OAP thématique patrimoine, le règlement écrit (aspect extérieur, volumétrie, implantation matériaux), le repérage au titre du L151-29 du CU des éléments de patrimoine, des arbres remarquables, du patrimoine bâti, les règles édictées au sein des OAP sectorielles (préservation des cônes de vue, des pentes, préservation de la trame végétale existante) permet de prendre en compte les enjeux paysagers par la préservation des éléments remarquables existants. La réglementation des futures constructions afin d'assurer leur insertion dans leur environnement vient appuyer ce dispositif.	Incidence faible
Patrimoine naturel et continuités écologiques	Le projet de PLUi de la CCTEV a intégré au sein de sa conception la préservation des différents éléments de son patrimoine naturel notamment les boisements, les vallées comme celle de la Loire, de la Brenne et du Cher ainsi que les principaux espaces naturels du territoire comme les coteaux boisés notamment à Vêretz. Ainsi, ces éléments structurants sont classés en zone N et A. A ce dispositif s'ajoute le classement de certains boisements en EBC, de certains espaces naturels classés au titre du L151-23 du CU comme les haies, les mares, les boisements de coteaux. L'OAP TVB permet de traiter certains aspects notamment liés à la qualité des futurs aménagements (accueil de la biodiversité, sols, lisières). Toutefois, le PLUi rend également possible la destruction de certains éléments de la TVB (réservoirs de biodiversité et éléments relais). Néanmoins, l'urbanisation possible de ces éléments ne remet pas en cause la fonctionnalité globale de la TVB du territoire. Aucun réservoir n'est altéré dans sa totalité. Aucun corridor ne semble être menacé. Durant la démarche d'élaboration du PLUi, une réelle démarche d'évitement géographique a été mise en place concernant les zones humides. Certains secteurs envisagés ont été abandonnés ou réduits (enveloppe estimative de zones humides de 47ha). Néanmoins, le PLUi permet l'urbanisation sur certains secteurs présentant un enjeu zone humide (enveloppe estimative de 7,7 ha). La compensation zone humide est abordée directement au sein de chacune des OAP concernée avec le rappel réglementaire du SAGE Cher Aval ou au SDAGE Loire Bretagne en fonction de la commune concernée. Le PLUi ne traduit pas non plus réglementairement la présence de zones humides avérées ou probables sur son territoire ce qui aurait pu permettre une	Incidence modérée à localement forte notamment pour les zones humides

	meilleure appropriation de cet enjeu par les habitants et par les porteurs de projet.	
Ressources	Considérant les capacités de production en eau potable, le scénario démographique, +4 069 habitants, envisagé ne semble pas remettre en cause la ressource. La hausse de la consommation en eau potable a été estimée à +11%. Pour rappel la capacité théorique du territoire en volume autorisé est 10 061 890m³. Néanmoins, dans un contexte de réchauffement climatique, et donc de la raréfaction de la ressource en eau (baisse de la recharge des aquifères est estimée entre 10 et 25%), l'accueil de nouvelle population entraîne inévitablement une incidence probable sur la ressource. Les données disponibles ne permettent pas de quantifier cet impact.	Incidence faible à modérée
Risques	La densification et l'extension urbaine sur le territoire sont susceptibles d'accroître l'exposition de la population face aux risques naturels et technologiques auxquels elle est exposée. Toutefois, le dispositif réglementaire du projet de PLUi a bien inclus ces risques dans la conception du document. Les zones sujettes à un risque sont majoritairement classées en zone A ou N. L'extension de l'urbanisation s'est faite en dehors des zones connues de risque ou dans le respect des PPR. Néanmoins, certaines mesures auraient pu être intégrées comme le repérage des différents PPR, le repérage des cavités et le rappel à la réglementation retrait et gonflement des argiles pour une parfaite connaissance du public.	Incidence faible
Santé publique	L'accroissement démographique ainsi que les projets urbains envisagés augmenteront les besoins du territoire en termes de gestion des eaux usées et de production des déchets. Concernant l'assainissement, il convient de noter que les capacités des STEP au regard de la population projetée semblent suffisantes. Aussi, l'ouverture à l'urbanisation entraînera indubitablement une imperméabilisation des sols pouvant dès lors participer à l'accentuation du ruissellement des eaux pluviales. Cependant, les règles édictées au projet de PLUi devraient permettre de limiter cette incidence (infiltration à la parcelle à privilégier), de même que les dispositions développées au sein des OAP sectorielles (parcours de l'eau) et de l'OAP thématique trame verte et bleue (perméabilité des matériaux, désimperméabilisation, infiltration à la parcelle). Cette gestion des eaux pluviales est à adapter en fonction des risques présents et notamment du mouvement de terrain. Les nuisances sonores ne sont pas intégrées au PLUi.	Incidence faible à modérée
Climat, énergie et émissions de GES	L'augmentation de la population entraînera une hausse des émissions de GES et de la consommation en énergie. A noter que dans un contexte de réchauffement climatique et d'accroissement démographique, la question de résilience des territoires est d'autant plus primordiale dans le développement urbain. Face à ces enjeux, le projet de PLUi a mis en place un ensemble de dispositions permettant de rechercher une architecture bioclimatique et de développer les mobilités douces.	Incidence faible

La Commission d'enquête relève que dans leur ensemble les incidences sont décrites comme « Faibles » ou « Faibles à modérées » en dehors des zones humides dont la présence avérée ou probable n'est pas traduite réglementairement, ce qui aurait pu permettre une appropriation de cet enjeu plus précise.

8.7 LES INCIDENCES DES OAP.

Le PLUi a établi 30 OAP sectorielles dont 11 ont fait l'objet d'investigations de terrain – 7 n'en ont pas fait l'objet en raison des données d'inventaires écologiques antécédentes et enfin 12 n'en ont pas fait en raison d'une analyse réalisée sur la base des données bibliographiques antérieures.

Les incidences ou « niveaux d'enjeu » sont détaillées aux pages 100 & 101 du fascicule « Evaluation Environnementale » du dossier de présentation.

8.7.1. LES INCIDENCES DES OAP EN EXTENSION.

En conclusion des enjeux potentiels :

- L'OAP « Le May » à AZAY présente un enjeu FORT aux risques de mouvement de terrain et une incidence globale FAIBLE.
- L'OAP « Les Charpereaux » à AZAY présente un enjeu FORT aux risques de mouvement de terrain et une incidence globale NEGLIGEABLE.
- L'OAP « La Massoterie » à CHANCAY présente une incidence globale FAIBLE.
- L'OAP « Champ Daveau » à LA VILLE AUX DAMES présente un enjeu FORT aux risques d'inondation et FORT pour les zones humides. Ce risque est encadré par le PPRI.
- L'OAP « Mado Robin » à LA VILLE AUX DAMMES présente un enjeu FORT aux risques d'inondation. Ce risque est encadré par le PPRI.
- L'OAP « La Carrée Nord » à LA VILLE AUX DAMES présente un enjeu FORT aux risques d'inondation, encadré par le PPRI et une incidence globale FAIBLE.
- L'OAP « Secteur de la Gare » à MONNAIE présente une incidence globale MODEREE à FORTE et rappelle le principe de compensation.
- L'OAP « La Tourtellerie » à MONNAIE présente un enjeu FORT aux risques de mouvement de terrain et une incidence globale MODEREE.
- L'OAP « La Raye » à REUGNY présente une incidence globale FAIBLE.
- L'OAP « Bizeau » à VERETZ présente un enjeu FORT aux risques de mouvement de terrain et une incidence globale FAIBLE en dehors d'une compensation d'1 hectare de zone humide.
- L'OAP « Le coteau de Saveton » à VERETZ présente une incidence globale FAIBLE.

8.7.2 LES INCIDENCES DES OAP EN DENSIFICATION.

- L'OAP « Bourg Neuf » à AZAY présente un enjeu FORT aux risques de mouvement de terrain et une incidence globale FAIBLE compte tenu du caractère déjà urbanisé du secteur.
- L'OAP « Les Bastes-Bleuts » à CHANCAY présente potentiel MOYEN au regard de la TVB et une incidence globale FAIBLE.
- L'OAP « Voie Verte » à CHANCAY présente un enjeu MOYEN aux risques de mouvement de terrain et une incidence globale FAIBLE.
- L'OAP « Secteur Mairie » à LA VILLE AUX DAMES, déjà urbanisé, est entièrement concerné par le PPRI et le TRI. Il présente un enjeu MOYEN aux risques de mouvement de terrain et une incidence globale FORTE.
- L'OAP « La Plaudrie » (cultures agricoles) à LARCAY présente une incidence globale NEGLIGEABLE.
- L'OAP « Maison Rouge » à MONNAIE (prairies) présente une incidence globale FAIBLE compte tenu de la destruction des haies et des fourrés.
- L'OAP « Centre » à MONNAIE, déjà urbanisé, présente un enjeu FORT au regard des risques de remontées de nappe, des nuisances sonores et aux risques de mouvement de terrain. Elle présente une incidence globale FAIBLE compte tenu du caractère déjà très urbanisé du secteur.

- L'OAP « La Carte » à MONNAIE présente un enjeu FORT aux risques de mouvement de terrain et impacte 4,2 hectares de zone humide. Intégrant la présence des corridors écologiques, elle fait l'objet d'une compensation conformément aux dispositions du SDAGE. Elle présente une incidence globale FAIBLE mais FORTE pour la zone humide.
- L'OAP « Pasteur » à MONNAIE présente un enjeu FORT aux risques de mouvement de terrain et une incidence globale FAIBLE.
- L'OAP « Centre » à MONTLOUIS (centre bâti de Montlouis) présente un enjeu MOYEN aux risques de mouvement de terrain et une incidence globale FAIBLE.
- L'OAP « Les Hautes de Montlouis » à MONTLOUIS (terres agricoles) présente un enjeu MOYEN aux risques de mouvement de terrain et une incidence globale FAIBLE.
- L'OAP « La Croix Blanche » à MONTLOUIS (en continuité avec l'OAP « Centre ») présente un enjeu MOYEN aux risques de mouvement de terrain et une incidence globale FAIBLE.
- L'OAP « Bourg Sud » à REUGNY (secteur déjà artificialisé) présente un enjeu FORT aux risques de mouvement de terrain et au risque de remontée de nappe entraînant l'interdiction des sous-sols et l'obligation d'un rehaussement des RDC à l'Est du secteur. L'incidence globale est FAIBLE.
- L'OAP « Parc Château de la Vallière » à REUGNY présente un enjeu FORT aux risques de mouvement de terrain et une incidence globale FAIBLE au regard de la faible surface (- 300 m²) impactant une zone humide.
- L'OAP « Les Acacias » à VERETZ présente un enjeu MOYEN un ruissellement des eaux de pluie et une incidence globale NEGLIGEABLE voire « POSITIVE » en raison de la prévision de la désimperméabilisation.
- L'OAP « Vouvray-Centre » à VOUVRAY (centre - ville) présente un risque de remontée de nappe sur le secteur Sud situé dans le périmètre du PPRI, un enjeu FORT aux risques de mouvement de terrain et une incidence globale NEGLIGEABLE.
- L'OAP « Etang-Vignon » à VOUVRAY (zone d'activités et polarité économique) présente un enjeu FORT aux risques de mouvement de terrain et un enjeu FORT au regard de l'avifaune en période de nidification. L'incidence globale est FAIBLE.
- L'OAP « Les Sarrazins » (zone très sensible sur le plan écologique) présente une diversité des habitats de repos et de reproduction pour un certain nombres d'espèces protégées. Elle présente un enjeu MOYEN aux risques de mouvement de terrain et une incidence globale MODEREE à FORTE en raison des enjeux écologiques.

La Commission d'enquête relève que dans leur ensemble les enjeux sont particulièrement signalés comme FORT pour les risques de mouvement de terrain et sur le risque lié au ruissellement des eaux pluviales notamment à Reugny. Cependant, dans la majorité des OAP, l'ensemble des incidences résiduelles est identifié comme FAIBLE.

8.7.3 LES INCIDENCES DES STECAL.

Le PLUi a identifié 57 « STECAL » dont 47 ont fait l'objet d'une analyse dont les critères retenus figurent dans un tableau de la page 102 du fascicule « Evaluation Environnementale » du dossier de présentation.

La majorité de ces STECAL fait l'objet d'une incidence globale qualifiée de FAIBLE, de MODEREE ou FAIBLE à MODEREE et de FORT pour 6 d'entre eux pour :

- ✓ Un projet de centrale photovoltaïque dans un réservoir de biodiversité en milieu ouvert.
- ✓ Un second projet de centrale photovoltaïque également dans un réservoir de biodiversité en milieu ouvert, partiellement boisé et avec une probabilité d'une zone humide assez élevée.
- ✓ Un projet de construction d'une déchetterie dans un milieu entièrement boisé et impacté par la zone rouge du PPRI Val de Tours Val de Luynes.
- ✓ Un projet de réalisation de logements adaptés pour « gens du voyage » sur une parcelle en zone humide.
- ✓ Un projet d'extension de « jardins familiaux » avec une probabilité d'une zone humide assez élevée et impacté par le PPRI Val de Tours Val de Luynes.
- ✓ Un projet de constructions et installations à usage artisanale dans le cadre de l'OAP « La Vallière » à REUGNY, en lisère d'un boisement et avec une probabilité d'une zone humide assez élevée.

Enfin, en ce qui concerne les emplacements réservés (aménagements de voies et de voies douces), seules les 5 créations de parkings et de constructions à « autre usage » ont été étudiées, à savoir :

- ✓ Les emplacements n° 17 - 18 – 20 et 45 sont destinés à la création de parkings.
- ✓ L'emplacement n° 46 qui correspond à un STECAL.
- ✓ L'emplacement n° 52 qui correspond à un STECAL destiné à la création de la gendarmerie de Vouvray.

8.7.4 LES INCIDENCES SUR NATURA 2000.

Le territoire de l'intercommunalité recense 2 sites principaux et 1 site autour du de son aire.

- La zone de protection spéciale (ZPS) « Vallée de la Loire d'Indre et Loire »
- La zone de spéciale de conservation (ZSC) La Loire de Candes Saint Martin à Mosmes
- La zone de protection spéciale (ZPS) Champeigne située dans un rayon de 10 km.

Pour ces 3 sites l'ensemble des milieux est protégé par le projet de PLUi les incidences sont jugées NON SIGNIFICATIVES.

En conclusion de ce chapitre la Commission d'enquête constate que les données du projet de PLUi relatives au diagnostic environnemental et à l'évaluation environnementale rassemblent les différentes composantes requises : - caractéristiques du territoire – espaces naturels, aquatiques et boisés – les ressources en eaux – les différents risques, affirment la compatibilité avec le SCoT et précisent les incidences et les mesures ERC.

CHAPITRE 9.

LE REGLEMENT

La délimitation des zones et les règles (prescriptions) qui leur sont associées reflètent le « Projet D'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du territoire Touraine Est-Vallées et visent à le mettre en œuvre.

Ces règles complètent autant que nécessaire les OAP.

9.1 LE REGLEMENT ECRIT.

Le règlement écrit d'urbanisme ainsi élaboré a permis :

- ✓ De mettre en cohérence les 10 PLU communaux.
- ✓ De prendre en compte les divers plans de prévention des risques.
- ✓ D'intégrer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et ses spécificités.
- ✓ D'articuler le règlement écrit avec l'OAP patrimoine (à savoir les bâtis classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et les formes urbaines patrimoniales).

Ainsi l'architecture du zonage du PLUi vise à identifier les grandes constantes du territoire et les particularités locales.

9.1.1 L'ORGANISATION DES ZONES DU REGLEMENT.

L'organisation des zones du règlement est la suivante :

- ✓ Les lettres en majuscules expriment le nom de la zone à partir de ses caractéristiques générales.
- ✓ Un indice alphabétique indique une caractéristique spécifique.
- ✓ Un indice numérique fait référence à un ou des sites dont les caractéristiques ou le projet nécessitent des règles particulières.

Exemple :

- Les espaces urbains patrimoniaux : « UP ».
- Les centres-bourgs traditionnels : « UPa ».
- Les centres-bourgs traditionnels nécessitant de ne pas avoir de règle d'emprise au sol du fait de leur étroitesse (Azay sur Cher - Chançay et Véretz) : « UPa1 ».

Pour comprendre le bien fondé du règlement écrit, la Commission d'enquête a synthétisé les explications des orientations du PLUi, avec les classifications et le canevas des prescriptions correspondantes au livret de ce document.

9.1.2 L'ESPACE AGRO-NATUREL : ZONES N - A ET UD.

Le zonage de l'espace agro-naturel répond aux orientations du PADD suivantes :

- ✓ Lutter contre l'érosion de la biodiversité.
- ✓ Aller vers un territoire bas-carbone à énergie positive.
- ✓ Préserver les paysages ligériens.
- ✓ Renforcer le poids économique du territoire : faire de l'agriculture un pilier du développement économique et un axe d'innovation.
- ✓ Réduire la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

9.1.3 LA ZONE N : L'ESPACE NATUREL ET FORESTIER.

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 lorsque le caractère naturel prédomine sur l'exploitation agricole.
- ✓ Les principaux massifs boisés.

Les principaux enjeux sont :

- ✓ Le caractère naturel / la biodiversité / le paysage ligérien.

L'objectif est de :

- ✓ Protéger les espaces naturels

Cette zone délimite les secteurs suivants :

- ✓ Secteur « Na » : pour les massifs boisés.
- ✓ Secteur « Nb » : pour l'espace de valorisation des sols et sous-sols.
- ✓ Secteur « Nc » : pour l'espace dont la richesse écologique justifie l'inconstructibilité.
- ✓ Secteurs « Npb » - « Npc » et « Npd » : pour les espaces bâtis patrimoniaux dans l'espace naturels et forestier (noyaux ruraux traditionnels, vallons urbanisés et coteaux belvédères).

En outre la zone « N » comprend des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dont la liste et les règles spécifiques font l'objet d'une annexe au règlement.

9.1.4 ZONE A : L'ESPACE AGRICOLE.

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

- ✓ Les espaces agricoles de plateau.
- ✓ Les varennes cultivées dont le caractère de réservoirs de biodiversité n'est pas premier.
- ✓ Les petits boisements qui font partie intégrante de l'espace agricole.

Les principaux enjeux sont :

- ✓ La vitalité de l'activité agricole et la pérennité des terres agricoles.

Les objectifs sont de :

- ✓ Soutenir l'activité agricole dans ses différentes composantes / préserver les terres agricoles

Cette zone comprend également les secteurs et sous-secteurs suivants :

- ✓ Le secteur « Aa » : pour l'espace agricole protégé pour des raisons de biodiversité, de paysage et de terres AOC viticole.
- ✓ Les secteurs « Apb » et « Apd » : pour les espaces bâtis patrimoniaux dans l'espace agricole (noyaux ruraux traditionnels et les coteaux belvédères).
 - Le sous-secteur « Aa1 » : pour l'espace agricole protégé dans lequel il est néanmoins possible de développer des activités agrivoltaïques.

La zone A comprend également des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dont la liste et les règles spécifiques font l'objet d'une annexe au règlement.

9.1.5 LA ZONE UD : LES HAMEAUX EQUIPES A CONSTRUCTIBILITE LIMITEE.

Au sein de l'espace agro-naturel, de nombreux hameaux plus ou moins traditionnels sont implantés et se sont développés au fil des époques.

Cependant l'objectif étant de ne pas disperser les habitants sur l'ensemble du territoire mais de prioriser les centralités et la proximité des équipements et services, les possibilités d'évolutions du bâti, autre qu'agricole dans l'espace agro-naturel sont fortement encadrées.

Les hameaux classés en « UD » sont donc des hameaux insérés dans l'espace agro-naturel, d'une certaine taille, non soumis à des risques majeurs et suffisamment équipés pour accueillir de façon modérée un développement des implantations existantes.

Les principaux enjeux sont :

- ✓ La pérennité du bâti rural - l'évolution des constructions existantes et la maîtrise de la consommation des terres agricoles et naturelles.

Les principaux objectifs sont : permettre des usages conciliables avec l'environnement tout en maîtrisant l'expansion des hameaux.

Cette zone comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- ✓ Les secteurs « UDpb » - « UDpc » et « UDpd » : pour les hameaux correspondant à des noyaux ruraux traditionnels, des vallons urbanisés ou des coteaux belvédères.
 - Le sous-secteur « UD1 » : pour le Mélotin - Route de Monnaie à Reugny.

9.1.6 LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITE (STECAL).

Les zones A et N sont des espaces protégés et/ou réservés à l'agriculture.

Cependant, de nombreuses implantations y existent déjà et un certain nombre font l'objet de projet d'évolution.

Le règlement fixe les conditions de hauteur, d'implantation et de densité pour ces constructions au sein des STECAL. (voir les règles spécifiques de chacun des 57 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) en annexe du livret.

9.1.7 L'ESPACE URBAIN GÉNÉRAL : ZONES UA, UB, UC ET UP

Le zonage de l'espace urbain général répond aux orientations du PADD suivantes :

- ✓ Aller vers un territoire bas carbone à énergie positive.
- ✓ Agir pour le bien-être et la santé de tous.
- ✓ Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.
- ✓ Préserver un héritage ligérien à respecter.
- ✓ Promouvoir de nouveaux modes d'habitat.
- ✓ Prioriser le développement urbain dans les bourgs.
- ✓ Faire participer l'activité économique à la vitalité des centres et des quartiers.
- ✓ Tendre vers des vocations différenciées pour des territoires contrastés.

9.1.7.1 Zone UA : les Bourgs Renforcés.

Autour des centres-bourgs traditionnels des espaces participent à renforcer les bourgs. Parmi eux se trouvent des espaces de maisons individuelles à investir mais aussi des espaces composites pouvant être porteurs de centralité.

Enjeux : l'accueil de nouveaux habitants dans les bourgs / l'adaptation de ces quartiers et des constructions à l'évolution des modes de vie et aux impératifs environnementaux

Objectifs : organiser une densification structurée / renforcer les espaces publics et l'équipement de ces quartiers / introduire une présence plus importante de la végétation / encourager la mixité des fonctions et la mixité sociale

La zone comprend les secteurs et les sous-secteurs suivants :

- ✓ Le secteur « UAa » : pour les centres élargis, avec :
 - Le sous-secteur « UAa1 » : pour le centre-bourg d'Azay sur Cher.
 - Le sous-secteur « UAa2 » : pour le quartier des Coteaux à Monnaie.
 - Le sous-secteur « UAa3 » : pour le centre-ville élargi de Montlouis.
 - Le sous-secteur « UAa4 » : pour le quartier de la Croix Blanche à Montlouis.
 - Le sous-secteur « UAa5 » : pour les Brossereaux à Montlouis.
 - Le sous-secteur « UAa6 » : pour le site Cosson à Vernou.
 - Le sous-secteur « UAa7 » : pour les îlots du centre-ville de Vouvray.

- ✓ Le Secteur « UAb » : pour les espaces de maisons individuelles à investir, avec :
 - Le sous-secteur « UAb1 » : pour les espaces de maisons individuelles à Azay.
 - Le sous-secteur « UAb2 » : pour l'entrée sud du bourg de Reugny.
 - Le sous-secteur « UAb3 » : pour les abords du Coteau du Saveton à Véretz.
 - Le sous-secteur « UAb4 » : pour les Acacias à Véretz.

9.1.7.2 La zone UB : Les espaces urbains constitués.

Le développement urbain depuis une cinquantaine d'années a été en partie organisé par des opérations d'ensemble qui constituent en soi des morceaux de villes.

La majorité de ces espaces sont des quartiers de maisons individuelles mais on trouve aussi, dans les communes les plus urbaines, des opérations de logements collectifs et quelques-unes présentent une certaine diversité.

Parfois réalisés sous le régime des ZAC (Zone d'aménagement Concerté) ce sont le plus souvent de simples lotissements. Ces quartiers ne présentent que peu de possibilités de construction pour de nouveaux logements en dehors de quelques dents creuses, de quelques extensions ou des annexes.

Les principaux enjeux sont :

- ✓ Le caractère organisé de ces quartiers.
- ✓ La qualité des espaces publics ou collectifs.
- ✓ Leurs relations avec le reste de l'espace urbain.
- ✓ L'adaptation de ces quartiers et des constructions à l'évolution des modes de vie et aux impératifs environnementaux.

Les principaux objectifs sont :

- ✓ Permettre l'évolution des constructions existantes.
- ✓ Insérer les nouvelles constructions dans la forme urbaine existante.
- ✓ Introduire une présence plus importante de la végétation.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- ✓ Le secteur « UBa » : pour les opérations ou parties d'opérations denses.
- ✓ Le secteur « UBb » : pour les lotissements urbains.

9.1.7.3 La zone UC : Les quartiers verdoyants (existants ou en devenir).

Les quartiers « verdoyants » sont des quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire. Ce sont pour la majeure partie des quartiers périphériques mais partie prenante de l'urbanisation des bourgs ou en continuité de celle-ci. Ils sont le plus souvent issus d'une urbanisation spontanée mais on trouve aussi quelques lotissements réalisés notamment dans des parcs.

Ce sont des quartiers qui du fait de leur situation excentrée, de leur caractère verdoyant et/ou de leur desserte et équipement insuffisants, ou de la présence de risques naturels, n'ont pas vocation à être densifiés.

La présence de la nature peut y être importante et contribuer à leur caractère spécifique ou bien être encore à construire.

Les principaux enjeux sont :

- ✓ La présence de la végétation au sein de ces quartiers et la prise en compte des risques naturels.

Les principaux objectifs sont :

- ✓ Maitriser la densification.
- ✓ Accompagner la densification éventuelle d'un renforcement de la présence de la végétation.
- ✓ Présenter un caractère « vert » depuis l'espace public

La zone comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- ✓ Le secteur « UCa » : pour les quartiers dits « en nappe ».
- ✓ Le sous-secteur « UCa1 » : pour le quartier Nord du bourg de Monnaie.
- ✓ Le sous-secteur « UCa2 » : pour le hameau de la Vitrie à Véretz.
- ✓ Le secteur « UCb » : pour les quartiers linéaires.
 - Le sous-secteur « UCb1 » : pour l'urbanisation aux abords des coteaux belvédères de Chançay.
 - Le sous-secteur « UCb2 » : pour l'entrée sud du bourg de Reugny.

9.1.7.4 La zone UP : Les espaces urbains patrimoniaux.

L'urbanisation traditionnelle (généralement antérieure aux années 1950) témoigne du passé rural du territoire avec ses bourgs, ses noyaux ruraux traditionnels, ses vallées et vallons porteurs d'une tradition viticole souvent vivante et ses coteaux belvédères. Elle constitue de ce fait le socle patrimonial de l'espace habité du territoire de Touraine-Est Vallées.

Le principal enjeu est le caractère historique et patrimonial.

Le principal objectif est d'intégrer les constructions nouvelles dans le respect de la forme urbaine.

La zone UP comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- ✓ Le secteur « UPa » : pour les centres-bourgs traditionnels.
- ✓ Le secteur « UPa2 » : pour les centres-bourgs traditionnels linéaires.
- ✓ Le secteur « UPb » : pour les noyaux ruraux traditionnels.
- ✓ Le secteur « UPc » : pour les vallons urbanisés.
- ✓ Le secteur « UPd » : pour les coteaux belvédères.
 - Les sous-secteurs « UPb1 » - « UPc1 » et « UPd1 » : pour les espaces patrimoniaux à vocation agricole et/ou viticole.

9.1.8 L'ESPACE URBAIN SPÉCIALISÉ : ZONES UE et UX.

Le zonage de l'espace urbain spécialisé répond aux orientations du PADD suivantes :

- ✓ Renforcer le poids économique du territoire.
- ✓ Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.
- ✓ Recentrer le développement pour limiter les émissions de gaz à effet de serre.
- ✓ Prendre en compte les risques technologiques.
- ✓ Renforcer le service aux habitants.

9.1.8.1 Zone UE : Les sites d'équipement.

La zone UE correspond à des ensembles d'équipements ou des équipements de grande emprise dans le tissu urbain ou dans l'espace agro-naturel qui nécessitent des règles adaptées à leur configuration et à leurs usages.

Les principaux enjeux sont :

- ✓ Le service rendu aux habitants et l'évolutivité des sites d'équipements.

Les principaux objectifs sont :

- ✓ Prévoir l'évolution des équipements existants.
- ✓ Prévoir l'implantation de nouveaux équipements.

La zone UE comprend le secteur et sous-secteurs suivants :

- ✓ Le secteur « UEa » : pour les sites d'équipements privés avec :
 - Le sous-secteur « UE1 » : pour un projet de gendarmerie à Azay.
 - Le sous-secteur « UE2 » : pour un projet de centre technique municipal à Véretz.

9.1.8.2 Zone UX : Les sites d'activité économique.

La zone UX correspond à des sites comportant des établissements économiques.

On peut distinguer :

- ✓ Des espaces conçus pour cet accueil. Ils sont plus ou moins anciens ou récents, plus ou moins organisés et aménagés.
- ✓ Des entreprises isolées, parfois situées dans l'espace agro-naturel, mais le plus souvent en bordure de l'espace urbain ou formant au sein de cet espace des petits noyaux d'activités.

Les principaux enjeux sont :

- ✓ La vitalité économique du territoire et l'insertion des sites d'activité dans leur environnement urbain ou agro-naturel.

Les principaux objectifs sont :

- ✓ Favoriser le développement des activités économiques.
- ✓ Créer une offre foncière pour accueillir de nouveaux établissements.
- ✓ Travailler l'insertion.

La zone comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- ✓ Le secteur « UXa » : pour les zones d'activité dites « ordinaires » avec :
 - Le sous-secteur « UXa1 » : pour les Brosses à Larçay.
 - Le sous-secteur « UXa2 » : pour es Brossereaux à Montlouis.
 - Le sous-secteur « UXa3 » : pour le Bout du Potager à Véretz.
- ✓ Le secteur « UXb » : pour les zones d'activité dites « stratégiques » avec :
 - Le sous-secteur « UXb1 » : pour la Carte à Monnaie.
 - Le sous-secteur « UXb2 » : pour les Ormeaux-Thuisseaux à Montlouis.
 - Le sous-secteur « UXb3 » : pour l'Étang Vignon à Vouvray.
- ✓ Les secteurs « UXc » : pour les zones industrielles.
- ✓ Le secteur « UXd » : pour la ZAC de Qualiparc.
- ✓ Le secteur « UXe » : pour les entreprises hors zone d'activités, et
 - Le sous-secteur « UXe1 » : pour Vaubraut à Chançay.
- ✓ Le secteur « UXf » : pour le site de l'INRAe.

9.1.9 LES ZONES À URBANISER.

Les zones à urbaniser répondent aux orientations du PADD suivantes :

- ✓ Pour un territoire bas carbone économe en énergie.
- ✓ Agir pour le bien-être et la santé de tous.
- ✓ Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.
- ✓ Optimiser les extensions urbaines.
- ✓ Promouvoir de nouveaux modes d'habitat.
- ✓ Renforcer le poids économique du territoire.
- ✓ Mettre en valeur la nature dans les espaces urbains.

9.1.9.1 ZONE 1AUH : LES ESPACES A URBANISER A VOCATION DOMINANTES RESIDENTIELLES OUVERTS A L'URBANISATION.

Il s'agit de d'espaces bien situés au regard des centralités, des équipements et des services et qui constituent des potentialités de développement à court terme.

Leur vocation est d'accueillir une urbanisation cohérente à vocation dominante résidentielle et à intégrer à terme la zone urbaine.

L'enjeu est le développement urbain à court terme.

L'objectif est de donner les conditions du développement urbain à court terme.

La zone comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- ✓ Le secteur « 1AUHa » : pour le secteur à urbaniser dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble avec :
 - Le sous-secteur « 1AUHa1 » : pour les Charpereaux à Azay.
 - Le sous-secteur « 1AUHa2 » : pour le May à Azay.
 - Le sous-secteur « 1AUHa3 » : pour le Clos du May à Azay.
 - Le sous-secteur « 1AUHa4 » : pour la Massoterie à Chançay.
 - Le sous-secteur « 1AUHa5 » : pour la Plaudrie à Larçay.
 - Le sous-secteur « 1AUHa51 » : pour la Plaudrie-Vallon de la Bergerie à Larçay.
 - Le sous-secteur « 1AUHa6 » : pour Maison Rouge à Monnaie.
 - Le sous-secteur « 1AUHa7 » : pour la Tourtellerie à Monnaie.
 - Le sous-secteur « 1AUHa8 » : la Raye à Reugny.
 - Le sous-secteur « 1AUHa9 » : pour le Coteau du Saveton à Véretz.
 - Le sous-secteur « 1AUHa10 » : pour la Carrée à La Ville-aux-Dames.
 - Le sous-secteur « 1AUHa11 » : pour Mado Robin à La Ville-aux-Dames.
 - Le sous-secteur « 1AUHa12 » : pour Champ Daveau à La Ville-aux-Dames.
 - Le sous-secteur « 1AUHa13 » : pour les Sarazins à Vouvray.
- ✓ Le secteur « 1AUHb » : pour un secteur urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au sous-secteur, avec :
 - Le sous-secteur « 1AUHb1 » : pour la polarité de la voie verte à Chançay.
 - Le sous-secteur « 1AUHb2 » : pour la Gare à Monnaie.
 - Le sous-secteur « 1AUHb3 » : pour les Hauts de Montlouis.
 - Le sous-secteur « 1AUHb4 » : pour le site Bizeau à Véretz.

9.1.9.2 ZONE 1AUX : LES ESPACES A URBANISER A VOCATION D'ACCUEIL D'ACTIVITE ECONOMIQUE OUVERTS A L'URBANISATION.

Il s'agit de secteurs d'urbanisation à court terme qui viennent renforcer des sites d'activités existants.

L'enjeu est le développement économique à court terme.

L'objectif est de donner les conditions du développement économique à court terme

La zone comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- ✓ Le secteur « 1AUXa » : pour le secteur à urbaniser dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, avec :
 - Le sous-secteur « 1AUXa1 » : pour la Carte à Monnaie.
 - Le sous-secteur « 1AUXa2 » : pour l'Étang Vignon à Vouvray.
- ✓ Le secteur « 1AUXb » : pour le secteur à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur pour le site du May à Azay.

9.1.9.3 ZONE 2AU : LES ESPACES A URBANISER NON OUVERTS A L'URBANISATION.

Il s'agit de quelques espaces bien situés au regard des centralités, des équipements et des services ou des espaces de développement économiques et qui constituent des potentialités de développement futur. À ce jour les équipements à la périphérie des différents sites et/ou leur desserte sont insuffisants pour que ces terrains soient directement constructibles.

L'enjeu est le développement urbain et économique du territoire

L'objectif est de prévoir les extensions de l'espace urbain ou économique à moyen terme

La zone comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- ✓ Le secteur « 2AUh » : pour le secteur à vocation future à dominante d'habitat avec :
 - Le sous-secteur « 2AUh1 » : pour la Saulas à la Ville-aux-Dames.
- ✓ Le secteur « 2Aux » : pour le secteur à vocation future d'accueil d'activité économique.

9.1.10 ANNEXES DU RÈGLEMENT ÉCRIT - PARTIES INTÉGRANTES DU RÈGLEMENT.

Les annexes du règlement comprennent :

- Les règles spécifiques de chacun des 57 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).
- Les règles s'appliquant aux éléments classés au titre de l'article L151-23.
- Les 131 emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, listés par commune.
- Les 5 emplacements réservés pour programme de logement.
- Le lexique des différents termes employés dans le présent règlement écrit

9.1.11 CANEVAS DES PRESCRIPTIONS ASSOCIÉES AUX DIFFÉRENTES ZONES DU PLUI.

Pour chacune des zones justifiées et classifiées ci-dessus est détaillé un ensemble de prescriptions rassemblées en 3 rubriques selon - leur destination - leurs caractéristiques et les équipements et les réseaux qui les concernent.

- **Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.**
 - ✓ Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites.
 - ✓ Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières.
 - ✓ Mixité fonctionnelle et sociale avec :
 - Mixité fonctionnelle.
 - Mixité sociale.
- **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.**
 - ✓ Volumétrie et implantation des constructions.
 - Emprise au sol maximale des constructions.
 - Hauteur maximale des constructions.
 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres.
- ✓ Qualité urbaine – architecturale - environnementale et paysagère.
 - Adaptation au sol.
 - Volumétrie.
 - Façades.
 - Toitures.
 - Percements.
 - Clôtures.
 - Annexes.
 - Les verrières et vérandas.
 - Les locaux de collecte des déchets ménagers
 - Les éléments techniques.
 - Les postes de transformation et autres locaux techniques.
- ✓ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
 - Coefficient d'imperméabilisation.
 - Plantations.
 - Prescription concernant les éléments de patrimoine végétal classés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
 - Prescriptions concernant les éléments de patrimoine naturel classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ Stationnement.
- **Equipement et réseaux**
 - ✓ Desserte par les voies publiques ou privées.
 - Accès.
 - Voirie
 - ✓ Desserte par les réseaux.
 - Eau potable
 - Eaux usées.
 - Eaux pluviales.
 - Autres réseaux.

9.1.12 ARTICULATION DES OAP SECTORIELLES AVEC LES RÈGLEMENTS ÉCRIT ET GRAPHIQUE.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) visent à définir les orientations pour guider les futurs projets d'un quartier, d'un secteur ou d'un site suivant une notion d'aménagement et de cohérence d'ensemble.

Elles servent ainsi de cadre au projet urbain souhaité et les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP doivent être compatibles avec ces orientations.

Elles sont obligatoires sur les zones à urbaniser 1AU du PLUi.

Elles peuvent également être utilisées sur des secteurs déjà urbanisés pour cadrer leur évolution.

Elles garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD et constituent, avec le règlement l'un des outils permettant de traduire le projet de territoire, dans une formalisation opposable aux tiers.

Les OAP sont précisées et/ou complétées par le règlement écrit, et leur périmètre est délimité sur le règlement graphique du PLUi.

Le tableau ci-dessous a été conçu par la commission d'enquête comme synthèse des éléments nécessaires pour bien cerner une OAP.

Il donne en effet pour chacune des OAP : - le nombre de zones englobées dans celles-ci, le code de chaque zone, les planches du règlement graphique où est visible le périmètre de chaque zone et enfin la page du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation Sectorielles » où sont décrits les enjeux et les orientations d'aménagement de l'OAP.

Il est à noter que la commune de Vernou n'est pas concernée par d'OAP sectorielle.

Entre Loir et Cher

Commune	Nom OAP	Nb Z	Zonages	N°Planche	Page doc OAP
Montlouis-sur-Loire	Montlouis-Centre	3	UAa3 - UBb	45	7
Montlouis-sur-Loire	La Croix Blanche	1	UAa4	45	17
Montlouis-sur-Loire	Les Hauts de Montlouis	1	1AUHb3	44 - 45	27
La Ville-aux-Dames	Le quartier de la mairie	4	UAa – Uab - UPb	39	35
La Ville-aux-Dames	La Carrée Nord	1	1AUHa10	39	45
La Ville-aux-Dames	Mado-Robin	1	1AUHa11	43	55
La Ville-aux-Dames	Champ Daveau	1	1AUHa12	43 - 44	65

Le Sud Cher

Commune	Nom OAP	Nb Z	Zonages	N°Planche	Page doc OAP
Larçay	La Plaudrie	2	1AUHa5 - 1AUHa51	48 - 53	75
Véretz	Le site Bizeau	1	1AUHb4	54	81
Véretz	Le Coteau du Saveton	1	1AUHa9	54	93
Véretz	Les Acacias	1	UAb4	54	103
Azay-sur-Cher	Azay-Centre	4	1AUHa3 - UAa1 - UPa2 - UPb	55 - 59	113
Azay-sur-Cher	Le May	3	1AUHa2 - 1AUXb - UE1	55	123
Azay-sur-Cher	Le Bourg Neuf	1	UAb1	59	135
Azay-sur-Cher	Les Charpereaux	2	1AUHa1 - 2AUh	59	143

Le Nord Loire

Commune	Nom OAP	Nb Z	Zonages	N°Planche	Page doc OAP
Vouvray	Vouvray-Centre	13	UAa - UAa7- UP - UPd – Upd – Uca – UE - N	36	153
Vouvray	Les Sarazins	1	1AUHa13	37	162
Vouvray	Zone d'Activité de Étang Vignon	1	1AUXa2	31	165
Chançay	La polarité de la Voie Verte	1	1AUHb1	28	175
Chançay	Les Bleuets	1	UAb	28	185
Chançay	La Massoterie	1	1AUHa4	24	193
Reugny	L'entrée sud du bourg	3	UAb2 - UCb2 - UPa	19	203
Reugny	La Raye	1	1AUHa8	19	213
Reugny	Parc du châ.t.de la Vallière	1	STECAL Nry2	19	223

Monnaie

Commune	Nom OAP	Nb Z	Zonages	N°Planche	Page doc OAP
Monnaie	Monnaie-Centre	5	UAa - UAa2 – U – UX - 1AUHa6	10 - 11	229
Monnaie	Le quartier de la Gare	5	UAa – UA – UB – UX - 1AUHb2	11	239
Monnaie	Pasteur	1	UAb	11	249
Monnaie	La Maison Rouge	1	1AUHa6	5	258
Monnaie	La Tourtellierie	1	1AUHa7	10	262
Monnaie	La Zone d'Activité de La Carte	6	1AUXa1 - 2Aux - UXb1 – STECAL Ame1	10	265

Commune	Nom OAP	Nb Z	Zonages	N°Planche	Page doc OAP
Montlouis-sur-Loire	Montlouis-Centre	3	UAa3 - UBb	45	7
Montlouis-sur-Loire	La Croix Blanche	1	UAa4	45	17
Montlouis-sur-Loire	Les Hauts de Montlouis	1	1AUHb3	44 - 45	27
La Ville-aux-Dames	Le quartier de la mairie	4	UAa – Uab - UPb	39	35
La Ville-aux-Dames	La Carrée Nord	1	1AUHa10	39	45
La Ville-aux-Dames	Mado-Robin	1	1AUHa11	43	55
La Ville-aux-Dames	Champ Daveau	1	1AUHa12	43 - 44	65

9.2 LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement Graphique soumis à l'Enquête Publique du PLUI Touraine Est Vallée est composé de 66 planches à l'échelle 1/2000^{ème} soumises et approuvées par la délibération du conseil communautaire du 8 janvier 2025.

Pour guider le lecteur et lui permettre de trouver le fil d'utilisation du règlement graphique et du règlement écrit, la commission d'enquête a complété la présentation de 2 tableaux guide.

Le règlement graphique est à exploiter en concomitance avec le règlement écrit d'urbanisme.

Le règlement graphique permet par exemple d'identifier les zones au sein de chacune des communes - un code couleur spécifique illustre chaque zone - chaque type de patrimoine construction ou ensemble et notifié dans la bordure gauche de chacune des planches graphiques.

Fort de l'identification graphique du zonage d'un lieu ou d'une parcelle (toutefois l'échelle du plan est trop petite pour identifier le numéro d'une parcelle et pour cela il faut se reporter au logiciel mis à la disposition de la commission d'enquête Inf@geo) on peut, avec le catalogue de synthèse des zones - secteurs et sous-secteurs (établi par la commission d'enquête et présenté ci-après), se reporter aux pages indiquées du livret de règlement écrit, qui décrit pour chaque zone - secteur et sous-secteur toutes les prescriptions spécifiques : - patrimoniales - architecturales - cadastrales et environnementales (30 environ) à respecter en cas de projet de rénovation – de densification ou d'extension urbaine.

Les 66 planches du Règlement graphique forment une table d'assemblage qui couvrent du Nord au Sud l'ensemble du territoire.

Pour identifier les planches à examiner en priorité on pourra se reporter au tableau de synthèse réalisé par la commission d'enquête.

Un récapitulatif donne ci-dessous pour chacune des 10 communes les numéros des planches qui la concernent.

9.2.1 LISTE DES PLANCHES PAR COMMUNE.

	Número de planche
Monnaie	1
	2
	3
	4
	5
	6
	7
	9
	10
	11
	12
	15
	16
17	
21	
22	

16 planches

	Número de planche
Reugny	7
	8
	12
	13
	14
	17
	18
	19
	20
	23
	24
	25
	30

13 planches

	Número de planche
Chançay	23
	24
	25
	28
	29
	30
	33
	34
	35

9 planches

	Número de planche
Vouvray	21
	22
	26
	27
	31
	32
	36
	37
	38
	39
	40
	41
	44
45	

14 planches

	Número de planche
Vernou-sur-Brenne	17
	18
	22
	23
	27
	28
	32
	33
	34
	37
	38
	41
	42
45	
46	

15 planches

	Número de planche
La Ville-aux-Dames	39
	40
	43
	44
	48
	49

6 planches

	Número de planche
Montlouis-sur-Loire	40
	42
	44
	45
	46
	47
	49
	50
	51
	52
	55
	56

12 planches

	Número de planche
Larçay	43
	48
	49
	53
	54
	57
	61

7 planches

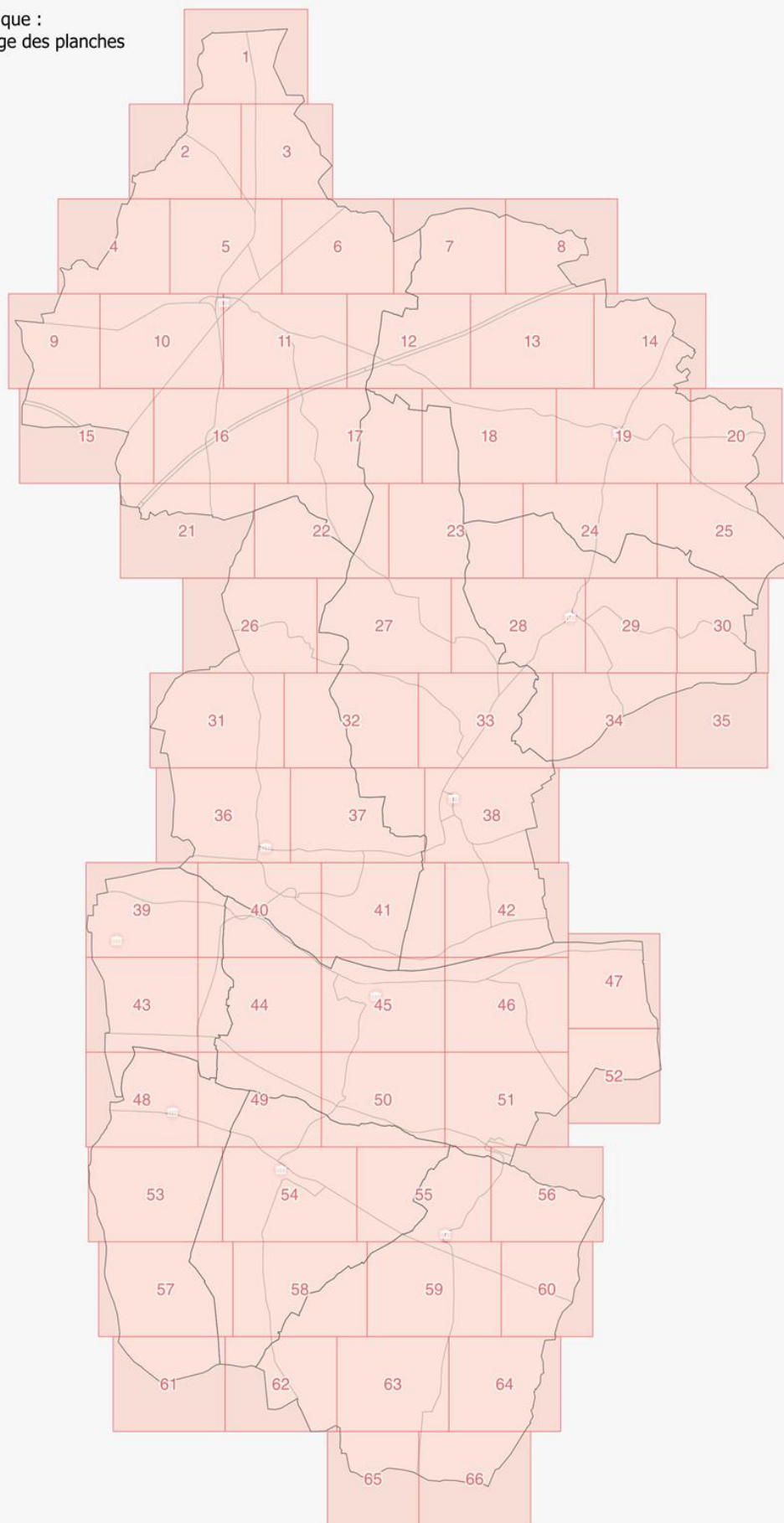
	Número de planche
Vêretz	49
	50
	51
	53
	54
	55
	57
	58
	59
	61
	62

11 planches

	Número de planche
Azay-sur-Cher	51
	55
	56
	58
	59
	60
	62
	63
	64
	65
	66

11 planches

Règlement graphique :
Table d'assemblage des planches



Dans chaque planche les délimitations des zones reflètent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Chaque planche du RÈGLEMENT GRAPHIQUE est assortie, en sa marge de gauche, des légendes utilisées dans la construction des cartes - chaque légende a un décor spécifique en couleur et une dénomination qui sont communs à l'ensemble des planches - chaque légende concerne soit le Zonage du PLUI soit les Prescriptions.

Ces différents éléments sont détaillés et expliqués dans le rapport de présentation (explication des orientations du PLUI) et transposés dans le RÈGLEMENT ÉCRIT.

Le tableau ci-dessous regroupe la totalité des légendes utilisées.

LE ZONAGE -- Limite de zones, de secteurs et de sous-secteurs Zone N : L'espace naturel et forestier - Zone N : l'espace naturel et forestier - Secteur Na : les massifs boisés - Secteur Nb : l'espace de valorisation des sols et des sous-sols - Secteur Nc : l'espace dont la richesse écologique justifie l'inconstructibilité - Secteur Npb : les espaces bâtis patrimoniaux dans l'espace naturel et forestier (les noyaux ruraux traditionnels) - Secteur Npc : les espaces bâtis patrimoniaux dans l'espace naturel et forestier (les vallons urbanisés) - Secteur Npd : les espaces bâtis patrimoniaux dans l'espace naturel et forestier (les coteaux belvédères) Zone A : L'espace agricole - Zone A : l'espace agricole - Secteur Aa : l'espace agricole protégé pour des raisons de biodiversité, de paysage et de terres AOC viticole - Secteur Apb : les espaces bâtis patrimoniaux dans l'espace agricole (les noyaux ruraux traditionnels) - Secteur Apd : les espaces bâtis patrimoniaux dans l'espace agricole (les coteaux belvédères) Zone UA : Les bourgs renforcés - Secteur UAa : les centres élargis - Secteur UAb : les espaces de maisons individuelles à investir Zone UB : Les espaces urbains constitués - Secteur UBa : les opérations ou parties d'opération denses - Secteur UBb : les lotissements urbains Zone UC : Les quartiers verdoyants (existants ou en devenir) - Secteur UCa : les quartiers en « nappe » - Secteur UCb : les quartiers linéaires Zone UD : Les hameaux équipés à constructibilité limitée - Zone UD : les hameaux équipés à constructibilité limitée - Secteur UDpb : les hameaux patrimoniaux (les noyaux ruraux traditionnels) - Secteur UDpc : les hameaux patrimoniaux (les vallons urbanisés) - Secteur UDpd : les hameaux patrimoniaux (les coteaux belvédères) Zone UP : Les espaces urbains patrimoniaux - Secteur UPa : les centres-bourgs traditionnels - Secteur UPb : les noyaux ruraux traditionnels - Secteur UPc : les vallons urbanisés - Secteur UPd : les coteaux belvédères Zone UX : Les sites d'activité économique - Secteur UXa : les zones d'activité dites « ordinaires » - Secteur UXb : les zones d'activité stratégiques - Secteur UXc : les zones industrielles - Secteur UXd : la ZAC Qualiparc - Secteur UXe : les entreprises hors zones d'activité - Secteur UXf : le site de l'Inrae Zone UE : Les sites d'équipements - Zone UE : les sites d'équipements - Secteur UEa : les sites d'équipements privés	Zone 1AUH : Les espaces à urbaniser à vocation dominante résidentielle ouverts à l'urbanisation - Secteur 1AUHa : les secteurs à urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble - Secteur 1AUHb : les secteurs à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au sous-secteur Zone 1AUX : Les espaces à urbaniser à vocation d'accueil d'activité économique ouverts à l'urbanisation - Secteur 1AUXa : les secteurs à urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble - Secteur 1AUXb : les secteurs à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur Zone 2AU : Les espaces à urbaniser non ouverts à l'urbanisation - Secteur 2AUH : les secteurs à vocation future à dominante résidentielle - Secteur 2AUX : les secteurs à vocation future d'accueil d'activité économique LES PRESCRIPTIONS - Espace Boisé Classé - Emplacement réservé aux voies et ouvrages publics - Emplacement réservé pour programme de logements - Linéaire de diversité commerciale - Secteur de mixité sociale - Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Périmètre d'attente de projet d'aménagement global - Zone d'implantation des constructions - Bâtiment en zone agricole ou naturelle susceptible de changer de destination Les protections patrimoniales (L151-19 : motifs d'ordre culturel, historique ou architectural) Éléments de patrimoine bâti : - Bâti Ensemble - Logis (XVe-XVIIe siècles) - Château, manoir et grande propriété (XVIIe-XIXe siècles) - Maison bourgeoise et maison de maître (XIXe-XXe siècles) - Habitat de villégiature (XIXe-XXe siècles) - Maison de bourg - Bâti rural - Propriété viticole - Équipement - Bâtiment artisanal ou industriel - Petit patrimoine - Arbre - Alignement d'arbres Les protections environnementales (L151-23 : motifs d'ordre écologique) - Massif boisé - Boisement de coteau - Boisement et espace naturel à vocation de loisirs - Espace naturel (boisement, jardin, etc.) à protéger dans l'espace urbain - Haie et ripisylve linéaire - Mare et son boisement d'accompagnement éventuel Fond de plan - Limite communale - Limite de parcelle - Bâtiment - Voie N 50 m
---	--

9.2.2 CATALOGUE des ZONES – DES SECTEURS ET SOUS-SECTEURS DU PLUI.

Extraits du DOCUMENT DE RÈGLEMENT ÉCRIT D'URBANISME.

Ils permettent d'établir le lien entre chaque zone ou secteur reporté sur les planches du règlement graphique et les définitions et prescriptions du livret du règlement écrit ; sont indiquées les pages à consulter.

Nomenclature des Zones - Secteurs et Sous-secteurs.

- Caractéristiques générales : **Nom de la zone** (1 à 3 lettres majuscules éventuellement précédées d'un chiffre) Exemple : « **UP** ».
- Caractéristiques spécifiques : **Nom du secteur** = nom de la zone + un indice alphanumérique.
Exemple : « **UPa** ».
- Site particulier dont les caractéristiques ou le projet nécessitent des règles particulières : **Nom du Sous-secteur** = nom du secteur + indice numérique. Exemple : « **UPa1** ».

Un Lexique de définition des termes du règlement écrit est consultable en fin de document de règlement écrit **Pages 203 - 208**

ESPACE AGRO – NATUREL : Zones N - A et UD

Zone N : l'espace naturel et forestier..... **Pages 159 - 174**

Comprend les secteurs suivants :

- Secteur Na : les massifs boisés.
- Secteur Nb : l'espace de valorisation des sols et sous-sols.
- Secteur Nc : l'espace dont la richesse écologique justifie l'inconstructibilité.
- Secteurs Npb - Npc et Npd : les espaces bâtis patrimoniaux dans l'espace naturels et forestier (noyaux ruraux traditionnels, vallons urbanisés et coteaux belvédères).

La zone N comprend des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dont la liste et les règles spécifiques font l'objet d'une annexe au règlement.

Zone A : l'espace agricole

Comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur Aa : l'espace agricole protégé pour des raisons de biodiversité - de paysage et de terres AOC viticole
 - le sous-secteur « Aa1 » : pour l'espace agricole protégé dans lequel il est néanmoins possible de développer des activités agrivoltaïques.
- Secteurs « Apb » et « Apd » : pour les espaces bâtis patrimoniaux dans l'espace agricole (noyaux ruraux traditionnels et les coteaux belvédères)

La zone A comprend des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dont la liste et les règles spécifiques font l'objet d'une annexe au règlement.

Zone UD : les hameaux équipés à constructibilité limitée

Comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- le sous-secteur « UD1 » : pour le Mélotin - Route de Monnaie à Reugny.
- les secteurs « UDpb » - « UDpc » et « UDpd » : pour les hameaux correspondant à des noyaux ruraux traditionnels, des vallons urbanisés ou des coteaux belvédères.

ESPACE URBAIN GENERAL Zones UA – UB – UC et UP

Zone UA : les Bourgs Renforcés.....Pages 5-22

Comprenant des secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur « UAa » : les centres élargis.
 - Sous-secteur UAa1 : le centre-bourg d'Azay.
 - Sous-secteur UAa2 : le quartier des Coteaux à Monnaie.
 - Sous-secteur UAa3 : le centre-ville élargi de Montlouis.
 - Sous-secteur UAa4 : le quartier de la Croix Blanche à Montlouis.
 - Sous-secteur UAa5 : les Brossereaux à Montlouis.
 - Sous-secteur UAa6 : le site Cosson à Vernou.
 - Sous-secteur UAa7 : ceux îlots du centre-ville de Vouvray.
- Secteur « UAb » : les espaces de maisons individuelles à investir.
 - Sous-secteur UAb1 : les espaces de maisons individuelles à Azay.
 - Sous-secteur UAb2 : l'entrée sud du bourg de Reugn.
 - Sous-secteur UAb3 : les abords du Coteau du Saveton à Véretz
 - Sous-secteur UAb4 : les Acacias à Véretz

Zone UB : les espaces urbains constitués..... Pages 23-38

Comprend les secteurs suivants :

- Secteur « UBa » : pour les opérations ou parties d'opérations denses.
- Secteur « UBb » : pour les lotissements urbains

Zone UC : les quartiers verdoyants (existants ou en devenir) Pages39-54

Comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur3 UCa3 : pour les quartiers en « nappe »
 - Sous-secteur UCa1 : le quartier nord du bourg de Monnaie
 - Sous-secteur UCa2 : le hameau de la Vitrie à Véretz
- Secteur UCb : les quartiers linéaires
 - Sous-secteur UCb1 : l'urbanisation aux abords des coteaux belvédères de Chançay
 - Sous-secteur UCb2 : l'entrée sud du bourg de Reugn

Zone UP : les espaces urbains patrimoniaux..... Pages 55-66

Comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur 3UPa3 : les centres-bourgs traditionnels
 - Sous-secteur UPa2 : les centres-bourgs traditionnels linéaires
- Secteur « UPb » : pour les noyaux ruraux traditionnels.
- Secteur « UPc » : pour les vallons urbanisés.
- Secteur « UPd » : pour les coteaux belvédères.
 - Sous-secteurs UPb1 - UPc1 et UPd1 : pour les espaces patrimoniaux à vocation agricole et/ou viticole

ESPACE URBAIN SPÉCIALISE : Zones UE - UX

Zone UE : les sites d'équipements..... Pages 67-76

Comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Sous-secteur « UE1 » : pour un projet de gendarmerie à Azay.
- Sous-secteur « UE2 » : pour un projet de centre technique municipal à Véretz.
- Secteur UEa : les sites d'équipements privés

Zone UX : les sites d'activité économique.....Pages 77-90

Comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur « UXa » : pour les zones d'activité dites « ordinaires »
 - Sous-secteur UXa1 : pour les Brosses à Larçay
 - Sous-secteur UXa2 : pour les Brossereaux à Montlouis.
 - Sous-secteur UXa3 : le Bout du Potager à Véretz
- Secteur UXb : les zones d'activité stratégiques
 - Sous-secteur UXb1 : la Carte à Monnaie
 - Sous-secteur UXb2 : les Ormeaux-Thuisseaux à Montlouis/L.
 - Sous-secteur UXb3 : l'Étang Vignon à Vouvray
- Secteur UXc : les zones industrielles
- Secteur UXd : la ZAC de Qualiparc
- Secteur UXe : les entreprises hors zone d'activités
 - Sous-secteur UXe1 : Vaubault à Chançay
- Secteur UXf : le site de l'Inrae

ZONES A URBANISER

Zone 1AUH : les espaces à urbaniser à vocation dominante résidentielle ouverts à l'urbanisation.....Pages 107-124

Comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur : « 1AUHa » : pour le secteur à urbaniser dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble
 - Sous-secteur 1AUHa1 : pour les Charpereaues à Azay.
 - Sous-secteur 1AUHa2 : pour le May à Azay.
 - Sous-secteur 1AUHa3 : pour le Clos du May à Azay.
 - Sous-secteur 1AUHa4 : pour la Massoterie à Chançay
 - Sous-secteur 1AUHa5 : pour la Plaudrie à Larçay
 - Sous-secteur 1AUHa5.1 : pour la Plaudrie-vallon de la Bergerie à Larçay
 - Sous-secteur 1AUHa6 : pour Maison Rouge à Monnaie
 - Sous-secteur 1AUHa7 : pour la Tourtellerie à Monnaie
 - Sous-secteur 1AUHa8 : pour la Raye à Reugny
 - Sous-secteur 1AUHa9 : pour le Coteau du Saveton à Véretz
 - Sous-secteur 1AUHa10 : pour la Carrée à La Ville-aux-Dames
 - Sous-secteur 1AUHa11 : pour Mado Robin à La Ville-aux-Dames
 - Sous-secteur 1AUHa12 : pour Champ Daveau à La Ville-aux-Dames
 - Sous-secteur 1AUHa13 : pour les Sarazins à Vouvray

- Secteur : « 1AUHb » : pour le secteur urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au sous-secteur

- Sous-secteur 1AUHb1 : pour la polarité de la voie verte à Chançay
- Sous-secteur 1AUHb2 : pour la Gare à Monnaie
- Sous-secteur 1AUHb3 : pour les Hauts de Montlouis
- Sous-secteur 1AUHb4 : pour le site Bizeau à Véréz

Zone 1AUX : les espaces à urbaniser à vocation d'accueil d'activité économique ouverts à l'urbanisation..... Pages 125-134

Comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur « 1AUXa » : pour le secteur à urbaniser dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble
 - Sous-secteur 1AUXa1 : pour la Carte à Monnaie
 - Sous-secteur 1AUXa2 : pour l'Étang Vignon à Vouvray
- Secteur « 1AUXb » : pour le secteur à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur (site du May à Azay).

Zone 2AU : les espaces à urbaniser non ouverts à l'urbanisation..... Pages 135-142

Comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- Secteur « 2AUh » : pour le secteur à vocation future à dominante d'habitat.
 - Sous-secteur 2AUh1 : pour la Saulas à la Ville-aux-Dames.
- Secteur « 2Aux » : pour le secteur à vocation future d'accueil d'activité économique.

Annexes du règlement écrit - parties intégrantes du règlement..... Pages 175-208

Les annexes du règlement comprennent :

1. Les règles spécifiques de chacun des 57 Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)
2. Les règles s'appliquant aux éléments classés au titre de l'article L151-23.
3. Les 131 emplacements réservés s'appliquant aux voies et ouvrages publics listés par commune.
4. Les 5 emplacements réservés pour programme de logements.
5. Le lexique des différents termes employés dans le présent règlement écrit

En conclusion de cette étude détaillée des règlements, la Commission d'enquête constate que le projet de PLUi présenté, fixe bien les règles générales et les servitudes permettant d'atteindre les objectifs de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme et que conformément aux dispositions de la loi SRU du 13.12.2000, le projet présente bien un règlement écrit et un règlement graphique.

CHAPITRE 10.

LA REALISATION DE L'ENQUETE.

10.1 COMPOSITION DU DOSSIER.

10.1.1 LES DIFFERENTES PIECES DU DOSSIER DE PRESENTATION.

Le dossier de présentation (version papier) du projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Touraine Est-Vallées et de la création de 20 Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour les 28 monuments historiques présents sur les 10 communes du territoire, a été élaboré par le bureau de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la Communauté de communes dirigé par Madame Elodie ROCHE-TERNOIR, sa Directrice, en collaboration avec l'Agence d'Urbanisme de l'agglomération de Tours – ATU - (association loi 1901) – 3 cour 56 avenue Marcel Dassault à Tours, sous l'égide de Monsieur Vincent MORETTE, Maire de Montlouis et Président de la CCTEV.

Il comporte les pièces suivantes.

- Un fascicule « Bilan de la concertation » (62 pages)
- Un fascicule « Explication des Orientations du PLUi » (167 pages)
- Un fascicule « P A D D » (44 pages)
- Un fascicule « O A P sectorielles » (277 pages)
- Un fascicule « O A P patrimoine » (41 pages)
- Un fascicule « O A P Trame Verte et Bleue » (18 pages)
- Un fascicule « Synthèse de l'Etat des Lieux » (21 pages)
- Un fascicule « Résumé non technique de l'Etat initial de l'Environnement (48 pages)
- Un fascicule « Etat initial de l'Environnement » (185 pages)
- Un fascicule « Evaluation Environnementale » (280 pages)
- Un fascicule « Consommation d'espace » (26 pages)
- Un fascicule « Formes urbaines et patrimoine » (76 pages)
- Un fascicule « Services et équipements » (25 pages)
- Un fascicule « l'Agriculture » (31 pages)
- Un fascicule « Economie et emploi » (36 pages)
- Un fascicule « Population et habitat » (52 pages)
- Un fascicule « Mobilités » (37 pages)
- Un fascicule « Atlas des unités paysagères (78 pages)
- Un fascicule « Règlement écrit » (208 pages)
- Un fascicule « Servitudes d'utilité publiques » et ses 3 plans graphiques (55 pages)
- Un fascicule « Annexes sanitaires » (121 pages)
- Un fascicule « Voies de communication » (53 pages)
- Un fascicule « Périmètres d'aménagement » (18 pages)
- 66 plans graphiques représentant 2 classeurs de 10 kilogrammes.
- 20 fascicules « Etude pour la création d'un périmètre délimité des abords » (532 pages)
- Un classeur « Projet d'élaboration du PLUi » récapitulant les pièces du dossier avec :

- ✓ « Réponses PPA » (64 pages)
 - ✓ « Réponses Communes (56 pages)
 - ✓ « Réponses des PPC » (62 pages)
 - ✓ Trois fascicules « Porté à la connaissance de l'Etat - octobre 2020 » (132 pages)
 - ✓ Quatre copies « Délibérations Com.Com (26 pages)
 - ✓ Une copie « Réponse Porté à la connaissance DDT 37 - octobre 2020 » (3 pages)
 - ✓ Une copie Arrêté Com.Com « Prescrivant l'enquête publique » (9 pages)
 - ✓ Un dossier « Textes régissant l'enquête publique » (30 pages)
 - ✓ Une copie « Avis de la CDPENAF – avril 2025 » (11 pages)
 - ✓ Copie de l'avis d'enquête
 - ✓ Copie de l'affiche jaune « Avis d'enquête »
 - ✓ Copie du plan d'affichage
 - ✓ Copies des attestations de parution dans la presse locale en date des Copie de l'avis d'enquête
 - ✓ Copie de l'affiche jaune « Avis d'enquête »
 - ✓ Copie du plan d'affichage
 - ✓ Copies des attestations de parution dans la presse locale en date des 07 – 09 – 13 & 29 avril et 04 mai 2025
- Un classeur « Projet de création des PDA » avec :
 - ✓ Une copie « Délibération Com.Com sur les PDA - janvier 2025 » (6 pages)
 - ✓ Une copie Arrêté Com.Com « Prescrivant l'enquête publique » (9 pages)
 - ✓ Un dossier « Textes régissant l'enquête publique » (30 pages)
 - ✓ Copie de l'avis d'enquête
 - ✓ Copie de l'affiche jaune « Avis d'enquête »
 - ✓ Copie du plan d'affichage
 - ✓ Copies des attestations de parution dans la presse locale en date des 07 – 09 – 13 & 29 avril et 04 mai 2025.

L'ensemble représente dans sa version papier mis à la disposition des habitants un volume d'environ 2.900 pages.

- Entre le 30 avril et le 29 mai des documents complémentaires ont été intégrés par la Communauté de communes dans le dossier mis à l'enquête (PLUi et PDA). Il s'agit de :
 - ✓ Le 30 avril 2025 - Pièces relatives à l'information du public (Pinf), sous l'intitulé « Pinf5d : Nouvelle République - seconde publication » (dans les huit premiers jours de l'enquête).
 - ✓ Le 05 mai 2025 - Pièces relatives à l'information du public (Pinf), sous l'intitulé « Pinf5e : Nouvelle République du Dimanche - seconde publication ».
 - ✓ Le 07 mai 2025 - dans le dossier PLUi uniquement – Pièces techniques (PT), sous l'intitulé « PT5 - Réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).
 - ✓ Le 09 mai 2025 - dans le dossier PLUi uniquement - Pièces techniques (PT), sous l'intitulé « PT6 - Réponse de la collectivité aux remarques des PPA et PPC.

Ces 4 dossiers complémentaires sont joints en annexes dématérialisées.

10.1.2 LE DOSSIER ADMINISTRATIF.

Il comprend.

- La décision n° E 24000177/45 du 17 décembre 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'ORLEANS (45) portant sur la désignation des membres d'une Commission d'Enquête composée de Monsieur Jean-Louis METERREAU (Président de la commission) et de Madame Martine BEURTON et de Monsieur Martin LEDDET (membres titulaires), en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet « le projet d'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLUi) sur l'ensemble de son territoire constitué des communes d'Azay sur Cher – Chançay – Larçay – Monnaie – Montlouis sur Loire – Reugny – Véretz Vernou sur Brenne – La Ville aux Dames et Vouvray et la création de périmètres délimités des abords (PDA) de 28 monuments historiques présents sur les 10 communes du territoire intercommunal. (annexe 7 du présent rapport)
- L'arrêté n° 01-2025 du 11 mars 2025 de la Communauté de Communes « Touraine Est-Vallées » prescrivant l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Touraine Est-Vallées et de création des périmètres délimités des abords de 28 monuments historiques situés sur le territoire de « Touraine Est-Vallées » (annexe 8 du présent rapport)
- Les parutions légales dans la presse régionale « La Nouvelle république du Centre Ouest » éditions quotidiennes et hebdomadaires des 07 – 09 – 13 - 29 avril et 04 mai 2025 (annexe 9 du présent rapport)

10.1.3 LA DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE.

La Commission d'enquête a été nommée par la décision n° E 24000177/45 du 17 décembre 2024 de Monsieur le Président du tribunal Administratif d'ORLEANS (45), nomination reprise dans l'article 2 de l'Arrêté du 11 mars 2025 de la Communauté de communes « Touraine Est-Vallées ».

10.2 MODALITES PREPARATOIRES A L'ENQUETE.

10.2.1 PREPARATION – DEMARCHES ET ORGANISATION DE L'ENQUETE.

Dès la désignation de la commission j'ai pris attache avec les Commissaires enquêteurs membres titulaires afin de m'assurer de leur disponibilité pour l'ensemble de la période, préparation, enquête et constitution du Rapport.

Le 18 décembre 2024 je me suis entretenu téléphoniquement avec Madame Maylis BOUTEILLER Assistante de Direction à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la Communauté de communes en vue d'une première « réunion préparatoire » entre la commission d'enquête et la Communauté de communes.

Cette réunion a été fixée au 28 janvier 2025 en présentiel pour les Commissaires-Enquêteurs titulaires et en « visio-conférence » pour le Président de la commission retenu hors département.

Le 27 janvier 2025 de 14 h 30 à 16 h j'ai organisé une **1^{ère} « Réunion préparatoire » de la Commission d'enquête**, en visio-conférence, afin de préparer la « Rencontre » du lendemain avec les responsables de la Direction la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la Communauté de communes.

Le 28 janvier 2025 de 15 h à 17 h, Madame Martine BEURTON et Monsieur Martin LEDDET ont participé en présentiel à la **1^{ère} Réunion avec la Com.Com** au siège de la Communauté de communes à Montlouis, et j'ai assisté à cet entretien en « visio-conférence » du fait de mon absence du département.

Les sujets traités lors de cette réunion font l'objet d'un compte rendu détaillé qui figure au Chapitre 13 du présent rapport « Les Annexes de l'Enquête » - **annexe 1** et sont résumés : - aux dates et à la durée de l'enquête - à la gestion de registres et des observations – à la transmission des différents avis (MRAe/CDPENAF etc ...) - aux parutions légales – au registre dématérialisé etc ...

Le 26 février 2025 de 14 h 30 à 17 h 30, la Commission d'enquête a participé à la **2^{ème} Réunion avec la Com.Com** au siège de la Communauté de communes à Montlouis, en présentiel pour tous les membres et les responsables de la Direction la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la Communauté de communes.

Les sujets traités lors de cette réunion font l'objet d'un compte rendu détaillé qui figure au Chapitre 13 du présent rapport « Les Annexes de l'Enquête » - **annexe 2** et sont résumés : aux dates définitives de l'enquête (28 avril 2025 à compter de 14 heures au 28 mai 2025 à 17 heures inclus soir pour une durée de 31 jours consécutifs) – les lieux d'affichage des avis de l'enquête – la composition de l'arrêté de l'intercommunalité – les permanences (voir ci-après) – la date d'une visite sur le terrain etc ...

Le 18 mars 2025 de 10 h à 12 h 30, j'ai organisé la **1^{ère} « Réunion préparatoire » de la Commission d'enquête**, au domicile de Madame Martine BEURTON (afin de centraliser les moyens).

Les sujets traités lors de cette réunion font l'objet d'un compte rendu détaillé qui figure au Chapitre 13 du présent rapport « Les Annexes de l'Enquête » - **annexe 3** et sont résumés : - la lecture du rapport (+ ou – 3.000 pages) – la date d'une prochaine réunion avec la Com.Com et avec l'urbaniste ATU – la formation des CE sur le « Registre dématérialisé et le logiciel Intra-Géo- la gestion du registre dématérialisé – la 1^{ère} répartition des tâches – la tenue des permanences etc ...

Le 31 mars 2025 de 14 h à 17 heures, j'ai organisé la **2^{ème} « Réunion préparatoire » de la Commission d'enquête**, au domicile de Madame Martine BEURTON.

Les sujets traités lors de cette réunion font l'objet d'un compte rendu détaillé qui figure au Chapitre 13 du présent rapport « Les Annexes de l'Enquête » - **annexe 4** et sont résumés : - au bilan des travaux de lecture / de compréhension et d'analyse du dossier – le bilan de la concertation – les axes stratégiques du dossier – le retour des avis (PPA et autres) – la rédaction d'une fiche d'information pour les maires etc ...

Le 1^{er} avril 2025, de 09 h 30 à 13 heures la Commission d'enquête a participé à la **3^{ème} Réunion avec la Com.Com** au siège de la Communauté de communes à Montlouis, en présentiel pour tous les membres, les responsables de la Direction la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la Communauté de communes et avec Madame Béatrice GENTY, Urbaniste de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) et Monsieur Clément CHARPENTIER, Urbaniste de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU)

Les sujets traités lors de cette réunion font l'objet d'un compte rendu détaillé qui figure au Chapitre 13 du présent rapport « Les Annexes de l'Enquête » - **annexe 5** et sont résumés : - la démographie de la Com.Com – les besoins en logements – les règles dans les différentes zones – les difficultés rencontrées pour lire les différentes parties du dossier (numéros de parcelles ne figurant pas sur le règlement graphique) – l'OAP Patrimoine – les ENr – les ZAP etc ...

Le 1^{er} avril 2025, la Commission d'enquête a participé à **une visite sur le terrain** avec les responsables de la Direction la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la Communauté de communes et avec Madame GENTY d'ATU.

Les lieux visités lors de cette visite font l'objet d'un compte rendu détaillé qui figure au Chapitre 13 du présent rapport « Les Annexes de l'Enquête » - **annexe 6**.

Le 10 avril 2025, de 09 h à 12 heures **j'ai organisé la 3^{ème} « Réunion préparatoire »** de la Commission d'enquête, au domicile de Madame Martine BEURTON.

Les sujets traités lors de cette réunion portent sur : - le mode de réalisation du rapport – la poursuite de l'analyse des différents chapitres du dossier de présentation suivant la répartition des tâches (Etat initial de l'environnement – les OAP – les PDA) etc ...

Le 22 avril 2025, de 10 h à 12 heures **j'ai organisé la 4^{ème} « Réunion préparatoire »** de la Commission d'enquête, au domicile de Madame Martine BEURTON.

Les sujets traités lors de cette réunion portent sur : - la suite des sujets traités lors de la réunion précédente - le mode de réalisation du rapport – la poursuite de l'analyse des différents chapitres du dossier de présentation suivant la répartition des tâches (l'enquête environnementale – le Règlement – les PDA suite) etc ...

Le 22 avril 2025, de 13 h 30 à 17 h 30 heures la Commission d'enquête a participé à **la 4^{ème} Réunion avec la Com.Com** au siège de la Communauté de communes à Montlouis avec les responsables de la Direction la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la Communauté de communes pour une prise en charge des registres des observations (ratification) qui seront déposés dans les 10 mairies et au siège de la Com.Com puis pour une **FORMATION** sur le fonctionnement du Registre dématérialisé diffusée par la société PREAMBULE retenue par la Com.Com pour « gérer » le registre dématérialisé et sur la pratique du site géo-portail dédié intr@géo.

Le 28 avril 2025, de 10 h à 12 heures **j'ai organisé la 5^{ème} « Réunion préparatoire »** de la Commission d'enquête, au domicile de Madame Martine BEURTON.

Les sujets traités lors de cette réunion portent sur : - l'ouverture de l'enquête et les premières permanences de l'après-midi – les différents contacts avec les autorités locales – la règle absolue de communication avec les correspondants de la presse locale – l'avancement des différents éléments de rédaction en cours.

10.3 PUBLICITE LEGALE DE L'ENQUETE.

Conformément à l'article 9 de l'Arrêté de la CCTEV l'avis de mise à l'enquête a été publié dans la presse départementale « La Nouvelle République du Centre ouest » éditions du département d'Indre et Loire, quinze jours au moins avant le début de celle-ci (07 – 09 – 13 avril) et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête (29 avril et 04 mai 2025).

A cet effet une attestation de publicité a été délivrée par la Communauté de communes et l'ensemble des communes a délivré un certificat d'affiche mentionné en annexe 7 du présent rapport et joint dans la version dématérialisée.

10.4 ETUDE DU DOSSIER.

Dès la remise des dossiers chaque commissaire a procédé à une longue et fastidieuse lecture et à une analyse de l'ensemble des documents composant le dossier de présentation de 2.900 pages comme indiqué ci-avant et à une lecture de l'ensemble des annexes

J'ai demandé à chacun d'entre eux d'étudier les dispositions du SCoT de l'agglomération tourangelles englobant le territoire de la CCTEV, la documentation relative à la loi sur la transition énergétique de 2015, ce qui a nécessité une cinquantaine d'heures de travail individuel pour cette tâche (pour rappel 2.900 pages + 66 planches graphiques annexes, les différents PDA et les différents avis des PPA, des communes et des PPC) etc ...

10.5 REPARTITION DES TACHES.

La répartition des tâches des 3 Commissaires enquêteurs fait l'objet du tableau suivant.

REPARTITION DES TACHES		
Jean-Louis METERREAU (Président de la commission)	Martine BEURTON (membre titulaire)	Martin LEDDET (membre titulaire)
Gestion des réunions avec la CCTEV et des réunions de la commission d'enquête.	Contact permanent avec la CCTEV (Mme BOUTEILLER)	Contact permanent avec la CCTEV (Mme BOUTEILLER)
Participation aux Réunion avec la CCTEV	Participation aux Réunion avec la CCTEV	Participation aux Réunion avec la CCTEV
Formation « Registre dématérialisé » et « Intr@géo » avec Sté PREAMBULE	Formation « Registre dématérialisé » et « Intr@géo » avec Sté PREAMBULE	Formation « Registre dématérialisé » et « Intr@géo » avec Sté PREAMBULE
Visite sur les lieux.	Visite sur les lieux.	Visite sur les lieux.
Contact permanent avec la CCTEV (Mr MORETTE Président - Mmes ROCHE-TERNOIR & BOUTEILLER) Contact avec les Mairies (lors des permanences) Contact avec Tribunal Administratif.	Contact avec les Mairies (lors des permanences) Support informatique de la commission – Synthèse PADD Synthèses et rédaction Les axes stratégiques du projet – Les OAP sectorielles et Patrimoine – TVB	Contact avec les Mairies (lors des permanences) Synthèses et rédaction : Annexes Sites protégés – Annexes PLUi 1 à 7 – Annexes Inventaire 20 PDA Règlement écrit Règlement graphique

Relecture – correction et mise en forme dans le rapport des participations des 2 autres CE Synthèse et rédaction : Références juridiques du projet et du rapport Les généralités Présentation de la Com.Com L'historique La structure du PLUi Le diagnostic initial L'évaluation environnementale La réalisation de l'enquête Les avis PPA – Communes et PPC (en duo Mr LEDDET) Les PDA (en duo avec Mr LEDDET) Les commentaires de la commission d'enquête et les éléments de réflexion (en duo avec Mme BEURTON) 8 permanences Les commentaires aux contributions (en duo avec Mme BEURTON) Synthèse des observations Conclusions et avis de la Commission Récupération des registres et bilan de l'enquête Rédaction complète Conclusions et Avis motivé sur le PLUi et les PDA Relecture et correction complète du contenu du rapport	Les éléments de réflexion (en duo avec Mr METERREAU) Gestion des contributions et du registre dématérialisé Les commentaires aux contributions (en duo avec Mr METERREAU) 7 permanences	Annexes Aménagement / Servitudes / Périmètres d'aménagement / Voies de communication et Sanitaires Synthèse PPA - Communes - PPC – CDPENAF et MRAe 7 permanences
	Récupération des registres et bilan de l'enquête Synthèse des observations après le mémoire en réponse de la Com.Com Préparation conclusions et avis. Finalisation des Conclusions et Avis motivés PLU.I	Récupération des registres et bilan de l'enquête Prise en charge des conclusions et avis sur les PDA

10.6 LES PERMANENCES.

Dans le tableau suivant figure un résumé des 24 permanences réalisées au cours de cette enquête.

LIEUX	DATE	HORAIRES	COMMISSAIRE	Nbre de visiteurs / observations et autorités rencontrées
Com.com MONTLOUIS	28.04.2025	14 – 17 h	Mr METERREAU	02 visiteurs Observation néant Mmes ROCHE-TERNOIR et BOUTEILLER
Mairie LARCAY	28.04.2025	14- 17 h	Mme BEURTON	Visiteur néant Observation néant Mr SESSAC Maire et Mr PETITBON Conseiller Com.Com
Mairie CHANCAY	29.04.2025	09 – 12 h	Mme BEURTON	05 visiteurs Observation néant Mr LALOT Maire

Mairie MONNAIE	29.04.2025	14 – 17 h	Mr LEDDET	10 visiteurs 03 observations Mr DALPONT Adjoint urbanisme
Mairie VOUVRAY	30.04.2025	09 – 12 h	Mr LEDDET	02 visiteurs 02 observations Mme BONVALET Directrice générale des services – Mr LECLERQ adjoint urbanisme
Mairie MONTLOUIS	30.04.2025	14 – 17 h	Mr METERREAU	10 visiteurs 03 observations Mr MORETTE Maire et Président Com.Com – Mr GARCERA Adjoint urbanisme
Mairie AZAY/CHER	12.05.2025	09 -12 h	Mme BEURTON	06 visiteurs Observation néant Mr ALARY Maire
Mairie VERETZ	12.05.2025	14 – 17 h	Mme BEURTON	04 visiteurs 02 observations Mr AUGEREAU Maire
Mairie CHANCAY	14.05.2025	09 – 12 h	Mr LEDDET	04 visiteurs Observation néant Mr LALOT Maire
Mairie REUGNY	14.05.2025	14 – 17 h	Mr LEDDET	09 visiteurs 02 observations Autorité néant
Mairie MONTLOUIS	15.05.2025	09 – 12 h	Mr METERREAU	08 visiteurs Observation néant Mme POISSON Directrice générale des services- adjointe
Mairie LA VILLE aux DAMES	15.05.2025	14 – 17 h	Mr METERREAU	04 visiteurs Observation néant Autorité néant
Mairie VOUVRAY	16.05.2025	09 – 12 h	Mme BEURTON	09 visiteurs 01 observation Autorité néant
Mairie VERNOU	16.05.2025	14 – 17 h	Mme BEURTON	08 visiteurs Observation néant Mr TARBE Adjoint urbanisme
Mairie REUGNY	17.05.2025	09 – 12 h	Mme BEURTON	06 visiteurs 01 observation Mr TOKER Maire
Mairie LA VILLE aux DAMES	21.05.2025	09 – 12 h	Mr METERREAU	02 visiteurs Observation néant Mr BENARD Maire et Vice-Président Com.Com
Mairie LARCAY	21.05.2025	14 – 17 h	Mr METERREAU	02 visiteurs Observation néant Mr SESSAC Maire et Mr PETITBON Conseiller Com.Com
Mairie VERNOU	22.05.2025	09 – 12 h	Mr LEDDET	10 visiteurs 01 observations Mr TARBE Adjoint urbanisme
Mairie MONNAIE	22.05.2025	14 – 17 h	Mr LEDDET	19 visiteurs 07 observations Mr DALPONT Adjoint urbanisme
Mairie AZAY/CHER	24.05.2025	09 – 12 h	Mr METERREAU	10 visiteurs 02 observations Mme VIOLANTE Adjointe Mme HEBERT Chargée d'urbanisme

Mairie VERETZ	28.05.2025	09 – 12 h	Mr LEDDET	06 visiteurs 04 observations Mr ROCHE Adjoint
Com.com MONTLOUIS	28.05.2025	14 – 17 h	Mr METERREAU	08 visiteurs 03 observations Mr POISSON DGS

10.7 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

10.7.1 LES REUNIONS PENDANT ET APRES L'ENQUETE.

Le 05 mai 2025, de 14 h à 18 heures j'ai organisé la **5^{ème} Réunion avec la Com.Com** au siège de la Communauté de communes à Montlouis avec les responsables de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la Communauté de communes pour la mise en œuvre de l'information par courriers recommandés aux 35 propriétaires identifiés des 28 monuments historiques objet des PDA (arrêté du modèle de lettre d'information - recherches d'adresses auprès des mairies – préparation des courriers et mise sous enveloppe).

Le 02 juin 2025, de 09 h 30 à 12 h 30, au domicile de Mme Martine BEURTON, la Commission d'enquête a procédé à une **6^{ème} réunion** sur une relecture et mise au point de l'ébauche du rapport et sur le traitement (classement) des observations-contributions ».

Le même jour de 14 h à 18 heures, la Commission d'enquête a procédé en collaboration avec les responsables de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de la Communauté de communes, à une **6^{ème} réunion** de travail, pour le traitement (clôture) de l'ensemble des « registres papier » dédiés au PLUi et aux PDA et au mode de traitement des observations figurant sur le registre dématérialisé, sur les registres papier et des documents annexes. Un relevé scrupuleux de chaque contribution a été réalisé en coopération avec Mme Maylis Bouteiller de la Communauté de communes.

Le 10 juin 2025, de 09 h à 12 h, au domicile de Mme Martine BEURTON, la Commission d'enquête a procédé à une **7^{ème} réunion** sur le traitement (classement) des 347 observations-contributions (dont 2 parvenues hors délai mais prises en compte afin de ne pas priver quiconque du droit de s'exprimer dans le cadre d'une enquête publique – Art. R 123-13 du code de l'Environnement) et à la finalisation du Procès-verbal de synthèse en vue de sa remise à la Communauté de communes le jour même.

Le même jour, de 14 h 30 à 16 h 30, la Commission d'enquête a participé à la **7^{ème} Réunion** avec la Com.Com au siège de la celle-ci afin de procéder à la remise du Procès-verbal de Synthèse des observations, et à divers commentaires sur les 347 observations recueillies, sur les différents avis prononcés par les PPA – la MRAe – la CDPENAF et sur les interrogations de la Commission.

Le 24 juin 2025 de 14 h à 15 h, au domicile de Mme Martine BEURTON, j'ai procédé avec celle-ci à une **8^{ème} réunion** de travail portant sur la préparation des conclusions avec la prise en compte du « futur » mémoire en réponse de « Touraine Est-Vallées » sur les observations.

Le même jour de 15 h 30 à 16 h 30, avec Mme BEURTON au siège de la Communauté de communes à Montlouis, à l'occasion de la **8^{ème} Réunion** avec la Com.Com nous avons reçu le « Mémoire en réponse » aux observations, remis par Mme ROCHE-TERNOIR (version papier 180 pages recto-verso et version dématérialisée) et nous avons abordé le traitement de ces réponses dans le rapport d'enquête. Les sujets abordés portent sur : - la rédaction systématique d'une réponse à chaque observations – la prise en compte de l'avis de la CDPENAF

principalement sur l'avis relatif aux STECAL et la gestion, par le Comité de pilotage des élus, des différentes propositions évoquées dans les observations et dont il sera tenu compte pour approuver le projet notamment sur : le cas de l'OAP « Les Bleuets » - les cas « Le Clos des Vergers » « le Clos Mesnil » et le problème du projet de stockage des boues des STEP de la métropole de Tours sur une friche de la commune de Chançay.

Le 26 juin 2025, de 09 h 00 à 13 h puis de 14 h à 16 h au domicile du Président de la Commission à Cinq Mars la Pile, j'ai organisé avec Mme Martine BEURTON la **9^{ème} réunion** de travail afin de prendre en compte toutes les réponses aux observations, formulées par la Communauté de commune, afin de les trier, de les analyser, d'en faire synthèse et d'exprimer quelques commentaires en relation avec l'expression de la Communauté de communes et les réponses apportées, parfois au requérants, par les Commissaires-enquêteurs lors des réceptions dans les permanences.

Le même jour, en raison d'événements fortuits (décès d'un membre de la famille de Mme Martine BEURTON et traitement médical en milieu hospitalier de Mr Martin LEDDET), conformément aux articles L.123-15 et R.123-19 du code de l'urbanisme et l'article 10 de l'arrêté intercommunautaire du 11 mars 2025, j'ai formulé une demande de prolongation du délai légal, pour remettre le rapport d'enquête.

Le 30 juin 2025, j'ai reçu l'acceptation de la demande de report du délai de remise du rapport (annexe 9 chapitre 13 du présent document).

Le 3 juillet 2025, de 13 h à 18 h, j'ai organisé avec Mme BEURTON la **10^{ème} réunion** de travail en vue d'une relecture finale du rapport et des deux conclusions.

Le 7 juillet 2025 à 15 h 30, la Commission d'enquête s'est transportée au siège de la Communauté de Communes à Montlouis où elle a remis l'ensemble « Rapport et Conclusions et Avis » à Mr Janick ALARY Vice-Président de la Communauté de communes en présence de Mmes Elodie ROCHE-TERNOIR et Maylis BOUTELLER du bureau Aménagement et Urbanisme

Tableau Récapitulatif des réunions de travail de la Commission d'enquête.

Avant l'enquête	Pendant l'enquête	Après l'enquête
28.01.2025/ Com.Com Montlouis Beurton-Leddets (présentiel) Meterreau (visio) + Com.Com	05.05.2025/Com.Com Montlouis 3 CE + Com.Com Courriers PDA	02.06.2025/Dom Beurton
26.02.2025/Com.Com Monlouis 3 CE + Com.Com		02.06.2025/Com.Com 3 CE + Com.Com Clôture registres
18.03.2025/ Dom. Beurton 3 CE		05.06.2025/Dom Meterreau 2 CE Meterreau/Beurton Préparation synthèse
31.03.2025/Dom Beurton 3 CE		10.06.2025/Dom Beurton 3 CE

01.04.2025/Com.Com Montlouis 3 CE + Com.Com + ATU		10.06.2025/Com.Com 3 CE + Com.Com Pv synthèse observations
01.04.2025/Visite terrain 3 CE + Com.Com + ATU		24.06.2025/Dom. Beurton 2 CE Meterreau/Beurton
10.04.2025 /Dom. Beurton 3 CE		24.06.2025/Com.Com 2 CE Meterreau/Beurton + Com.Com Remise Mémoire en réponse
22.04.2025/Dom.Beurton 3 CE		26.06.2025/Dom Meterreau 2 CE Meterreau/Beurton Commentaires Mémoire en réponse
22.04.25/Com.Com Montlouis 3 CE + Formation Préambules		27.06.2025/Dom. Beurton 3 CE Bilan observations + Conclusions
28.04.2025/Dom Beurton 3 CE		03.07.2025/Dom. Beurton 2 CE Relecture finale Rapport et Conclusions

10.7.2. CONTROLE DES REGISTRES.

A l'occasion des différentes permanences les Commissaires enquêteurs ont procédé systématiquement aux contrôles des registres papier pour le PLUi et ceux des PDA auprès des secrétaires de Mairie ou des nombreux Maires ou adjoints présents.

Aucun manquement n'a été relevé.

10.7.3. LE REGISTRE DEMATERIALISE.

La Communauté de communes s'est appuyée sur les services de la société PREAMBULES de Montbéliard (25) chargée de « mettre en ligne » les différentes pièces du dossier de présentation, de recueillir, de centraliser, de traiter et de diffuser les observations sur un registre dématérialisé dédié.

Ce registre dématérialisé sur <https://www.registre-dematerialise.fr/6076> a donc permis à tout un chacun de consulter le dossier d'enquête publique et de déposer sa ou ses contributions.

10.7.4. CONTROLE DE L’AFFICHAGE.

Le 12 mai 2025, de 15 h à 18 heures, j'ai réalisé un « contrôle de l'affichage » sur un circuit aléatoire dans les communes de : « La Ville aux Dames » - « Montlouis » - « Vernou » - « Reugny » et « Monnaie ».

- A La Ville aux Dames affichage aux entrées Est et Ouest de la ville (avenue Jeanne d'Arc) – place de l'église et devant la mairie – entrées Est et Ouest en bordure de Loire (RD 751).
- A Montlouis affichage à la maison communautaire – à la mairie et aux entrées Est et Ouest de la ville en bordure de la RD 140 (rive droite du Cher de Tours à Bléré) et de la RD 751 (rive gauche de la Loire de Tours à Amboise) – au « Presbytère » et à proximité de la « Maison de la Ramée » (PDA).
- A Vernou affichage aux entrées Sud et Nord de la ville (RD 46) – à proximité du château de « Jallanges » - du « Manoir de Cousse » du « Manoir du Clos Pouvray » (PDA) et à la mairie.
- A Reugny affichage aux entrées Sud et Nord de la ville (RD 46) – à la mairie et au « Château de la Vallière » (projet Da Vinci Labs).
- A Monnaie affichage aux entrées Nord-Est et Sud-Ouest de la ville (RD 910 de Tours à Paris) – aux entrées Sud et Nord (RD 47 de Vouvray à Saint Laurent en Gâtines) et à la mairie.

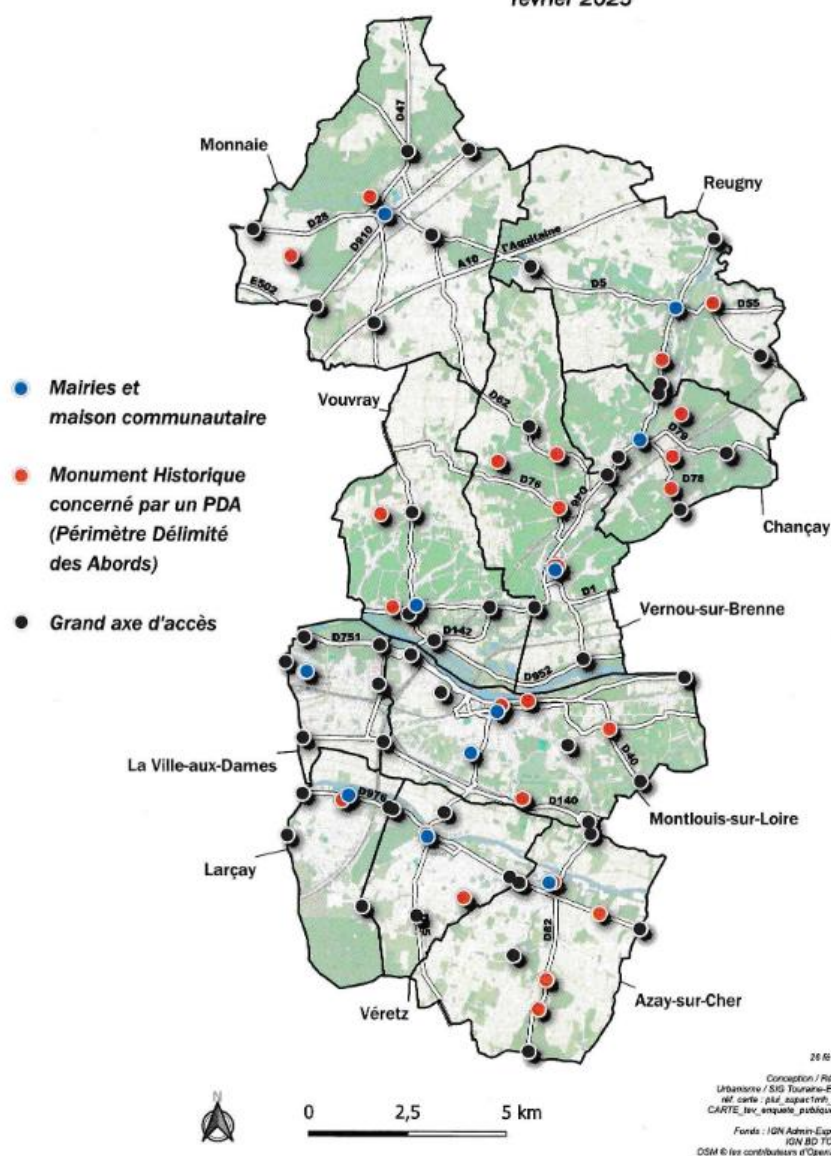
Pour les autres communes, les Commissaires-enquêteurs ont vérifiés les affichages lors de leurs déplacements à l'occasion de leurs permanences.

L'ensemble des points vérifiés permet d'affirmer que l'affichage a été correctement mis en place conformément aux dispositions de l'article 9 de l'arrêté communautaire du 11 mars 2025.

A cet effet la Communauté de communes et les dix communes ont délivré un certificat d'affichage. Ces onze documents sont joints en annexe 7 du présent rapport sous le label certificat d'affichage 1 à 11.



Enquête publique PLUi / PDA
propositions d'emplacement des affiches de publicité
février 2025



10.7.5. CLIMAT DE L'ENQUETE.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions avec une grande disponibilité et une parfaite connaissance du dossier de la part de Monsieur MORETTE Président de la Communauté de communes, de Mesdames Elodie ROCHE-TERNOIR, Directrice de l'Aménagement de la Communauté de communes et Maylis BOUTEILLER son assistante.

Sur le terrain l'enquête n'a rencontré aucun problème mais les Commissaires-enquêteurs ont « ressenti » que le début de la période pré-électorale (municipales 2026) avait eu un impact sur certaines observations.

Dans tous les cas, tous les citoyens qui l'ont souhaité, ont eu la possibilité de rencontrer les Commissaires-enquêteurs lors des permanences, de s'exprimer tout à fait librement en apportant leurs observations, leurs oppositions et leurs propositions

10.7.6 Clôture de l'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, le 28 mai 2025, après avoir assuré les dernières permanences à la mairie de Vétetz et à la Communauté de communes Touraine Est-Vallées, la Commission d'enquête s'est assurée de la clôture de tous les registres papier, de la fermeture du site dématérialisé, dédié de PREAMBULE, et a clôturé l'enquête conformément aux prescriptions des articles 1 et 4 de l'arrêté communautaire n° 01-2025 du 11 mars 2025.

L'analyse de cette partie du rapport s'appuie sur un dossier de présentation de 2.900 pages très complet aux éléments de diagnostics très structurés, sur un dossier administratif réglementaire, sur une publicité légale conforme aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté communautaire et sur une mise en place de permanences adaptée.

Sa préparation entre janvier et avril 2025 a permis d'organiser 6 réunions préparatoires avec la Communauté de communes et de permettre ainsi une bonne approche, par les Commissaires-enquêteurs, du dossier et de la mission confiée.

Les permanences ont été bien fréquentées avec 144 visiteurs qui ont été reçus, renseignés et 79 observations été prises en compte.

En outre 19 autorités ont rendu visite aux Commissaires-enquêteurs lors des permanences, témoignant ainsi de leur intérêt et implication dans le projet communautaire.

Enfin il est à noter que les 347 contributions déposées sur le registre dématérialisé ont contribué à la libre expression des citoyens sans rencontrer de problème.

L'ensemble permet donc à la Commission d'enquête de réunir des éléments qui l'aideront à étayer ses propos conclusifs à venir.

CHAPITRE 11.

LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) – DES COMMUNES ET DES PERSONNES CONSULTEES (PPC).

11.1 AVIS DES PPA.

Organisme	Date avis	Avis
1 ARS Centre Val de Loire	08/04/25	néant
2 DDT 37	08/04/25	Avis FAVORABLE avec Réserves sur : - la gestion des eaux usées - la prise en compte d'une rupture des digues du bord de Loire - l'évocation du Service Express Régional Métropolitain (SERM)
3 DREAL Centre Val de Loire	08/04/25	néant
4 DRAC Centre Val de Loire	08/04/25	néant
5 PREFECTURE 37	08/04/25	néant
6 UDAP 37	08/04/25	néant
7 Chambre d'Agriculture 37	28/03/25	Avis favorable avec 8 réserves : - des parcelles a Vouvray et Montlouis zonées en N devraient l'être en A - des dispositifs agrivoltaïques zonés Aa1 devraient être en A - des sites d'activité agricole sont à tort zonés en N. - l'usage des « ensembles bâtis protégés » est inadapté aux activités agricoles et forestières - les changements de destination sont insuffisamment décrits - les Espaces Boisés Classés EBC sont dommageables en zone AOP viticole - des STECAL à Monnaie posent question (zone humide & risque de mitage du massif boisé) - certaines règles du règlement écrit peuvent nuire à l'activité agricole et forestière - les revoir avec le « diagnostic agricole »
8 Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire	08/04/25	Avis FAVORABLE sous réserve de prise en compte des 8 remarques portant sur : - l'habitat, - la sobriété foncière, - les orientations du ScoT, - la gestion des eaux usées, - le développement durable, - la prise en compte du PPRI - le Patrimoine - les Mobilités

9 CDPENAF		Avis FAVORABLE sous réserve de préciser le nombre de logements faisant l'objet d'un changement de destination (NDLR : dans les zones Naturelles (N) et Agricoles (A)) ainsi que les critères définis. La CDPENAF a aussi voté sur le projet de création de 57 STECAL inscrits au PLUI (22 en zone agricole A et 35 en zone Naturelle N). Avis DEFAVORABLE aux extensions et annexes en zones A et N en raison d'un besoin d'éclaircissement sur les définitions des annexes.
10 CCI Touraine	28/01/25	Sans AVIS Réaffirme 4 principes d'aménagement et d'utilisation du foncier destiné aux activités économiques
11 CMA 37		néant
12 CONSEIL DEPARTEMENTAL 37	11/04/25	Avis FAVORABLE avec 4 réserves concernant : - l'accueil des nouveaux habitants - le contournement périphérique sud-est de l'agglomération tourangelles - la requalification de l'entrée de villes - le projet de centre de recherche de La Vallière à Reugny - SUP visibilité et alignement sur les voies publiques - trame V & B : zones humides
13 CONSEIL REGIONAL Centre Val de Loire		néant
14 ÉTAT MAJOR militaire de zone de défense et de sécurité Ouest	20/02/25	Avis favorable sous réserve mise à jour et prise en compte de 5 servitudes

11.2 AVIS DES COMMUNES.

15 AZAY SUR CHER	néant	Réputé FAVORABLE
16 CHANCAY	05/02/225	FAVORABLE à l'unanimité
17 LA VILLE AUX DAMES	néant	Réputé FAVORABLE
16 LARCAY	03/02/225	FAVORABLE à l'unanimité
18 MONNAIE	18/02/225	FAVORABLE
19 MONTLOUIS	17/03/225	FAVORABLE sous réserve de prendre en compte 8 remarques concernant - les secteurs de mixité urbaine - le règlement de la zone Aa - le règlement de la zone UBa - le raccordement aux réseaux - l'OAP des Hauts de Montlouis - des oublis dans le zonage UE et le zonage du secteur des Piliers
20 REUGNY	28/01/25	FAVORABLE

21 VERETZ	24/01/25	FAVORABLE
22 VERNOU	24/02/25	FAVORABLE
23 VOUVRAY	04/02/25	FAVORABLE

11.3 AVIS DES PPC.

24 SNCF Immobilier	24/02/25	Sans AVIS Rappelle les servitudes de protection du domaine public ferroviaire qui assurent la sécurité du domaine et des riverains, de son développement et sa valorisation
25 SNCF Réseau	néant	néant
26 SNCF Sécurité	néant	néant
27 Syndicat des Mobilités de Touraine	08/04/25	Sans AVIS Fait des observations et des suggestions sur le diagnostic mobilité du PLUi pour les communes de la Ville aux Dames - Vouvray et Vernou-sur-Brenne
28 Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle	26/03/25	Avis FAVORABLE avec 4 recommandations liées principalement aux risques inondation
29 CDC Habitat	néant	néant
30 Centre Régional de la Propriété Forestière Centre-Val de Loire	14/03/25	FAVORABLE sous réserve de correctifs et de compléments dans le PADD - les règlements écrit et graphique et les annexes
31 Comité Départemental de spéléologie	néant	néant
32 Communauté de Communes Chenonceaux Bléré-Val de Cher	27/03/25	FAVORABLE
33 Communauté de communes Val d'Amboise	néant	néant
34 Communauté de communes Vallée de l'Indre	03/04/25	FAVORABLE
35 DGAC/SNIA-Ouest	04/04/25	Constata de nombreuses erreurs dans la liste et le plan des Servitudes d'Utilité Publique T4- T5 - T7
36 FEDERATION de pêche 37	néant	Néant

37 INSTITUT NATIONAL ORIGINE Qualité Val de Loire INAO	20/03/25	FAVORABLE sous 3 réserves : - zoner en A de 2 projets photovoltaïques zonés Aa - supprimer 11 EBC en zone OAP viticole - zoner en A les exploitations agricoles zonées en N
38 Mairie de Parçay-Meslay	néant	Néant
39 Mairie de Saint-Avertin	26/03/25	FAVORABLE sous réserve d'assurer l'interconnexion de la zone d'activité du Parquet à Larçay avec la RM 943 et le futur pôle multimodal de la Papoterie permettant la desserte du nouveau quartier de Masnières à St Avertin
40 Mairie de Saint Pierre des Corps	néant	néant
41 Mairie d'Esvres sur Indre	néant	néant
42 Maison de Loire	néant	néant
43 ODG Vins de Montlouis	néant	néant
44 ODG Vins de Vouvray	néant	néant
45 SAGE Cher Aval	néant	néant
46 SYNDICAT MIXTE AFFLUENTS Nord Val de Loire	néant	néant
47 SYNDICAT MIXTE Bassin de la Brenne	néant	néant
48 SYNDICAT MIXTE Bassin de la Cisse	néant	néant
49 TOURS METROPOLE Val de Loire	31/03/25	FAVORABLE sous réserve d'assurer l'interconnexion de la zone d'activité du Parquet à Larçay avec la RM 943 et le futur pôle multimodal de la Papoterie permettant la desserte du nouveau quartier de Masnières à St Avertin
50 SCoT	21/03/25	FAVORABLE sous réserve Inconstructibilité dans les zones aléas d'inondation Fort et Très Fort.

11.3.1 LE MEMOIRE EN REPONSE DE TOURAINE EST-VALLEES AUX PPA – PPC.

Les éléments de réponse apportés dans le présent document sont organisés en thématiques.

Ils sont issus d'un travail d'analyse technique de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours, du bureau d'études BIOTOPE et des services de Touraine-Est Vallées fin avril 2024 ; puis de l'analyse et validation par les élus membres du comité de pilotage du PLUi de Touraine-Est Vallées réunis le 30 avril 2024.

Thématique : les zones humides

Remarques de la collectivité responsable de la procédure :

Les mesures ERC pour les zones humides sont présentées dans le chapitre 3 « Mesures envisagées pour éviter, réduire voire compenser les incidences » de l'évaluation environnementale.

Pour rappel :

- ✓ 24 secteurs de projet concernés par une zone humide présentant des enjeux ont été abandonnés.
- ✓ Certains secteurs ont été réduits pour limiter l'impact sur la zone humide (se référer au chapitre 4.3.2 « Analyse des incidences sur les zones à enjeux environnementaux »).

Pour ce qui concerne la compensation, ce sont les OAP sectorielles concernées qui rappellent cette dimension. Dans le cadre du PLUi, il n'est pas possible d'analyser de façon réglementaire la compensation attendue au stade projet et donc les mesures sur les différents compartiments, espèces, milieux et fonctions. En effet, l'organisation du projet n'est pas connue avec exactitude.

De plus, la compensation doit être portée (financièrement et techniquement) par la maîtrise d'ouvrage.

Le rapport de présentation sera complété en particulier sur :

- ✓ la démarche et la méthode d'investigation des zones humides et la manière dont elles ont été prises en considération dans le projet du PLUi.
- ✓ la justification de chaque espace urbanisable en zones humide avérée ou potentielle.

Dans le règlement (écrit et graphique) une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sera instituée sur les zones humides identifiées lors des études du PLUi classées en zone A ou N. Cette protection renverra à une inconstructibilité totale de ces espaces.

Premiers compléments d'informations sur les choix d'urbaniser des zones (1AU) comportant une zone humide avérée.

- Zone 1AUHb2 « le quartier de la gare » à Monnaie et zone 1AUHa12 « Champs Daveau » à la Ville-aux-Dames.

La gare à Monnaie et une future halte ferroviaire entre la Loire et le Cher à La-Ville-aux-Dames sont identifiées dans le cadre du service express métropolitain (SERM) comme pôles d'échanges multimodaux. Le Projet d'Aménagement et Développement Durables du PLUi énonce l'objectif de « Décarboner les mobilités pour la desserte du territoire et de ses centralités ». Il s'agit notamment de renforcer la densité et la mixité des fonctions à proximité des pôles d'échange multimodaux.

Par ailleurs, ces zones se situent à proximité des centralités particulièrement bien équipées de ces deux pôles de Touraine-Est Vallées : du centre-ville pour Monnaie et du Grand Village pour la Ville-aux-Dames et le PADD fixe comme objectif de renforcer l'organisation urbaine articulée autour des centres-villes et centres-bourgs, au plus proche des équipements et services à la population.

Enfin, concernant la Ville-aux-Dames, cette zone est l'une des deux dernières zones urbanisables au titre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Ainsi, pour ces raisons et bien qu'elles soient en zone humide, il a été décidé d'urbaniser ces zones.

Il est inscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation de ces zones 1AU qu'une compensation est nécessaire et varie selon la localisation de la mesure compensatoire et de l'étude des fonctionnalités (SDAGE Loire Bretagne 2022-2027). Pour répondre à ce besoin, la communauté de communes recommande au porteur de projet de se rapprocher du syndicat concerné qui peut connaître des milieux humides dégradés à restaurer.

- Zone 1AUHb4 « le site Bizeau à Véretz »

Cette zone à urbaniser se trouve à proximité de la polarité de plateau autour de la ZAC de la Guérinière qui regroupe des commerces et services de proximité sur la place des Droits de l'Homme. Cette zone comprend dans son périmètre différents équipements en appui de cette polarité. L'urbanisation de celle-ci va donc dans le sens du PADD qui fixe comme objectif de renforcer l'organisation urbaine articulée autour des centres-villes et centres-bourgs, au plus proche des équipements et services à la population.

Par ailleurs, la zone humide détectée se situe sur la partie ouest du site. Des études de fonctionnalité devront être réalisées en phase de projet afin de connaître davantage l'état de la zone humide et son périmètre. A ce stade de connaissance, l'orientation d'aménagement et de programmation fixe comme principe d'aménagement de « Protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles ».

En effet sur la zone humide, seuls l'aménagement d'espaces verts et d'équipement sont prévus.

Le projet sera affiné à partir des études de fonctionnalité afin d'avoir le moins d'incidences sur celle-ci.

Thématique : Les risques, en particulier d'inondation

Remarque de la collectivité responsable de la procédure :

- Concernant l'articulation du PLUi et des documents supérieurs :
 - ✓ Le PPRI s'impose au projet du PLUi et à sa traduction réglementaire. Les règles du PPRI s'appliquent même si elles sont plus restrictives que le PLUi.
 - ✓ Le PLUi est compatible avec le SCOT actuellement en vigueur en ce qui concerne la prise en compte du risque d'inondation (page 26 de l'Evaluation Environnementale). Dès aujourd'hui, le PLUi n'est pas incompatible avec l'objectif démographique de maintien du nombre d'habitants sur le territoire du TRI (Territoire à Risque Important d'inondation). En effet, celui-ci s'exprime à l'échelle du TRI et non commune par commune. Certains espaces perdent de la population et d'autres en gagnent, l'objectif étant un maintien de la population à 110 000 habitants en 2030.
- Concernant l'intégration du risque d'inondation dans le règlement :

Hormis les zones AU et UD, toutes les zones sont soumises à un risque d'inondation à un endroit ou à un autre dans le Val. La différence d'échelle et l'évolutivité indépendante des PPRI et du PLUi militent pour ne pas figer les zones qui seraient dites concernées par le risque d'inondation et pour ne pas surcharger le plan de zonage avec ces périmètres.

Le respect des plans de préventions des risques (PPRI, PER, etc.) est indiqué en introduction de chaque article « usages et affectation des sols, constructions et activités soumises à conditions particulières » du règlement.

Dans l'ensemble la prise en compte du risque d'inondation sera complétée dans l'état initial de l'environnement et dans le rapport de présentation : mise à jour des informations, justification plus détaillée du zonage retenu. Il en sera de même autant que nécessaire pour les autres risques.

- Premiers compléments d'informations sur la prise en compte du risque d'inondation dans le PLUi :

Le projet du PLUi et sa traduction réglementaire sont compatibles avec les PPRI dont les règles s'appliquent de toutes façons si elles sont plus restrictives que le PLUi.

Les champs d'expansion des crues sont préservés.

Les zones résidentielles situées en zones inondables, hormis celles classées par le PPRI en centres urbains, sont des espaces qui ne n'ont pas vocation à être densifiés à l'exception des derniers terrains constructibles sur la commune de La Ville-aux-Dames.

En revanche, les zones d'activités de Conneuil - du Bois de Plante et dans une moindre mesure des Fougerolles, sont classées par le PLUi comme des zones stratégiques bien qu'elles soient pour partie inconstructibles pour de nouvelles activités du fait de leur inondabilité. Elles sont cependant stratégiques par leur situation sur des axes de communication importants. La manière dont s'y fera le renouvellement en s'adaptant à la contrainte devra participer à la réduction du risque et devra de toutes les manières respecter les prescriptions du PPRI.

Par ailleurs, les communes du PPRI du Val de Tours-val de Luynes font partie du TRI (Territoires à Risques Important d'inondation).

Leur développement démographique est cohérent avec l'objectif du TRI d'un maintien de la population autour de 110 000 habitants. Sur les communes de Larçay et Montlouis-sur-Loire, le projet de PLUi ne prévoit pas d'augmentation de la population dans le périmètre du TRI. Au contraire, au vu des règles, le nombre d'habitants dans le TRI devrait continuer à décroître.

La situation est différente à La Ville-aux-Dames entièrement située en zone inondable. Cette commune est à la croisée de l'orientation de prioriser le développement résidentiel dans les bourgs et celle d'accroître la résilience aux risques naturels.

Cependant, l'augmentation de la population attendue sur cette commune est de l'ordre de 250 habitants à l'horizon 2034, elle ne remet donc pas en cause le maintien du territoire du TRI autour de 110 000 habitants.

Thématique : Les énergies renouvelables

Remarques de la collectivité responsable de la procédure :

Ce sont bien les centrales photovoltaïques au sol qui veulent être interdites, et non les dispositifs en toiture, qui font l'objet de règles d'insertion.

En l'attente du décret préfectoral sur les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER), ce sont des projets portés par les communes. Lorsque l'arrêté sera pris, le PLUi évoluera autant que nécessaire.

L'objectif du sous-secteur Aa1 est d'afficher clairement que ces projets seront implantés dans des espaces riches en biodiversité et qui devront être pris en compte.

Il sera précisé dans le règlement, et pour toutes les zones, que l'interdiction concerne les centrales photo ou agri voltaïques au sol et non les dispositifs en toiture.

Thématique : Les changements de destination en zone A et N

Remarque de la collectivité responsable de la procédure :

Les constructions identifiées dans l'espace agronaturel comme pouvant changer de destination sont des bâtiments traditionnels anciennement agricoles (granges, etc.) et qui ne sont pas des ruines.

Il y a 119 bâtiments identifiés en zone A et 23 en zone N soit un total de 142.

Tous ces bâtiments ne feront pas nécessairement l'objet d'un changement de destination vers le logement.

Le tourisme et notamment l'hébergement touristique sera probablement la destination finale d'un certain nombre, voire pour certains l'activité économique. Certains ne changeront probablement pas de destination à l'échéance du PLUi.

En prenant l'hypothèse d'un tiers en logements, un tiers tourisme, un tiers sans projet ou faisant l'objet d'un projet économique, cela ferait 40 logements supplémentaires, ce qui est marginal au regard des 3.677 logements prévus à l'échéance du PLUi.

Le rapport de présentation sera complété pour mieux expliciter la justification des changements de destination dans les zones A et l'impact marginal sur la production de logements. Cependant, au regard des chiffres, le scénario de développement ne sera pas modifié.

Thématique : La consommation d'espace

Remarques de la collectivité responsable de la procédure :

Les consommations d'ENAF dans l'enveloppe urbaine sont déjà comptabilisées (15 ha, se référer à la page 33 des justifications).

La trajectoire ZAN est présentée dans les justifications du PLUi.

Elle ne va pas jusqu'en 2050 car l'horizon du PLUi s'arrête fin 2034 et ne prévoit donc pas de mesures au-delà de la seconde décennie 2031-2041.

Un PLUi est à l'articulation d'enjeux dans les différents domaines de l'aménagement. Les équipements publics et notamment le développement des circulations douces en sont un important.

Les emplacements réservés impactent très marginalement l'espace agricole.

Le rapport de présentation sera complété par :

- la précision, dans les justifications, du pourquoi de la densité de chaque site (localisation, relief, géographie du site, contrainte en termes de risques, etc

- des compléments à la présentation de la prospective démographique et des besoins en logements et une clarification de la méthode de calcul de la consommation d'espace.

Thématique : Modifications de zonage et de règlement à Montlouis-sur-Loire

Remarques de la collectivité responsable de la procédure :

Cet emplacement réservé répond à l'intérêt général puisqu'il est nécessaire à l'avenir du SDIS.

La modification du recul au sein de Qualiparc, par rapport à la RD 85, ne pose pas de problème à ce stade de la procédure. Le recul sera donc réduit à 5 m.

Le reclassement après l'enquête publique en zone A, de terrains situés en zone inondable dans le secteur des Piliers, est faisable car les possibilités de construire restent limitées du fait du PPRi.

Ces modifications de règlement et de zonage ont à ce stade été actées par le comité de pilotage.

11.3.2 SYNTHÈSE DU MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX PPA – PPC.

Les réserves des PPA et les remarques des PPC ont été rassemblées par thématiques qui ont été utilisées par la CCTEV dans son « memorandum » de réponse, présent au dossier d'Enquête Publique.

- Thématique Les Zones humides : elles ne sont pas figurées sur le règlement graphique du PLUi. La présentation des mesures d'Évitement Réduction et Compensation (ERC) permet à la Communauté de communes d'urbaniser ces zones.

- Thématique « Les risques », en particulier d'inondation : le PPRI n'est pas figuré sur le règlement graphique du PLUi. Il faudrait rendre inconstructible les zones d'aléas fort et très fort. Il faudrait éviter d'accroître le nombre de personnes concernées par les aléas et la Communauté de communes précise que le projet de PLUi ne prévoit pas d'augmentation de la population dans le périmètre du TRI.
- Thématique « Les énergies renouvelables ». Les dispositifs solaires en toiture sont à considérer. Le classement des installations agri-voltaïques est à ajuster. Les justifications agri-voltaïques dans les STECAL sont à détailler.
- Thématique « Les changements de destination en zone A et N ». Le nombre de logements concernés est à indiquer et à intégrer dans les calculs de besoin de logements. Les critères de changement de destination sont à préciser.
- Thématique « La consommation d'espace ». Comment les consommations foncières en zone urbaine (ENAF) sont prises en compte ? La densité de logement des OAP est parfois inférieure au 15 logements/ha fixé par le SCoT.
- Thématique « Modifications de zonage et de règlement à Montlouis-sur-Loire ».
- Thématique « Articulation avec les plans et programmes ». Il est constaté l'absence de référence au Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires SRADDET.

11.4 L'AVIS DELIBERE DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe).

Pour donner suite à la demande d'avis sur l'arrêt du PLUi de la Communauté de Communes de Touraine Est-Vallées de janvier 2025, la MRAe a formulé son avis n° 2025-5023 en date du 18 avril 2025.

- Dans sa conclusion la MRAe déclare :

« Le projet d'élaboration du PLUi Touraine-Est-Vallées vise une augmentation moyenne annuelle de la population de 0.7 % jusqu'en 2035. Ce scénario est en cohérence avec les tendances observées sur le territoire et justifie un certain besoin en logements dont la méthodologie de quantification mériterait néanmoins d'être précisée.

Le dossier est de bonne qualité, avec un état initial exhaustif et une évaluation des incidences claire, en particulier concernant la biodiversité.

Le projet de PLUi porte des ambitions fortes concernant la prise en compte du changement climatique et la transition écologique.

Néanmoins, certains choix de secteurs en zones humides mériteraient d'être réinterrogés - la méthode de calcul de consommation d'espaces « NAF » précisée et certaines thématiques complétées.

- 7 recommandations figurent dans le corps de l'avis :

A propos de l'évaluation environnementale :

- ✓ Recommandation n° 1 la MRAe recommande d'étudier la compatibilité du PLUi avec les autres plans et programmes que le PCAET et le SCoT afin de mieux justifier les choix opérés.
- ✓ Recommandation n° 2 la MRAe recommande de compléter les indicateurs de suivi en précisant les valeurs cibles et les mesures correctrices en cas d'écart.

Dans l'analyse des enjeux environnementaux concernant la maîtrise de consommation d'espaces naturels et agricoles.

- ✓ Recommandation n° 3 la MRAe recommande de fournir une justification plus détaillée de la quantification du besoin en construction de logements, prenant en compte et justifiant les capacités de mobilisation des logements vacants et de renouvellement urbain.
- ✓ Recommandation n° 4 l'autorité environnementale recommande de préciser la méthode de calcul de la consommation d'espaces NAF, d'établir la programmation et de montrer dans quelle mesure l'objectif de zéro artificialisation nette en 2050 pourrait être atteint.

A propos de la Biodiversité L'autorité environnementale recommande :

- ✓ Recommandation n° 5 la MRAe recommande de mieux prendre en compte les zones humides dans les différents documents du PLUi et d'éviter le plus possible les secteurs de zones humides dans le cadre des projets d'aménagement.
- ✓ Recommandation n° 6 la MRAe recommande de préciser les raisons des choix des secteurs inventoriés et de procéder à des inventaires de terrain avant tout travaux sur les secteurs destinés à l'urbanisation (secteurs non inventoriés actuellement) 2AU.

Concernant le changement climatique.

- ✓ Recommandation n° 7 la MRAe recommande de justifier les choix d'implantation des installations photovoltaïques au sol au regard des enjeux identifiés et des incidences résiduelles et le cas échéant de les réinterroger.

11.4.1 LE MEMOIRE EN REPONSE DE TOURAINE EST-VALLEES A LA MRAe.

Réponses à l'avis de l'autorité environnementale

Le 18 avril 2025, l'autorité environnementale (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) a rendu son avis (Réf : N° MRAe 2025-5023) sur l'évaluation environnementale de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Touraine-Est Vallées dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes Touraine-Est Vallées.

Il est rappelé en préambule de l'avis de la MRAe Centre Val de Loire, que pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

L'ensemble des recommandations de l'autorité environnementale, au nombre de sept, sont reprises ici, avec pour chacune, les réponses que peut apporter la collectivité responsable de la procédure.

Ce mémoire est issu du travail d'analyse technique de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours et du bureau d'études BIOTOPE fin avril 2024 ; et de l'analyse et la validation de ces propositions par le comité de pilotage du PLUi de Touraine-Est Vallées réuni le 30 avril 2024.

Recommandation n°1 :

Qualité de l'évaluation environnementale

L'autorité environnementale recommande d'étudier la compatibilité du PLUi avec les autres plans et programmes que le PCAET et le SCoT.

Réponse de la collectivité :

Le PLUi doit être compatible avec le SCOT en vigueur et le Plan Climat Air Energie Territoriale (PCAET). L'évaluation environnementale doit démontrer ces rapports de compatibilité et c'est ce qui est fait dans le dossier du PLUi de Touraine-Est Vallées.

Un rapport de présentation de PLUi (et l'évaluation environnementale qu'il comporte) n'a plus à "justifier" qu'il est compatible avec les autres normes supérieures.

C'est le SCOT qui doit, soit les prendre en compte, soit être compatible.

Lorsque le SCOT sera approuvé, le PLUi devra être mis en compatibilité avec le SCOT. Cependant, l'évaluation environnementale sera complétée par la mention de l'existence du SRADDET de la région Centre-Val de Loire.

Recommandation n°2 :

L'autorité environnementale recommande de compléter les indicateurs de suivi en précisant les valeurs cibles et les mesures correctrices en cas d'écart.

Réponse de la collectivité :

L'indication de valeurs cibles et de mesures correctives pour les indicateurs ne semble pas possible au stade de la planification.

Recommandation n°3 : Analyse des enjeux environnementaux

L'autorité environnementale recommande de fournir une justification plus détaillée de la quantification du besoin en construction de logements, prenant en compte et justifiant les capacités de mobilisation des logements vacants et de renouvellement urbain.

Réponse de la collectivité :

Le rapport de présentation sera complété par :

- ✓ *des explications, des précisions dans les justifications, de la densité de chaque site : localisation, relief, géographie du site, contrainte en termes de risques, etc.*
- ✓ *des compléments à la présentation de la prospective démographique et des besoins en logements.*

Recommandation n°4 :

L'autorité environnementale recommande de préciser la méthode de calcul de la consommation d'espaces NAF, d'établir la programmation et de montrer dans quelle mesure l'objectif de zéro artificialisation nette en 2050 pourrait être atteint.

Réponse de la collectivité :

Les consommations d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) dans l'enveloppe urbaine sont déjà comptabilisées (15 ha - page 33 des justifications).

La trajectoire ZAN est présentée dans les justifications du PLUi. Elle ne va pas jusqu'en 2050 car l'horizon du PLUi s'arrête fin 2034 et ne prévoit donc pas de mesures au-delà de la seconde décennie 2031-2041.

Le rapport de présentation sera complété par une clarification de la méthode de calcul de la consommation d'espace.

Recommandation n°5 :

L'autorité environnementale recommande de mieux prendre en compte les zones humides dans les différents documents du PLUi et d'éviter le plus possible les secteurs de zones humides dans le cadre des projets d'aménagement.

Réponse de la collectivité :

Le rapport de présentation sera complété en particulier sur : - la démarche et la méthode d'investigation des zones humides et la manière dont elles ont été prises en considération dans le projet du PLUi et sur la justification de chaque espace urbanisable en zones humide avérée ou potentielle.

Dans le règlement (écrit et graphique) une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sera instituée sur les zones humides identifiées lors des études du PLUi classées en zone A ou N. Cette protection renverra à une inconstructibilité totale de ces espaces.

Premiers compléments d'informations sur les choix d'urbaniser des zones (1AU) comportant une zone humide avérée.

- Zone 1AUHb2 « le quartier de la gare » à Monnaie et zone 1AUHa12 « Champs Daveau » à la Ville-aux-Dames

La gare à Monnaie et une future halte ferroviaire entre la Loire et le Cher à La-Ville-aux-Dames sont identifiées dans le cadre du service express métropolitain (SERM) comme pôles d'échanges multimodaux. Le Projet d'Aménagement et Développement Durables du PLUi énonce l'objectif de « Décarboner les mobilités pour la desserte du territoire et de ses centralités ». Il s'agit notamment de renforcer la densité et la mixité des fonctions à proximité des pôles d'échange multimodaux.

Par ailleurs, ces zones se situent à proximité des centralités particulièrement bien équipées de ces deux pôles de Touraine-Est Vallées : du centre-ville pour Monnaie et du Grand Village pour la Ville-aux-Dames et le PADD fixe comme objectif de renforcer l'organisation urbaine articulée autour des centres-villes et centres-bourgs, au plus proche des équipements et services à la population.

Enfin, concernant la Ville-aux-Dames, cette zone est l'une des deux dernières zones urbanisables au titre du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Ainsi, pour ces raisons et bien qu'elles soient en zone humide, il a été décidé d'urbaniser ces zones.

Il est inscrit dans les orientations d'aménagement et de programmation de ces zones 1AU qu'une compensation est nécessaire et varie selon la localisation de la mesure compensatoire et de l'étude des fonctionnalités (SDAGE Loire Bretagne 2022-2027). Pour répondre à ce besoin, la communauté de communes recommande au porteur de projet de se rapprocher du syndicat concerné qui peut connaître des milieux humides dégradés à restaurer.

- Zone 1AUHb4 « le site Bizeau à Vétetz »

Cette zone à urbaniser se trouve à proximité de la polarité de plateau autour de la ZAC de la Guérinière qui regroupe des commerces et services de proximité sur la place des Droits de l'Homme. Cette zone comprend dans son périmètre différents équipements en appui de cette polarité. L'urbanisation de celle-ci va donc dans le sens du PADD qui fixe comme objectif de renforcer l'organisation urbaine articulée autour des centres-villes et centres-bourgs, au plus proche des équipements et services à la population.

Par ailleurs, la zone humide détectée se situe sur la partie ouest du site. Des études de fonctionnalité devront être réalisées en phase de projet afin de connaître davantage l'état de la zone humide et son périmètre. A ce stade de connaissance, l'orientation d'aménagement et de programmation fixe comme principe d'aménagement de « Protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles ». En effet sur la zone humide, seuls l'aménagement d'espaces verts et d'équipement sont prévus. Le projet sera affiné à partir des études de fonctionnalité afin d'avoir le moins d'incidences sur celle-ci.

Recommandation n°6 :

L'autorité environnementale recommande de préciser les raisons des choix des secteurs inventoriés et de procéder à des inventaires de terrain avant tout travaux sur les secteurs destinés à l'urbanisation (secteurs non inventoriés actuellement) 2AU.

Réponse de la collectivité :

La méthode de sélection des zones d'inventaire écologique sera détaillée dans les justifications du rapport de présentation avant approbation.

Premiers compléments d'informations sur la méthode de sélection des zones d'inventaire écologique.

Afin de sélectionner les zones à urbaniser les plus pertinentes en réponse aux objectifs de PADD, une méthode itérative entre les enjeux urbains et écologiques a été menée en plusieurs temps :

- Sélection de zones potentielles à urbaniser à partir d'une analyse multicritère :
 - ✓ Trame verte et bleue, enjeux agricoles, risques.
 - ✓ Proximité des centralités (périmètre de 500 mètres).
 - ✓ Accessibilité : transports en communs (bus et gare), liaisons douces.
 - ✓ Projets des communes.
- Inventaire écologique sur 40 zones présélectionnées à l'exception de celles ayant déjà fait l'objet d'études.
- Bilan des inventaires puis évitement et/ou réduction des zones au regard de leurs enjeux écologiques.
- Sélection de nouveaux sites à urbaniser.
- Réalisation de nouveaux inventaires sur ces sites.
- Validation finale des zones à urbaniser.
- Prise en compte des enjeux écologiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Recommandation n°7 :

L'autorité environnementale recommande de justifier les choix d'implantation des installations photovoltaïques au sol au regard des enjeux identifiés et des incidences résiduelles et le cas échéant de les réinterroger.

Réponse de la collectivité responsable de la procédure :

Des éléments de projets pour les centrales photovoltaïques et agrivoltaïques viendront en compléments des justifications dans le rapport de présentation comme c'est le cas pour les autres STECAL importants, autant que cela sera possible avec les éléments de projets connus à ce stade.

CHAPITRE 12.

LES ANNEXES DU DOSSIER DE PRESENTATION

12.1 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

Les servitudes sont des contraintes et des règles qui s'appliquent au Territoire d'Est Vallées, donc impactent le projet de PLUi mais ces servitudes ont été édictées le plus souvent par des arrêtés préfectoraux et donc ne sont pas sous l'autorité de la communauté de communes de Touraine Est Vallées, porteur de projet elles peuvent donc évoluer indépendamment des PLUi.

Les servitudes concernent par exemple :

- La conservation du patrimoine,
- L'utilisation de certaines ressources (eau potable, zone agricole protégée)
- L'utilisation d'équipements (pipe-lines d'hydrocarbure, canalisations de transport de gaz, canalisations électriques, faisceaux hertziens, passages de câbles PTT, protection contre les perturbations électromagnétiques, voies de chemin de fer, balisage aéronautique...)
- La salubrité (périmètres de protection des eaux potables, voisinage des cimetières...)
- La sécurité publique (plans de protection contre les risques d'inondation, marche pied en bordure de fleuve, protection des digues et des zones inondables de la Loire et de ses affluents, alignements routiers, zones de dégagement aérien, ...)

12.1.1 LISTE DES SERVITUDES PUBLIQUES.

Elles sont listées par commune :

- Azay-sur-cher
- Chançay
- Larçay
- La Ville-aux-Dames
- Monnaie
- Montlouis-sur-Loire
- Reugny
- Véretz
- Vernou sur Brenne

12.1.2 PLANS DES SERVITUDES PUBLIQUES.

Ces plans de servitudes s'appliquent au territoire de Touraine Est Vallées mais, n'étant pas sous l'autorité de la communauté de communes, ils ne sont pas reportés sur le règlement graphique du PLUi ou dans les Périmètres Délimités des Abords.

Deux explications à cela.

- Eviter de surcharger les cartes au risque de les rendre illisibles
- Eviter l'obsolescence de documents qui recueilleraient des décisions d'autorités différentes à priori non coordonnées.

12.1.3 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVES A LA CONSERVATION DU PATRIMOINE. (monuments - périmètres d'eau potable - zones agricoles protégées - sites inscrits...)

AS1 : Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection autour des captages d'eaux destinées à l'alimentation en eau potable et des sources minérales naturelles

 Protection des eaux potables : périmètre rapproché

 Protection des eaux potables : périmètre éloigné

A9 : Zones Agricoles Protégées (ZAP)

 Périmètre de ZAP

AC1 : Servitudes relatives aux monuments historiques (immeubles classés et inscrits, abords des monuments historiques)

 Monument historique

 Zone de protection du monument historique

AC2 : Servitudes relatives aux sites inscrits

 Site inscrit

Sources : ARS, AS1 (2024) ; DDT37, A9 (2024) ; Ministère de la Culture, AC1 (2024) ; DREAL CVDLT, AC2 (2024)

12.1.4 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVES A L'UTILISATION DE CERTAINES RESSOURCES ET EQUIPEMENTS.

(Transport et distribution d'électricité, urbanisation autour de canalisations de transport de gaz - d'hydrocarbures, servitudes de halage et de marchepied, protection de domaine public ferroviaire, visibilité sur les voies publiques - aéronautique civile - protection des centres radioélectriques et des réseaux de télécommunications).

12.1.5 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE RELATIVES A LA SALUBRITE ET A LA SANTE PUBLIQUE. (cimetières - plans de prévention des risques naturels prévisibles PPRNP - des risques miniers PPMR - plans de prévention des Risques Inondation PPRI (digues de Loire et ses affluents).

12.2 LES ANNEXES SANITAIRES.

Pour chacune des communes du territoire Touraine Est Vallées, ce document qualifie 4 volets sanitaires qui impactent les habitants du territoire et donc conditionnent la mise en œuvre du PLUi, sans qu'aujourd'hui ces volets sanitaires soient sous l'autorité de la communauté de communes.

Les 4 volets sanitaires sont :

1. L'assainissement des eaux usées
2. La gestion des eaux pluviales
3. L'alimentation en eau potable
4. La gestion des déchets

- **Assainissement des eaux usées.**

Pour chaque commune est indiqué le gestionnaire de l'assainissement des eaux usées avec d'éventuels dysfonctionnements et si les installations ont la capacité en EH (équivalent habitant) de traiter les eaux usées actuelles et celles à prévoir par les programmations de logements du PLUi.

A ce jour les capacités nécessaires sont disponibles dans l'ensemble des communes.

Il est indiqué que le territoire est raccordé à la station d'épuration STEAP de la Riche qui a une capacité restante de 51000EH.

Cependant des dysfonctionnements sont signalés à Reugny (gestion des boues).

- **Gestion des eaux pluviales.**

Par commune sont indiqués si les réseaux sont séparatifs et quels types de débordements ont été constatés
Tous les réseaux sont séparatifs eaux usées eau de pluie
Des débordements sont signalés dans 6 communes sur 10.

- ✓ Azay sur Cher : débordements d'orage en 2022.
- ✓ Chançay : ruissellements importants dans certains hameaux.
- ✓ Larçay : Extrait du zonage (2020) – « à relever en secteur rural - Faible imperméabilisation des sols mais en profondeur la nature des sols est souvent argileuse ou rocheuse.
Par conséquent, lors des épisodes pluvieux longs, lorsque le sol est saturé en eau il y a formation de ruissellement en surface. Le relief, parfois très vallonné, entraîne une évacuation rapide vers l'aval des écoulements et la formation de thalwegs. Des dysfonctionnements et des aménagements à réaliser sont présentés dans le document ».
- ✓ Monnaie : saturation de l'exutoire récurrente de la Choissille en amont de la ville.
- ✓ Véretz : débordements lors d'orages.
- ✓ Vouvray : débordement des fossés.

- **Alimentation en eau potable.**

Par commune sont indiqués les gestionnaires d'eau potable.

Les ressources en eau (forages) sont indiquées avec des difficultés à Monnaie du fait de l'augmentation de la population.

Les pertes du réseau de distribution sont notables dans cinq communes : Vouvray – Vernou (29%) – Larçay (20%) - Véretz (17%) et Montlouis (13%).

Concernant la quantité de la ressource il faut noter une interrogation systématique.

« Au regard de l'évolution de la population, la consommation en eau potable est susceptible d'augmenter ». En 2020 les 38.234 habitants étaient desservis sur le périmètre de la CCTEV (hors Larçay qui est desservie par les captages de Tours Métropole).

En 2020, le volume d'eau consommé s'élevait à 2.556.036 m³, soit environ 183 L/hab/j.

Sur cette base, l'augmentation de la population attendue induirait une **augmentation de 271.788 m3/an**, soit une augmentation de + 11% environ ce qui est tout à fait admissible car le territoire a la capacité de produire 10.061.890 m3 (volume autorisé).

Ces chiffres sont en adéquation avec ceux avancés sur les données du paragraphe 8.2.1.3 de ce rapport « La Ressource en Eau Potable » - paragraphe 8.2 « Les Ressources » dans le chapitre 8 « Le Diagnostic Initial et « L'Evolution Environnementale » qui indiquent une consommation moyenne par habitant de 167 litres/jour en 2014/2015 et une consommation moyenne par habitant de 159 litres/jour par habitant, ce qui implique que le territoire a la capacité de produire de l'eau potable pour l'augmentation des habitants envisagée à l'horizon 2034.

Cependant commission d'enquête attire l'attention du porteur de projet sur la problématique relative aux conséquences du réchauffement climatique et notamment sur les épisodes de sécheresse qui sont susceptibles de remettre en question la disponibilité de la ressource en eau.

Le projet « Explore 2070 », a déjà estimé que le réchauffement climatique pourrait d'ici à une cinquantaine d'années diminuer la recharge en eau des aquifères de **10 à 25%**, et donc mécaniquement entraîner une baisse du niveau des nappes.

La commission d'enquête précise qu'actuellement sur le territoire de la CCTEV, aucune étude n'est disponible pour évaluer de façon quantitative la baisse de la ressource eau.

• **Gestion des déchets**

De façon systématique pour chaque commune nous trouvons le même tableau assorti du commentaire suivant :

La gestion des déchets sur le territoire de la CCTEV est une compétence intercommunale, déléguée à différentes entreprises.

L'intercommunalité possède deux déchetteries sur son territoire, les habitants ayant également accès aux déchetteries situées à Chanceaux sur Choisille et Saint-Pierre-des-Corps, gérées par Tours Métropole Val de Loire.

Le traitement des déchets collectés dépend du type de déchets.

- Les ordures ménagères sont stockées à Sonzay, dans une installation de stockage de déchets non dangereux.
- Les emballages papiers sont triés au centre de tri Valorpole au Mans (72).
- Le verre collecté est repris par Verralia pour être revalorisé.
- Les déchets collectés en déchetterie peuvent être compostés, stockés, traités, incinérés ou encore repris par des entreprises (ferraille, valorisation agricole).
- Le service déchets ménagers de la CCTEV lance également ponctuellement des opérations de vente de composteur individuels.

12.3 LES VOIES DE COMMUNICATION.

I4 : Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité ↔ Ligne électrique Zone tampon de la ligne I1 : Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz Canalisation I1bis : Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipe-line par la SOTRAP Zone tampon de la canalisation I3 : Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques Zone tampon de la canalisation EL3 : Servitudes de halage et de marchepied Halage et marchepied T1 : Servitudes de protection du domaine public ferroviaire Ligne ferroviaire Zone de protection de la ligne ferroviaire EL5 : Servitudes de visibilité sur les voies publiques Périmètre de visibilité sur les voies publiques	EL7 : Servitudes d'alignement des voies publiques Zone d'alignement des voies publiques T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement (civile) Périmètre aéronautique de dégagement T4 : Servitudes aéronautiques de balisage Ligne de balisage Périmètre aéronautique de balisage T7 : Servitudes établies à l'extérieur des zones de dégagement Périmètre de circulation aérienne hors des zones de dégagement PT2 : Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles physiques Ligne de communication électronique Zone tampon de protection de la ligne PT1 : Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les perturbations électromagnétiques Périmètre de protection PT3 : Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications Ligne rattachée aux réseaux de télécommunication
--	--

12.3.1 PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS DES AERODROMES.

D'après le plan d'exposition seule la commune de Monnaie, dans une zone rurale ouest, a une exposition de niveau D (le plus faible) au bruit de l'aérodrome de Tours.

12.3.2 CLASSEMENT SONORES DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES.

• Arrêtés préfectoraux.

Les arrêtés classent, aux abords des tracés des infrastructures de transport terrestres ferroviaires routiers et autoroutiers, les niveaux de bruit en fonction de 5 distances de référence (300m,250m,100m,30m,10m...).

Les bâtiments d'habitation - d'enseignement de santé - de soins - d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux codes de la construction, de l'habitation et de l'environnement.

Les infrastructures indiquées sont de 3 types avec des modes de mesure et de classification adaptés.

- Lignes ferroviaires : 5 lignes classiques + ligne LGV.
- Routes départementales et voies communales (hors Tours).
- Autoroutes et route nationale - A1 - A28 - A85 et N10 (D910)

Toutes les communes du territoire Touraine Est Vallées sont impactées par au moins un des 3 types d'infrastructures de transport terrestres.

- **Plan du classement sonore des infrastructures de transports terrestres.**

La carte indique les classements sonores des infrastructures de transports terrestres routiers et ferroviaires. Pour chaque catégorie la distance concernée est précisée (300m,250m,100m,30m,10m).

Les abords affectés y sont reportés (la largeur des secteurs affectés correspond à la distance mentionnée par le classement à partir du bord extérieur de la chaussée pour le transport routier ou du rail extérieur de la voie la plus proche pour le transport ferroviaire).

12.4 LES SITES PROTEGES OU A RISQUES.

12.4.1 PERIMETRE DES BIENS INSCRITS AU PATRIMOINE DE L'UNESCO.

Une carte en couleur indique le périmètre des biens inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO faisant parti du Val de Loire qui s'étend sur 280 km.

Cette inscription permet la protection de son patrimoine architectural et naturel.

Les villes historiques ainsi que les châteaux de renommée mondiale dans le territoire « Touraine Est Vallées » s'étendent au nord et au sud de la vallée de la Loire englobant les affluents de la Cisse, de la Brenne au Nord ainsi que du Cher au sud.

Ainsi sont concernées 8 communes Vernou-sur-Brenne et Vouvray au nord, la Ville aux Dames et Montlouis-sur-Loire et enfin Larçay et Veretz au bord du Cher.

12.4.2 SECTEURS D'INFORMATION DES SOLS.

Un arrêté porte création d'un secteur information des sols (SIS) à Montlouis-sur-Loire lié à une pollution des sols générée par une activité industrielle.

12.4.3 PERIMETRES A L'INTERIEUR DESQUELS LES CLOTURES SONT SOUMISES A DECLARATION PREALABLE.

Ces périmètres sont délimités par arrêtés municipaux pris dans les 8 communes Azay-sur-Cher – Chançay – Larçay – Monnaie – Reugny – Véretz - Vernou-sur-Brenne et Vouvray.

12.4.4 PERIMETRES A L'INTERIEUR DESQUELS LES TRAVAUX DE RAVALEMENT SONT SOUMIS A AUTORISATION.

Ces périmètres sont délimités par arrêtés municipaux pris dans les 3 communes d'Azay-sur-Cher – Monnaie et Vouvray.

12.4.5 PERIMETRES A L'INTERIEUR DESQUELS UN PERMIS DE DEMOLIR EST INSTITUTE.

Ces périmètres sont délimités par arrêtés municipaux pris dans les 3 communes d'Azay – de Monnaie et de Vouvray

12.4.6 PERIMETRES DES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ.

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est une opération d'urbanisme publique ayant pour but de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

- ZAC de la Plauderie – Larçay - 9,3 hectares destinés à l'accueil de logements et d'équipements.
- ZAC des Fougerolles - La Ville-aux-Dames – 4,5 hectares.
- ZAC des Fougerolles - 33,5 hectares accueille des entreprises dans le domaine du commerce, des services et des Petites et moyennes entreprises (PME).
- ZAC du Bois de Plantes – La Ville aux dames - 4,5 hectares.
- ZAC de la zone du Bois de Plantes – 22 hectares accueille des entreprises mixtes dont certaines spécialisées dans l'industrie.
- ZAC des Hauts de Montlouis – 4,5 hectares et ZAC Qualiparc également à Montlouis-sur-Loire.
- ZAC de Montlouis – 36 hectares accueillent 63 entreprises mais avec une vocation majeure d'habitat dans un nouveau quartier.
- 9 hectares de la ZAC de Qualiparc sont destinés à l'urbanisation et à l'installation d'équipements collectifs et d'activités tertiaires.

12.4.7 PERIMETRES DES ZONES D'AMENAGEMENT DIFFERÉ.

Une zone d'aménagement différé (ZAD) est un secteur à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption permettant à une collectivité d'acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation.

L'outil ZAD a été conçu dans l'optique de préparer des opérations d'aménagement sur le long terme, afin d'éviter que l'annonce d'un projet ne déclenche une hausse des valeurs foncières. Il s'agit d'un outil de préemption, au même titre que le droit de préemption urbain (DPU).

- ZAD du Bois de Bredin – Montlouis-sur-Loire.
- ZAD d'Anjou – Montlouis-sur-Loire.
- ZAD de la Vallée de Greux – Montlouis-sur-Loire.

12.4.8 PERIMETRES DES ZONES SPECIALES DE RECHERCHE ET D'EXPLOITATION DE CARRIERES ET DES ZONES D'AMENAGEMENT COORDONNE DES CARRIERES.

Il existe un arrêté préfectoral complémentaire, détaillant la prolongation du délai d'autorisation et la modification des conditions de remise en état de la carrière de sables et graviers exploitée à la Varenne à Vouvray sur Loire

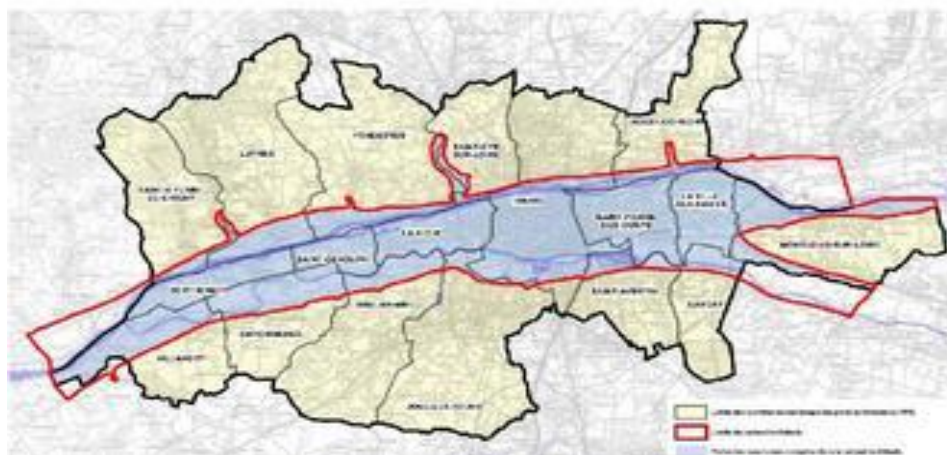
Des arrêtés municipaux ont également été pris dans les 5 communes Azay-sur-Cher – Chançay – Larçay – Monnaie et Vêretz.

12.4.9 PLANS DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION.

Dans le secteur Touraine Est Vallées s'appliquent 3 plans de prévention des Risques Naturels d'Inondation qui couvrent la Loire et deux de ses affluents la Cisse et le Cher.

Ces plans ont été détaillés au chapitre 8.3.1.1 « LES INONDATIONS PAR DEBORDEMENT DE COURS D'EAU » page du présent rapport +et ne sont rappelés graphiquement ci-après que pour mémoire.

- PPRI Val de Tours – Val de Luynes.



- PPRI Val de Cisse.

Pour réduire la vulnérabilité du territoire, des habitants, du tissu économique, de l'environnement, et pour la sécurité le plan des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) du val de Cisse s'applique depuis le 16 mai 2023. Le PPRI concerne les 11 communes suivantes : Amboise, Cangey, Chargé, Limeray, Lussault-sur-Loire, Mosnes, Nazelles-Négron, Noizay, Pocé-sur-Cisse, **Vernou-sur-Brenne et Vouvray.**



- PPRI Val de Cher.



Risque Inondation du TRI de Tours.

Zones A - Champ d'expansion des crues

-  A EP en zone d'Écoulement Préférentiel (EP)
-  A TF en aléa Très Fort (TF) ou TF+ si fréquemment inondable
-  A F+
-  A M en aléa Modéré (M)
-  A EM dans le lit mineur des cours d'eau, au lit endigué de la Loire ou du Cher, à la zone directement inondable par débordement

Zones B - Zones déjà urbanisées

-  B ZDE en Zone de Dissipation de l'Énergie (ZDE)
 B TF en aléa Très Fort (TF) ou TF+ si fréquemment inondable
 B F en aléa Fort (F) ou F+ si fréquemment inondable
 B F+
 B M en aléa Modéré (M)

Zones C - Centres urbains

-  C ZDE en Zone de Dissipation de l'Énergie (ZDE)
 C F en aléa Fort (F)
 C M en aléa Modéré (M)

12.4.10 PLANS D'EXPOSITION DES RISQUES NATURELS DE MOUVEMENTS DE TERRAIN.

Deux arrêtés préfectoraux instituent des plans de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain instituent 3 zones :

- Les zones rouges estimées très exposées et sont inconstructibles.
- Les zones bleues à risque mais où n'ont pas été décelés de mouvements actifs potentiellement constructibles moyennant les mesures de prévention prescrites.
- La zone blanche sans risque prévisible.

Ces zones font l'objet de mesures d'interdiction et de prévention pour les biens et activités existant et pour les biens et activités futurs.

- PER Larçay.

Des risques d'affaissement ou d'effondrement de cavités souterraines ainsi que des risques de chutes de blocs ou de masses rocheuses (avant des coteaux et falaises et des rebords de plateaux) enfin de glissements de terrain ont été identifiés.

Les différentes zones rouge et bleues sont cartographiées avec les prescriptions assorties.

- PER Vouvray.

Des risques d'affaissement ou d'effondrement de cavités souterraines ainsi que des risques de chutes de blocs ou de masses rocheuses (avant des coteaux et falaises et des rebords de plateaux) ont été identifiés. Les différentes zones rouge et bleues sont cartographiées avec les prescriptions assorties.

12.4.11 PLANS DES BOIS OU FORETS RELEVANT DU REGIME FORESTIER.

Le régime forestier de l'Office National des Forêts (ONF) est un régime juridique avec des règles spéciales de gestion d'exploitation et de police qui s'appliquent au patrimoine forestier de collectivités territoriales, d'établissements publics et de l'État.

- Forêt communale de Tours – Larçay - Les Hâtes - carte en couleur des périmètres forestier concernés sur la commune de Larçay.
- Forêt de l'Orfrasière qui, sur le territoire de TEV, concerne la commune de Monnaie (carte en couleur).
- Forêt communale de Reugny (carte en couleur).

CHAPITRE 13

LES ANNEXES DE L'ENQUETE PLUi

LES ANNEXES DE LA COMMISSION D'ENQUETE AVEC LA COM.COM ET AUTRES.

Annexe 1	CR de la 1 ^{ère} réunion avec la COM.COM du 28.01.2025
Annexe 2	CR de la 2 ^{ème} réunion avec la COM.COM du 26.02.2025
Annexe 3	CR de la réunion de la Commission d'enquête du 18.03.2025
Annexe 4	CR de la réunion de la Commission d'enquête du 31.03
Annexe 5	CR de la 3 ^{ème} réunion avec la COM.COM et ATU du 01.04.2025
Annexe 6	CR visite sur les lieux du 01.04.2025
Annexe 7	Désignation de la Commission d'enquête
Annexe 8	Arrêté de mise à l'enquête de la Communauté de communes Touraine Est-Vallées
Annexe 9	Attestation de publicité et certificats d'affichage des communes (en version dématérialisée)
Annexe 10	Mémoire en réponse aux observations et questions de la Commission d'enquête en retour de la Communauté de communes
Annexe 11	Acceptation de la demande de report du délai de remise du rapport d'enquête

ANNEXE 1

PLUi et PDA_ première rencontre avec la CE 28/01/2025

RELEVÉ DE DÉCISIONS

Première rencontre avec la commission d'enquête

Le mardi 28 janvier 2025

Objet de la réunion :

Préparation de l'enquête publique unique ayant pour objet les projets d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes

Touraine-Est Vallées et de création de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de 28 monuments historiques situés sur le territoire de Touraine-Est Vallées.

Participants :

Monsieur Jean-Louis METERREAU en qualité de président de la commission d'enquête publique (en visioconférence)

Madame Martine BEURTON et Monsieur Martin LEDDET en qualité de commissaires enquêteurs titulaires de la commission (en présentiel)

Elodie ROCHE-TERNOIR, Directrice de l'Aménagement et Urbanisme de la Communauté de Communes Touraine-Est Vallées (en présentiel)

Maylis BOUTEILLER, Assistante de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme (en présentiel)

Décisions :

- Les dossiers au format papier en trois exemplaires ont été remis en main propre à la commission d'enquête le mardi 28 janvier 2025 : (2 dossiers à Madame BEURTON (dont un qui sera remis le 27 février à Monsieur METERREAU) et 1 dossier à Monsieur LEDDET)

- Projet arrêté de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Touraine-Est Vallées

- Projet arrêté de la création de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de 28 Monuments Historiques situés sur le territoire de Touraine-Est Vallées

- Faut-il un ou deux dossiers d'enquête publique ?

Prévoir deux dossiers d'enquête publique distincts, un dossier d'enquête publique pour le PLUi et un dossier d'enquête publique pour les PDA.

- Faut-il deux registres d'enquête publique distincts (PLUi et PDA) ?

Non, il faut un seul registre d'enquête publique pour recueillir les observations et remarques du public sur le PLUi et/ou les PDA et la commission d'enquête fera le tri.

Par conséquent, mettre à disposition un registre d'enquête publique papier dans chacune des mairies des 10 communes du territoire et un registre d'enquête publique papier au siège de la communauté de communes Touraine-Est Vallées.

PLUi et PDA_ première rencontre avec la CE 28/01/2025

Soit un total de 11 registres d'enquête publique papier, prévoir aussi une commande supplémentaire de 3 ou 4 registres papier en cas de registre complet dans une commune.

Prévoir 1 poste informatique pour consulter les dossiers dématérialisés, dans chacune des mairies des 10 communes du territoire et au siège de la communauté de communes

Touraine-Est Vallées, accessible aux jours et horaires habituels d'ouverture des bureaux pendant toute la durée de l'enquête publique.

Prévoir un dossier d'enquête publique PLUi et un dossier d'enquête publique PDA, sous format papier, dans chacune des mairies des 10 communes du territoire ainsi qu'au siège de la communauté de communes Touraine-Est Vallées. (Cela représente un total de 22 dossiers à reprographier pour un montant estimé à environ 16 500 € TTC.)

- Envoyer l'avis de la CDPENAF sur le PADD à la commission d'enquête.

Envoyer les supports des réunions publiques à la commission d'enquête.

- Les dates souhaitées et possibles pour l'enquête publique :

Proposition de la Communauté de communes Touraine-Est Vallées : du vendredi 09 mai 2025 à 14h00 au mardi 10 juin 2025 à 17h00 inclus, 33 jours consécutifs.

Proposition de la commission d'enquête : du 31 mars 2025 ou 01 avril 2025 au 02 mai 2025 inclus.

La commission d'enquête se renseigne auprès du Tribunal Administratif sur les possibilités de commencer une enquête publique sans l'avis de la MRAe et le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe. Que peut-on faire sur le plan réglementaire ?

Pour rappel, à ce jour, la MRAe, la CDPENAF, les services préfectoraux, les services de l'État ainsi que l'ensemble des PPA et PPC ont été saisis (accusé de réception daté au plus tard du 24 janvier 2025). L'Autorité environnementale a accusé réception de la demande d'avis le 22 janvier 2025. Cet avis sera rendu dans un délai de trois mois à compter de cette date, soit au plus tard le 22 avril 2025.

La Communauté de communes Touraine-Est Vallées et la commission d'enquête sont d'accord pour débiter l'enquête publique dès que possible, dans le respect des règles juridiques.

Une réponse de la commission d'enquête est attendue pour le jeudi 30 janvier 2025.

- Pour information, une réunion du groupe technique urbanisme/TEV se tiendra le mardi 4 mars 2025, de 9h30 à 11h30, à la Communauté de communes Touraine-Est Vallées. Elle réunira l'ensemble des agents municipaux en charge de l'urbanisme ainsi que les DGS des dix communes du territoire. L'objectif sera de faire un point d'étape sur la procédure et de préparer l'enquête publique.

Informez la commission d'enquête si leur présence à cette réunion est nécessaire.

Lors de cette réunion, il sera important de se renseigner sur les jours de marché ou autre événement dans les différentes communes afin de programmer les permanences de la commission d'enquête lors des jours d'affluence. PLUi et PDA_ première rencontre avec la CE 28/01/2025

La commission d'enquête précise qu'elle souhaite, dans la mesure du possible, rencontrer individuellement chaque Maire lors des permanences organisées dans chaque commune.

Il est indiqué à la commission d'enquête qu'un document regroupant des recommandations, complétant l'arrêté d'enquête publique, sera remis aux agents concernés par l'enquête publique et à ceux en charge de l'accueil des usagers dans les 10 mairies ainsi qu'au siège de la Communauté de communes Touraine-Est Vallées.

- La commission d'enquête, représentée par l'un de ses membres, recevra le public lors des permanences organisées aux lieux, dates et heures à définir. Au minimum, une permanence sera assurée dans chaque mairie des dix communes du territoire, ainsi qu'une permanence à la Communauté de communes Touraine-Est Vallées pour l'ouverture de l'enquête publique, et éventuellement pour sa clôture.

- Les 11 registres d'enquête à feuillets non mobiles seront cotés et paraphés par le Président de la commission d'enquête la semaine précédant l'enquête publique, puis répartis dans les dix mairies du territoire.

- Une réponse sera faite après réception de l'avis de la MRAe, conformément aux exigences de la loi ASAP. Cette réponse sera ensuite ajoutée aux pièces du dossier d'enquête publique.

- Transmettre l'avis de la MRAe dès sa réception, ainsi que le mémoire en réponse de la

Communauté de communes Touraine-Est Vallées, à la commission d'enquête.

D'après les différents temps de travail organisés avec les élus et les bureaux d'étude, le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe sera livré au plus tard le 7 mai 2025 et, si possible, signé par le Président de la Communauté de communes le même jour.

- Point sur les modalités de publicité : hypothèse d'une enquête publique du 09/05 au 10/06, sous réserve de modification des dates si la période évolue.

- Nouvelle République et Nouvelle République du Dimanche.

Délai Avis n°1 : 15 jours minimum avant le début de l'enquête soit le dimanche 20 avril 2025 et le mardi 22 avril 2025

Délai Avis n°2 : dans les 8 jours maximum après le début de l'enquête soit le dimanche 11 mai 2025 et le mercredi 14 mai 2025

- Affichage : nombre d'affiches, de panneaux ? Où ?

Prévoir une affiche visible, 24h/24, de l'extérieur de chaque mairie des dix communes du territoire ainsi qu'à la Communauté de communes Touraine-Est Vallées (soit au minimum 11 affiches d'avis d'enquête publique au format A2 plastifiées).

Prévoir une affiche visible 24h/24 devant chaque monument historique concerné par les PDA, soit au minimum 28 affiches d'avis d'enquête publique au format A2, plastifiées.

PLUi et PDA_ première rencontre avec la CE 28/01/2025

Installer des panneaux supplémentaires sur les grands axes d'accès dans chaque commune : nombre et lieux à proposer par la communauté de commune Touraine-Est Vallées.

Transmettre une proposition de localisation des affiches d'avis d'enquête publique à la commission d'enquête.

Prévoir quelques affiches supplémentaires pour la reprographie, afin de pouvoir les remplacer en cas de détérioration ou d'arrachage.

La Communauté de communes Touraine-Est Vallées prend en charge la reprographie (format A2 plastifié), les communes assurent la mise en place des panneaux sur le terrain.

Une visite sur le terrain est prévue par la commission d'enquête, et des photos seront prises pour attester de l'affichage des avis d'enquête publique.

- Faut-il ajouter aux pièces des deux dossiers d'enquête publique un tableau avec les photos horodatées des affiches et leur localisation ? Faut-il faire un constat d'huissier ?

Non, cela n'est pas nécessaire. Un certificat d'affichage des maires, précisant le nombre d'affiches posées, la date et les lieux avec, si possible, des photos dans chaque commune, sera suffisant.

- Madame BEURTON a suggéré que chaque commune transmette une information aux habitants via l'application Panneaux Pocket, la veille des permanences qui auront lieu dans leur commune.

- Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations éventuelles sur les registres d'enquête publique papier ou sur le registre d'enquête dématérialisé à l'adresse suivante : XXXXX , ou les adresser par courrier - à l'attention de la commission d'enquête, - de manière à ce que celles-ci lui parviennent avant la clôture de l'enquête, à la Maison communautaire de

Touraine-Est Vallées – 48, rue de la Frelonnerie - 37270 Montlouis-sur-Loire, ou encore par courrier électronique à l'adresse suivante :

enquete.plui@touraineestvallees.fr (adresse à confirmer)

- Envoyer les remarques reçues sur l'adresse électronique dédiée en temps réel vers l'adresse électronique de Monsieur METERREAU : meterreau37130@gmail.com, qui se chargera de transmettre à l'ensemble des membres la commission d'enquête.

- Registre d'enquête dématérialisé : LegalCom, Préambules, PubliLegal ?

La commission d'enquête se renseigne auprès de la « Compagnie des commissaires- enquêteurs » pour obtenir un retour d'expérience concernant la facilité d'utilisation et la formation optimale, pour aider au choix du prestataire.

PLUi et PDA_ première rencontre avec la CE 28/01/2025

- Indiquer à la commission d'enquête les lieux à enjeux particuliers à visiter sur le territoire de Touraine-Est Vallées. Prévoir une demi-journée à une journée complète de visite sur le terrain, avant le début de l'enquête publique, avec la commission d'enquête, Elodie ROCHE-TERNOIR et Maylis BOUTEILLER.

- À la demande de la commission d'enquête, vérifier avec le sigiste de la Communauté

Touraine-Est Vallées et le bureau d'étude s'il est possible de donner aux membres de la commission d'enquête un accès au logiciel IntraGéo, afin que les commissaires enquêteurs puissent visualiser le zonage des PLU communaux et superposer le futur zonage du PLUi lors de leurs permanences.

- Envoyer la proposition d'arrêté d'enquête publique, l'avis d'enquête publique et la liste des pièces des deux dossiers d'enquête publique à la commission d'enquête pour relecture et validation.

La prochaine rencontre avec la Commission d'enquête est prévue pour le lundi 03 mars 2025 de 10h00 à 11h30 en présentiel à la Communauté de communes Touraine-Est Vallées.

La commission d'enquête est ouverte à rencontrer le Président, le Vice-Président et/ou le

DGS, si cela est souhaité, afin de débattre sur le dossier proprement dit et sur les éventuels problèmes qui pourraient se présenter. Madame ROCHE-TERNOIR propose d'en discuter avec le cabinet du Président et reviendra vers la commission d'enquête si nécessaire.

ANNEXE 2

CR 2^{ème} Réunion COM.COM / Commission d'enquête du 26.02.2025

Bonjour Monsieur METERREAU,

Cette réunion a essentiellement consisté en des échanges techniques et préparatoires. Nous y avons discuté :

- des dates envisagées pour l'enquête publique,
- des propositions d'arrêté et d'avis d'enquête publique,
- des propositions des lieux d'affichage,
- d'une proposition pour le calendrier des permanences,
- de la date de visite de terrain avec la commission d'enquête, ainsi que du besoin d'une présentation des spécificités du dossier.

Je comprends l'importance de votre demande pour la rédaction de votre rapport, mais il n'y aura pas de compte rendu rédigé pour cette réunion.

Je reste disponible pour tout renseignement complémentaire.

Bien cordialement,

Maylis BOUTEILLER

Assistante de Direction

Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme



48, rue de la Frelonnerie

CS 70078 - 37270 Montlouis-sur-Loire

Tél.: 02-47-45-86-48

www.touraineestvallees.fr

ANNEXE 3

Synthèse de la réunion de la Commission d'enquête du 18 mars 2025

Préparation de l'enquête :

- Lecture du rapport
- Réunion des 3 CE le 31 mars à 14h30 (chez MB)
- Journée rencontre avec ATU et visites 1 avril
- Paraphe des registres d'observation par les 3 CE le 22 avril à 14h à la CC
- Formation au logiciel pour registre dématérialisé le 22/4 à 14h30 à la CC
- Intégration des observations papier ou mail dans le registre; système de codification
- Ebauche de la maquette du rapport (JLM, relecture MB et ML)
- Répartition des rédactions du rapport, JLM alimenté par les autres CE, supervision et harmonisation.

Times New Roman 12

- Généralités (cadre général et juridique, objet de l'EP, description de la CC) JLM
- Etat initial environnement et évaluation environnementale : JLM
- Diagnostic du territoire et PDA ML
- OAP et périmètres d'aménagement, Avis MB

Ouverture de l'enquête : 28 avril

Permanences :

28 Avril :

- CC Touraine-Est Vallée 14h JLM

- Larçay 14h MB

29 avril :

- Chançay 9h MB
- Monnaie 14h ML

30 avril :

- Vouvray 9h ML
- Montlouis Mairie JLM

12 mai :

- Azay 9h MB
- Veretz 14h MB

14 mai :

- Chançay 9h ML
- Reugny 14h ML

15 mai :

- Montlouis 9h JLM
- LA Ville aux D 14h JLM

16 mai :

- Vouvray 9h MB
- Vernou 14h MB

17 mai :

- Reugny 9h MB

21 mai :

- La Ville aux D 9h JLM
- Larçay 14h JLM

22 mai

- Vernou ML
- Monnaie 14h ML

24 mai

- Azay 9h MB

Clôture de l'enquête : 28 mai

- Véretz 9h ML
- Montlouis CC 14h JLM

Journée du 2 juin :

Récupération des registres par les CE le matin

Retour à la CC à 14h.

Remise du PV d'observations le 10 juin matin (horaire à préciser) car nécessité de tenir compte des jours fériés (Ascension et Pentecôte) et des absences en accord avec la CC

Réponse de la CC au PV d'observations le 24 juin

Remise du rapport le 2 juillet après-midi (horaire à déterminer)

Demander compte-rendu de la réunion du 26 février

Fiche enquête à faire ?

Fiche pour secrétariat des mairies (gestion des registres aux heures de bureau en complément de ce que la com com a déjà fait

Organisation de la lecture des observations sur le registre et de la préparation du PV

Rencontre avec les maires : La CC est invitée à informer les maires que les CE peuvent rencontrer les maires qui le souhaitent lors des permanences dans leur commune.

Possibilité d'avoir documents du dossier sous word pour faciliter de rédaction rapport SCOT ?

ANNEXE 4

Compte-rendu de la réunion de la commission d'enquête le 31 mars 2025

(14h à 17 h)

- Bilan des travaux commencés : JL intègre les travaux transmis par Martin
- Réflexion sur le plan du rapport proposé par le Président (notamment incorporation d'un chapitre « axes stratégiques du PLUi »

Suite des travaux :

- Bilan de la concertation : synthèse par MB à envoyer à JLM pour compléter le chapitre 4 Section 1 Le PLUi
 - Axes stratégiques du PLUi chapitre 5: MB
 - Chapitre 6 : MB à partir du PLH
 - Chapitre 7 OAP : MB
 - Chapitre 8 : Evaluation environnementale JLM
 - Chapitre 9 Le règlement (écrit et graphique) transmis par ML, à intégrer
 - Chapitre 10 : Réalisation de l'enquête JLM et MB pour les avis PPA à venir
 - Chapitre 11 Annexes transmis par ML, à intégrer
- Section 2 PDA transmis par ML, à intégrer

Préparation de la réunion du 1 avril avec le bureau d'études et la CC :

- Rapport de présentation T1 dossier 3 : 5 priorités annoncées pour le scenario démographique mais 4 décrites
- Question ML sur les logements, l'atlas du paysage
- Organismes de défense et de gestion = ?
- Chiffres habitants ? lesquels prendre (JLM)

Questions à la CC :

- Compte-rendu réunion du 26 février ?
- Démarches pour rencontre avec les maires ?
- Retour des avis des PPA ?
- Dates/ heures remise PV d'observations et rapport
- Documents en word ?
- Risque de recours ?

Divers :

- ML prépare une fiche-type pour entretien avec les maires
- MB envoie la fiche-type pour permanence (Azay en l'occurrence)
- JLM se renseigne sur la façon dont le public pourra consulter les observations du registre dématérialisé en lien avec le rapport : indique-t-on le lien ? autre formule ?
- Comment les observations sur registre papier sont intégrées au registre dématérialisé ?

Plus tard :

- Organisation de lecture et traitement du registre dématérialisé

Prochaine réunion le 15 avril à 14h30

ANNEXE 5

PLUi et PDA_ troisième rencontre avec la CE 01/04/2025

COMPTE-RENDU INTERNE

Troisième rencontre avec la commission d'enquête

Le mardi 01 avril 2025

Objet de la réunion :

Préparation de l'enquête publique unique ayant pour objet les projets d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Touraine-Est Vallées et de création de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de 28 monuments historiques situés sur le territoire de Touraine-Est Vallées.

Participants :

Monsieur Jean-Louis METERREAU en qualité de président de la commission d'enquête publique
Madame Martine BEURTON et Monsieur Martin LEDDET en qualité de commissaires enquêteurs titulaires de la commission

Monsieur Alain PEDAN en qualité de commissaire enquêteur en observation (présence de 9h30 à 12h30)

Madame Béatrice GENTY, Urbaniste de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU)

Monsieur Clément CHARPENTIER, Urbaniste de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU) (présence de 09h30 à 14h00)

Elodie ROCHE-TERNOIR, Directrice de l'Aménagement et Urbanisme de la Communauté de Communes Touraine-Est Vallées

Maylis BOUTEILLER, Assistante de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme

Présentation du dossier du PLUi arrêté et des points particuliers (matinée) : (cf support de présentation)

- Remarque de Monsieur METERREAU concernant les données du nombre d'habitants, la commission d'enquête précise qu'elle va se permettre d'ajuster les chiffres dans son dossier pour se rapprocher de données plus proches en date

Réponse de l'ATU : Il est nécessaire de fixer des chiffres pour construire et rédiger le projet. Nous ne sommes pas omniscients ; par conséquent, nous nous appuyons sur des données passées, qui sont des valeurs avérées.

- Question de Monsieur LEDDET concernant les besoins en logements, souhaite avoir le détail des calculs réalisés.

Une réponse de l'ATU sera donnée ultérieurement.

Le sujet fera l'objet d'une réponse dans le cadre du « Mémoire en réponses » que la Communauté de communes adressera à la Commission d'enquête dans le paragraphe 3.1 « Les interrogations de la Commission d'enquête » (dernier paragraphe « Les interrogations particulières »).

- Remarque de Monsieur METERREAU concernant la possibilité de réalisation, en tenant compte du contexte actuel (crise de la construction) du nombre de nouveaux logements entre 2020 et 2034 qui a été estimé ?

Réponse de l'ATU : c'est une « perspective » pour se donner des hypothèses

- Question de Monsieur LEDDET concernant la présence de logements dans une ZAC.

Réponse de Madame ROCHE-TERNOIR : définition d'une ZAC : zone d'Aménagement

Concertée ; l'ATU ajoute que c'est une procédure d'Aménagement qui est à distinguer de l'objet de cette procédure.

Une ZAC n'est pas forcément une zone d'activité.

- Question de Madame BEURTON concernant le siège de la « Brigade Verte ».

Réponse de Madame ROCHE-TERNOIR : il s'agirait d'une antenne spécialisée de la gendarmerie sur les sujets liés à l'environnement.

- Question de Monsieur LEDDET concernant les dents creuses qui sont uniquement en zone A et N.

Réponse de Madame ROCHE-TERNOIR qui précise que les dents creuses ne sont pas uniquement dans les zones A et N, les dents creuses peuvent être en zone U. Tout dépend des fichiers fonciers. Dans le projet de PLUi arrêté, le calcul de la consommation d'ENAF comprend les dents creuses. Si les dents creuses ne sont pas prises en compte dans le calcul, la trajectoire ZAN serait de -44 % en 2031.

- Question de Monsieur LEDDET concernant les différences de règles entre les secteurs, comment les justifier ?

Réponse de l'ATU : Les règles dépendant des types de secteurs. Pour comprendre le règlement écrit, il est important de se référer au Dossier 3 : EXPLICATION DES ORIENTATIONS DU PLUI dans le Rapport de Présentation. C'est dans ce document que les règles sont expliquées.

- Demande de Madame BEURTON concernant la réalisation d'un mode d'emploi du projet de PLUi, comment lire le dossier ? A mettre aussi à disposition des habitants.

Réponse de Madame ROCHE-TERNOIR : nous allons préparer un document qui sera mis à disposition dans les lieux de l'enquête publique afin d'aider le public dans la consultation du dossier de projet du PLUi arrêté.

- Lors de la présentation de l'architecture du zonage, l'ATU précise que la plupart des STECAL sont déjà existants, ils permettent le réaménagement de certains équipements publics existants ; seulement 4 STECAL correspondent à de grands projets économiques et touristiques.

- Question de Monsieur LEDDET concernant la présence des changements de destination dans les STECAL.

Réponse de Madame ROCHE-TERNOIR : Les changements de destination et les STECAL sont deux choses différentes. Les changements de destination sont identifiés sur le règlement graphique

- Question de Monsieur LEDDET concernant les numéros de parcelles n'apparaissant pas sur le règlement graphique et le changement de cadastre entre le PLU communal et le PLUi.

Réponse de Madame ROCHE-TERNOIR : Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) ne modifie pas le cadastre, ni les numéros de parcelle. Le cadastre est un document administratif (fiscal) qui recense les parcelles et leurs références, principalement pour des raisons fiscales. Les numéros de parcelle sont attribués par le service du cadastre et ne changent pas avec l'évolution des documents d'urbanisme.

Madame BOUTEILLER confirme que les numéros de parcelles apparaissent sur le règlement graphique :

- Remarque de Monsieur LEDDET : Des habitants peuvent contredire le caractère patrimonial de leur habitation, comment leur répondre ?

Madame ROCHE-TERNOIR explique qu'il y a eu des allers et retours entre les communes, l'ATU, l'ABF et le CAUE 37 pour écrire l'OAP Patrimoine et c'est une décision des élus de classer ou pas les bâtiments... Les habitants peuvent bien sûr s'exprimer sur le caractère patrimonial proposé pour leur bien.

- Remarque de Madame BEURTON : Qu'en est-il de l'éolien sur le territoire de Touraine-Est Vallées ? Il y a une carte dans le diagnostic sur de l'éolien à Monnaie.

Réponse de Madame ROCHE-TERNOIR : Les élus n'ont pas exprimé de position sur l'éolien car le territoire ne présente que très peu de zones favorables à l'éolien.

- Remarque de Monsieur LEDDET : il y a des ZAP dans les annexes, par exemple à Montlouis-sur-Loire.

Réponse de Madame ROCHE-TERNOIR : Les ZAP (Zones Agricoles Protégées) sont des servitudes d'utilité publique qui s'imposent au PLUi. Elles ont une existence juridique indépendante de ce dernier.

Explications données par l'ATU : La zone agricole protégée (ZAP) est une servitude d'utilité publique (SUP) qui permet de préserver la vocation agricole des zones présentant un intérêt général en raison de la qualité de leur

production, de leur situation géographique ou de leur qualité agronomique. Une ZAP est un périmètre. Le règlement qui s'y applique est celui du PLUi.

Ce périmètre est préservé par un double verrou : préfectoral et communal.

Le dossier ANNEXES est un dossier à caractère informatif.

- Question de Madame BEURTON concernant la signification de « suffisamment équipés » concernant les hameaux de la zone UD.

Réponse de l'ATU : présence des réseaux (eau potable, assainissement des eaux pluviales, défense incendie)

L'assainissement des eaux usées peut lui être géré par des systèmes autonomes.

ANNEXE 6

Visite de terrain (après-midi) :

Circuit de la visite :

1. Montlouis-sur-Loire : Départ de la maison communautaire et passage par l'EcoQuartier Les Hauts de Montlouis
2. Vouvray : sur la D47 traversée de l'OAP Vouvray-Centre
3. Monnaie : zone UD les Perrés ; puis l'OAP le quartier de la Gare
4. Reugny : STECAL La Vallière ; zone UD Sèze et zone UD1 le Mélotin
5. Chançay : Les vallées viticoles = rue des Violettes, UPd1, UCb1 et UD
6. Vernou-sur-Brenne : Cosson = rue de la Thierrière ; UCa Cousse = rue du Patis de Cousse
7. Montlouis-sur-Loire : Retour à la maison communautaire par la route de Conneuil

Faute de temps, les secteurs suivants n'ont pas pu être visités :

8. Montlouis-sur-Loire : Monument Historique : La Ramée et Presbytère (PDA)
9. Larçay : La Bergerie (zone de développement principal de la commune, ZAC)
10. Véretz : UCa2 le hameau de la Vitrie
11. Azay-sur-Cher : hameau classé en UB pour le projet de Grand-Bourg

La prochaine rencontre avec la Commission d'enquête est prévue le mardi 22 avril 2025 de 13h30 à 17h30 en présentiel à la Communauté de communes Touraine-Est Vallées. Dans un premier temps, la commission d'enquête procédera à la cotation et au paraphe des 22 registres d'enquête (PLUi et PDA). Ensuite, une formation sur le registre dématérialisé Préambules sera dispensée, suivie d'une seconde formation sur le logiciel IntraGéo.

ANNEXE 7

Désignation de la Commission d'enquête n° E24000177/45 du 17 décembre 2024

ANNEXE 8

Arrêté n° 01-2025 du 11 mars 2025 Communauté de communes « Touraine Est-Vallées ».

ANNEXE 9

Certificats d'affichage de 1 (attestation de publicité) à 11 (certificats des mairies) version dématérialisée.

ANNEXE 10

Mémoire en réponse aux observations (version dématérialisée)

ANNEXE 11

Acceptation de la demande de report du délai de remise du rapport d'enquête insérée en version papier et joint en version dématérialisée.

CHAPITRE 14

LES ELEMENTS DE REFLEXION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.

*ETUDE DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE THEME DU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE
SUR LES CONSEQUENCES POUR LA RESSOURCE EN EAU - SUR L'AGRICULTURE
ET SUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES.*

***D'après une parution de Romain Bizeul publiée le 11/04/2025
France Info Centre Val de Loire.***



Exemples de l'état du lit de la Loire en été 2023

Selon un « rapport de Météo-France », la France devrait connaître un réchauffement climatique de + 4 °C en 2100. Ces conditions devraient accentuer la sécheresse et les vagues de chaleurs avec un impact sur le quotidien, la biodiversité et les activités économiques.

Face à cela la région Centre-Val de Loire tente de s'adapter à des bouleversements climatiques majeurs et comme ailleurs dans l'hexagone, une hausse de 4°C est attendue d'ici à 2100 selon les prévisions de Météo-France.

Ainsi, les impacts de cette augmentation des températures - plus fortes dans l'hémisphère nord et en Europe que dans le reste du monde - devraient être conséquents.

S'il devrait pleuvoir à peu près autant qu'aujourd'hui, la chaleur va aussi provoquer plus d'évaporation et entraîner un manque d'eau.

Une nouvelle donne qui devrait modifier la qualité de vie, la biodiversité ainsi que les activités humaines il n'est pas utopique d'envisager un climat futur qui prendra des allures méditerranéennes avec des vagues de chaleur et de sécheresse.

Selon le vice-président de la Région Centre-Val de Loire délégué au climat, aux transformations écologiques et sociales des politiques publiques, à la transition énergétique, à l'économie sociale et solidaire et à la vie associative, il n'y a pas vraiment de surprise. En effet avec les rapports du Giec (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat) on était déjà informé et à la demande du gouvernement français, Météo-France a été chargée d'établir la « Tracc » (Trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique) afin de définir les actions à mener.

La trajectoire qui doit servir de base au troisième « Plan national d'adaptation au changement climatique », a été présentée le 10 mars 2025 par l'exécutif et celle-ci est beaucoup plus précise que celles établies précédemment, avec notamment un scénario optimiste et un autre pessimiste.

- À horizon 2030, les experts prédisent un réchauffement de la température de 2°C par rapport à la période "pré-industrielle" des années 1900.
- À la moitié du 21^e siècle, ce réchauffement devrait atteindre + 2,7°C et + 4°C d'ici à 2100.

La France hexagonale est particulièrement touchée et devrait en ce qui la concerne connaître + 30 % de réchauffement climatique par rapport à la moyenne mondiale.

Il s'agit donc là d'envisager une importante hausse des températures car cette trajectoire climatique promet 10 fois plus de vagues de chaleur, de plus en plus de nuits chaudes (au-dessus de 20°C) et des précipitations équivalentes, mais plus intenses sur une courte période.

"Avec des pluies similaires, mais une évaporation plus importante, il y aura forcément un fort déficit hydrique", alerte le Conseiller régional au "changement climatique" à la Chambre d'agriculture.

Ces transformations vont aggraver le risque de feux de forêts, déjà accrus sur l'ensemble du pays et impacter tous les secteurs comme la sécurité des centrales nucléaires, les châteaux en fragilisant notamment les fondations des maisons et des châteaux de la Loire, le tourisme, la vie quotidienne avec des maisons non isolées, les ressources en eau qui vont se réduire l'été et la biodiversité.

Cette trajectoire basée sur une hausse de + 4°C à la fin du 21^{ème} siècle sur la région Centre-Val de Loire va généraliser les sécheresses et les canicules qui seront monnaie courante en été et se prolongeront même en automne et ce dernier d'alerter *"La canicule de 2003 sera un été normal à + 2,7°C, soit d'ici à la moitié du 21^e siècle"* et de préciser *« il y a énormément de défis et ça ne va pas être simple car cette sécheresse touchera forcément l'activité agricole »* explique de son côté un intervenant auprès des agriculteurs.

- L'impact de la ressource en eau sur le monde agricole.

« En 2023, dans le département du Cher, le nombre de jours chauds dans l'année, dépassant 25°C, a impacté les agriculteurs quelles que soit les productions » - « pour les éleveurs il y a un stress thermique sur les ruminants qui amène une baisse de production laitière et les céréaliers sont directement touchés sur leurs récoltes » assure – t – il.

Exemple de culture du maïs département du Cher 2023



Exemple de culture sous arrosage automatique département d'Indre et Loire 2023



À Orléans on relève aujourd'hui, environ 50 jours chauds par an et selon les projections, à la moitié du 21^{ème} siècle, il y en aura 73 et pas moins de 95 soit environ le double.

- « L'agriculture sera en première ligne car déjà avec 50 jours chauds par an, on voit des conséquences sur les exploitations il va donc falloir que les agriculteurs de la région commencent, dès à présent, à s'adapter pour anticiper ces conditions difficiles ».
- La France va connaître entre 1 et 2 mois supplémentaires de sol sec par an ce qui doit faire craindre un véritable manque d'eau, touchant en premier lieu les agriculteurs.
- "La nappe phréatique de la Beauce n'est pas forcément en train de diminuer pour le moment, mais c'est le cas pour toutes les autres réserves ».

Les départements du Cher et de l'Indre ont 10 ans d'avance sur ces questions d'économie de l'eau car ils y sont confrontés depuis longtemps aussi faut-il aller vers des systèmes d'irrigations plus efficaces, qui économisent l'eau comme le goutte-à-goutte enterré.

Pour juguler ce problème d'augmentation des températures entraînant les modifications qui ont été abordées et principalement les difficultés liées à la ressource de l'eau, il faut :

- *"Préparer les agriculteurs, car de juillet à août il y aura forcément un fort déficit hydrique et ils devront décaler les semis et utiliser des variétés pour une récolte plus tôt dans l'année et l'orge de printemps se plante désormais avant l'hiver qui est de plus en plus doux ce qui impacte forcément la biodiversité ».*
- *Repenser l'accès à l'eau qui devient vital et les agriculteurs doivent aussi s'adapter en isolant leurs bâtiments agricoles, ou planter des haies pour créer de l'ombrage sur leur exploitation.*
- *Informers les agriculteurs qu'ils doivent aussi aller sur des légumineuses, du chanvre, du lin textile ou du tournesol, mais le problème réside dans le fait qu'économiquement les intéressés ne s'y retrouvent pas. En effet si ces nouvelles cultures étaient rentables ils les feraient, mais pour cela, il faudrait tout le tissu économique et le marché qui va avec, ce qui n'est pas encore le cas ».*
- *Informers les agriculteurs qu'ils doivent aussi voir arriver dans notre région des parasites jusqu'alors présents dans le sud mais avec leurs prédateurs qui devraient également les suivre."*

Il faut donc prendre en compte :

- *« Qu'en Région Centre-Val de Loire, le sujet de l'agriculture est bien pris en compte car « Nous avons des politiques qui renforcent l'agro-écologie. On accorde un bonus en bio. On n'est pas la région qui cultive le plus de maïs, mais on sait qu'il consomme énormément d'eau. D'autres types de culture comme légumineuses sont plus intéressantes ».*
 - *Que si les éleveurs ont plus de facilité à se diversifier, pour les céréaliers qui récoltent sur une année, ces questions sont plus éloignées, quant aux arboriculteurs et viticulteurs qui plantent pour des dizaines d'années ils sont plus sensibles à ces enjeux ».*
 - *Qu'en outre si on ne tient pas compte de ces changements, nos forêts vont disparaître et on voit déjà beaucoup d'arbres en train de mourir de la sécheresse.*
 - *Que dans notre région où les massifs forestiers et les ressources en bois sont très importantes, la question est cruciale et la région aide à l'expérimentation de l'implantation de nouvelles essences jusqu'ici présentes plutôt dans le bassin méditerranéen et qui seront plus adaptées à l'évolution du climat dans les prochaines années.*
- L'impact de la ressource en eau sur les activités économiques.

Mais les agriculteurs ne sont pas les seuls concernés. Pour les observateurs *"Nous sommes un peu au début de l'histoire sur l'adaptation au changement climatique. Un certain nombre d'élus prennent peu à peu conscience et aujourd'hui, il y a des gens qui souhaitent avancer".*

La collectivité travaille déjà sur ces questions, en lien avec l'Ademe, les services de l'État et les territoires. Au niveau régional, les dépenses liées à la transition écologique et à la biodiversité sont parmi les rares en augmentation dans le budget 2025 passant de 9,6 millions d'euros en 2024 à 18,6 millions d'euros 2025 et la région veut également porter des solutions fondées sur la nature, comme la restauration des zones humides, essentielles pour lutter contre la sécheresse.

Cette hausse de + 4°C d'ici à la fin du siècle devrait également changer en profondeur les activités économiques dans la région comme le matérialise l'exemple des cyanobactéries de plus en plus présentes en période de fortes chaleurs dans le lac d'Éguzon situé dans l'Indre et qui est le plus grand de la région. Ce site très touristique risque de voir ses activités en baisse si la baignade est de plus en plus limitée.

La question est donc : *« comment adapter un territoire qui s'est développé autour d'une activité qui ne sera plus possible ? Ce sont des choses à mettre en place collectivement en sortant de l'illusion que tout va rester tel qu'on le connaît actuellement ».*

En conclusion, la Commission d'enquête appelle les élus communautaires à prendre en compte cette problématique car le paysage et l'économie, en région Centre Val de Loire, comme partout sur le territoire national, risquent d'être profondément modifiés par le réchauffement climatique annoncé et tous les élus se doivent d'anticiper les futurs scénarios dans les différents plans qu'ils sont amenés à mettre en œuvre.

*ETUDE DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE THEME DES DISPOSITIONS DU ZERO
ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN) ET SES EVOLUTIONS.*

L'artificialisation des terres est une des principales causes de la perte de la biodiversité et la lutte contre celle-ci représente aujourd'hui un enjeu majeur pour limiter le réchauffement climatique du fait qu'un sol artificialisé n'absorbe plus de dioxyde de carbone.

La loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050.

Cette loi vise à mieux prendre en compte les conséquences environnementales lors de la construction et de l'aménagement des sols, sans pour autant négliger les besoins des territoires en matière de logements, d'infrastructures et d'activités.

L'urbanisation de la France depuis le début du XX^{ème} siècle a entraîné une forte consommation des terres et cette artificialisation des sols oscille entre 20.000 et 30.000 hectares par an (jusqu'à 60.000 hectares selon certaines sources).

Suivant ce rythme et selon une étude publiée en juillet 2019 par « France Stratégie », ce sont 280.000 hectares de terres qui seraient artificialisés d'ici 2030.

Dans cette étude « France Stratégie » note que ce phénomène s'est accéléré au cours des dernières décennies en raison de plusieurs facteurs :

- ✓ L'augmentation du nombre de ménages (+ 4,2 millions depuis 1999) due à la croissance de la population et à la réduction de la taille des ménages.
- ✓ L'étalement urbain et le mitage avec des surfaces urbanisées qui s'étendent en périphérie des villes, entraînant la multiplication des infrastructures de transports, de services et de loisirs et un bétonnage plus important des espaces naturels.
- ✓ La sous-exploitation du bâti existant avec une vacance de logements et une vacance de commerces dans les villes moyennes ou encore le développement de résidences secondaires qui contribuent à la demande de logements neufs et donc à l'artificialisation des sols.

Cette croissance de l'artificialisation des sols s'est surtout produite au détriment de terres agricoles, pour un usage d'habitat (42% des terres artificialisées), des infrastructures de transports (28%), de services et de loisirs (16%) comme les zones commerciales, et plus forte dans les métropoles et dans les zones côtières.

L'artificialisation des sols est à l'origine de plusieurs pressions sur l'environnement :

- ✓ Amplification des risques d'inondations, et en cas de fortes intempéries, une augmentation des phénomènes de ruissèlement et d'inondation et des problèmes d'érosion des sols.
- ✓ Perte de la biodiversité par disparition des écosystèmes ou rupture des continuités écologiques.
- ✓ Réchauffement climatique car un sol artificialisé n'absorbe plus de CO₂.
- ✓ Pollutions liées aux métaux lourds et pollution de l'air liée aux transports routiers principalement.
- ✓ Réduction de la capacité des terres agricoles à nous nourrir.
- ✓ Renforcement des îlots de chaleur en zone urbaine.

Par ailleurs, l'étalement urbain affecte la qualité de vie et les habitants qui consomment plus d'énergie et amplifient leurs émissions de gaz à effet de serre et de polluants dans l'air dans les transports.

L'étalement urbain renforce également la fracture sociale déjà présente et relègue une partie des habitants à l'écart du centre-ville, provoquant sa désertification et la dévalorisation des petits commerces.

Exemple d'artificialisation des sols hors zone urbaine



Face à ces évolutions de long terme, la loi « Climat et résilience du 22 août 2021 » a posé le principe de la reconnaissance de l'artificialisation des sols comme problème environnemental.

Si la régulation de la consommation foncière a progressivement été prise en charge par les lois relatives à l'urbanisme, cette loi tend à articuler la nécessité de maîtrise de l'artificialisation avec la conservation de la biodiversité.

La loi a posé un objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon de 2050 et a établi un premier objectif intermédiaire de réduction par deux de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

L'objectif du ZAN des sols tend donc à interdire toute artificialisation nette des sols sur une période donnée. Cela n'implique pas nécessairement l'arrêt total de l'artificialisation de nouveaux espaces qui sera conditionnée à une renaturation à proportion égale d'espaces artificialisés.

« Tout ce qui sera sur la nature devra être rendu »

À titre d'exemple, les règles de délivrance des autorisations d'urbanisme commercial sont renforcées.

Le principe est l'interdiction de nouvelles autorisations commerciales impliquant une artificialisation des sols (des dérogations restent néanmoins possibles en dessous de 10.000 mètres carrés de surface de vente).

Une circulaire du ministre de la transition écologique et de la cohérence des territoires du 4 août 2022 rappelle toutefois que la démarche du ZAN ne commence à s'appliquer qu'à l'issue de la mise en conformité des documents de planification et d'urbanisme (plans locaux d'urbanisme, plans locaux d'urbanisme intercommunaux, cartes communales...

Néanmoins, face aux difficultés et inquiétudes exprimées dans les territoires, une loi visant à renforcer l'accompagnement des élus locaux dans la mise en oeuvre des ZAN a été promulguée le 20 juillet 2023. Cette dernière prévoit notamment des délais supplémentaires pour intégrer les objectifs de réduction de l'artificialisation dans les documents d'urbanisme.

Trois décrets d'application de la loi Climat et résilience ont ensuite été publiés :

- ✓ Le décret relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols qui précise notamment ce que recouvre la notion de surface artificialisée.
- ✓ Le décret relatif à la territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols qui ajuste les objectifs de mise en oeuvre de la sobriété foncière en tenant compte notamment des modifications apportées par la loi du 20 juillet 2023.
- ✓ Le décret relatif à la composition et aux modalités de fonctionnement de la commission régionale de conciliation sur l'artificialisation des sols.

Cette commission, instituée par la loi du 20 juillet 2023, interviendra en cas de désaccord entre l'État et la région concernée par de grands projets d'infrastructures.

Le plan ZAN vise à renaturaliser un espace pour chaque espace artificialisé, mais la détermination artificielle ou non-artificielle fait encore débat car l'artificialisation des sols est une notion récente et difficile à appréhender qui combine à la fois :

- ✓ Une approche quantitative avec l'augmentation de la superficie des sols artificialisés à l'échelle d'un territoire au détriment des espaces naturels.
- ✓ Une approche qualitative avec la transformation des caractéristiques d'un sol naturel et ses effets sur l'environnement.

Selon le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, l'artificialisation des sols est un phénomène qui consiste à transformer un sol naturel, agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale, afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport (habitat, activités, commerces, infrastructures, équipements publics...).

Cette définition revient à considérer comme artificialisés tous les sols qui ne sont pas des espaces naturels, agricoles ou forestiers, qu'ils soient imperméabilisés (bâtis, revêtus et stabilisés comme les routes, les voies ferrées, les parkings...) ou perméables (comme les parcs et jardins, les friches urbaines, les terrains de sport, les carrières...).

Elle ne permet pas de distinguer le degré d'imperméabilisation des sols ou l'impact sur la biodiversité.

Afin de préciser cette notion d'artificialisation des sols, la loi « Climat et résilience » a inscrit dans le droit deux nouvelles définitions.

- ✓ Article 192 de la loi : l'artificialisation est désormais définie dans le code de l'urbanisme comme étant l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.
- ✓ Article 194 de la loi : la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

Ces définitions sont complétées par un décret publié au Journal officiel du 30 avril 2022 qui précise les surfaces considérées comme artificialisées et celles considérées comme non artificialisées.

Cette nomenclature doit permettre la mise en place de méthodes de suivi plus précises du phénomène d'artificialisation des sols à compter de 2031.

En raison de l'absence de données précises pour mesurer l'artificialisation des sols sur le territoire entier en cohérence avec la nouvelle définition, ce sont les données de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui seront prises en compte pour la prochaine décennie.

Par conséquent, pour la première tranche décennale de 2021 à 2031, les calculs s'appuieront sur la notion de consommation d'espace.

Les données de consommation d'espaces, produites à partir des fichiers fonciers, sont déjà disponibles avec un recul de plus de dix ans.

Les données d'artificialisation sont produites à partir de l'Occupation du sol à grande échelle (OCSGE) pour certains départements afin de permettre aux territoires de définir leur trajectoire.

Comme le souligne le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, la réforme en cours a pour objectif de favoriser l'utilisation des surfaces déjà artificialisées par la densification urbaine. Toutefois, encourager cette densification implique également, en termes d'acceptabilité sociale, de favoriser la qualité urbaine et un certain retour de la nature dans les villes.

De même, atteindre le Zéro Artificialisation Nette passe aussi par l'utilisation des locaux vacants et des friches industrielles délaissées.

L'AVENIR PROCHE DU « ZAN » **des évolutions à l'horizon »**

Devant la complexité d'application du « zéro artificialisation nette » sur le terrain, le groupe de suivi du Sénat propose déjà un réaménagement.

Après une consultation en ligne (1400 réponses) et quelques 70 personnes auditionnées, il y a des constats de « blocages » - d'une méthode « centralisatrice » - « arithmétique » et « injuste ».

Un consensus se dégage néanmoins : respecter l'objectif de sobriété foncière.

Pour le reste, les sénateurs proposent de :

- ✓ De desserrer « l'étau » réglementaire et législatif.
- ✓ De revoir la méthode qui doit tenir compte des besoins des territoires.
- ✓ Revoir le financement et la fiscalité.
- ✓ Il faut impérativement que le coût d'artificialisation d'un sol naturel soit plus élevé que le coût de recyclage d'un sol déjà « artificialisé »

Une proposition de loi dite « TRACE » en cours de débat et adoptée en première lecture le 18 mars 2025 vise à assouplir plusieurs mesures en matière de réduction d'artificialisation des sols, sans toutefois remettre en cause l'objectif national et final de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050.

L'objectif intermédiaire de diminuer la bétonisation des sols de 50% d'ici 2031 est repoussé à 2034 et régionalisé.

Mercredi 28 mai 2025 (jour de clôture de la présente enquête), les députés ont affaibli l'objectif de « *zéro artificialisation nette* » (ZAN).

En effet, dans le cadre du projet de loi dit de simplification, les députés ont adopté un article permettant de **« dépasser jusqu'à 30 % »** la limite de surfaces naturelles aménageables et voté un amendement excluant du décompte du ZAN les constructions reconnues par décret comme « *projet d'intérêt national majeur* ».

Une victoire pour certains, un recul pour d'autres défendant le principe de « *Plus on artificialise les sols, plus on augmente le risque d'inondations et de drames* ».

En parallèle de la loi de Simplification, une nouvelle proposition de loi est également dans les tuyaux parlementaires, qui permettrait d'amoindrir encore davantage la mesure.

En conclusion, l'objectif ZAN adopté en 2021 et qui visait rappelons le, une réduction de moitié de la consommation des espaces naturels et agricoles d'ici à 2031, par rapport à celle observée entre 2011 et 2021, puis à atteindre le ZAN — à travers des actions ambitieuses de renaturation et de compensation — en 2050 et remis en cause ce qui devra être pris en compte par les porteurs de projets.

*ETUDE DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE THEME DU BILAN DEMOGRAPHIQUE EN
REGION CENTRE VAL DE LOIRE ET EN INDRE ET LOIRE*

Extrait article NR du 16.04.2025

Moins de naissances, plus de décès, mais une population qui se maintient grâce à un excédent migratoire. En 2024, le Centre-Val de Loire a enregistré son plus bas niveau de natalité depuis 50 ans, selon le dernier bilan démographique de l'Insee.

Au 1er janvier 2025, 2.581.500 personnes résident en Centre-Val de Loire.

Un chiffre quasi inchangé depuis dix ans, alors que la population française métropolitaine continue, elle, de croître (+ 0,3 % par an en moyenne entre 2015 et 2025).

Cette stabilité régionale repose sur un équilibre fragile entre départs et arrivées, et sur un déficit naturel croissant, c'est-à-dire davantage de décès que de naissances.

En 2024, la région a enregistré 23.000 naissances, soit le niveau le plus bas des cinquante dernières années.

À l'inverse, 28.400 décès ont été recensés, en hausse de 1,1 % par rapport à 2023.

Le déficit naturel s'élève ainsi à - 5 400 personnes, un niveau jamais atteint jusqu'ici.

Une baisse continue de la fécondité

Le nombre moyen d'enfants par femme atteint 1,67 en Centre-Val de Loire en 2024, contre 1,70 en 2023 et 2,02 en 2014.

Malgré cette baisse, la région reste parmi les plus fécondes de France métropolitaine, aux côtés de l'Île-de-France, des Hauts-de-France et de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La diminution du nombre de femmes en âge d'avoir des enfants, conjuguée à un retardement de la maternité (âge moyen à 30,5 ans), explique une bonne partie de cette baisse.

Par ailleurs, les jeunes femmes quittent fréquemment la région pour des études ou un emploi, réduisant d'autant la population féminine aux âges les plus féconds.

En outre, le Centre-Val de Loire devient de plus en plus vieux.

En 2024, près de 24 % des habitants ont 65 ans ou plus, contre seulement 22,6 % de jeunes de moins de 20 ans.

Cette situation a changé en 2021 et continue de se renforcer. L'âge moyen des habitants est maintenant de 43,4 ans, presque deux ans de plus qu'en 2014.

Ce vieillissement est dû en grande partie au fait que les générations du baby-boom (les personnes nées après la Seconde Guerre mondiale) vieillissent et arrivent à un âge où il y a plus de décès.

Le nombre de décès augmente chaque année, et dans la région, le taux de mortalité (11 décès pour 1.000 habitants) est plus élevé que la moyenne nationale (9,5 ‰). Cependant, l'espérance de vie reste assez élevée : 85,2 ans pour les femmes et 79,4 ans pour les hommes.

Des dynamiques départementales contrastées.

Le Loiret est le département le plus dynamique. La fécondité y augmente légèrement, avec 1,81 enfant par femme, ce qui en fait le plus fécond de la région. C'est aussi le seul département où il y a encore plus de naissances que de décès.

Dans l'Indre, la situation est plus contrastée : les naissances baissent fortement (-6,2 %) et la fécondité atteint 1,55 enfant par femme, le niveau le plus bas de la région.

Le Cher, lui, se distingue avec une hausse des naissances de 2,2 % et une baisse des décès de 3,5 %. C'est une évolution assez rare cette année dans la région.

L'Indre-et-Loire et l'Eure-et-Loir gardent une population stable, mais c'est grâce aux arrivées de nouveaux habitants.

Dans ces deux départements, le nombre de décès dépasse désormais celui des naissances.

Enfin, le Loir-et-Cher suit la tendance régionale : la population vieillit et le nombre de décès reste élevé, ce qui pèse sur l'équilibre démographique.

En conclusion de cette « réflexion » le Commission d'enquête rappelle aux élus communautaires l'importance qu'ils devront porter sur les données démographiques du projet soumis à approbation, car comme la Commission l'a précisé dans son chapitre 5.1.1 « Le scénario du développement démographique » deux arrêts, récents, des Cours administratives d'appel de Nantes et de Nancy viennent confirmer que des données démographiques obsolètes, erronées ou incomplètes, peuvent conduire à l'annulation pure et simple d'un PLUi.

SECTION 2

LE PROJET DE PERIMETRES DELIMITES DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES « TOURAINE EST-VALLEES »

CHAPITRE 1

1. 1 GENERALITES



AUTORITE RESPONSABLE.

L'architecte des Bâtiments de France installé à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) d'Indre et Loire – 36 rue de Clocheville – 37000 TOURS.

1.2 LE CANEVAS DES ETUDES DES PDA.

Pour chacun des 20 projets de Périmètres Délimités des Abords objets de l'enquête, les dossiers ont tous construits selon le canevas exposé ci-dessous

- Rappel du cadre juridique.
- Partie 1 : Présentation du contexte et des monuments historiques.
- Partie 2 : Iconographie historiques.
 - ✓ Carte de Cassini.
 - ✓ Cadastre Napoléonien.
 - ✓ Carte d'Etat Major.
 - ✓ Cartes postales et vues anciennes.
- Partie 3 : Les perceptions.
- Partie 4 : Carte de synthèse des enjeux.
- Partie 5 : Proposition de périmètre délimité des abords.
 - ✓ Critères retenus pour la délimitation du périmètre délimité des abords.
 - ✓ Carte comparative des rayons de 500m et du projet.
 - ✓ Projet de périmètre délimité des abords.

1.3 RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE.

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), promulguée le 8 juillet 2016, a modifié la définition et la gestion des abords de monument historique. La loi prévoit aujourd'hui la création de périmètre délimité des abords (PDA), au titre de l'article L 621-30-II du code du patrimoine, en substitution des périmètres automatiques actuels de 500 mètres autour des monuments historiques.

Dans ce périmètre, l'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du monument historique ou des abords (Art L 621-32).

L'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France n'est donc plus régi par le principe de co-visibilité mais s'applique sur la totalité des travaux dans ce périmètre. Conformément à l'article L 621-31 du code du patrimoine, le périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L 621-30 est créé par décision de l'autorité administrative, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, après enquête publique, consultation du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des communes concernées et accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document en tenant lieu ou de carte communale.

Le PDA prend en compte les abords des Monuments Historiques et l'intérêt intrinsèque du patrimoine et il supprime la notion de co-visibilité.

En effet, jusqu'ici, le champ d'application du contrôle des travaux sur les immeubles situés à proximité des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques reposait sur un double critère :

- Les immeubles concernés devaient être situés dans un périmètre autour de l'édifice protégé (par défaut de 500 mètres de rayon).

- Être en outre visibles de ce dernier ou en même temps que lui. A ces critères du périmètre de protection et du champ de visibilité, la loi substitue un nouveau mécanisme : la protection au titre des « abords ». Cette protection a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols. Le périmètre de protection autour du monument peut être modifié pour délimiter les immeubles ou ensemble d'immeubles qui forment avec le monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur. On parle alors de Périmètre Délimité des Abords (PDA). Le Périmètre Délimité des Abords proposé peut être de superficie plus petite que le périmètre actuel ou plus grande, sa forme dépendra de la physionomie du village, du paysage, des perspectives ouvertes vers le monument. De plus, ce périmètre parcellaire peut être commun à plusieurs monuments historiques.

L'intérêt du PDA est principalement d'exclure les secteurs pavillonnaires récents où l'avis de l'ABF apporte peu de plus-value pour se concentrer sur les bourgs anciens, écrins des monuments protégés, et ainsi diminuer le temps de réponse auprès des demandeurs.

1.4 EFFETS DE LA PROCEDURE MENE E A SON TERME.

Dans le cas où l'enquête publique sur le territoire de la communauté de communes « Touraine Est Vallées », aurait une conclusion favorable, le Préfet de région prendra un arrêté approuvant les nouveaux périmètres, en remplacement du rayon de 500 mètres,

L'arrêté sera affiché pendant un mois au siège de la communauté de communes et dans les mairies concernées.

Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparent dans un journal diffusé dans le département.

Il sera également publié au registre des actes administratifs de la préfecture d'Indre et Loire.

De ce fait, seuls les travaux projetés dans les limites du nouveau périmètre seront soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Selon l'article L.621-32 issu de la loi du 7 juillet 2016 modifié par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 (art, 56) « *les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords* ».

Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du Code de l'urbanisme ou au titre du Code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues aux articles L. 632-2 et L. 632-2-1.

1.5 DISPOSITIONS PRISES PAR LA COMMISSION D'ENQUETE.

Conformément aux dispositions de l'article R621-93 du Code de l'environnement, paragraphe IV qui précise : « *Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur* », la Commission d'enquête a adressé, en collaboration avec la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme de Touraine Est-Vallées, aux 35 propriétaires (plusieurs en indivision) des 28 monuments historiques répartis sur le 20 PDA, un courrier d'information.

Une copie de ce courrier est jointe en annexe 1 et la liste des envois et accusés de réception, dans le cadre du respect de certaines données privées confidentielles prévues au Règlement Général de Protection des Données (RGPD), n'est pas diffusée dans le présent rapport mais restera disponible au siège de la Communauté de communes.

CHAPITRE 2

LES SITES IDENTIFIES

2.1 LE CHATEAU DE LEUGNY (AZAY SUR CHER).



- **Principes du PDA.**

Le PDA prend en compte les points de perception sur les Monuments Historiques (MH) ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis le MH et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte du MH et qui participent à la qualité des abords de l'édifice.

- **Proposition de tracé du PDA.**

Il est proposé de conserver dans les abords du Monument Historique :

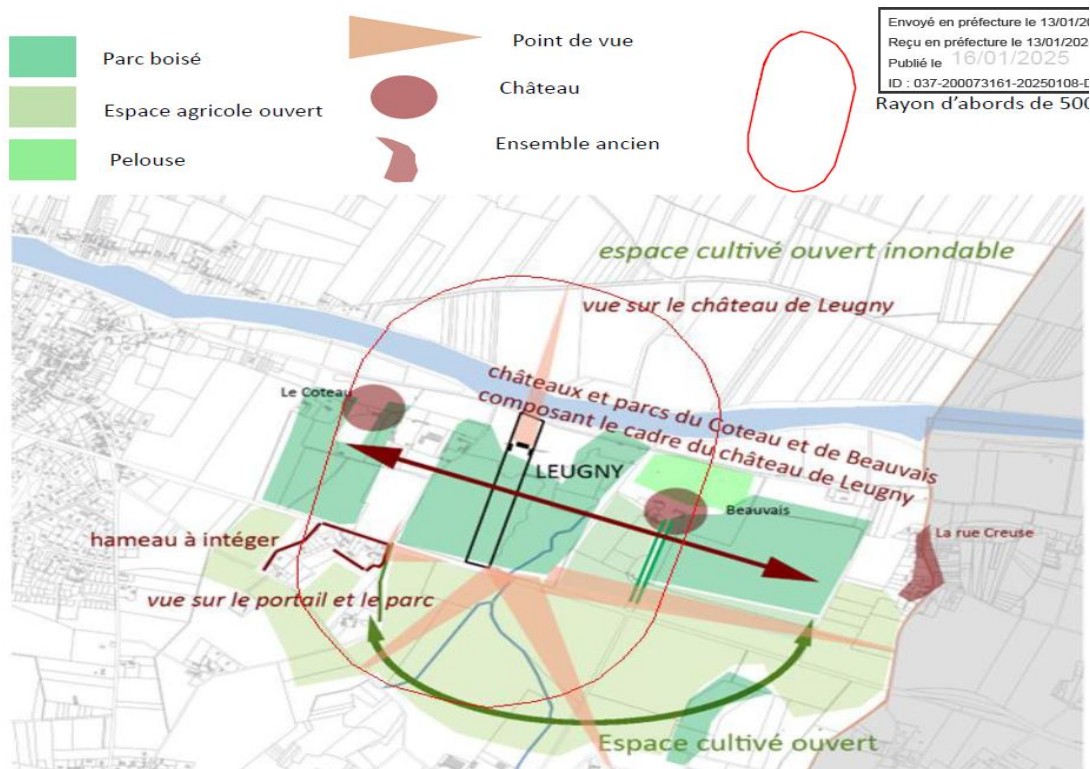
- Les deux domaines du château du Coteau et du château de Beauvais d'une part et d'autre part du domaine de Leugny.
- Le petit Mosny et l'ensemble des Prateaux.

- **Il est proposé d'ajouter :**

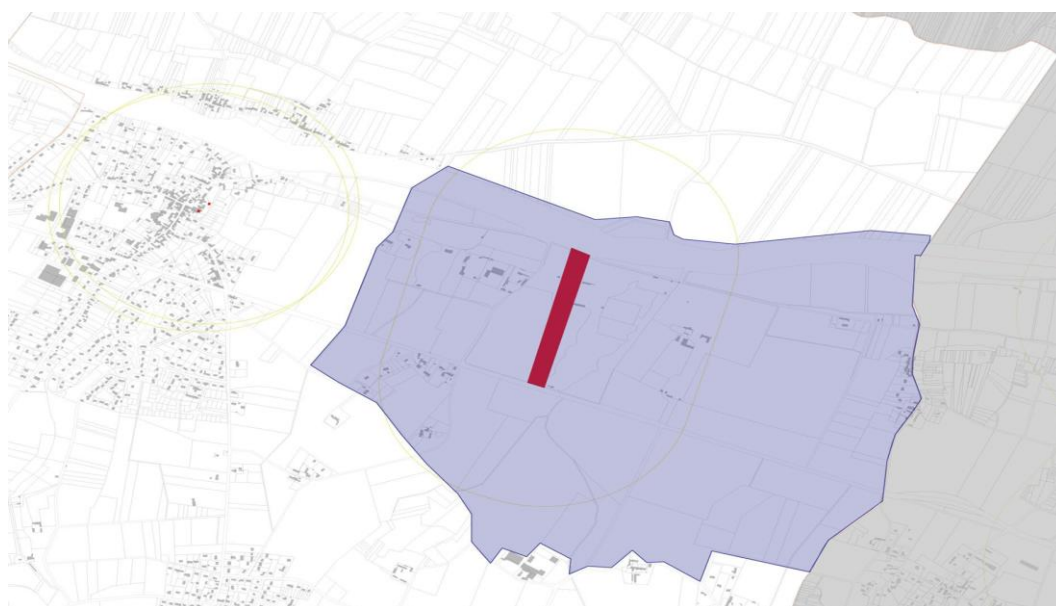
- L'ensemble des domaines de Beauvais et du Coteau.
- Le hameau de la voie Creuse, ancien chemin gaulois, marquant la limite communale et qui jouxte le domaine de Beauvais.
- L'ouverture agricole au sud des domaines de Leugny et de Beauvais offrant des vues sur les parcs et le mur de clôture de Beauvais.
- Les quelques bâtiments des Prateaux pour une cohérence de traitement.

- **Il est proposé de ne pas conserver :**

- Le débord sur l'espace agricole au nord du Cher.



Carte de Synthèse des Enjeux



Les projets de PDA de l'église Sainte-Marie-Madeleine et l'ancien château d'une part, et du Château de Leugny d'autre part, sont accolés permettant ainsi une valorisation totale de la silhouette sur le Cher.

2.2 LE CHATEAU DE LA MICHELINIERE ET PRIEURE SAINT JEAN DU GRAIS (AZAY SUR CHER).



- **Principes du PDA.**

Le PDA prend en compte les points de perception sur les Monuments Historiques (MH) ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis le MH et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte du MH et qui participent à la qualité des abords de l'édifice.

• Proposition de tracé du PDA

Il est proposé de conserver dans les abords du Monument Historique :

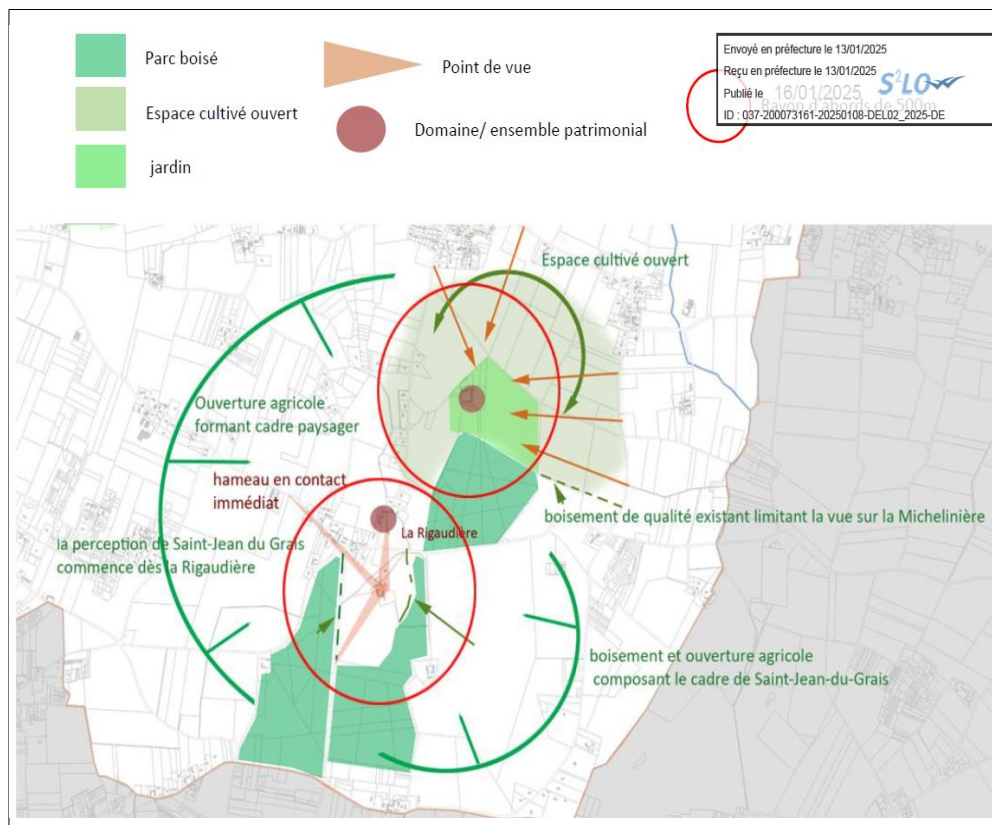
- Le domaine de la Michelière.
- L'environnement composé de paysages ouverts et de boisements liés au Prieuré Saint-Jean-du-Grais.
- Le hameau du Grais qui offre des vues sur le prieuré.
- Le domaine de la Rigaudière.
- Les implantations en diffus le long de la route de Cormery

Il est proposé d'ajouter :

- Les vues depuis l'espace agricole ouvert sur la Michelière avec appui sur la rue de la Pierre au nord et le chemin rural et la haie à l'ouest.
- Les espaces ouverts participant au cadre paysager de ces deux MH et pour éviter les éléments et installations pouvant compromettre l'intérêt paysager du site, en s'appuyant à l'ouest sur le ruisseau de la Gitonnière..

Il est proposé de ne pas conserver :

- La partie agricole enclavée entre le ruisseau de la Gitonnière, la rue de Cormery et ses dernières constructions, et le chemin des coteaux perdus, et qui ne présente aucune co-visibilité avec un MH.
- Les quelques éléments bâtis au sein du boisement, chemin des coteaux perdus, sans aucun rapport visuel avec un MH et ne participant pas à une séquence d'approche.



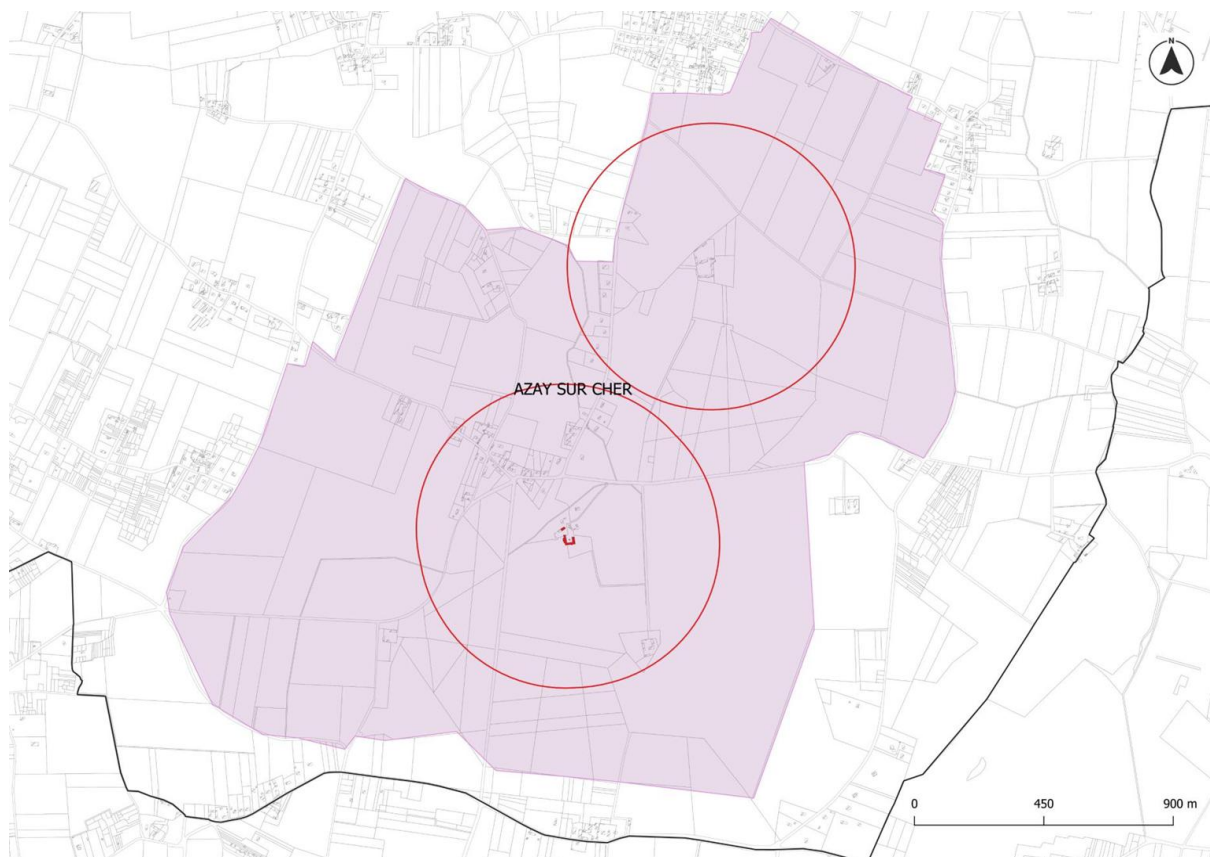


Figure 1: carte comparative des rayons de 500m-projet de PDA

2.3 L'ELISE SAINTE MADELEINE ET ANCIEN CHATEAU (AZAY SUR CHER).



- **Principes du PDA**

Le PDA prend en compte les points de perception sur les Monuments Historiques (MH) ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis le MH et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte des MH et qui participent à la qualité des abords des édifices.

- **Proposition de tracé du PDA**

Il est proposé de conserver dans les abords du Monument Historique

- Le noyau historique et les espaces paysagers bordant le ruisseau de la Gitonnière.
- Les parties de l'ancien port d'Azay sur Cher.
- L'ouverture de paysage à l'est de la rue de Cormery qui descend jusqu'au Cher.
- Une partie de la rue des Carnaux avec les jardins.

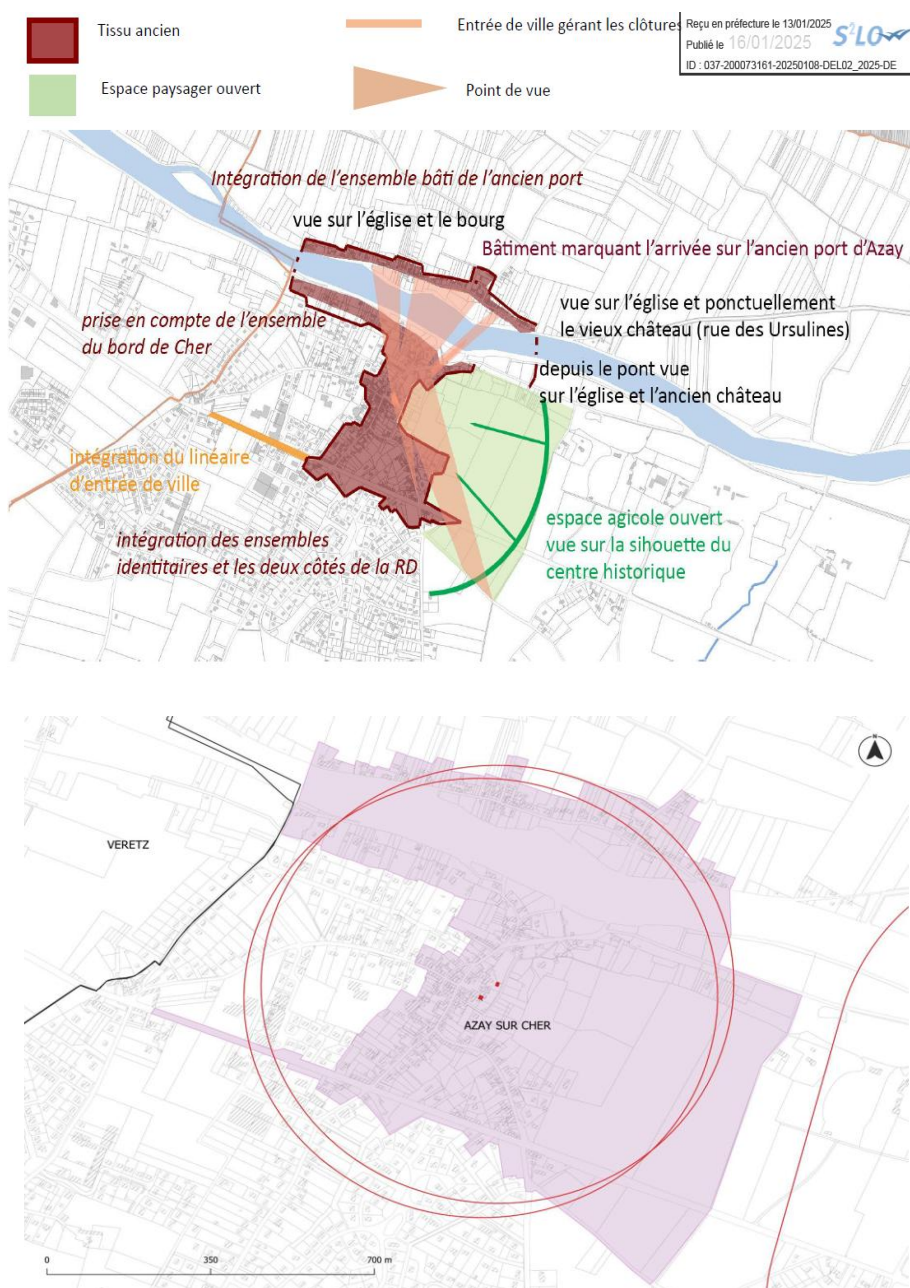
- **Il est proposé d'ajouter :**

L'ensemble de la rue des Carnaux jusqu'à la limite communale.

- L'ouverture de paysage depuis le chemin du Moulin à Vent qui offre des vues sur la vallée du Cher et le noyau historique.
- L'ensemble des bâtiments de l'ancien Port : rue du Port et rue des Ursulines (jusqu'au n° 22 inclus).
- L'entrée de ville Ouest par la RD 976 à partir du May afin d'encadrer les clôtures.

- Le tracé prévoit donc d'inclure les propriétés jouxtant le domaine public sur une profondeur de 7m.
- **Il est proposé de ne pas conserver :**
 - Les parties de lotissements d'implantations pavillonnaires, d'équipements et d'espaces destinés à accueillir de nouveaux projets, hors des points de vue sur les MH et qui ne constituent pas, du point du vue du tissu et de l'architecture, d'intérêts identitaires et patrimoniaux.

Carte de Synthèse des Enjeux



Les projets de PDA de l'église Sainte-Marie-Madeleine et l'ancien château d'une part, et du Château de Leugny d'autre part, sont accolés permettant ainsi une valorisation totale de la silhouette sur le Cher

2.4 CHATEAUX DE LA COTE- DE VALMER – DE VAUMORIN & MANOIR DE MONTFORT (CHANCAY et REUGNY)



CHATEAUX DE LA COTE- DE VALMER



Manoir de MONTFORT

- **Principes du PDA**

Le PDA prend en compte les points de perception sur les Monuments Historiques ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis le MH et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte des monuments historiques et qui participent à la qualité des abords des édifices.

- **Proposition du tracé du PDA**

Il est proposé de conserver dans les abords du Monument Historique.

- Le domaine de la Côte et une partie, au-devant, de la vallée de la Brenne (Reugny)
- Le domaine de Valmer ainsi que le moulin à Foulon et la pièce d'eau (Chançay)
- Les abords immédiats du Manoir de Vaumorin, l'impasse de la grille et la partie de la rue de la Bergeonnerie déjà dans le rayon.
- Le domaine de Montfort avec ses vignes, une partie de l'espace agricole ouvert au sud et le boisement qui, dans la descente, offre des vues sur le Manoir de Vaumorin

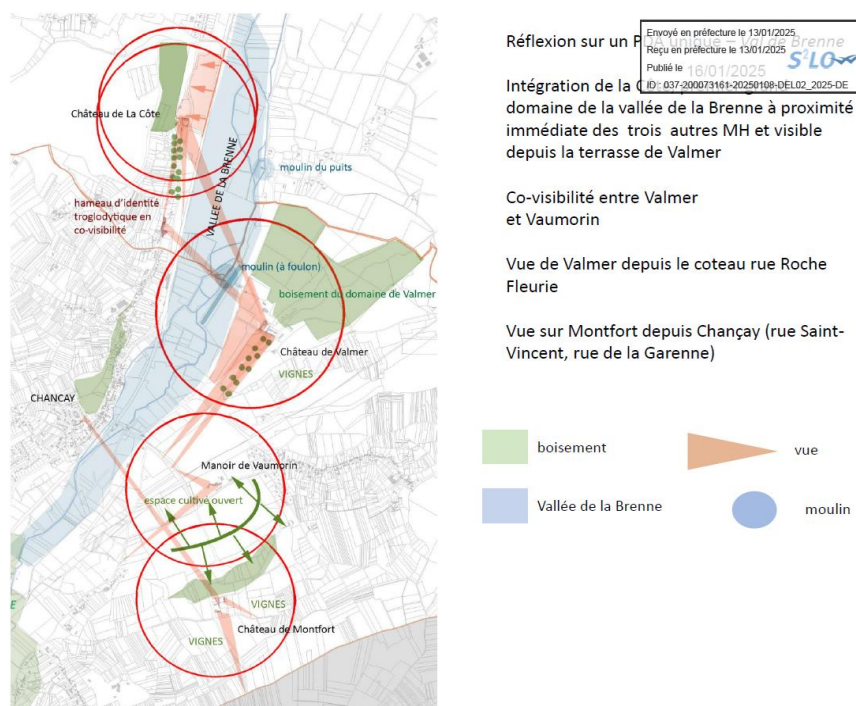
Il est proposé d'ajouter :

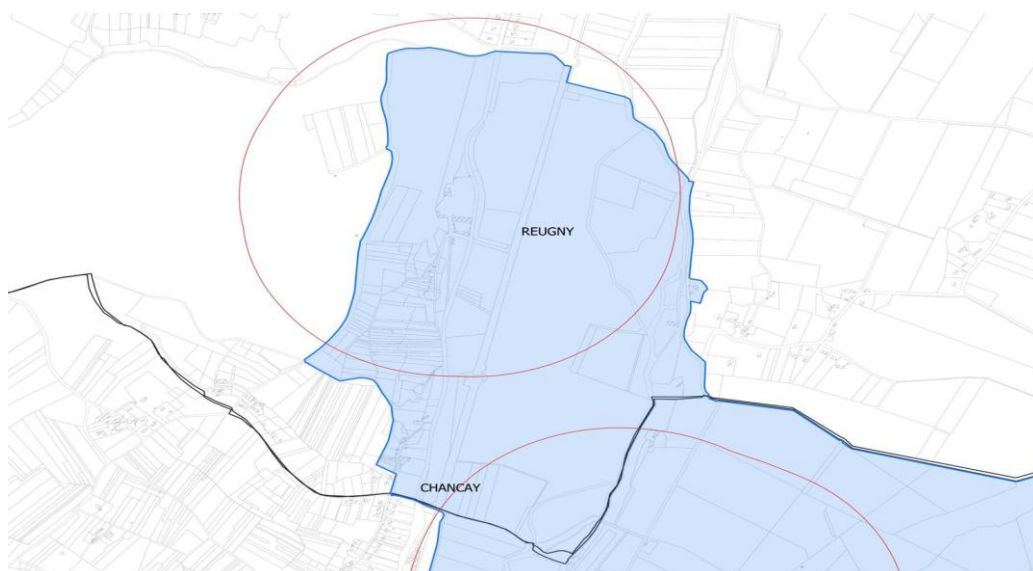
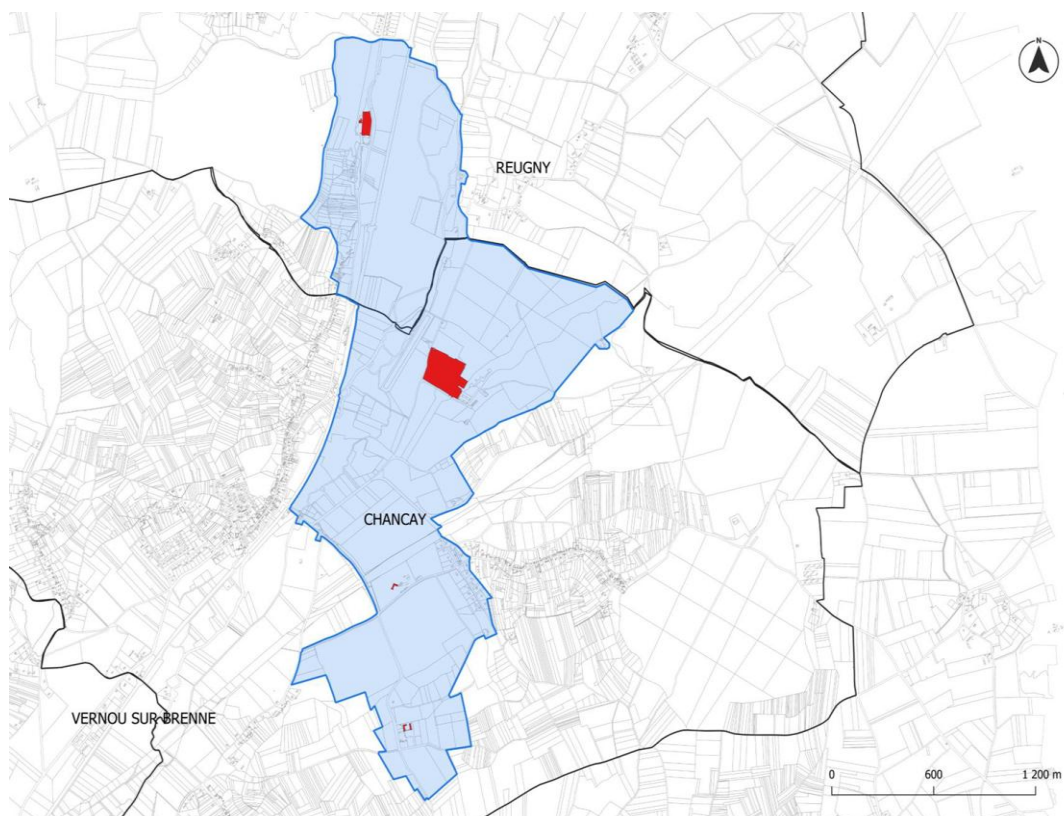
- Le moulin du Puits et la Poltrie (Reugny)
- Les implantations sur le coteau de la Roche Fleury (rue de la Bourdillière) qui composent une identité troglodytique d'intérêt et sont visibles depuis Valmer (Reugny)
- Les parties non intégrées du parc boisé de Valmer (Chançay)
- Les secteurs offrant des vues significatives sur le manoir de Vaumorin : rue des anciens d'Afin, Venise et le Bergeriou.
- Les parties de l'ensemble pavillonnaire en co-visibilité du manoir de Vaumorin : rue de la Bergeonnerie des deux côtés (2 pavillons) pour une cohérence de traitement sur l'ensemble du lotissement.
- La D79 à la prise depuis la rue d'Amboise, jusqu'à l'embranchement vers le petit Valmer qui offre des vues à fois sur le manoir de Vaumorin et sur le domaine de Valmer.

● Il est proposé d'exclure :

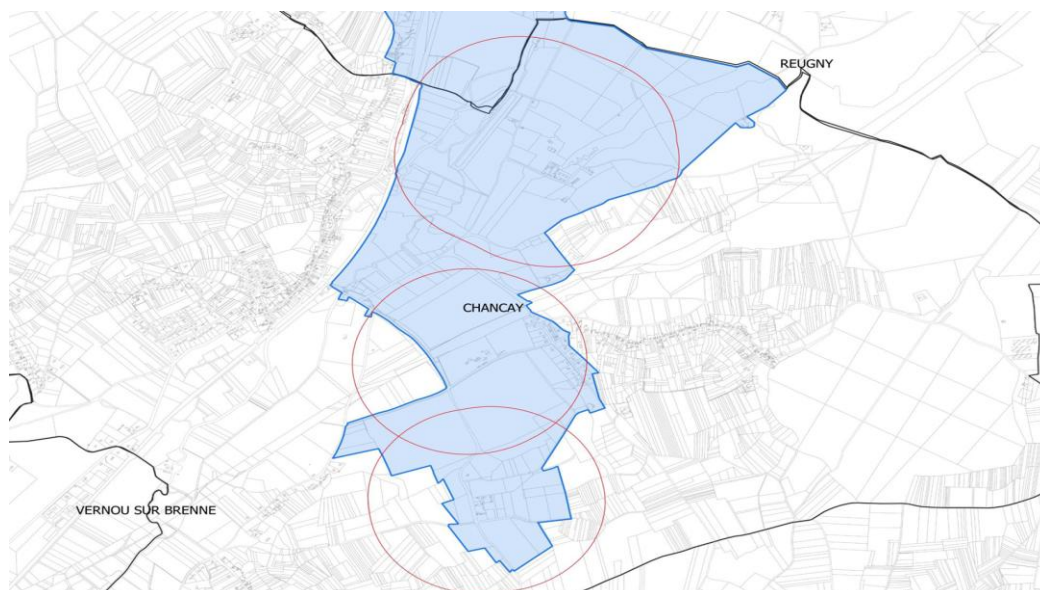
- La partie du plateau au-dessus de la Côte qui est à l'arrière du boisement et non visible ni associé aujourd'hui au domaine (Reugny)
- La rue de la Roche Fleurie qui ne présente pas d'intérêt patrimonial et qui n'offre que peu de visibilité sur Valmer (Chançay)
- Les parties de lotissements non perçus du Manoir de Vaumorin : rue d'Amboise
- Les parties agricoles non perçues du Manoir de Vaumorin à l'ouest de la D 78 du château de Montfort
- Les parties en vignes ou agricoles trop éloignées du Manoir de Montfort.

Carte de Synthèse des Enjeux





Détail sur Reugny



Détail sur Chançay

2.5 EGLISE NOTRE DAME (LA VILLE-AUX-DAMES).



- **Principes du PDA :**

Le PDA prend en compte les points de perception sur le Monument Historique (MH) ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis le MH et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte du MH et qui participent à la qualité des abords de l'édifice.

- **Proposition de tracé du PDA :**

Il est proposé de conserver dans les abords du Monument Historique

- Les ensembles bâtis, intégrant quelques bâtiments anciens à proximité de l'église Notre-Dame
- L'ensemble du domaine historique de la Carrée
- La rue Jeanne Hachette et la rue Berthie Albrecht qui mènent à la Fuye et bordent le domaine de la Carrée.

- **Il est proposé de ne pas conserver :**

- Les lotissements pavillonnaires et éléments bâtis éloignés de l'église et sans intérêt patrimonial.
- Les voies ferrées.

Carte de Synthèse des Enjeux



2.6 LE « CASTELLUM » (LARCAY).



- **Principes du PDA :**

Le PDA prend en compte les points de perception sur le Monument Historique (MH) ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis le MH et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte du MH et qui participent à la qualité des abords de l'édifice.

- **Proposition de tracé du PDA :**

Il est proposé de conserver dans les abords du Monument Historique

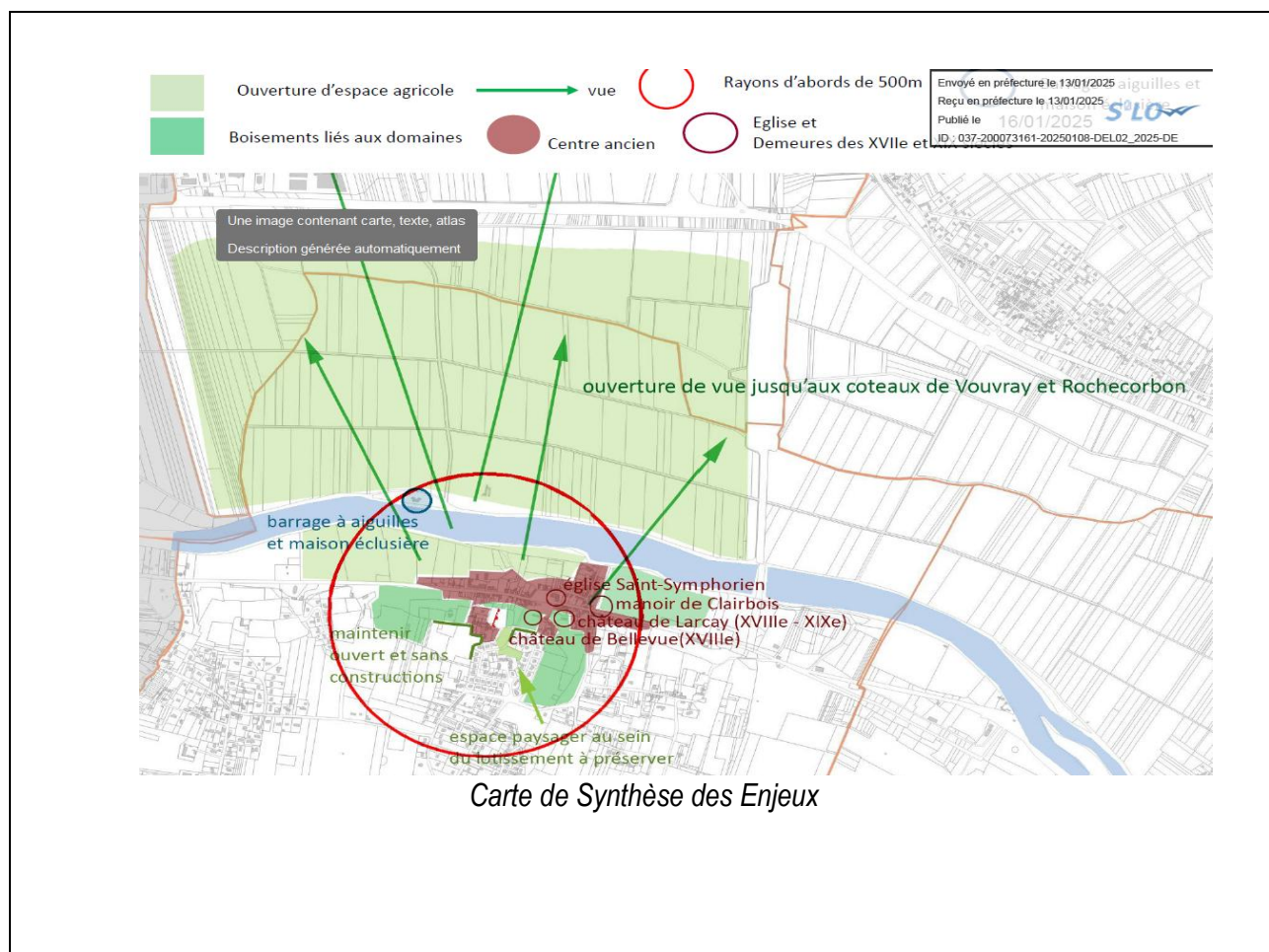
- Le hameau collé au MH et son espace de perception au sud
- L'ensemble du centre historique
- Le domaine du château de Larçay, le domaine du château de Bellevue et le domaine du manoir de Clairbois
- La partie de la rue nationale jusqu'en face du portail secondaire du domaine du manoir de Clairbois.
- Le barrage à aiguille et sa maison éclusière
- La ferme des Granges.

- **Il est proposé de ne pas conserver :**

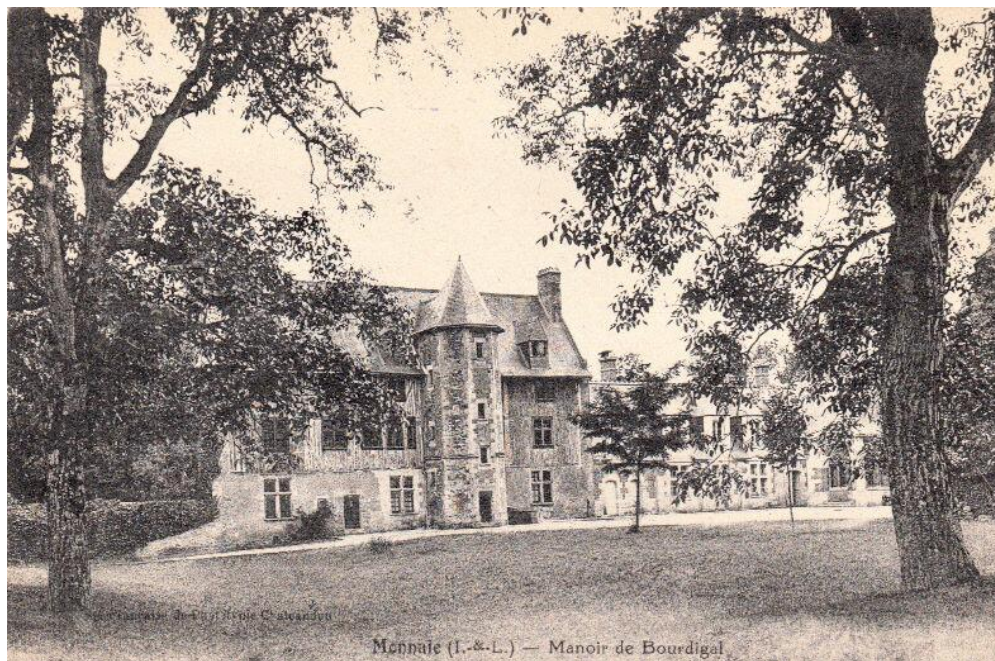
- Le lotissement des Belle maisons, rue de Bellevue
- Roche Hameau, trop éloigné et sans co-visibilité, qui sera protégé dans le cadre du PLUi
- Le cimetière et les éléments pavillonnaires au sud ne présentant ni co-visibilité, ni co-sensibilité avec le MH et sans intérêt patrimonial

- **Il est proposé d'ajouter :**

- La vallée agricole au nord du Cher jusqu'à la limite communale, entièrement perçue depuis le belvédère du Castellum de Larçay.



2.7 LE MANOIR DE BOURDIGAL (MONNAIE).



- **Principes du PDA :**

Le PDA prend en compte les points de perception sur le Monument Historique (MH) ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis le MH et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte du MH et qui participent à la qualité des abords de l'édifice.

- **Proposition du tracé du PDA :**

Il est proposé de conserver dans les abords du Monument Historique

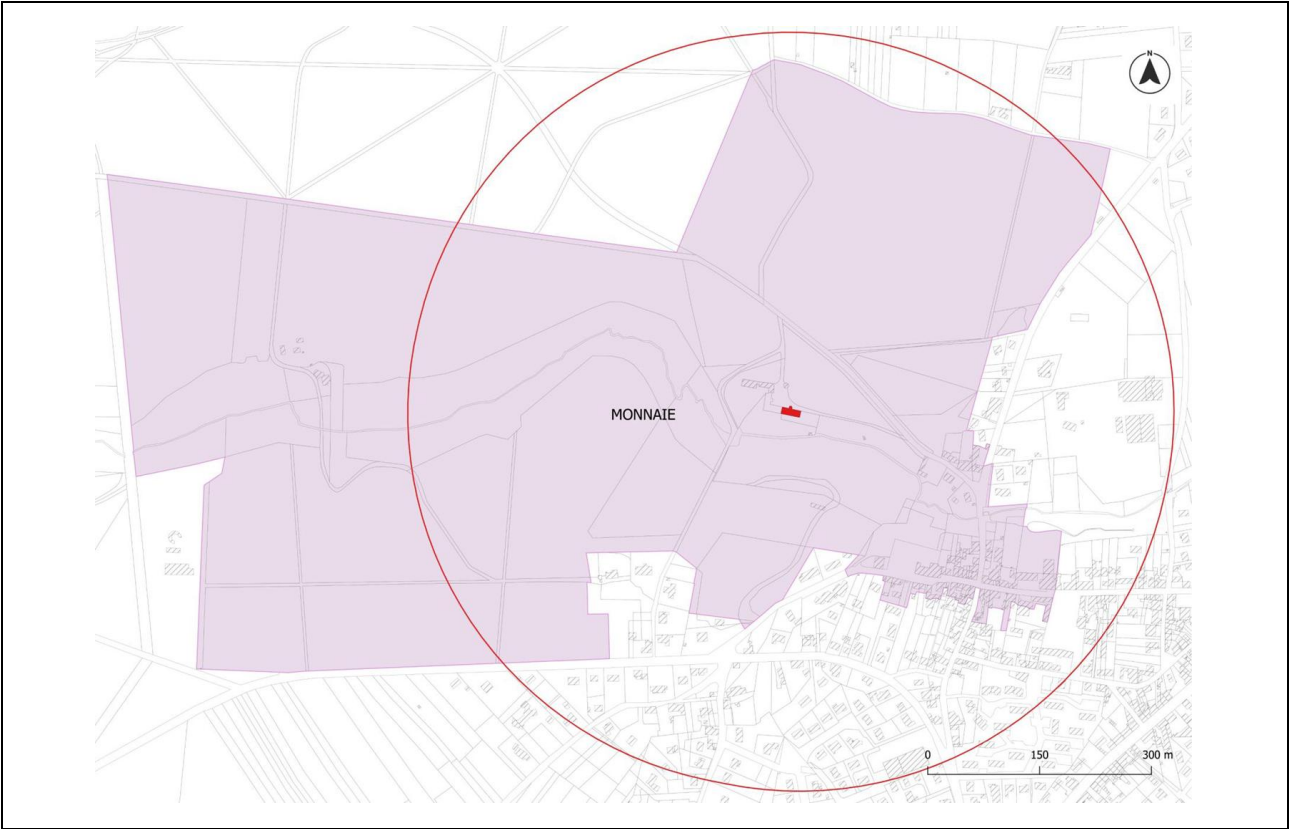
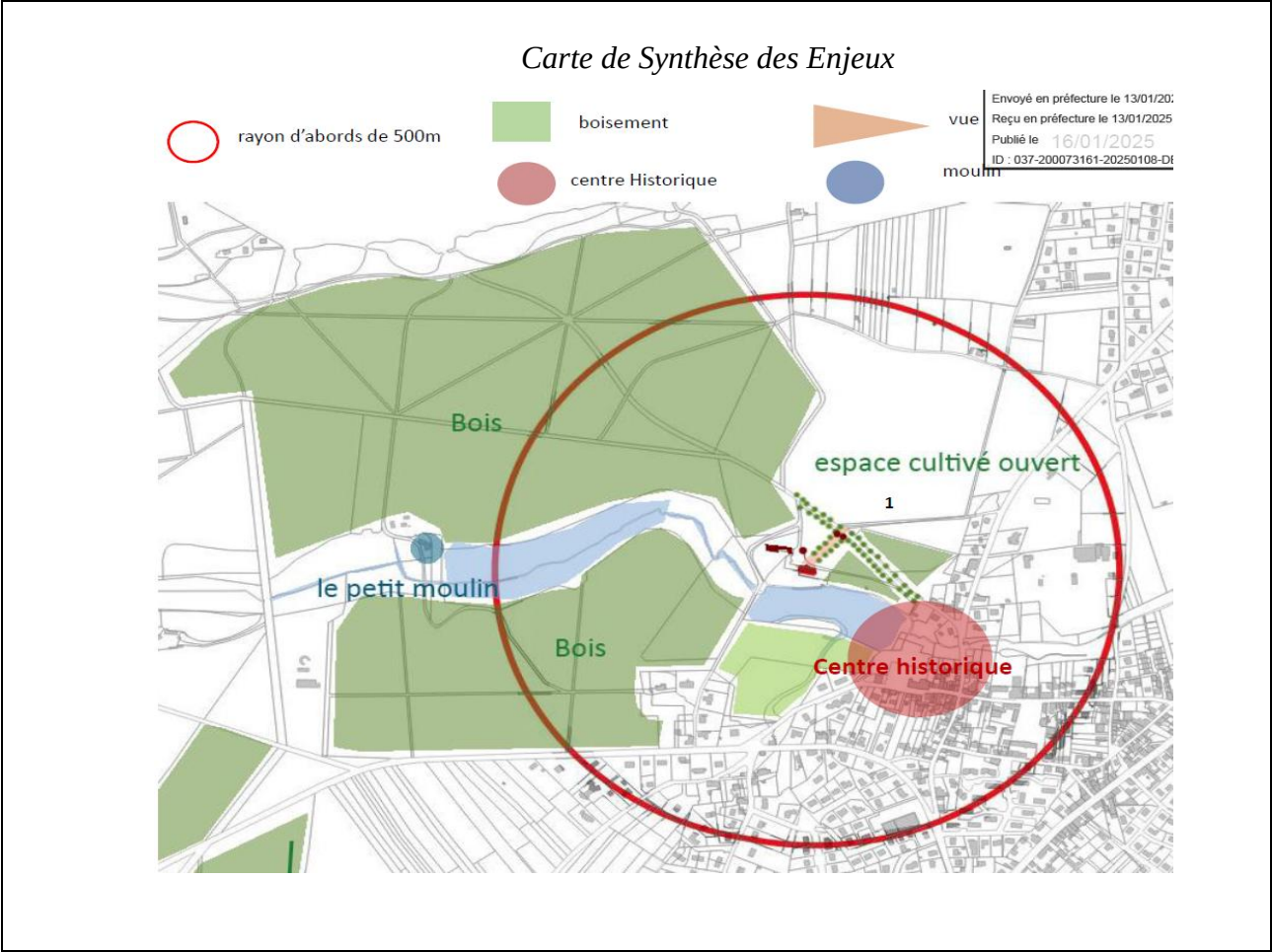
- Le domaine et son boisement ainsi que son étang
- L'espace agricole ouvert face au château.
- Le boisement au nord de chemin qui borde le domaine.
- Les premiers bâtiments qui constituent la séquence d'approche.

- **Il est proposé de ne pas conserver :**

- Une partie du boisement au nord trop éloignée du chemin et des étangs
- L'ensemble des bâtiments éloignés du domaine, ne constituant pas de séquence d'approche et étant hors de toute co-visibilité avec le MH.

- **Il est proposé d'ajouter :**

- La partie du boisement nord qui borde le chemin et comprend des étangs
- Le petit moulin
- L'ensemble du domaine boisé du domaine historique
- Le centre historique entre l'église et la Choisille de Monnaie.



2.8 LE CHATEAU DES BELLES RURIES (MONNAIE).



- **Principes du PDA**

Le PDA prend en compte les points de perception sur le Monument Historique (MH) ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis le MH et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte du MH et qui participent à la qualité des abords de l'édifice.

- **Proposition de tracé du PDA**

Il est proposé de conserver dans les abords du MH :

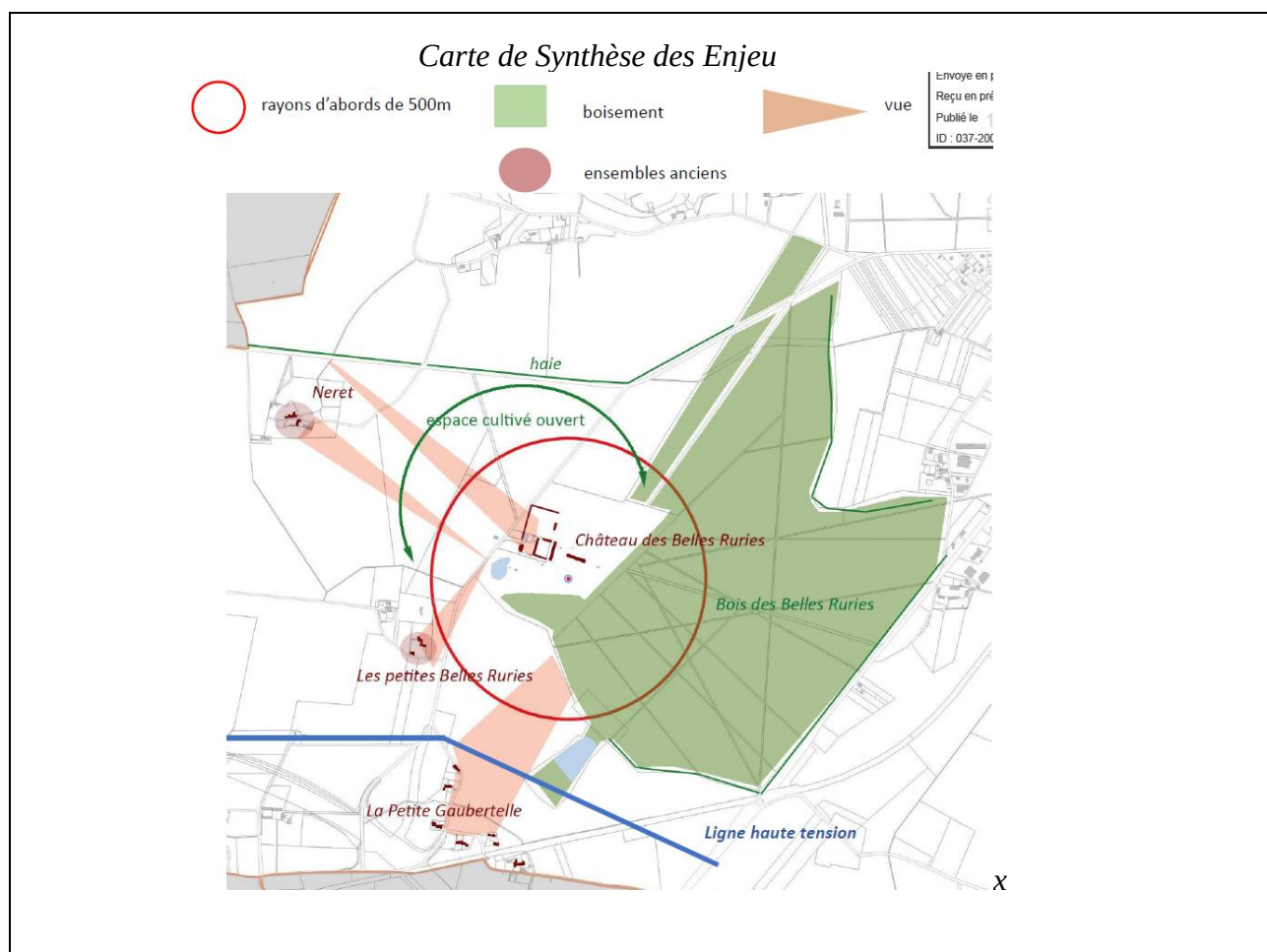
- Le domaine comprenant le château, la Fuye (MH) et les grandes annexes d'entrée dont l'orangerie
- La prairie face au château et le bois du domaine.

- **Il est proposé de ne pas conserver :**

- Les espace au sud qui sont hors du boisement du domaine sans aucune visibilité ni rapport historique particulier au domaine et à proximité de la ligne à haute tension.

- **Il est proposé d'ajouter :**

- Une profondeur de boisement du domaine plus importante sans s'étendre trop
- L'ensemble des Petites Belles Ruries, probable dépendance historique du domaine (métairie)



2.9 LE DOMAINE DE LA BOURDAISIERE (MONTLOUIS).



- **Principes du PDA :**

Le PDA prend en compte les points de perception sur le Monument Historique (MH) ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis le MH et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte du MH et qui participent à la qualité des abords de l'édifice.

- **Proposition de tracé du PDA :**

Il est proposé de conserver dans les abords du MH :

- L'ensemble des groupements anciens de la Vallée et de Rillé
- Les implantations en co-visibilité directe du domaine rue de la Vallée
- Les espaces ouverts en co-visibilité directe avec le MH
- Le nord de la rue Gabrielle d'Estrée pour y intégrer les clôtures sur une profondeur d'un mètre depuis le domaine public.

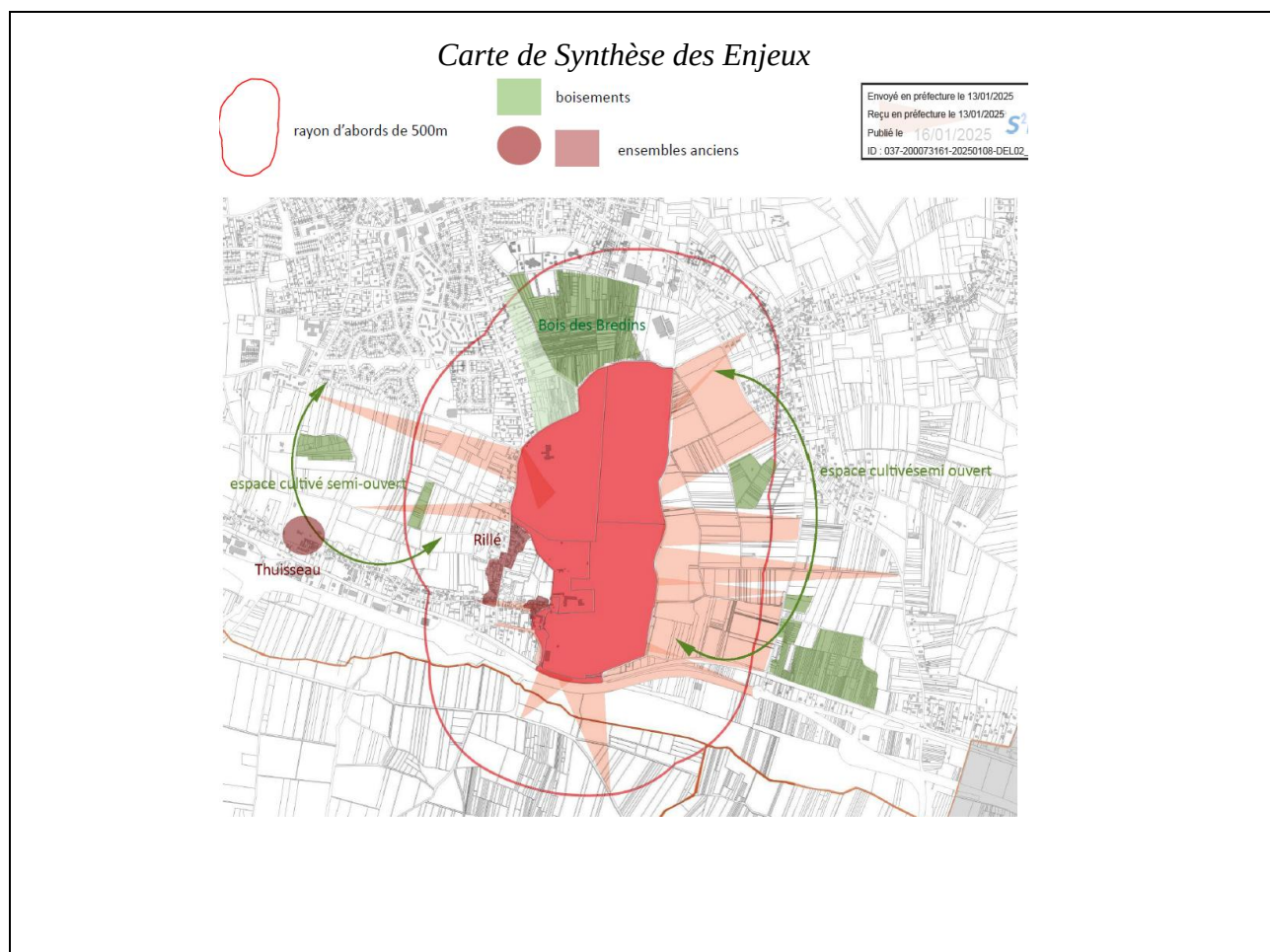
Il est proposé de ne pas conserver :

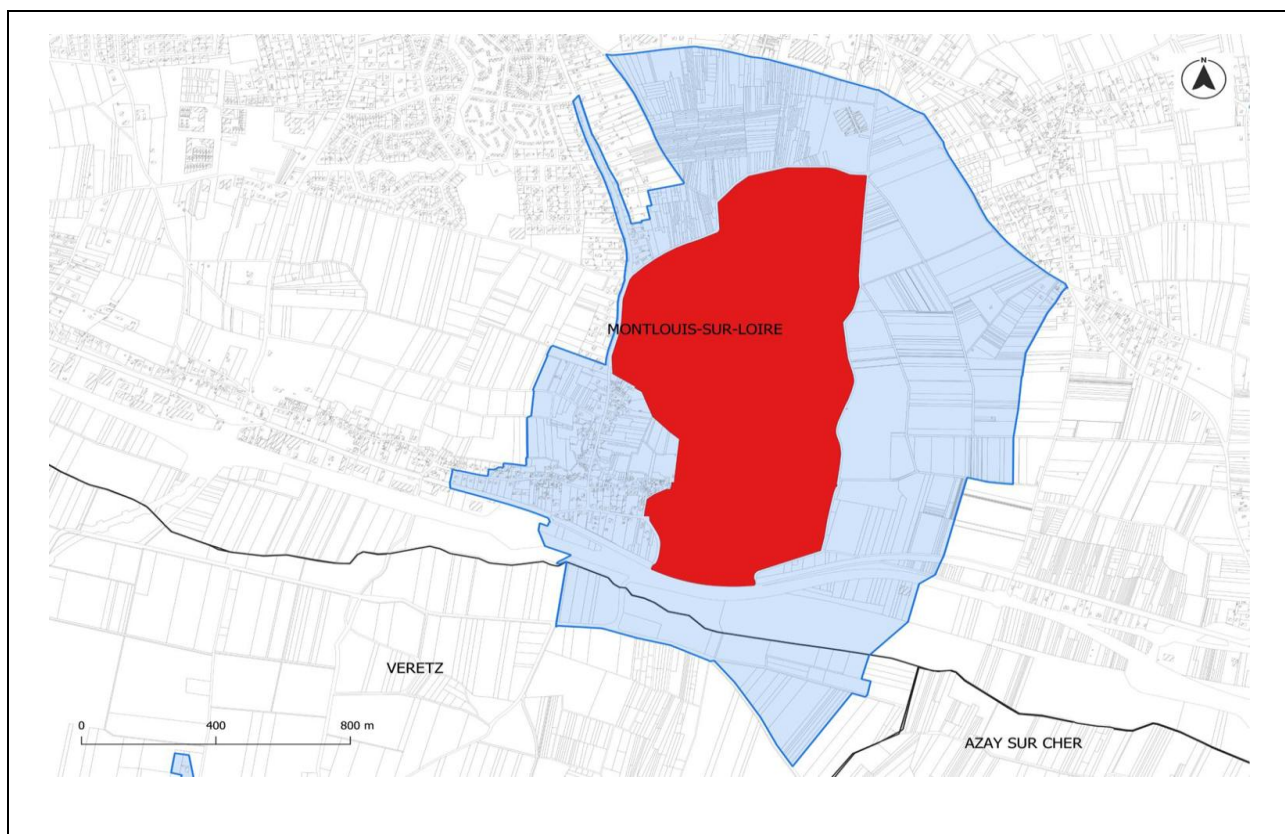
- Tous les éléments pavillonnaires sans de co-visibilité et sans lien patrimonial identitaire avec le MH

.

- **Il est proposé d'ajouter :**

- Quelques bâtiments au sud de la rue la Vallée, en co-visibilité du MH.
- Les clôtures de la rue Gabrielle d'Estrée depuis le parc jusqu'à l'allée des « Quartes » sur une profondeur de un mètre à partir de l'alignement avec le domaine public.
- Les quelques parcelles du Bois des Bredins et les quelques parcelles ouvertes qui étaient exclues du rayon pour une cohérence de traitement des ensembles paysager concernés.





2.10 MANOIR DE LA MILTIERE (MONTLOUIS).

• Principes du PDA

Le PDA prend en compte les points de perception sur le Monument Historique (MH) ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis le MH et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte du MH et qui participent à la qualité des abords de l'édifice.

• Proposition de tracé du PDA

Il est proposé de conserver dans les abords du MH :

- La rue de la Miltière et ses ensembles anciens,
- La route Saint Aignan en intégrant l'ensemble ancien de la Barre puis les clôtures (Le tracé prévoit donc d'inclure les propriétés jouxtant le domaine public sur une profondeur de 1 m.) jusqu'au manoir de la Miltière et au nord de celui-ci.

• Il est proposé de ne pas conserver :

- Tous les éléments pavillonnaires sans co-visibilité et sans lien patrimonial identitaire avec le MH.
- Le chemin de la Periolée.

• Il est proposé d'ajouter :

- Le début de la rue de la Miltière pour une cohérence de traitement à l'ouest.
- Le nord de la route de Saint-Aignan et le chemin Creux.



Ensembles anciens



Vue

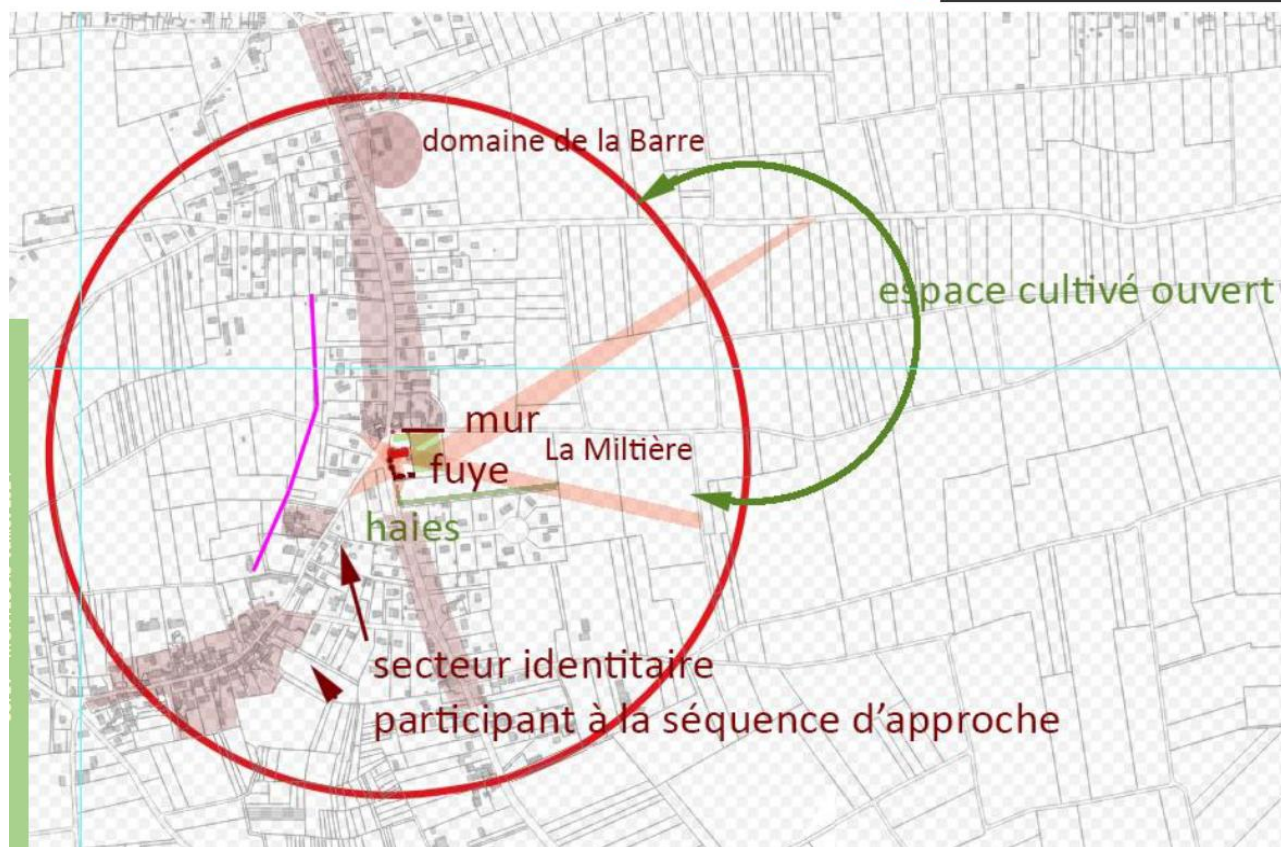


Envoyé en préfecture le 13/01/2025

Reçu en préfecture le 13/01/2025

Publié le 16/01/2025

ID : 037-200073161-20250108-DEL02_2025-DE



2.11 PRESBYTERE ET MAISON DITE DE LA RAMEE (MONTLOUIS – VERNOU & VOUVRAY).



- **Principes du PDA :**

Le PDA prend en compte les points de perception sur les Monuments Historiques (MH) ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis le MH et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte des MH et qui participent à la qualité des abords des édifices.

- **Proposition de tracé du PDA :**

Il est proposé de conserver dans les abords des MH :

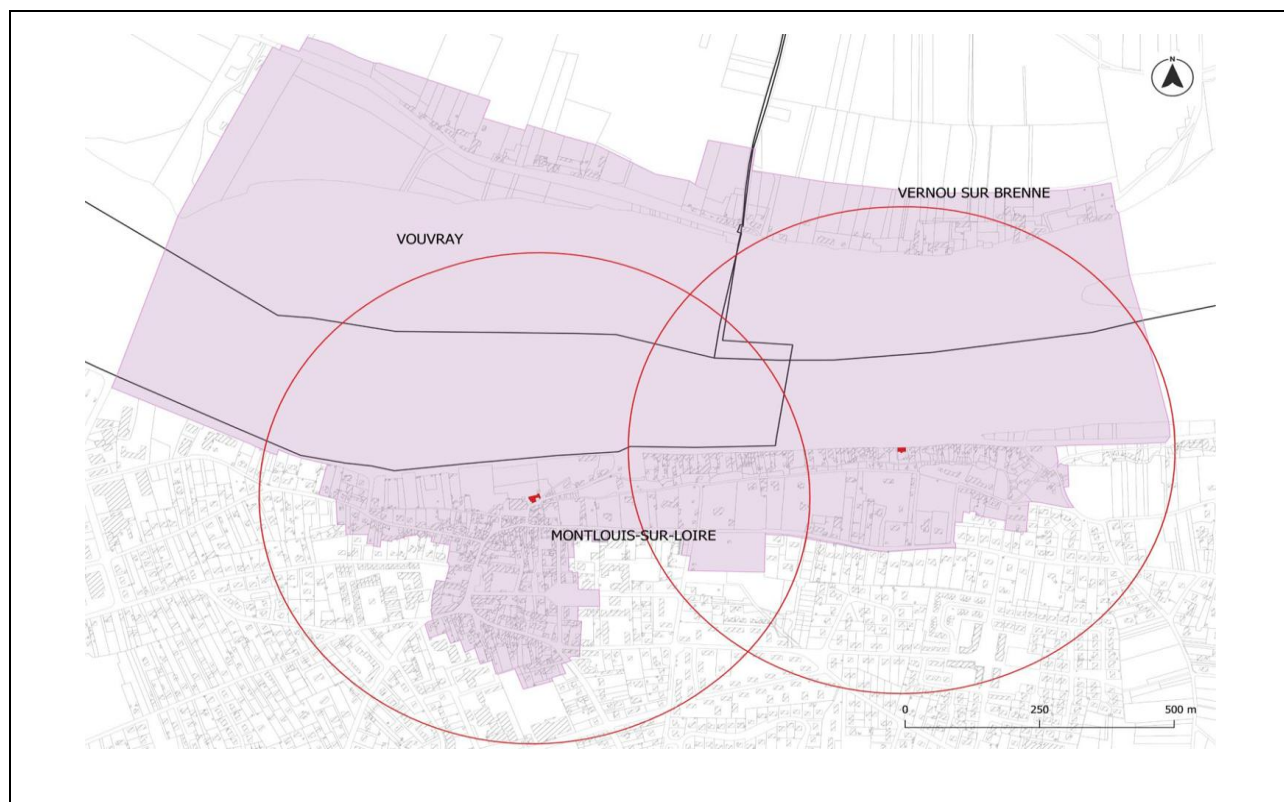
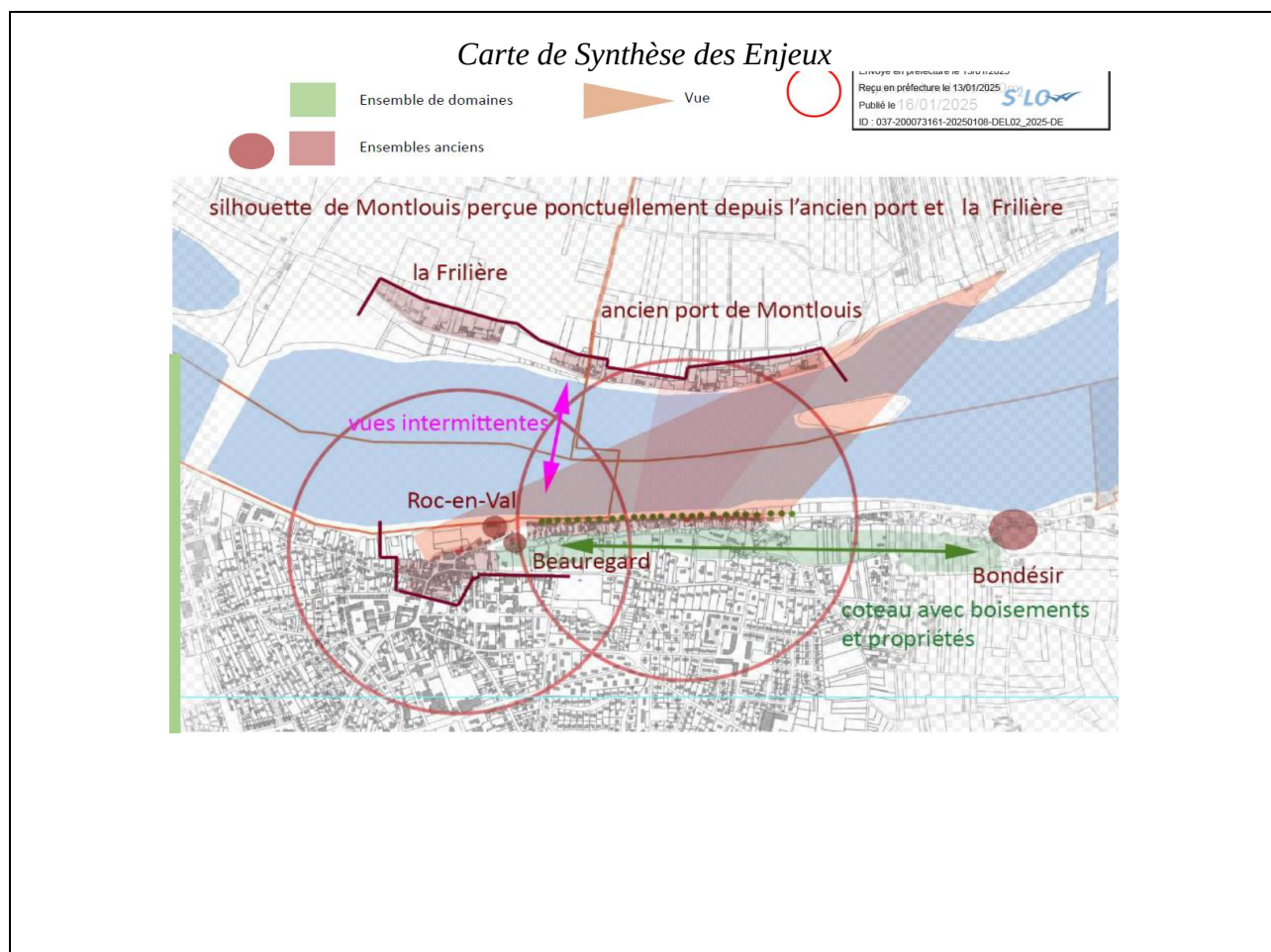
- La centralité historique
- Les clôtures au sud de la rue Maréchal Foch et de la rue Madeleine Vernet sur une profondeur de 1m par rapport à l'alignement du domaine public et le cimetière.
- Les bâtiments le long de la rue Christophe Plantin qui regroupe certains bâtis d'intérêt patrimonial.
- L'ensemble des bâtiments du quai jusqu'au chemin tourné et les jardins de bord de Loire au-delà.
- Les bâtiments de l'ancien port de Montlouis (Vernou-sur-Brenne).

- **Il est proposé de ne pas conserver :**

- Les ensembles plus récents au sud sans co-visibilité, ni lien patrimonial identitaire avec les MH.

- **Il est proposé d'ajouter :**

- Les bâtiments de la Frilière et ceux de l'ancien port de Montlouis sur les communes de Vouvray et de Vernou-sur-Brenne.
- D'intégrer l'ensemble des espaces paysagers accompagnant ces éléments jusqu'au pont.



2.12 CHATEAU DE LA VALLIERE (REUGNY).



- **Principes du PDA :**

Le PDA prend en compte les points de perception sur le Monument Historique (MH) ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis le MH et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte du MH et qui participent à la qualité des abords des édifices.

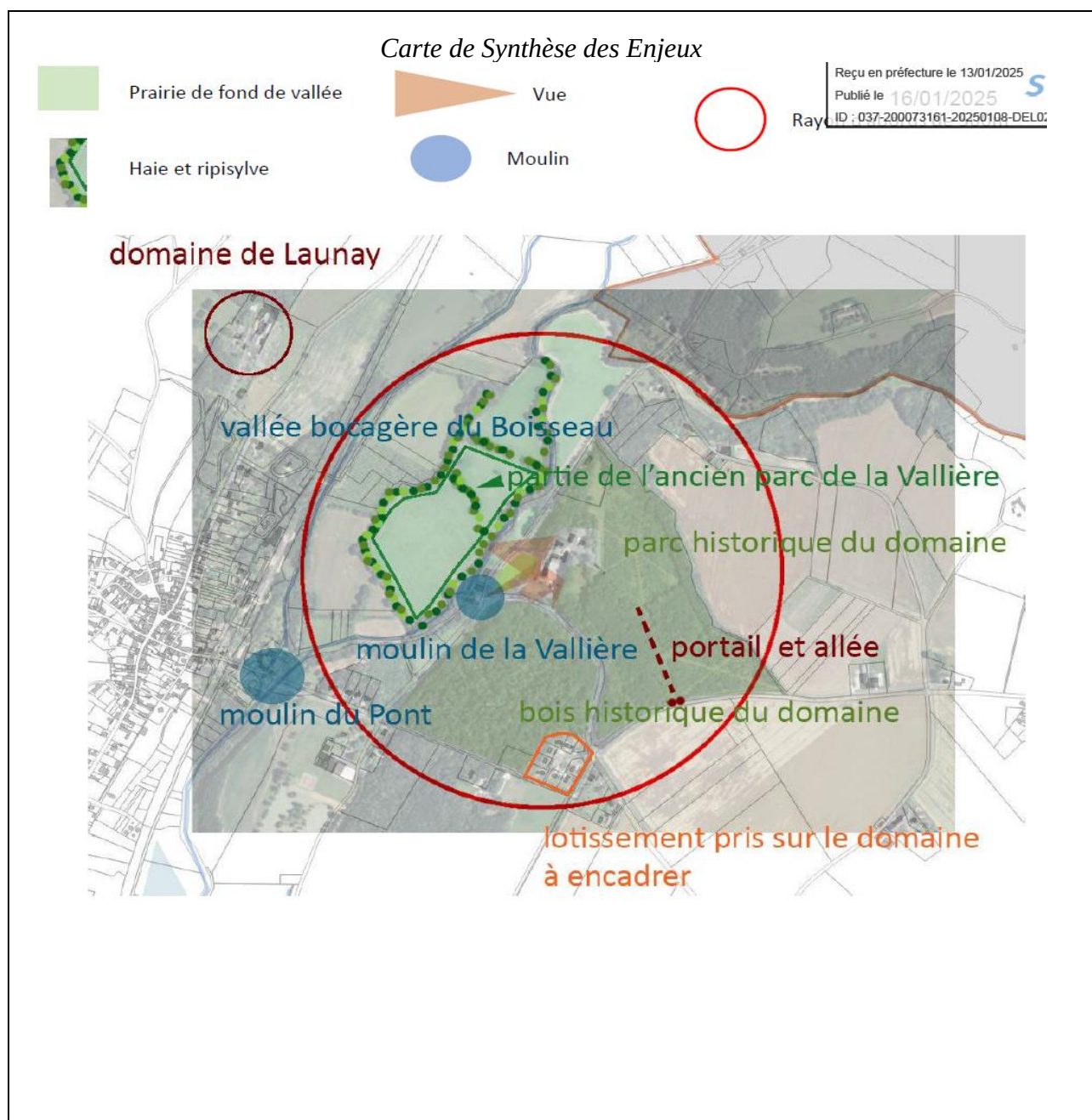
- **Proposition de tracé du PDA :**

Il est proposé de conserver dans les abords du MH :

- Le fond de vallée de la Brenne en s'appuyant sur la ripisylve, à l'est du méandre de la Brenne.
- Tout le domaine comprenant le jardin, les terrasses, les parties nouvelles boisées et le mur de clôture.
- L'espace agricole ouvert donnant des vues sur le boisement.

- **Il est proposé de ne pas conserver :**

- Les prairies à l'ouest du méandre de la Brenne
- Le lotissement Jean Ferrat.



2.13 MAISON DITE DE LA CHAVONNIERE (VERETZ & AZAY SUR CHER).



- **Principes du PDA :**

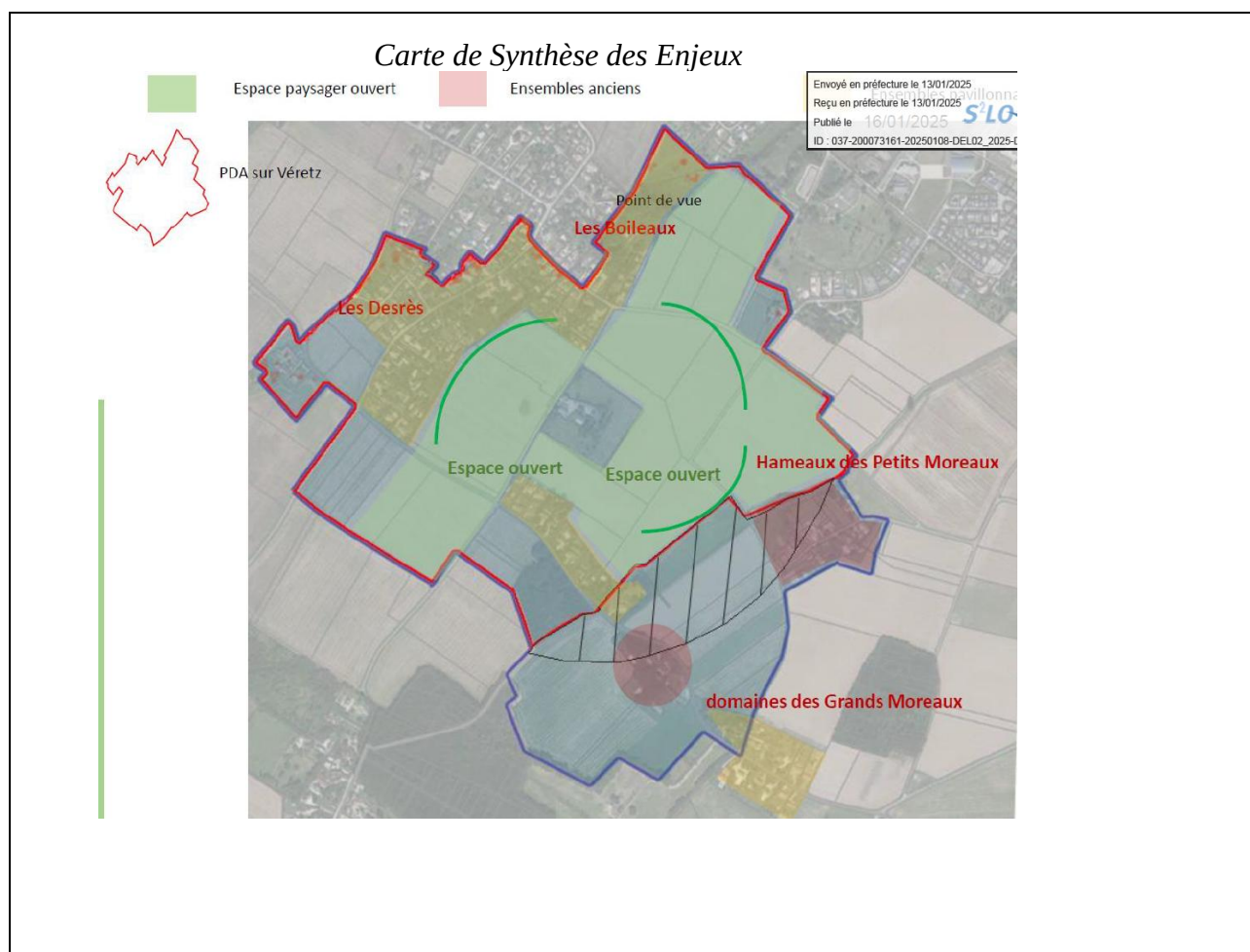
Le PDA prend en compte les points de perception sur le Monument Historique (MH) ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis le MH et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte du MH et qui participent à la qualité des abords de l'édifice.

- **Proposition de tracé du PDA :**

Il est proposé de conserver dans les abords du MH :

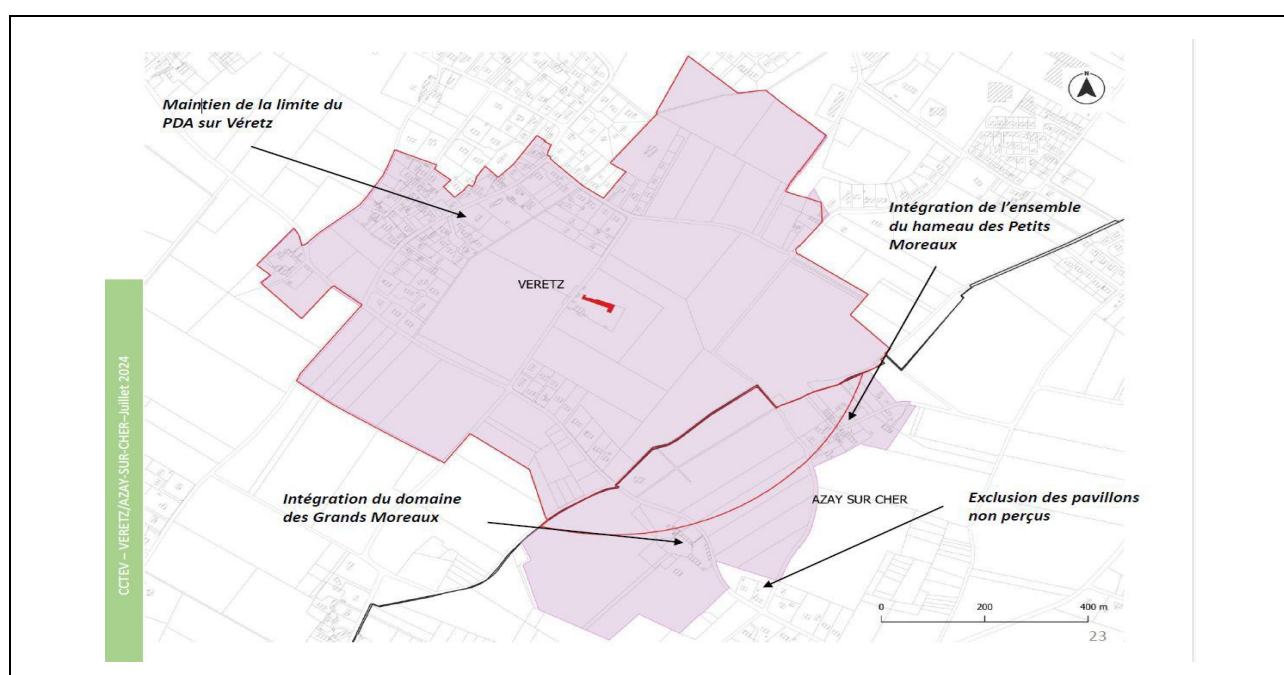
- L'ensemble des éléments intégré dans le PDA sur Véretz.
- Il est proposé d'ajouter, les parties sur le territoire d'Azay-sur-Cher.
- La totalité du hameau ancien des Petits Moreaux.
- La totalité du domaine des Grands Moreaux

Et de ne pas intégrer les éléments pavillonnaires, non visibles depuis le MH et n'impactant pas la lecture du domaine des Grands Moreaux depuis le MH.



Pour rappel, les abords du MH font déjà l'objet d'un périmètre délimité des abords (PDA) depuis 2017. Celui-ci ne couvrant alors que la commune de Vézetz, il a laissé un débord résiduel de rayon de 500m sur le territoire d'Azay-sur-Cher.

L'objet de ce nouveau PDA est de proposer une réflexion cohérente sur ces deux territoires communaux.



2.14 EGLISE PAROISSIALE NOTRE DAME (VERETZ).



- **Principes du PDA :**

Le PDA prend en compte les points de perception sur les Monuments Historiques (MH). Le PDA prend en compte les ensembles bâtis perçus depuis le MH et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte MH et qui participent à la qualité des abords de l'édifice.

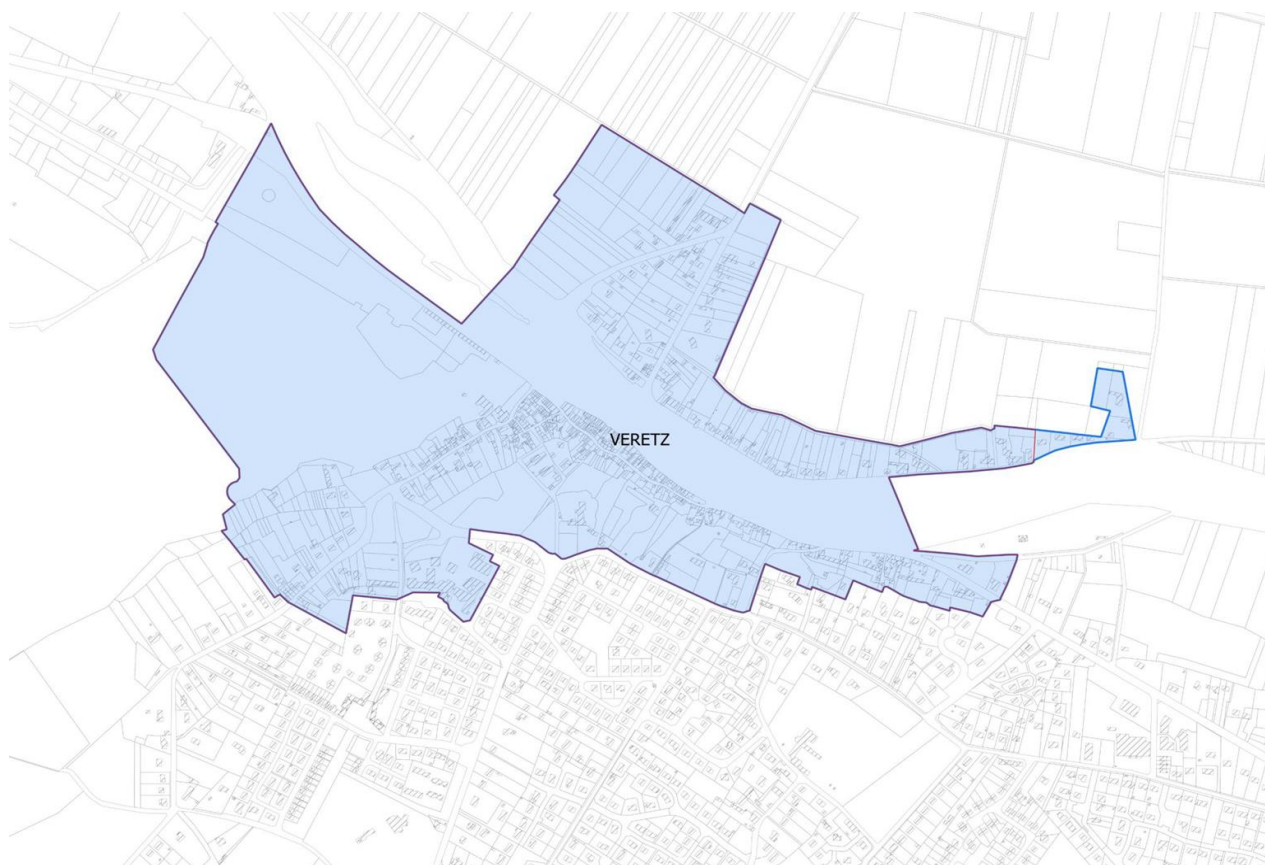
- **Tracé du PDA :**

Il est proposé de conserver dans le PDA

- L'ensemble des éléments intégré dans le PDA

Il est proposé d'ajouter

- Les bâtiments en bord de Cher à l'Est jusqu'au bout du monde (ensemble présent sur le cadastre napoléonien).



Détail Veretz

2.15 EGLISE DE LA SAINTE TRINITE – CHAPELLE DITE DES ARCHEVEQUES & VESTIGES EDIFICE GALLO-ROMAIN (VERNOU SUR BRENNE).

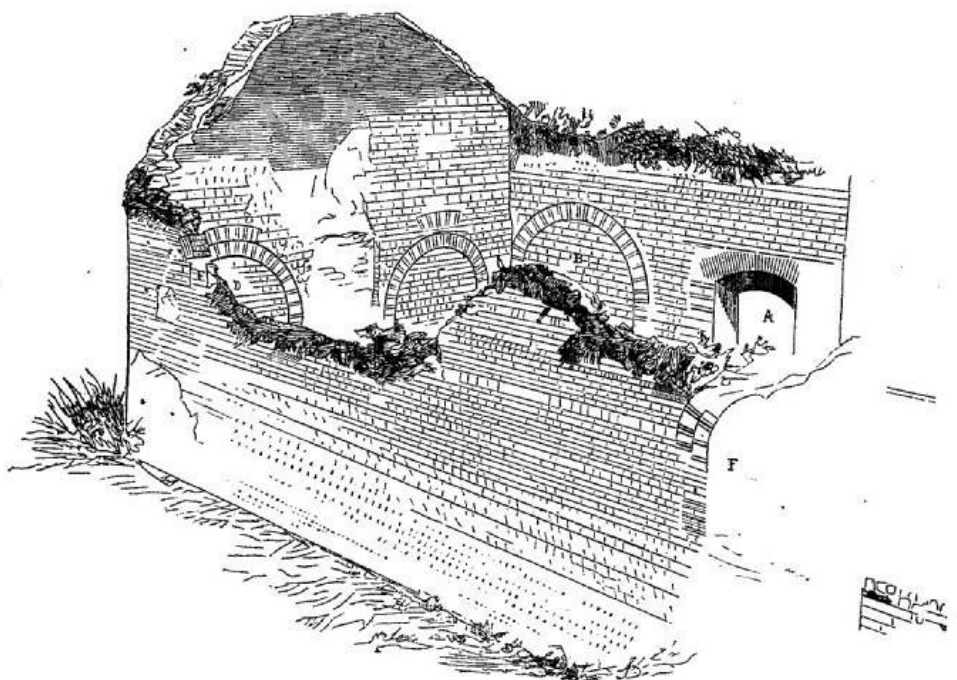
Eglise



Chapelle



Vestiges Gallo-romain



- **Principes du PDA :**

Le PDA prend en compte les points de perception sur les Monuments Historiques (MH) ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis les MH et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte des MH et qui participent à la qualité des abords des édifices

- **Proposition du tracé du PDA :**

Il est proposé de conserver dans les abords des MH :

- Le noyau historique bordé par ses digues.
- La rue de la Thierrière jusqu'aux garages (exclus) et intégrant le site en reconversion (site ancien moulin de Vernou) et l'entreprise de menuiserie.
- Le coteau de la Poultière comprenant la rue du coteau de la Poultière et jusqu'aux dernières implantations de la rue de la Réveillerie.
- Le groupe scolaire et le lotissement rue Jacqueline Joubert-Fournier.
- Le premier rang rue Quincampoix pour encadrer les clôtures.
- La rue Anatole France jusqu'au Monuments aux Morts.
- Les équipements sportifs (allée des Sports) et les activités, qui sont en fond de vallée, en bordure de Brenne.
- La rue de Château Renault, de l'ensemble du domaine de l'Hôtel Noble jusqu'au moulin Garnier
- La rue Baffert qui monte sur coteau.

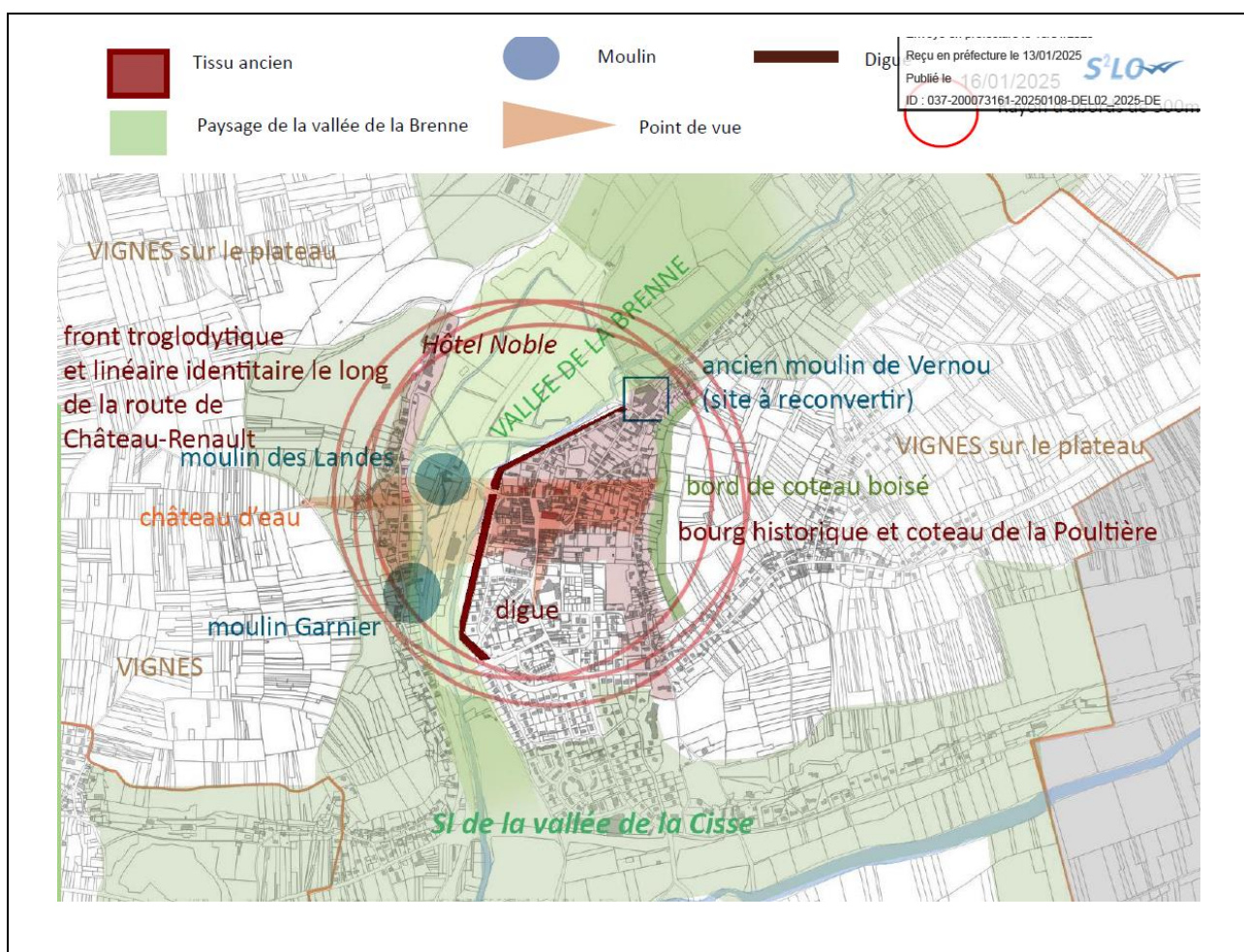
Il est proposé d'ajouter :

- La grande demeure du Clos entre la rue Neuve et la rue du Haut Clos.
- Le mur de clôture qui remonte le long de la rue du Haut Clos.

*

Il est proposé de retirer :

- Les parties boisées au nord de la rue de Château-Renault classées en zone N du PLU applicable, pour une part dans le PPRI du Val de Cisse, et qui marquent une rupture avec la partie bâtie de la rue de Château-Renault.
- Les parties du plateau Est située à l'arrière des boisements de haut de coteau.
- Les ensembles pavillonnaires au sud (rue des Perce-Neige et rue du 8 mai, ainsi que le sud de la rue Neuve) sans co-visibilité avec les MH, et ne participant pas aux séquences d'approche.



2.16 MANOIR DU BAS-COUSSE (VERNOU SUR BRENNE).



- **Principes du PDA :**

Le PDA prend en compte les points de perception sur le Monument Historique (MH) ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis le MH et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte du MH et qui participent à la qualité des abords de l'édifice

- **Proposition du tracé du PDA :**

Il est proposé de conserver dans les abords du MH :

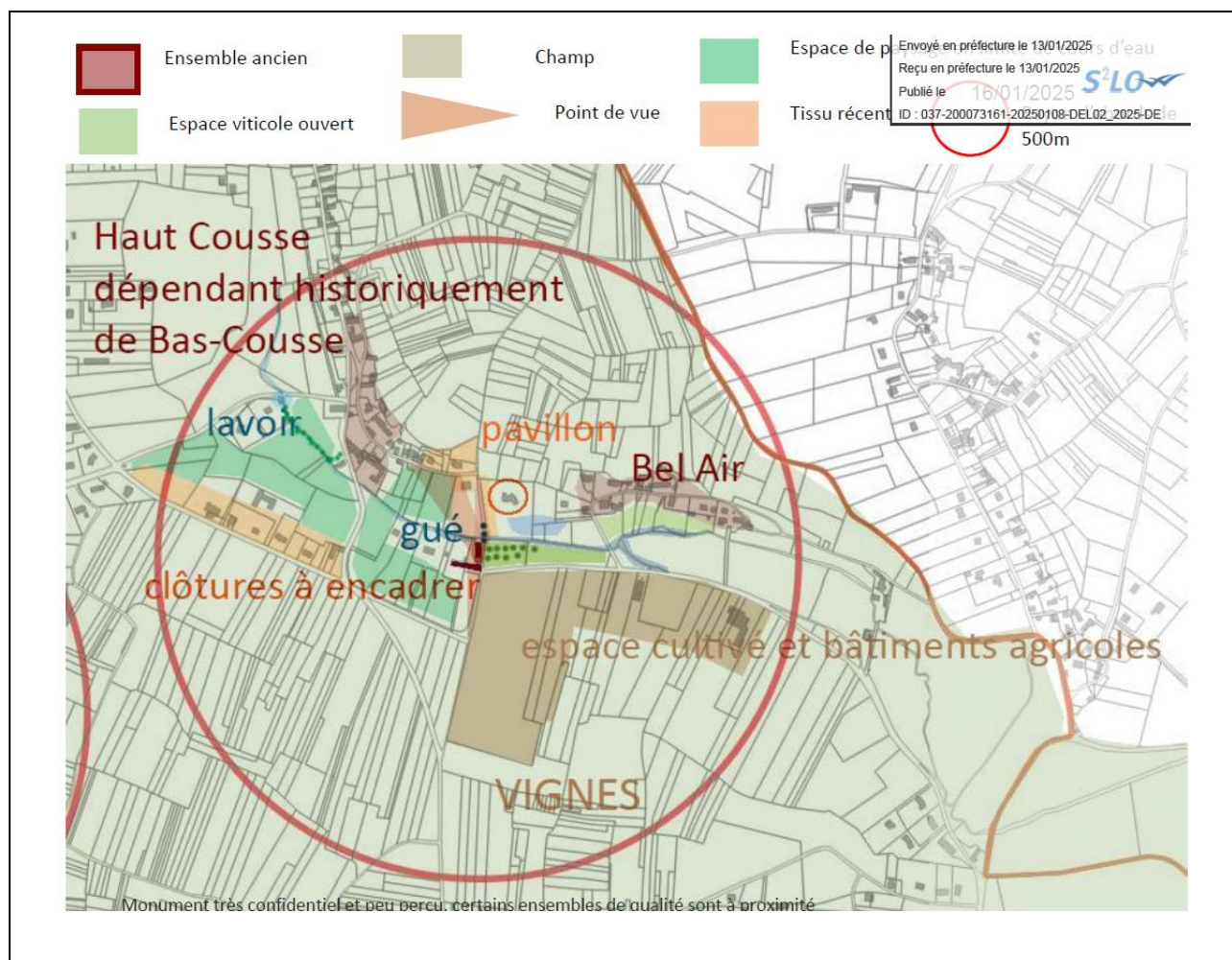
- Le fond de vallée qui relie le manoir du Bas-Cousse et Bel Air, avec le gros pavillon en co-visibilité directe.
- Les parties constituant la mémoire ancienne de Bel Air malgré les évolutions.
- Les ensembles de la rue du Haut-Cousse en co-visibilité et jusqu'au niveau de l'arrivée de la rue du moulin de Courtemanche.
- La rue du moulin de Courtemanche et son lavoir
- Les implantations le long de la rue du Bas-Cousse pour encadrer les clôtures et accompagner les implantations en second rang
- L'espace agricole ouvert qui offre des vues sur le manoir et son annexe historique
- Les implantations de bâtiments agricoles, route de l'Ecomard.

Il est proposé de ne pas conserver :

- Les parties de la vallée de Cousse traitées en vignes ou sans participation concrète à une perspective d'approche sur le MH.

Il est proposé d'ajouter :

- Le bout de la rue du moulin de Courtemanche, croisement avec la rue du Bas-Cousse pour intégrer l'ensemble des parcelles pour une cohérence de traitement



2.17 MANOIR DU CLOS POUVRAY (VERNOU SUR BRENNE).



- **Principes du PDA**

Le PDA prend en compte les points de perception sur le Monument Historique (MH) ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis le MH et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte du MH et qui participent à la qualité des abords de l'édifice

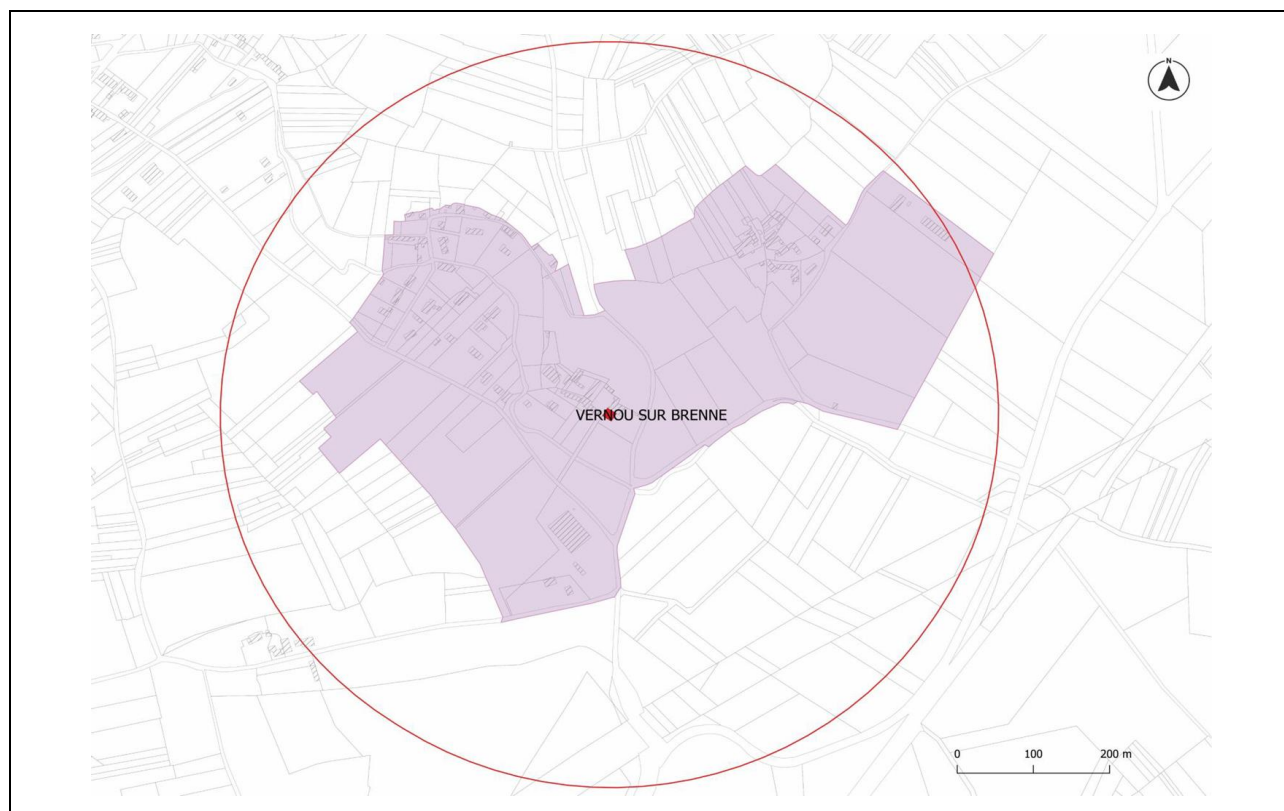
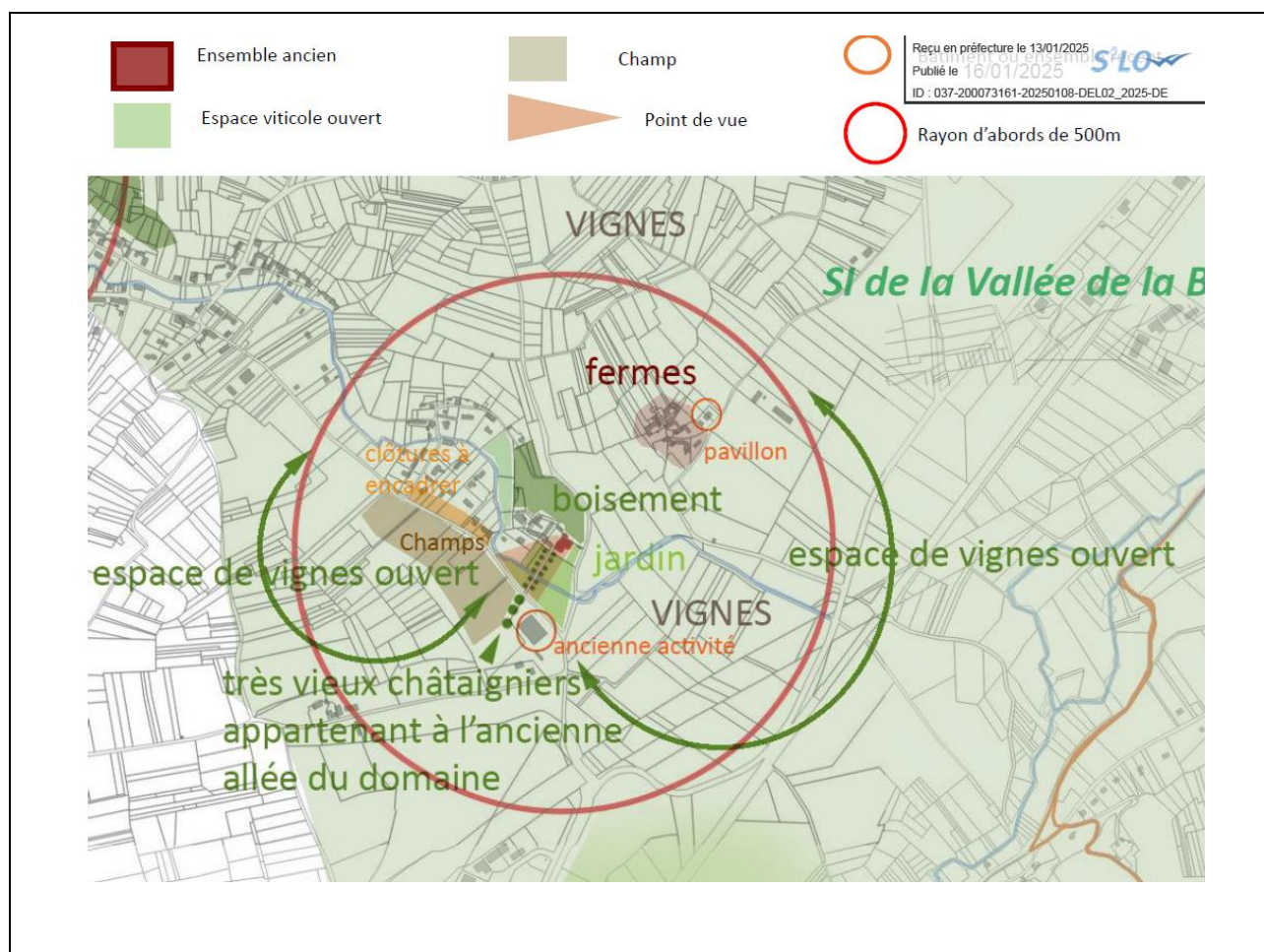
- **Proposition du tracé du PDA**

Il est proposé de conserver dans les abords du MH :

- Le bois appartenant historiquement au domaine du Clos de Pouvray et qui domine le MH
- La Folie et l'espace ouvert jusqu'à la D46 qui donnent des vues sur le MH
- L'ensemble des bâtis du Bois Soulage proches du MH et implantés dans une boucle qui borde le coteau et constitue l'approche sur le MH depuis le coteau
- Le bâtiment d'activité en co-visibilité du MH pour en accompagner l'évolution.
- L'espace agricole ouvert qui borde la rue de Vaugondy (appuis sur les limites de parcelles)

Il est proposé de ne pas conserver :

- Les parcelles non bâties, en vignes ou en espace naturel sans co-visibilité, ou possédant une préservation dans le cadre du futur PLUi



2.18 CHATEAU DE JALLANGES (VERNOU SUR BRENNE).



- **Principes du PDA :**

Le PDA prend en compte les points de perception sur les Monuments Historiques (MH) ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis les MH et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte des MH et qui participent à la qualité des abords des édifices

- **Proposition du tracé du PDA :**

Il est proposé de conserver dans les abords des MH :

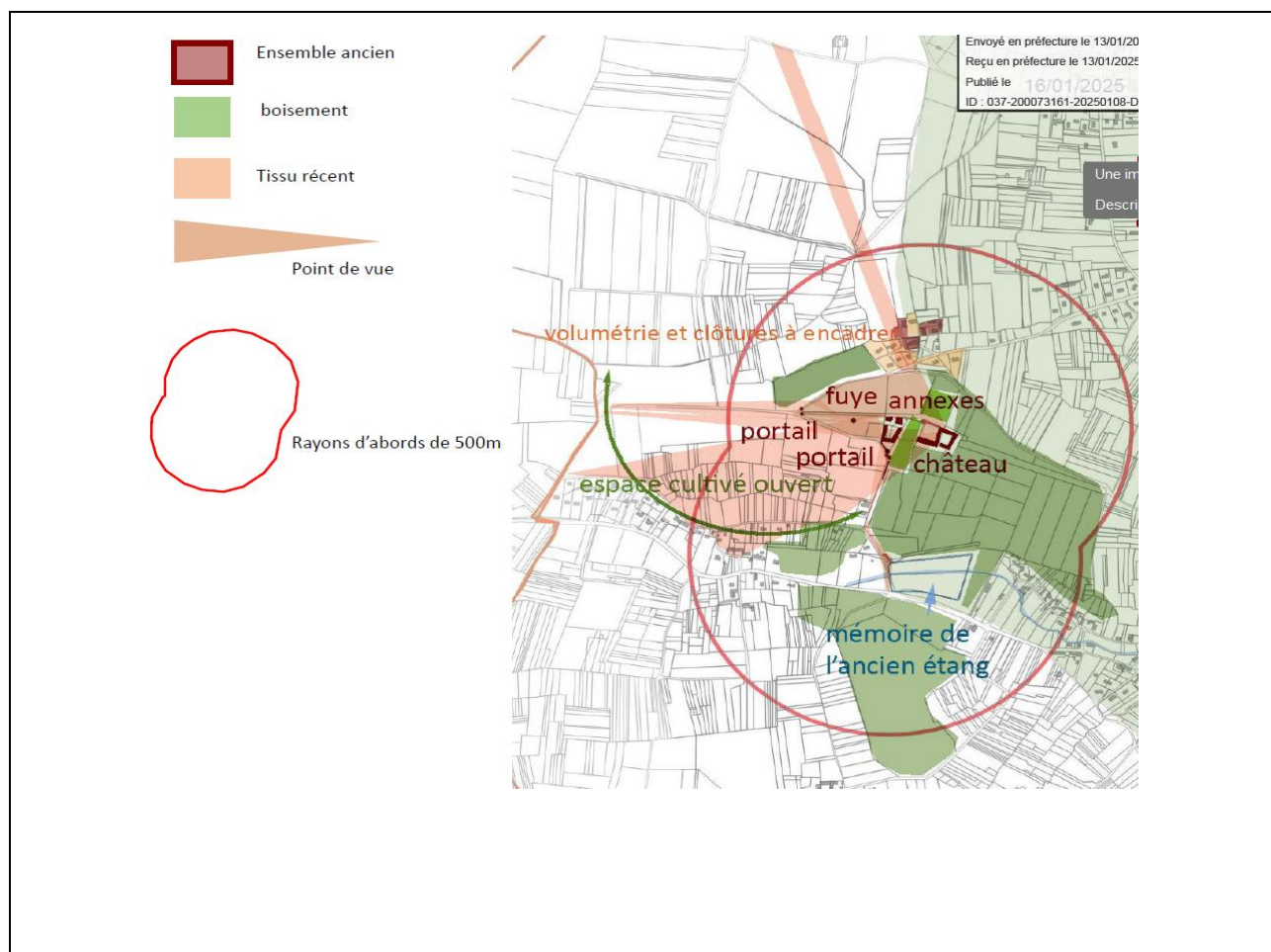
- L'ensemble du domaine de Jallanges comprenant le bois, le parc, le château, les annexes, la ferme, la fuye, l'éolienne Bollée et le mur de clôture en place.
- L'ancien étang lié au domaine
- L'ensemble du Cassereau, visible en même temps que le MH et le château depuis le chemin du Mortier et visible depuis le bord du domaine.
- Les deux bâtiments en face de la porte MH.

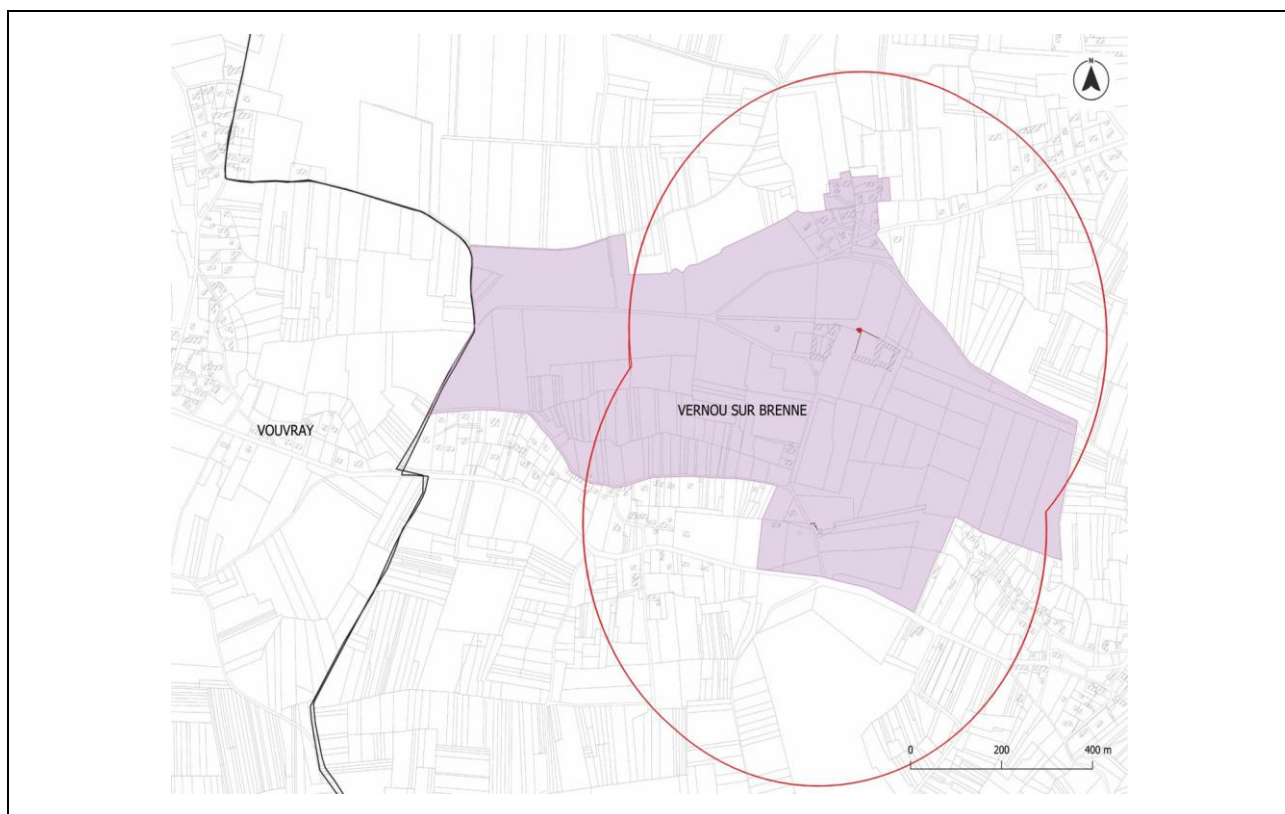
Il est proposé de ne pas conserver :

- Les parties de la Rauderie qui bordent l'espace ouvert mais ne donnent pas sur le MH.
- Les parties de Vaugondy qui ne sont pas visibles.
- Les bâtiments des Mazereaux, hors des différentes vues.

Il est proposé d'ajouter :

- Les parties en vignes bordant la Rauderie et la rue de Vauguerreau qui s'étendent en bordure du domaine.





2.19 CHAPELLE TROGLODYTE DE L'ECHENEAU (VOUVRAY).



- **Principes du PDA :**

Le PDA prend en compte les points de perception sur le Monument Historique (MH) ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis le MH et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte du MH et qui participent à la qualité des abords de l'édifice.

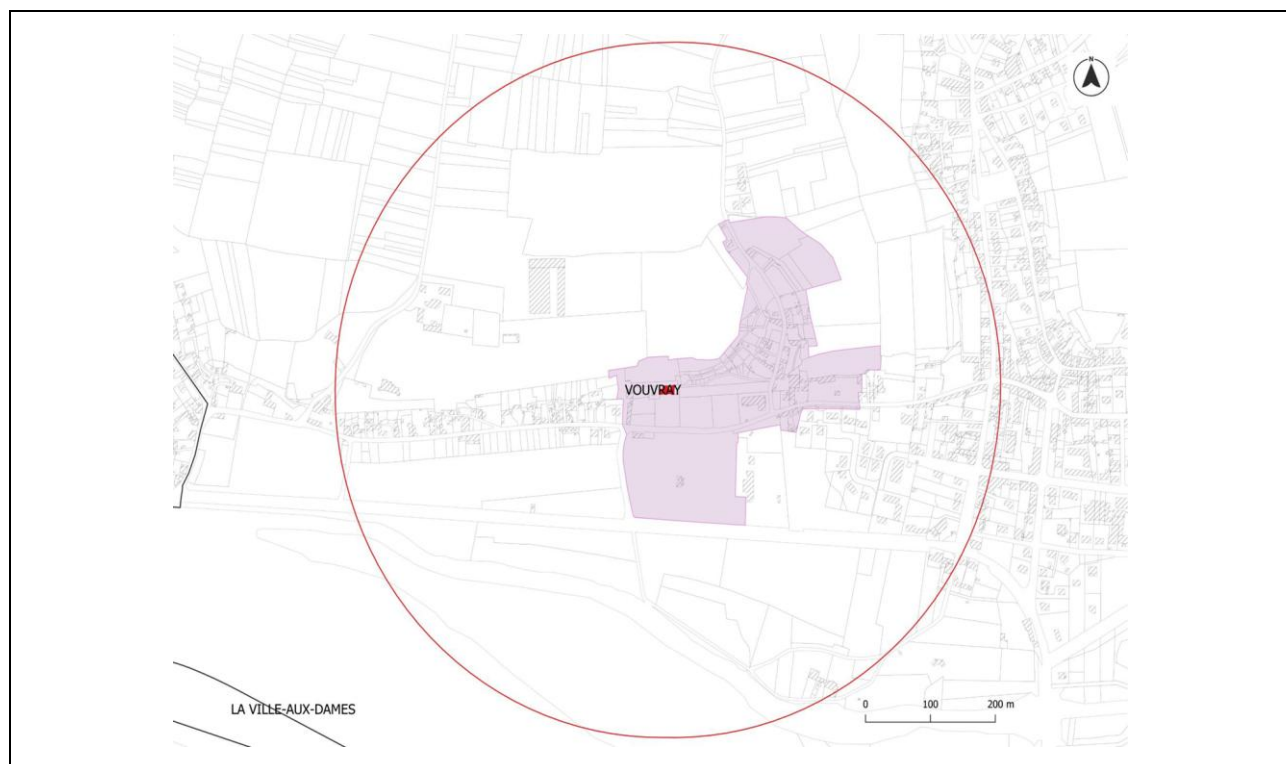
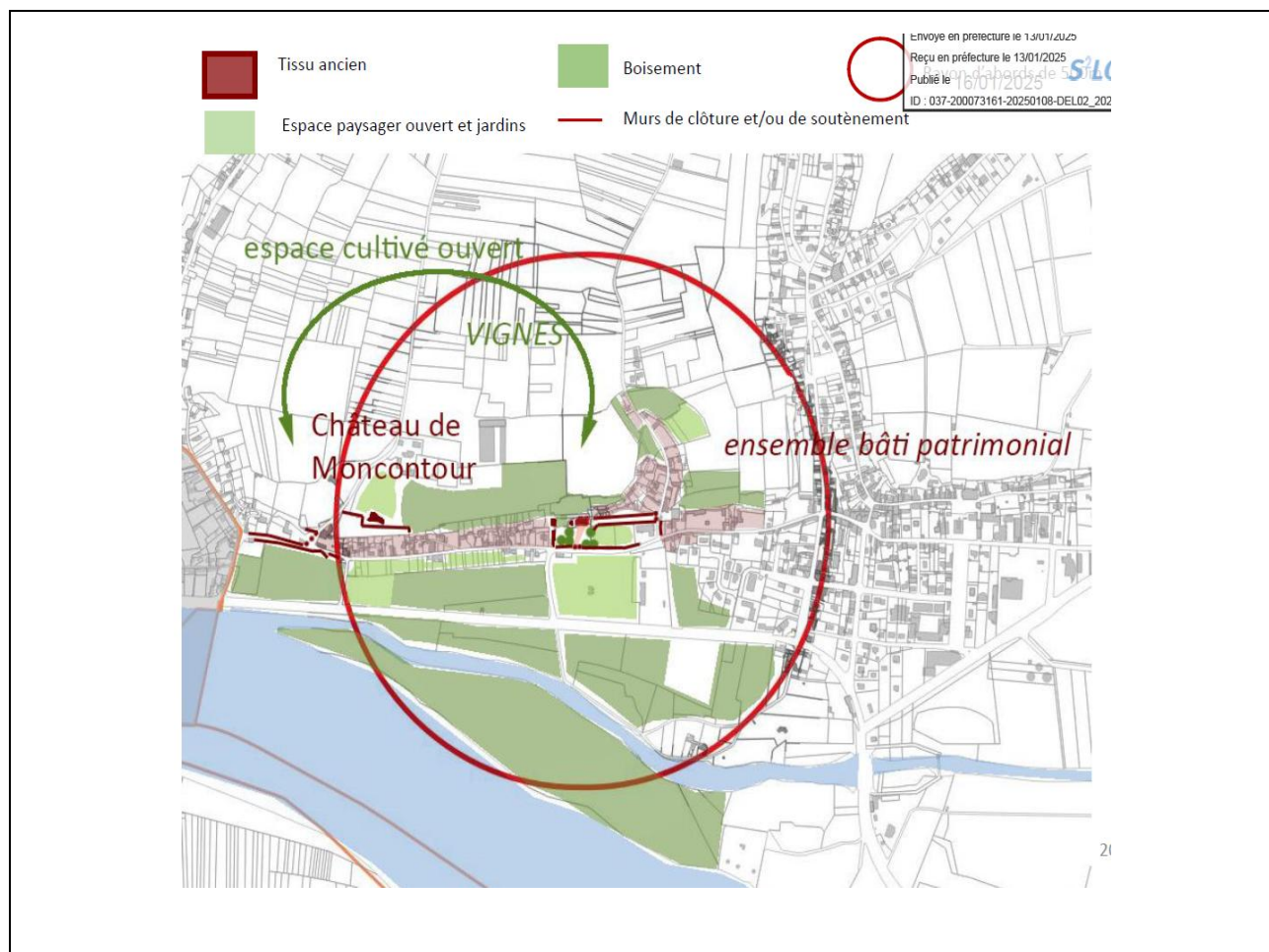
- **Proposition du tracé du PDA :**

Il est proposé de conserver dans les abords du MH :

- Le domaine de l'Echeneau ainsi que l'Allée de l'Echeneau qui le borde et la rue de l'Echeneau qui bordait historiquement l'ensemble du domaine avant la construction du collectif.
- L'espace sportif en vallée qui s'étend devant le domaine de l'Echeneau.

Il est proposé de ne pas conserver :

- Les parties de la rue du petit Coteau éloignées du domaine.
- Le domaine de Moncontour qui sera pris en compte dans le PLUi et qui est éloigné du MH.



2.20 MANOIR DU PLESSIS (VOUVRAY).



- **Principes du PDA :**

Le PDA prend en compte les points de perception sur le Monument Historique (MH) ainsi que les ensembles bâtis perçus depuis le MH et les ensembles bâtis présentant un intérêt dans l'approche et la découverte du MH et qui participent à la qualité des abords de l'édifice

- **Proposition du tracé du PDA :**

Il est proposé de conserver dans les abords du MH :

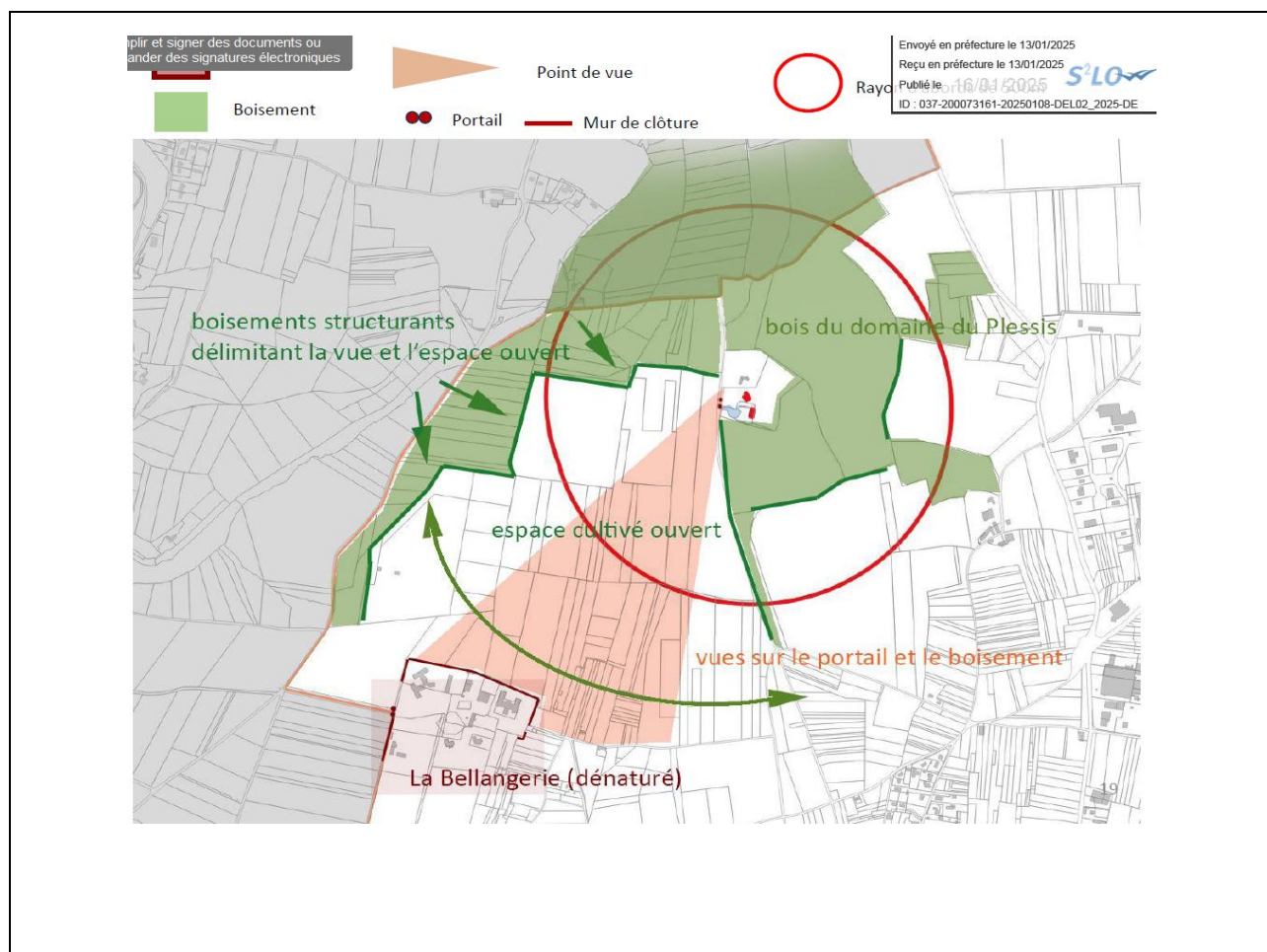
- Le domaine du Plessis et le bois qui le borde jusqu'à la limite de commune.
- L'espace cultivé ouvert qui offre des vues sur le portail du domaine et une partie des bâtiments.

Il est proposé de ne pas conserver :

- Les parties au sud du boisement lié au Plessis et qui sont cultivés sans vue sur le domaine du fait du boisement.

Il est proposé d'ajouter :

Une partie complémentaire de l'espace ouvert qui offre des vues sur la clôture du domaine du Plessis en s'appuyant sur les limites parcellaires 21.





Détail Vouvray

ANNEXE PDA

ANNEXE 1 (lettre adressée aux propriétaires des monuments historiques)

Mr Jean-Louis METERREAU
Commissaire-Enquêteur
Président de la Commission d'Enquête

Montlouis le 5 mai 2025

Madame, Monsieur,

Par décision n° E 24000177/45, le Président du Tribunal Administratif d'Orléans m'a désigné comme Président de la Commission d'Enquête.

A cet effet, je suis chargé de réaliser l'Enquête Publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et aussi à la création des Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour les 28 monuments historiques présents sur les 10 communes du territoire de l'intercommunalité.

Pour faire suite à la proposition de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), à l'étude patrimoniale réalisée entre octobre 2021 et juin 2023, à l'arrêté n° 01-2025 de la Communauté de communes et conformément aux dispositions de l'article R621-93* du code de l'environnement paragraphe IV, j'ai l'honneur de vous informer que l'Enquête Publique se déroule entre le 28 avril et le 28 mai 2025 et que les membres de la Commission d'enquête se tiennent à votre disposition, lors des permanences prévues dans les mairies, pour tout renseignement concernant votre monument.

Avec mes remerciements, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes respectueuses salutations.

Jean-Louis METERREAU
Président de la Commission d'enquête

Texte de l'article R621-93 du code de l'environnement

I. – Sans préjudice de l'article R. 621-92, lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent élabore, modifie ou révisé au sens du 1° de l'article [L. 153-31](#) du code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ou lorsqu'il élabore ou révisé la carte communale, le préfet saisit l'architecte des Bâtiments de France afin qu'il propose, le cas échéant, un projet de périmètre délimité des abords.

II. – L'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords en même temps qu'il arrête le projet de plan local d'urbanisme conformément à l'article [L. 153-14](#) du code de l'urbanisme après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. En cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de périmètre délimité des abords, l'enquête publique prévue par l'article [L. 153-19](#) du même code porte à la fois sur le projet de plan local d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Lors de l'élaboration ou de la révision d'une carte communale, l'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. En cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de périmètre délimité des abords, l'enquête publique prévue par l'article [L. 163-5](#) du code de l'urbanisme porte à la fois sur le projet de carte communale et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Lors de la modification d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu, l'organe délibérant de l'autorité compétente se prononce sur le projet de périmètre délimité des abords après avoir consulté, le cas échéant, la ou les communes concernées. En cas d'accord de l'architecte des Bâtiments de France et de cette autorité compétente sur le projet de périmètre délimité des abords, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent diligente une enquête publique unique portant à la fois sur le projet de modification du document d'urbanisme et sur le projet de périmètre délimité des abords.

Dans tous les autres cas, le préfet organise une enquête publique dans les conditions fixées par le [chapitre III](#) du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

III. – Lorsque le projet de périmètre délimité des abords concerne plusieurs départements, l'enquête peut être ouverte et organisée par une décision conjointe des préfets concernés pour ouvrir et organiser l'enquête. Dans ce cas, le préfet chargé de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats est désigné conformément aux dispositions de l'article 69 du décret n° [2004-374](#) du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'Etat dans les régions et départements.

IV. – Le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur.

Après avoir reçu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le préfet sollicite l'accord de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale et de l'architecte des Bâtiments de France sur le projet de périmètre délimité des abords, éventuellement modifié pour tenir compte des conclusions de l'enquête publique. En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'autorité compétente consulte, le cas échéant, à nouveau la ou les communes concernées.

A défaut de réponse dans les trois mois suivant leur saisine, l'autorité compétente et l'architecte des Bâtiments de France sont réputés avoir donné leur accord.

En cas de modification du projet de périmètre délimité des abords, l'architecte des Bâtiments de France est également consulté.

COMPOSITION DE LA COMMISSION D'ENQUETE	
Jean-Louis METERREAU Président Martine BEURTON 1 ère titulaire Martin LEDDET 2 ème titulaire	

AUTORITE ORGANISATRICE

Communauté de communes Touraine Est-Vallées
48 rue de la Frelonnerie
37270 Montlouis-sur-Loire

www.touraineestvallees.fr

02.47.45.86.48

MOYENS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC

**UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE D'INDRE ET LOIRE
(U D A P)**

ARCHITECTE DES BATIMENTS DE France

36 RUE DE Clocheville – BP 5949 - 37059 TOURS CEDEX

Té : 02 47 31 03 03

- Dossier d'enquête publique PDA consultable sur le site internet :
www.registre-dematerialise.fr6076
- Registre (papier) de recueil des observations dans toutes les mairies de la Communauté de communes.
- Registre dématérialisé (sécurisé) en ligne 7 jours/7 et 24 heures/24 sur le site internet

www.registre-dematerialise.fr6076

- Courrier postal à l'attention de la Commission d'enquête – Maison Communautaire de
« Touraine Est-Vallées » – 48 rue de la Frelonnerie – 37270 Montlouis sur Loire.

TABLEAU DES PERMANENCES DES COMMISSAIRES-ENQUÊTEURS

Lieux	Jours et Heures d'ouverture des lieux d'enquête (fériés 01/05 et 08/05)	Jours et heures des permanences
Maison communautaire de la Communauté de communes Touraine-Est Vallées 48 rue de la Frelonnerie – 37270 Montlouis-sur-Loire	Du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 17h, le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 14h à 16h30.	• Lundi 28 avril de 14h00 à 17h00 • Mercredi 28 mai de 14h00 à 17h00
Mairie d'Azay-sur-Cher 17 Grande rue – 37270 Azay-sur-Cher	Du lundi au vendredi et les samedis 17 et 24 mai de 9h à 12h.	• Lundi 12 mai de 9h00 à 12h00 • Samedi 24 mai de 9h00 à 12h00
Mairie de Chançay 16 rue de la Mairie – 37210 Chançay	Lundi de 13 h 30 à 17 h 00 Du mardi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 30	• Mardi 29 avril de 9h00 à 12h00 • Mercredi 14 mai de 09h00 à 12h00
Mairie de Larçay 3 rue du 8 mai – 37270 Larçay	Lundi : 14h à 17h30 Mardi : 9h15 à 12h / 14h à 17h Mercredi : 9h15 à 12h / 14h à 17h Jeudi : 9h15 à 12h Vendredi : 9h15 à 12h / 14h à 17h et le samedi 03 mai : 10h à 12h	• Lundi 28 avril de 14h00 à 17h00 • Mercredi 21 mai de 14h00 à 17h00
Mairie de Monnaie Place Charles De Gaulle – 37380 Monnaie	Lundi : 14h-18h30 Mardi, mercredi, jeudi : 9h-12h et 14h-17h Vendredi : 14h-17h	• Mardi 29 avril de 14h00 à 17h00 • Jeudi 22 mai de 14h00 à 17h00
Mairie de Montlouis-sur-Loire 6 Place François Mitterrand – 37270 Montlouis-sur-Loire	Lundi, mardi, vendredi : de 9h à 12h et de 14h à 17h30 ; Mercredi : de 9h à 17h30 Jeudi : de 9h à 12h et de 14h à 18h30.	• Mercredi 30 avril de 14h00 à 17h00 • Jeudi 15 mai de 09h00 à 12h00
Mairie de Reugny 10 rue Nationale – 37380 Reugny	Lundi de 10h30 à 12h30 Mardi, mercredi, vendredi de 10h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h Jeudi de 13h30 à 17h Samedi de 9h à 12h	• Mercredi 14 mai de 14h00 à 17h00 • Samedi 17 mai de 09h00 à 12h00
Mairie de Véretz rue Moreau Vincent – 37270 Véretz	Lundi, mardi, mercredi et vendredi : de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30 Jeudi : de 9h à 12h30	• Lundi 12 mai de 14h00 à 17h00 • Mercredi 28 mai de 09h00 à 12h00
Mairie de Vernou-sur-Brenne 1 rue Anatole France – 37210 Vernou-sur-Brenne	Lundi au vendredi de 9h à 12h Mardi, mercredi, vendredi de 14h à 17h	• Vendredi 16 mai de 14h00 à 17h00 • Jeudi 22 mai de 09h00 à 12h00
Mairie de la Ville-aux-Dames Avenue Jeanne d'Arc – 37700 La Ville-aux-Dames	Du lundi au jeudi : 08h30-12h30 / 13h30-16h50, le vendredi : 08h30 12h30 / 13h30-16h20	• Jeudi 15 mai de 14h00 à 17h00 • Mercredi 21 mai de 09h00 à 12h00
Mairie de Vouvray 1 rue Gambetta – 37210 Vouvray	Lundi : 13h30 - 17h00 Mardi : 13h30 - 17h00 Mercredi : 8h30 - 12h30 et 13h30 - 17h00 Jeudi : 8h30 - 12h30 Vendredi : 8h30 - 12h30 et 13h30 - 17h00	• Mercredi 30 avril de 09h00 à 12h00 • Vendredi 16 mai de 09h00 à 12h00

ANNEXE 2 (liste des accusés de réception en version dématérialisée).

SECTION 3

Jean-Louis METERREAU Président de la Commission d'Enquête
Martine BEURTON
Martin LEDDET
Commissaires-Enquêteurs

ENQUETE PUBLIQUE

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES « TOURAINE EST-VALLEES » CONSTITUE DES COMMUNES D'AZAY-SUR-CHER – CHANCAY – LARCAY – MONNAIE – MONTLOUIS-SUR-LOIRE – REUGNY – VERETZ – VERNOU-SUR-BRENNE – LA VILLE-AUX-DAMES ET VOUVRAY ET LA CREATION DE PERIMETRES DES ABORDS (PDA) de 28 MONUMENTS HISTORIQUES PRESENTS SUR LES 10 COMMUNES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL.

**LES CONTRIBUTIONS SUR LE PROJET DU
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)
ET SUR LE PROJET DE PERIMETRES DELIMITES
DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES**

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS-CONTRIBUTIONS

Jean-Louis METERREAU Président de la Commission d'Enquête

Martine BEURTON

Martin LEDDET

Commissaires-Enquêteurs

ENQUETE PUBLIQUE

DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES « TOURAINE EST-VALLEES » CONSTITUE DES COMMUNES D'AZAY-SUR-CHER – CHANCAY – LARCAY – MONNAIE – MONTLOUIS-SUR-LOIRE – REUGNY – VERETZ – VERNOU-SUR-BRENNE – LA VILLE-AUX-DAMES ET VOUVRAY ET LA CREATION DE PERIMETRES DES ABORDS (PDA) de 28 MONUMENTS HISTORIQUES PRESENTS SUR LES 10 COMMUNES DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL.

**LES CONTRIBUTIONS SUR LE PROJET DU
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)
ET SUR LE PROJET DE PERIMETRES DELIMITES
DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES**

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS-CONTRIBUTIONS

En application des prescriptions exprimées dans l'article R123-18 du code de l'environnement, la commission d'enquête a l'honneur de vous remettre ce Procès-verbal de synthèse destiné à :

- Porter à votre connaissance les observations exprimées par le public au cours de l'Enquête menée conformément à l'arrêté N° 01-2025 du 11 mars 2025 de Monsieur Vincent MORETTE Président de la Communauté de communes « Touraine Est-Vallées » et à la décision N° E 24000177/45 du 17 décembre 2024 de Monsieur Denis LACASSAGNE Président délégué près le Tribunal administratif d'Orléans (45).
- Recevoir vos commentaires en réponse d'une part aux avis des P.P.A – des P.P.C qui vous ont été communiqués dans le cadre de la procédure s'imposant à un tel projet, entre son approbation et l'ouverture de l'enquête publique, ainsi que d'autre part aux observations - contributions apportées par le public au cours de l'enquête et aux interrogations de la commission d'enquête.

3.1 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 28 avril 2025 à 14 heures au mercredi 28 mai 2025 à 17 heures.

La maison communautaire de « Touraine Est-Vallées » - 48 rue de la Frelonnerie à 37270 Montlouis sur Loire a été désignée comme siège de l'enquête et de la Commission d'enquête.

La Commission d'enquête a pu vérifier avant l'ouverture de l'Enquête que les dossiers de présentation du projet (PLUi et PDA) avaient été mis à la disposition du public au siège de l'enquête et dans les mairies des dix (10) communes de l'intercommunalité, où le public pouvait venir les consulter aux heures et jours d'ouverture habituelle de ces services. Ces dossiers pouvaient également être consultés en version numérique sur le site :

<https://www.registre-dematerialise.fr/6076> ainsi que sur tous les postes informatiques mis à la disposition du public.

Tous les registres d'enquête, version papier, destinés à recevoir les contributions-observations étaient disponibles.

En outre, le public pouvait encore s'exprimer par voie électronique soit via l'adresse dédiée mentionnée ci-avant et mise en œuvre par la société « PREAMBULES » mandatée par la Communauté de communes, ou par courrier postal à l'attention de la Commission d'enquête à la Maison communautaire de « Touraine Est-Vallées » 48 rue de la Frelonnerie – 37270 Montlouis sur Loire.

L'Enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions ; aucun incident majeur n'est à relever. La publicité réservée à cette enquête publique a été conforme aux textes et aux prescriptions de l'arrêté communautaire de mise à l'enquête publique.

Les salles mises à disposition du public (et des commissaires enquêteurs), pour effectuer les permanences étaient adaptées à cette consultation.

Le dossier de présentation du projet, très volumineux, mis à la disposition du public, était conforme et toutes les personnes qui se sont déplacées ont pu se renseigner et s'exprimer sans réserve dans un climat serein.

En conclusion les membres de la Commission d'enquête estiment que l'objectif recherché dans une enquête publique a été largement atteint.

La commission a encore relevé l'importance du dossier dématérialisé, véritable outil de travail pour les commissaires enquêteurs et les responsables du service urbanisme de la Communauté de communes, venant en complémentarité des permanences physiques assurées qui restent malgré tout, la charnière essentielle permettant l'expression du public.

Lors de l'enquête, la commission a tenu 22 permanences, rappelées dans le tableau de la page suivante.

LIEUX	DATE	HORAIRES	COMMISSAIRE
Com.com MONTLOUIS	28.04.2025	14 – 17 h	Mr METERREAU
Mairie LARCAY	28.04.2025	14- 17 h	Mme BEURTON
Mairie CHANCAY	29.04.2025	09 – 12 h	Mme BEURTON
Mairie MONNAIE	29.04.2025	14 – 17 h	Mr LEDDET
Mairie VOUVRAY	30.04.2025	09 – 12 h	Mr LEDDET
Mairie MONTLOUIS	30.04.2025	14 – 17 h	Mr METERREAU
Mairie AZAY/CHER	12.05.2025	09 -12 h	Mme BEURTON
Mairie VERETZ	12.05.2025	14 – 17 h	Mme BEURTON
Mairie CHANCAY	14.05.2025	09 – 12 h	Mr LEDDET
Mairie REUGNY	14.05.2025	14 – 17 h	Mr LEDDET

Mairie MONTLOUIS	15.05.2025	09 – 12 h	Mr METERREAU
Mairie LA VILLE aux DAMES	15.05.2025	14 – 17 h	Mr METERREAU
Mairie VOUVRAY	16.05.2025	09 – 12 h	Mme BEURTON
Mairie VERNOU	16.05.2025	14 – 17 h	Mme BEURTON
Mairie REUGNY	17.05.2025	09 – 12 h	Mme BEURTON
Mairie LA VILLE aux DAMES	21.05.2025	09 – 12 h	Mr METERREAU
Mairie LARCAY	21.05.2025	14 – 17 h	Mr METERREAU
Mairie VERNOU	22.05.2025	09 – 12 h	Mr LEDDET
Mairie MONNAIE	22.05.2025	14 – 17 h	Mr LEDDET
Mairie AZAY/CHER	24.05.2025	09 – 12 h	Mr METERREAU
Mairie VERETZ	28.05.2025	09 – 12 h	Mr LEDDET
Com.com MONTLOUIS	28.05.2025	14 – 17 h	Mr METERREAU

3.2 LES AVIS ET LES OBSERVATIONS-CONTRIBUTIONS.

3.2.1 LES COMMUNES ET LES PERSONNES PUBLIQUES.

Les communes, les PPA et les PPC ont émis leur avis, leurs recommandations ou leurs réserves et dans les tableaux ci-après, la Commission d'enquête ne rappelle que les organismes qui se sont exprimés.

- Les Communes.

La plupart des communes a émis un avis favorable, mais la commune de Montlouis a assorti son avis d'une réserve portant sur la prise en compte de 8 remarques concernant - les secteurs de mixité urbaine - le règlement de la zone Aa - le règlement de la zone UBa - le raccordement aux réseaux - l'OAP des Hauts de Montlouis - des oublis dans le zonage UE et le zonage du secteur des Piliers.

Les communes d'Azay/Cher et La Ville-aux-dames n'ont pas donné d'avis au moment du dépôt du dossier.

La commune de Montlouis a par ailleurs apporté plusieurs contributions en cours d'enquête, ainsi que celles de Véretz et Monnaie.

- Les PPA

Organisme	Date avis	Avis
DDT 37	08/04/25	Avis FAVORABLE avec Réserves sur : - la gestion des eaux usées - la prise en compte d'une rupture des digues du bord de Loire - l'évocation du Service Express Régional Métropolitain (SERM)
Chambre d'Agriculture 37	28/03/25	Avis favorable avec 8 réserves : - des parcelles à Vouvray et Montlouis zonées en N devraient l'être en A - des dispositifs agrivoltaïques zonés Aa1 devraient être en A - des sites d'activité agricole sont à tort zonés en N. - l'usage des « ensembles bâtis protégés » est inadapté aux activités agricoles et forestières - les changements de destination sont insuffisamment décrits - les Espaces Boisés Classés EBC sont dommageables en zone AOP viticole - des STECAL à Monnaie posent question (zone humide & risque de mitage du massif boisé) - certaines règles du règlement écrit peuvent nuire à l'activité agricole et forestière - les revoir avec le « diagnostic agricole »
Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire	08/04/25	Avis FAVORABLE sous réserve de prise en compte des 8 remarques portant sur : - l'habitat - la sobriété foncière - les orientations du SCoT - la gestion des eaux usées - le développement durable - la prise en compte du PPRI - le Patrimoine et les Mobilités

CDPENAF		Avis FAVORABLE sous réserve de préciser le nombre de logements faisant l'objet d'un changement de destination (NDLR : dans les zones Naturelles (N) et Agricoles (A)) ainsi que les critères définis. La CDPENAF a aussi voté sur le projet de création de 57 STECAL inscrits au PLUI (22 en zone agricole A et 35 en zone Naturelle N). Avis DEFAVORABLE aux extensions et annexes en zones A et N en raison d'un besoin d'éclaircissement sur les définitions des annexes.
CCI Touraine	28/01/25	Sans AVIS Réaffirme 4 principes d'aménagement et d'utilisation du foncier destiné aux activités économiques
CONSEIL DEPARTEMENTAL 37	11/04/25	Avis FAVORABLE avec 4 réserves concernant : - l'accueil des nouveaux habitants - le contournement périphérique sud-est de l'agglomération tourangelle - la requalification de l'entrée de villes - le projet de centre de recherche de La Vallière à Reugny - SUP visibilité et alignement sur les voies publiques - trame V & B : zones humides

- Les PPC

SNCF Immobilier	24/02/25	Sans AVIS Rappelle les servitudes de protection du domaine public ferroviaire qui assurent la sécurité du domaine et des riverains, de son développement et sa valorisation
-----------------	----------	---

Syndicat des Mobilités de Touraine	08/04/25	Sans AVIS Fait des observations et des suggestions sur le diagnostic mobilité du PLUi pour les communes de la Ville aux Dames - Vouvray et Vernou-sur-Brenne
Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle	26/03/25	Avis FAVORABLE avec 4 recommandations liées principalement aux risques inondation
Centre Régional de la Propriété Forestière Centre-Val de Loire	14/03/25	FAVORABLE sous réserve de correctifs et de compléments dans le PADD - les règlements écrit et graphique et les annexes
DGAC/SNIA-Ouest	04/04/25	Constate de nombreuses erreurs dans la liste et le plan des Servitudes d'Utilité Publique T4- T5 - T7
INSTITUT NATIONAL ORIGINE (INAO) Qualité Val de Loire	20/03/25	FAVORABLE sous 3 réserves : - zoner en A de 2 projets photovoltaïques zonés Aa - supprimer 11 EBC en zone OAP viticole - zoner en A les exploitations agricoles zonées en N
Mairie de Saint-Avertin	26/03/25	FAVORABLE sous réserve d'assurer l'interconnexion de la zone d'activité du Parquet à Larçay avec la RM943 et le futur pôle multimodal de la Papoterie permettant la desserte du nouveau quartier de Masnières à St Avertin
TOURS METROPOLE Val de Loire	31/03/25	FAVORABLE sous réserve d'assurer l'interconnexion de la zone d'activité du Parquet à Larçay avec la RM 943 et le futur pôle multimodal de la Papoterie permettant la desserte du nouveau quartier de Masnières à St Avertin
SCoT	21/03/25	FAVORABLE sous réserve d'Inconstructibilité dans les zones aléas d'inondation Fort et Très Fort.

Sur les réponses apportées par la Communauté de Touraine Est Vallées, la commission constate qu'il reste diverses remarques auxquelles il n'a pas été répondu concernant :

- Les mobilités et notamment l'interconnexion de la zone d'activité du Parquet à Larçay avec la RM 943 et le futur pôle multimodal de la Papoterie.
- La création d'Espaces Boisés Classés (EBC) dans les zones viticoles.
- Quelques erreurs dans le descriptif des servitudes.

Des réponses à ces questionnements sont attendues

3.2.2 LA MRAe.

La MRAe déclare :

- Que le scénario relatif à une augmentation moyenne annuelle de la population de 0,7 % est en cohérence avec les tendances observées et justifie un certain besoin en logements dont la méthodologie de quantification mériterait néanmoins d'être précisée.
- Que le dossier est de bonne qualité, avec un état initial exhaustif et une évaluation des incidences claire, en particulier concernant la biodiversité.
- Que le projet de PLUi porte des ambitions fortes concernant la prise en compte du changement climatique et la transition écologique mais certains choix de secteurs en zones humides mériteraient d'être réinterrogés - la méthode de calcul de consommation d'espaces « NAF » reprécisée et certaines thématiques complétées.

La MRAe pose 7 recommandations :

- A propos de l'évaluation environnementale :
 - ✓ Recommandation n° 1 la MRAe recommande d'étudier la compatibilité du PLUi avec les autres plans et programmes que le PCAET et le SCoT afin de mieux justifier les choix opérés.
 - ✓ Recommandation n° 2 la MRAe recommande de compléter les indicateurs de suivi en précisant les valeurs cibles et les mesures correctrices en cas d'écart.
- Dans l'analyse des enjeux environnementaux concernant la maîtrise de consommation d'espaces naturels et agricoles.
 - ✓ Recommandation n° 3 la MRAe recommande de fournir une justification plus détaillée de la quantification du besoin en construction de logements, prenant en compte et justifiant les capacités de mobilisation des logements vacants et de renouvellement urbain.
 - ✓ Recommandation n° 4 l'autorité environnementale recommande de repréciser la méthode de calcul de la consommation d'espaces NAF, d'établir la programmation et de montrer dans quelle mesure l'objectif de zéro artificialisation nette en 2050 pourrait être atteint.

- A propos de la Biodiversité L'autorité environnementale recommande :
 - ✓ Recommandation n° 5 la MRAe recommande de mieux prendre en compte les zones humides dans les différents documents du PLUi et d'éviter le plus possible les secteurs de zones humides dans le cadre des projets d'aménagement.
 - ✓ Recommandation n° 6 la MRAe recommande de préciser les raisons des choix des secteurs inventoriés et de procéder à des inventaires de terrain avant tout travaux sur les secteurs destinés à l'urbanisation (secteurs non inventoriés actuellement) 2AU.
- Concernant le changement climatique.
 - ✓ Recommandation n° 7 la MRAe recommande de justifier les choix d'implantation des installations photovoltaïques au sol au regard des enjeux identifiés et des incidences résiduelles et le cas échéant de les réinterroger.

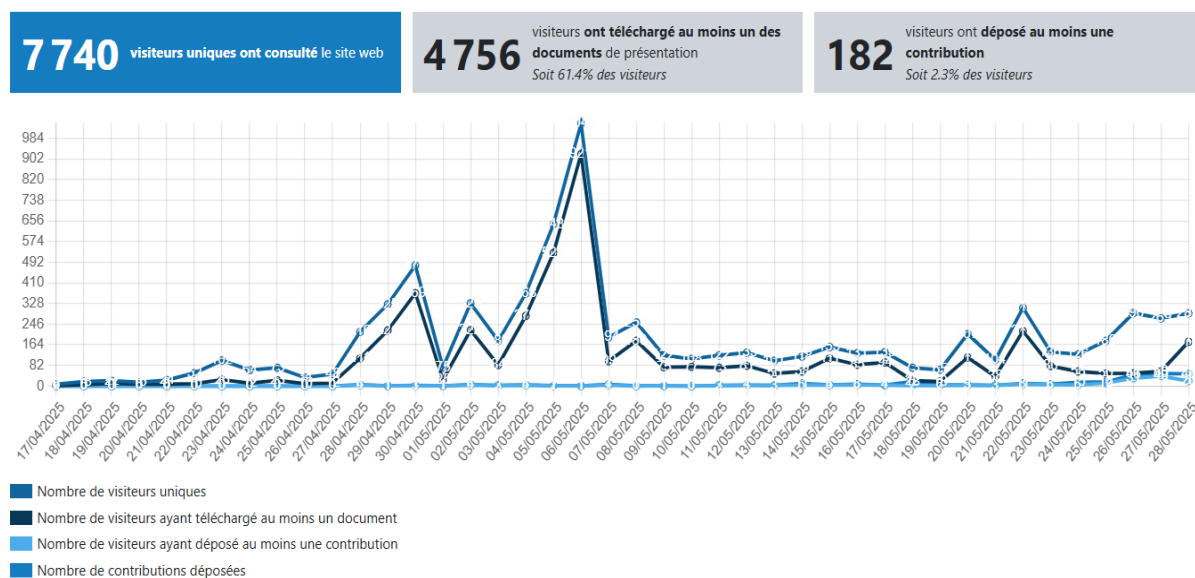
Quelles sont vos réponses à l'avis de la MRAe, notamment les recommandations 6 et 7 ?

3.2.3 LE PUBLIC.

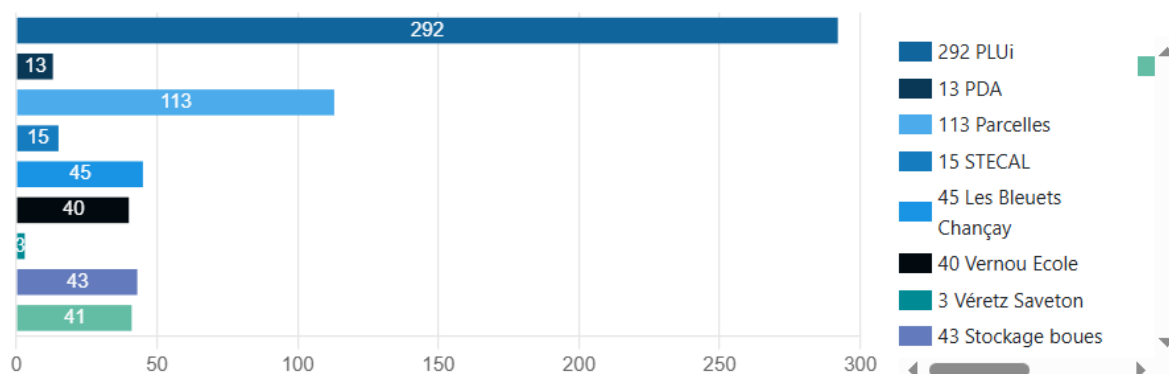
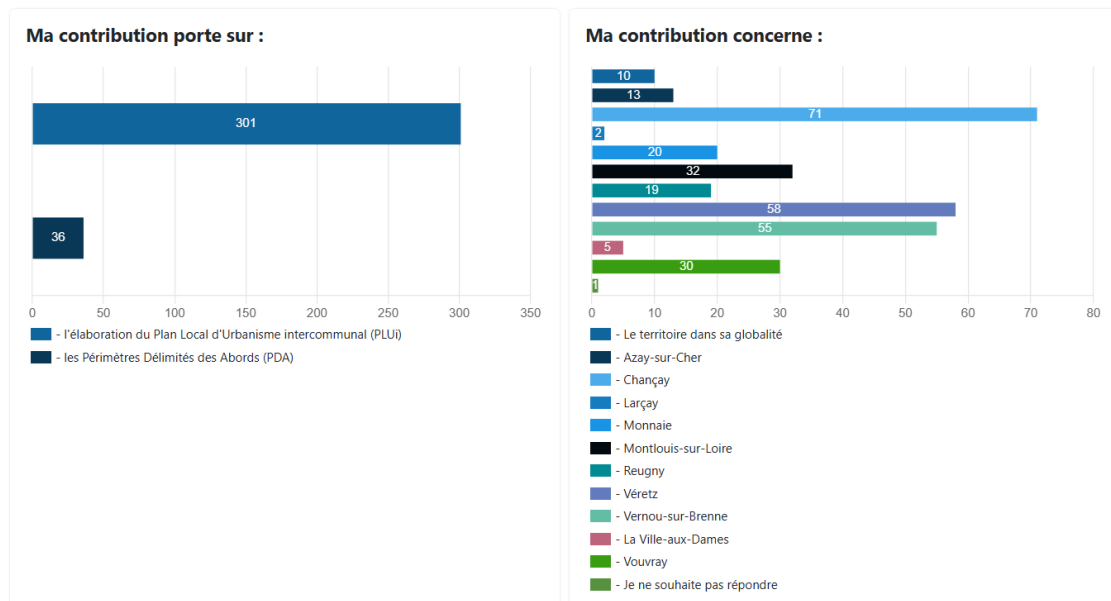
A la lecture des tableaux extraits du registre dématérialisé il apparait un nombre significatif de contributions, une forte consultation du site de l'enquête publique et parmi les contributions une attente importante concernant le zonage de parcelles privées.

L'essentiel des contributions concerne le PLUi.

Fréquentation



Questions à Choix Multiples Réponses aux questions subsidiaire au formulaire de dépôt des contributions



Typologie des contributions relatives au PLU i dans son ensemble

- Remarque 1 :** Les nombreuses contributions concernent pour 113 d'entre-elles des demandes ou des questionnements sur des parcelles privées et le zonage qui est prévu dans le projet. Certaines sont très argumentées, soit avec des projets soit avec des remarques de cohérence par rapport à l'environnement proche et l'affectation des parcelles voisines, des alignements, des zones agricoles en friche par exemple. Certaines mentionnent également des projets d'habitat collectif, y compris social et des projets d'aménageurs.

Remarque 2 : La majorité des contributions concerne **le PLUi dans son ensemble**, des généralités ou des recommandations relatives au territoire ou à certaines parties du territoire notamment les numéros (web) 30, 101,106,107,111,112,130,227,229,231,247,257,259 et les numéros (courrier) 37,40 et 54.

Remarque 3 : Quelques contributions relèvent de **demandes d'informations ou de précisions** notamment les numéros : 55,125,160,189,190,221,256 (web) et 78 (courrier).

Remarque 4 : Enfin certaines, notamment les numéros (web) 62,181,183,186,187,195,196,204 et 78 (courrier) évoquent les problèmes de transport, sujet important pour les habitants, qui traduit une préoccupation déjà identifiée lors de la concertation.

Deux sujets méritent des réponses adaptées : les projets photovoltaïques à Véretz et l'implantation d'une antenne relai 5 G à Vernou sur Brenne.

Remarque 5 : La commission relève par ailleurs que le plus grand nombre de contributions concerne trois communes et concentrées sur les mêmes sujets :

A Chançay : le projet d'OAP les Bleuets (45 observations) qui réduiraient les espaces verts et la biodiversité dans un secteur déjà loti qui comporte des dents creuses.

A Véretz : Le projet de zonage du Manoir des Vergers (40 observations) qui est actuellement classé en zone N (grande propriété qui héberge un EPHAD) et qui est classée en zone UCb dans le projet du PLUi.

A Véretz : le projet de poursuite d'aménagement du plateau du Saveton entre deux polarités. Les habitants ont déposé un argumentaire pour préserver l'existant.

A Vernou-sur-Brenne : Deux parcelles constructibles au « Clos Ménil » : les habitants souhaitent préserver les espaces verts.

Remarque 6 : Le sujet des STECAL fait également l'objet d'une quarantaine contributions, portant par exemple sur - l'accueil des gens du voyage ou le projet « Da Vinci Labs » à Reugny, mais aussi sur des demandes de créations futures pour lesquelles les requérants ne s'étaient pas manifestés lors de la concertation.

Un sujet particulier fait l'objet de nombreuses contributions mais ne concerne pas directement cette enquête publique : Stockage de boues à Chançay.

La commission d'enquête attire l'attention sur le projet de stockage de boues à épandre que Tours-Métropole souhaite installer à VAUBRAULT en zone UXe1 a CHANCAY.

Ce projet est mentionné (décrié) par 40 contributions d'opposants et le maire Monsieur François LALOT nous en a informés. La Commission d'enquête s'est informée et il résulte :

Un projet d'arrêté préfectoral relatif à la mise en place d'une servitude d'utilité publique a été transmis à la Communauté de Communes et à la mairie de Chançay qui ont exprimé un avis défavorable.

Le projet évoqué par les habitants n'apparaît pas dans le dossier d'enquête du PLUi qui a été élaboré avant. Ce projet tel qu'il nous a été rapporté aurait manifestement des impacts sur le trafic routier et sur l'environnement, thématiques fortement évoquées lors de la concertation et reprises dans le dossier.

Typologie des contributions relatives aux PDA

Remarque 1 : Douze contributions ont été apportées portant sur une demande de modification d'un PDA - soit pour le diminuer soit pour proposer un nouveau bâtiment qui pourrait bénéficier d'un périmètre délimité. La Commission d'enquête relève que :

Cinq courriers d'information, envoyés aux propriétaires des 28 monuments historiques faisant l'objet d'un PDA, n'ont pas été suivis d'accusés de réception.

Qu'en s'appuyant sur le courrier du 18 décembre 2024 de Madame l'architecte des bâtiments de France Elodie ROLAND au Président de la CC TEV Vincent MORETTE, la Commission d'enquête constate que les 20 Périmètres Délimités des Abords sélectionnés parmi les 28 monuments historiques du territoire ont été « l'aboutissement d'un travail collaboratif entre la commission « Habitat et aménagement du territoire de la CCTEV », les maires des 10 communes, l'architecte des Bâtiments de France en charge et le cabinet « BE-AUA » - avec diagnostics de terrain , de mise en évidence de la grande richesse patrimoniale du territoire et une analyse des enjeux paysagers et patrimoniaux à préserver.

Toutefois les projets contiennent une rubrique « il est proposé d'ajouter... » avec un accroissement significatif du périmètre, notamment pour :

- Le Chateau de la Michélinière et le Prieuré St JEAN du Grais (AZAY-SUR-CHER).
 - ✓ *Les vues depuis l'espace agricole ouvert sur la Michélinière avec appui sur la rue de la Pierre au nord et le chemin rural et la haie à l'ouest.*
 - ✓ *Les espaces ouverts participant au cadre paysager de ces deux MH et pour éviter les éléments et installations pouvant compromettre l'intérêt paysager du site, en s'appuyant à l'ouest sur le ruisseau de la Gitonnière.*
- Le Castellum à LARCAY : « *vallée agricole au nord du cher jusqu'à la limite communale* ».
- Le Manoir de BOURDIGAL (MONNAIE) : « *La partie du boisement nord qui borde le chemin et comprend des étangs - Le petit moulin - L'ensemble du domaine boisé du domaine historique* ».
- Le domaine de la BOURDAISIÈRE (MONTLOUIS) : - « *Quelques bâtiments au sud de la rue la Vallée, en co-visibilité du MH - les clôtures de la rue Gabrielle d'Estrée depuis le parc jusqu'à l'allée des « Quartes » sur une profondeur d'un mètre à partir de l'alignement avec le domaine public - les quelques parcelles du Bois des Bredins et les quelques parcelles ouvertes qui étaient exclues du rayon pour une cohérence de traitement des ensembles paysager concernés.* »

Remarque 2 : Comment - en dehors des propriétaires ou affectataires et des communes qui ont été consultés conformément à l'article L621-30 du code du Patrimoine puis par la commission d'enquête lors de l'enquête conformément à l'article R621-93 du code de l'environnement-, ont été informés les citoyens, notamment les exploitants agricoles et les habitants susceptibles d'être impactés par des extensions ou des évolutions importantes de périmètre PDA ?

3.3 LES INTERROGATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.

Les réponses complètes de la Communauté de communes sont développées dans le « Mémoire en réponse » remis le 24 juin 2025, à la Commission d'enquête qui figure intégralement en version dématérialisée et en annexe 8 du présent rapport.

Après avoir été étudiées, elles sont rapportées de manière synthétisée dans le paragraphe ci-dessous.

Question 1 : Sur la publicité mise en œuvre pour l'organisation de l'enquête.

Quelques personnes ont interpellé la commission en déclarant avoir eu connaissance incidemment du déroulement de l'enquête : quels moyens de communication ont été utilisés, excepté la publicité réglementaire, pour informer le grand public de l'existence de l'enquête publique et d'y déposer des contributions ?

Question 2 : Sur les zonages.

Comment a été menée la concertation sur la thématique des nouveaux classements de parcelles auprès des habitants concernés ?

Question 3 : [\(note de la Commission « Cette question présente en fait les caractéristiques d'une constatation »\)](#)

Sur la lisibilité des documents.

La taille du dossier (2900 pages) qui comprend tous les documents obligatoires est apparue rebutante à de nombreux citoyens. En effet ce dossier regroupe : le projet de PLUi et le projet de PDA en apportant un éclairage détaillé sur la concertation préalable et les orientations stratégiques du projet.

Pour améliorer la consultation des personnes, à la demande de la Commission d'enquête, un guide d'utilisation du dossier avait été élaboré par la Communauté de Communes et déposé dans chaque mairie. En ce qui concerne les cartes graphiques, le nom des rues n'apparaissait pas et il était difficile de bien se situer.

Un site adapté par les services de la Communauté de Communes a néanmoins permis d'avoir le règlement graphique et en même temps le nom des rues et les numéros de parcelles.

Si cet outil a permis aux Commissaires enquêteurs de renseigner plus facilement les requérants lors des permanences, il semble que peu de citoyens aient su qu'il était installé dans l'ordinateur dédié à l'enquête dans les mairies et aient su l'utiliser.

Question 4 : Sur l'eau potable.

Comment la Communauté de Communes envisage-t-elle de prendre en compte l'impact du réchauffement climatique sur le stock disponible d'eau potable, sachant par ailleurs l'importance des fuites sur les réseaux dans certaines communes.

Question 5 : Sur le PPRI.

La commission s'interroge sur la contradiction apparente d'interdiction faite aux particuliers de construire en zone inondable alors que certaines OAP à vocation d'habitat ou économiques le permettent.

Question 6 : Interrogations particulières.

La commission d'enquête s'interroge sur le mode de calcul du besoin en logements. En effet dans le dossier « population et habitat » la démonstration mériterait d'être plus didactique pour justifier le besoin réel de logements à construire afin de conforter la crédibilité du PLUi et éviter la possibilité de recours pouvant aboutir sur ce point.

L'article R 123-18 du Code de l'environnement prévoit que « Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations »

LES COMMISSAIRES ENQUETEURS

Jean-Louis METERREAU
(a signé sur l'original
version papier)

Martine BEURTON
(a signé sur l'original
version papier)

Martin LEDDET
(a signé sur l'original
version papier)

Le 10 juin 2025, Mme ROCHE-TERNOIR accuse réception du présent Procès-Verbal de Synthèse, ainsi que de ses annexes.

- « Ensemble des contributions incluant les pi-ces jointes. » extraites de la plateforme Préambules.

Mme ROCHE TERNOIR Directrice de l'Aménagement et Urbanisme. (a signé sur l'original)

3.4 LES REPONSES AUX REMARQUES.

3.4.1 SUR LE PLU.I

- **Réponse à la Remarque 1** : L'annexe 1 jointe « mémoire en réponse » détaille les réponses apportées à chacune des contributions relatives aux parcelles et à leur zonage.
 - **Réponse à la Remarque 2** : L'annexe 1 jointe « mémoire en réponse » détaille les réponses apportées aux questions relatives au PLU.I dans son ensemble.
 - **Réponse à la Remarque 3** : L'annexe 1 jointe « mémoire en réponse » détaille les réponses apportées aux différentes demandes d'information.
 - **Réponse à la Remarque 4** : L'annexe 1 jointe « mémoire en réponse » détaille les réponses apportées aux problèmes de transports, aux projets photovoltaïques à Veretz et à l'implantation d'une antenne 5G à Vernou.
 - **Réponse à la Remarque 5** : L'annexe 1 jointe au présent mémoire détaille les réponses apportées à l'ensemble des contributions relatives au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).
- ✓ Concernant l'OAP Les Bleuets à Chançay.
Les élus de Chançay ont entendu la demande des habitants et leur attachement à la présence de ces espaces verts dans leur cadre de vie. C'est pourquoi, le projet d'urbaniser ces terrains est abandonné. L'OAP qui organisait cet aménagement sera supprimée et les trois espaces concernés seront protégés au PLUi par une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme « espace naturel (boisement, jardin, etc.) à protéger dans l'espace urbain ».
- ✓ Concernant le zonage du Manoir du Verger à Véretz.
La propriété du manoir du Verger a été classée en zone UCa « quartier verdoyant » de manière cohérente avec l'environnement urbain du site. Cet ensemble fait l'objet d'une protection au titre du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui protège les bâtiments présentant un intérêt patrimonial et le parc. En particulier, ne sont autorisées que les annexes et les extensions (de manière comparable à l'encadrement de la zone Naturelle). Cinq arbres remarquables sont également expressément protégés, ainsi que la mare présente dans le parc. Néanmoins pour une meilleure lisibilité, la propriété sera reclassée en zone N, tout en maintenant la protection au titre du patrimoine bâti, des arbres et de la mare.
- ✓ Concernant l'aménagement du plateau du Saveton à Véretz.
Les choix d'urbaniser résultent de nombreux paramètres, en hiérarchisant différents enjeux sur chaque site identifié (voir réponse de la collectivité à la remarque relative à la recommandation n°6 de la MRAe). Les raisons qui conduisent à urbaniser le secteur du Saveton sont les suivantes :
- Sa proximité avec les équipements, les services, les commerces et les transports en commun.
 - Son insertion dans l'urbain : en effet le secteur est déjà urbanisé sur les trois cotés.
 - Une valeur environnementale relative (absence de zone humide, d'espèces protégées...).
 - Et enfin de l'absence de risque connu

Par ailleurs, l'orientation d'aménagement et de programmation fixe des principes d'aménagement qui prennent en compte la qualité paysagère du site et sa proximité avec les autres quartiers.

- ✓ Concernant les deux parcelles constructibles au Clos Mesnil à Vernou-sur-Brenne.
Les élus de Vernou-sur-Brenne ont entendu la demande des habitants qui rejoint leur intérêt pour l'aménagement qualitatif du centre-bourg et en particulier des espaces publics. En conséquence, il s'avère nécessaire de prendre le temps de réfléchir à l'aménagement de cet espace du Clos Mesnil. Un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) va être institué dans le PLUi. Il gèlera l'usage de ce terrain le temps d'élaborer un projet, sous un délai maximum de cinq ans.
- **Réponse à la Remarque 6** : L'annexe 1 jointe « mémoire en réponse » détaille les réponses apportées à l'ensemble des contributions concernant les STECAL.

3.4.2 SUR LES PDA.

- **Réponse à la Remarque 1** : L'annexe 2 jointe au présent « mémoire en réponse » détaille les réponses apportées à l'ensemble des contributions relatives aux Périmètres Délimités des Abords (PDA).
- **Réponse à la Remarque 2** : ([note de la Commission « réponse intégrale »](#)) Le Code du patrimoine ne prévoit pas de mesures spécifiques d'information du public sur les évolutions des Périmètres Délimités des Abords (PDA), en dehors de ce qui est mentionné à l'article R.621-93.
L'article R. 621-93 du code du patrimoine dispose quant à lui que le commissaire enquêteur consulte le propriétaire ou l'affectataire domanial des monuments historiques concernés. Le résultat de cette consultation figure dans le rapport du commissaire enquêteur.
De ce fait, l'information du public relative aux PDA a été réalisée selon les mêmes modalités que celles prévues pour l'élaboration du PLUi du fait de la procédure d'enquête publique unique.

Les moyens mis en œuvre pour informer les citoyens et exploitants potentiellement concernés ont été les suivants :

1. Réunions publiques n°2 (septembre-octobre 2024)

Ces quatre réunions, organisées à l'approche de l'arrêt de projet du PLUi, ont permis d'aborder les zonages, règlements et orientations d'aménagement, mais aussi les sujets transversaux. Lors des temps d'échange entre les élus et le public en fin de présentation, la thématique « Environnement, patrimoine et biodiversité » a permis de présenter explicitement :

- L'existence d'une procédure parallèle de modification des Périmètres Délimités des Abords,
- Le maintien de l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans ces nouveaux périmètres,
- La collaboration avec la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) et les ABF pour renforcer la prise en compte du Plan de gestion UNESCO Val de Loire, ainsi que la qualité paysagère et patrimoniale du territoire.

2. Lettre du PLUi n°4

Accessible dans les mairies des dix communes du territoire, cette lettre, prévue pour accompagner l'enquête publique, aborde spécifiquement la question des PDA, en informant sur leur lien avec le PLUi, les Monuments Historiques et l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Elle constitue un support clair et synthétique destiné à informer et sensibiliser le grand public.

3. Information du public sur le déroulé de l'enquête publique unique (PLUi et PDA)

L'information du public concernant l'ouverture de l'enquête publique unique, incluant les évolutions des Périmètres Délimités des Abords (PDA), a fait l'objet d'une diffusion large afin d'assurer une sensibilisation effective des citoyens, notamment ceux susceptibles d'être directement concernés :

- Application PanneauPocket : Utilisée par les communes du territoire, cette application a permis de relayer localement les informations clés : dates de l'enquête, lieux de consultation du dossier, accès aux permanences des commissaires enquêteurs, etc.
- Sites internet communaux : Les communes ont publié les avis d'enquête publique et les modalités de participation sur leur site officiel, y compris des liens vers le dossier numérique.
- Site internet de Touraine-Est Vallées : La page dédiée au PLUi (www.touraineestvallees.fr/plui) a été actualisée pour annoncer l'ensemble des modalités de l'enquête publique. Elle comprend :
 - la Lettre du PLUi n°4,
 - les dates précises de l'enquête publique,
 - les liens vers l'arrêté prescrivant l'enquête publique unique (PLUi et PDA) et vers l'avis d'enquête publique, (dont les dates des permanences pour rencontrer la commission d'enquête)
 - le lien vers le registre dématérialisé,
 - les lieux de consultation des dossiers sur support papier et numérique,
 - les modalités pour déposer des observations
- Écran d'accueil de la Maison communautaire : Une diffusion continue des informations relatives à l'enquête publique a été assurée sur cet écran, accessible dès l'entrée des locaux administratifs.
- Presse locale (La Nouvelle République et autres titres) : Des annonces légales et articles ont relayé l'ouverture de l'enquête publique...
- Affichage en mairies et lieux publics : Des affiches d'avis d'enquête publique ont été installées dans chaque commune, notamment en mairie et aux abords de chaque Monument Historique concerné par les modifications de périmètre PDA afin de renforcer l'information des riverains et usagers directement concernés, avec une installation assurant une visibilité 24h/24 durant toute la durée de l'enquête publique.

3.5 LES REPONSES AUX INTERROGATIONS DE LA COMMISSION 1 à 6.

- **Réponse à la question 1** (sur la publicité) : La réponse intégrale ([note de la Commission « qui reprend les éléments rapportés dans le paragraphe dédié à la Concertation »](#)) figure pages 10 et 11 du mémoire en réponse de la Communauté de Touraine-Est Vallées (Annexe 8 du présent rapport).
- **Réponse à la question 2** (sur les zonages) : La démarche de concertation a débuté lors de la prescription de l'élaboration du PLUi et a pris fin lors de l'arrêt de projet du PLUi par le conseil communautaire.
 Cette démarche a été conduite conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, garantissant la participation des habitants, des associations locales, et des acteurs concernés tout au long du processus d'élaboration du PLUi.
 Le bilan de la concertation, joint dans le projet de PLUi (pièces PT2 du dossier d'enquête publique) présente l'ensemble des actions menées pour informer et associer le public à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : outils de communication, participation du public, contributions reçues et réponses apportées, ainsi que la collaboration avec les communes et les acteurs institutionnels.
- **Réponse à la question 3** ([note de la Commission « Cette question présente en fait les caractéristiques d'une constatation et n'appelle donc pas de réponse »](#)).

- **Réponse à la question 4** (sur l'eau potable) : Les communes de Touraine-Est Vallées, au regard des évolutions législatives, ont fait le choix courant 2025 de renoncer au transfert de la compétence Alimentation en Eau Potable et Assainissement à l'intercommunalité. La compétence eau potable reste donc à ce jour communale et est exercée sur le territoire soit par les communes soit par délégation à des syndicats ad hoc.

Néanmoins, au regard des enjeux environnementaux liés à la ressource et la gestion de l'eau potable, la communauté de communes, poursuit, sur la base de l'étude de transfert réalisée en 2024 et 2025, sa réflexion avec pour objectif la création d'une charte et d'une conférence intercommunale de l'Eau et de l'assainissement début 2026.

Cette charte a pour objectif la mutualisation des moyens, la réflexion commune et la mise en œuvre d'actions territoriales répondant aux enjeux et objectifs de lutte contre les pollutions, d'amélioration des équipements, de préservation de la ressource en eau potable et de solidarité territoriale (interconnexions).

Par ailleurs, la communauté de communes est intégrée et participe à la mise à jour du Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable engagée par le département d'Indre et Loire en 2025.

- **Réponse à la question 5** (sur le PPRI) : Le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) est un document de planification, qui s'applique en tant que servitude d'utilité publique et dont l'objectif est de préserver les vies humaines et réduire le coût des dommages susceptibles d'être induits par les inondations. Le PPRI est prescrit et approuvé par le préfet.

Le risque inondation concerne 7 communes de Touraine-Est Vallées (Azay-sur-Cher, Larçay, La Ville-aux-Dames, Montlouis-sur-Loire, Véretz, Vernou-sur-Brenne et Vouvray). Ces communes s'inscrivent dans trois PPRI : le PPRI Val du Cher, le PPRI Val de Cisse et le PPRI Val de Tours - Val de Luynes.

Ces documents, qui se basent sur les crues de référence, délimitent systématiquement deux zones : la zone « A-rouge » à préserver de toute urbanisation nouvelle et la zone « B-bleue » qui peut être urbanisée sous conditions particulières. Le PPRI Val de Tours - Val de Luynes délimite également des zones C correspondant aux centres urbains. Ces zones sont associées à un règlement écrit qui s'impose au PLUi en tant que servitude d'utilité publique et qui précise les interdictions ou prescriptions spécifiques (portant sur les constructions, ouvrages, aménagements, installations, ...). Ainsi, le PPRI n'a pas pour effet de généraliser l'inconstructibilité. Les zones B et C, au sein desquelles les constructions peuvent être admises, sont soumises à des prescriptions qui contraignent les usages, les densités ou encore les hauteurs au regard de l'exposition au risque. Ces règles s'imposent aux demandes d'urbanisme indépendamment du PLUi. En cas d'édiction de deux règles de même nature (au titre du règlement du PPRI et du PLUi) s'appliquant sur une même zone, la règle la plus contraignante s'applique.

- **Réponse à la question 6** (sur les interrogations particulières)
[\(note de la Commission\)](#) « Afin d'éviter au lecteur du présent document de consulter l'annexe 8 en version dématérialisée, la réponse de la Communauté de communes est retranscrite intégralement ci-dessous.

Les perspectives de développement démographique et l'évaluation des besoins en logements retenus par le projet de PLU-I reposent sur la projection des évolutions récentes observées au sein de la population et du parc de logements de Touraine-Est Vallées et des objectifs inscrits dans le programme local de l'habitat à l'horizon 2034.

1. Estimation des besoins répondant au maintien de la population en place.

Tout nouveau logement n'accueille pas nécessairement de nouveaux habitants. Une partie significative de l'offre en logement supplémentaire (environ 4 sur 10) sera mobilisée pour compenser l'accroissement du nombre de ménages induit par le phénomène du desserrement des ménages. Cette évolution, observée depuis plusieurs décennies sur le territoire de Touraine-Est Vallée (et plus généralement en France), découle du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication des familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes. Statistiquement, ce processus se traduit par une baisse de la taille moyenne des ménages (et donc par une hausse des besoins en résidences principales pour maintenir une population constante).

Définition de la méthode dite « du point mort »

La méthode du « point mort » vise à évaluer les besoins en nouveaux logements pour maintenir la population déjà présente sur un territoire donné. Sont pris en compte dans le calcul :

- l'évolution du nombre de personnes par ménage (ou par résidence principale).
- l'évolution du parc existant (logements vacants, résidences secondaires, renouvellement du parc de logements).

Application de la méthode du « point mort » au territoire de Touraine-Est Vallées

Pour estimer les besoins en logements du PLU-I découlant du desserrement des ménages déjà présents sur le territoire intercommunal, le nombre d'habitants actuel a été divisé par la taille moyenne des ménages estimée en 2034.

Sur la base d'une taille moyenne des ménages estimée à 2,18 personnes par ménage en 2034 (prolongation de la tendance constatée entre 2013 et 2019, soit -0,6% par an), le nombre de résidences principales nécessaire pour répondre aux besoins en logement de la population actuelle serait de :

- $39\,571$ (population des ménages en 2020) / $2,18$ (nombre de personnes par ménage en 2034) = $18\,152$ ménages.
- $18\,152 - 16\,720$ résidences principales en 2020 = $1\,432$ ménages ou résidences principales supplémentaires en 2034.

Pour compenser le renouvellement du parc (disparition de résidences principales résultant principalement de démolitions, de regroupements, ou de changements d'usage), il faudrait construire :

- 18 logements par an (tendance observée sur la période 2009-2019) x 15 = 270 résidences principales.

La diminution du nombre de logements vacants et de résidences secondaires devrait se traduire par une augmentation d'un nombre équivalent de résidences principales, soit 75 logements (60 logements vacants et 15 résidences secondaires) entre 2020 et 2034.

L'estimation de la baisse des logements vacants ($- 60$ unités) est basée sur le volume de logements pouvant être remis sur le marché identifiés à l'issue de l'étude pré-opérationnelle de l'OPAH (2022). La baisse du nombre de résidences secondaires ($- 15$ unités) est basée sur le prolongement de la tendance récente (données du recensement entre 2009 et 2019).

Par conséquent, le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population actuelle de Touraine-Est Vallées à l'horizon 2034 est de : $1\,432 + 270 - 75 = 1\,627$.

À l'horizon 2034, pour maintenir le nombre d'habitants occupant le parc de résidences principales en 2020, il faudra disposer de l'ordre de $1\,600$ logements supplémentaires.

2. Estimation des besoins découlant du scénario démographique du PLUi

Le scénario de croissance démographique à l'horizon 2034 est le résultat du croisement :

- d'une prolongation des objectifs du PLH en vigueur.
- d'une volonté politique des élus de Touraine-Est Vallées d'un rythme de croissance « réaliste », légèrement plus faible que durant la décennie 2009 – 2020, soit 0,7% de croissance annuelle au lieu de 0,8% précédemment.

Pour répondre aux besoins en logement découlant de ce scénario, il convient de vérifier que l'objectif de croissance démographique est compatible avec les capacités d'accueil de nouveaux logements au sein du territoire intercommunal, en respectant l'objectif du PLU-I de localiser au moins la moitié des nouveaux logements en renouvellement urbain afin de diminuer la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers en extension.

Le nombre de logements supplémentaires susceptibles d'être accueillis sur le territoire intercommunal entre 2020 et 2034 résulte du cumul du nombre de logements réalisés entre 2020 et 2022 et des objectifs de construction défini par le PLH (240 logements par an), soit :

Logements construits de 2020 à 2022 : 797 logements (Source : bilan du PLH)

Objectifs du PLH prolongés entre 2023 et 2034 : 240 logts par an x 12 ans = 2 880 logements

Nombre total de logements prévus pour la période 2020-2034 : 797 + 2 880 = 3 677 logements

À noter : parmi ces 3 677 logements, 1 627 logements seront utilisés par des habitants déjà présents sur le territoire intercommunal en 2020 (voir ci-avant besoins répondant au maintien de la population en place).

Par conséquent, seuls 2 050 logements prévus à l'horizon 2035 accueilleront de nouveaux habitants ne résidant pas encore sur le territoire intercommunal.

**Sur la période du PLUi (2025-2034), le nombre de logements à construire serait donc de : 240
logements x 10 ans = 2 400 logements.**

Le nombre de logements à construire se répartirait comme suit : - 1 200 logements en renouvellement urbain (50%) dont :

- 700 logements sur des sites de projets dans les centres.
- 300 logements en diffus par division parcellaire.
- 200 logements au sein de dents creuses.
- 1 200 en extension répartis sur 54 hectares, soit une moyenne de 22 logements par hectare.

3. Estimation du nombre total d'habitants de Touraine-Est Vallées en 2034

Le gain de population attendu en 2034 découle du nombre total de logements prévu qui ne sera pas mobilisé pour répondre au besoin de la population en place soit :

- $3\,677 - 1\,627$ (résultat du point mort) = 2 050 logements.

La population des ménages en 2034 atteindrait par conséquence : - 39 571 personnes (population en 2020) + 4 469 personnes (2 050 logements x 2,18 personne par ménage) = 44 040 habitants.

A la population des ménages il convient d'ajouter les habitants dits hors ménages qui, sur « Touraine-Est Vallées », concernent principalement les résidents en maisons de retraite. Leur nombre est évalué à 840 personnes en 2034 (prolongement de la hausse observée entre 2009 et 2019, soit 8 personnes supplémentaires par an).

**Ainsi, la population totale de Touraine-Est Vallées en 2034 est estimée à 44 880 habitants
(44 040 + 840).**

3.6 ANALYSE DE LA COMMISSION D'ENQUETE.

L'intégralité de l'annexe 1 du « mémoire en réponse » (version dématérialisée) transmis par la Communauté de communes fait l'objet de l'annexe 8 de ce rapport et détaille les réponses apportées à l'ensemble des contributions, réponses relatives au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), aux PDA et aux remarques et interrogations de la Commission d'enquête.

Les réponses circonstanciées à chaque observation, respect du PADD, etc ... avec parfois des modifications de zonage proposées, rappellent que le PLUi peut évoluer favorablement en faveur des citoyens mais qu'on ne peut y ajouter de servitudes (mares, arbres).

Les objectifs du PLUi ont été clairement réexpliqués lors de chaque réponse, de même pour les interrogations relatives aux zones humides, les habitats troglodytes, les zones de viticulture/boisements et les commerces.



Après avoir étudié toutes les réponses de la Communauté de communes, la Commission d'enquête affirme que celles-ci apportent les solutions à toutes les observations des requérants, particuliers, associations ou collectifs, sur l'ensemble des sujets exposés : - réseaux des futures zones d'urbanisation – OAP pour les zones 1 AU – objectif du PADD pour renforcer le poids économique local – attractivité des centres-bourgs – dispositions en faveur des cellules commerciales – conservation des troglodytes – dispositions sur le photovoltaïque – implantation des antennes relais 5 G etc ...

Les réponses rappellent précisément que les installations photovoltaïques (au sol) sont interdites en zone A pour des raisons de consommation des terres agricoles mais qu'en revanche, les projets agrivoltaïques, installations de panneaux photovoltaïques associés à une pratique agricole sont systématiquement autorisés s'ils répondent aux différents critères imposés par les textes réglementaires.

Les élus de Vernou-sur-Brenne étant extrêmement vigilants sur le sujet de l'implantation d'antennes relais qu'ils ne souhaitent pas voir se multiplier sur le territoire, il leur est précisé l'interdiction dans les secteurs Aa, Apb et Apd, pour des questions de paysage et patrimoine sauf s'agit d'une autorisation déjà délivrée car cela concerne alors le PLU en vigueur (absence de références cadastrales dans la contribution) et que les lieux d'implantation sont étudiés finement avec le souci d'éviter la proximité des habitations et l'impact sur les paysages.



La Commission d'enquête relève par ailleurs que le plus grand nombre de contributions concerne trois communes et qu'elles sont concentrées sur les mêmes sujets :

Sujet 1 Chançay. Le projet d'OAP les Bleuets (45 observations) qui réduiraient les espaces verts et la biodiversité dans un secteur déjà loti qui comporte des dents creuses.

La Commission d'enquête se félicite que les élus de Chançay aient entendu la demande des habitants et leur attachement à la présence de ces espaces verts dans leur cadre de vie.

C'est pourquoi, le projet d'urbaniser ces terrains est abandonné.

En conséquence la Commission d'enquête note que l'OAP qui organisait cet aménagement sera supprimée et que les trois espaces concernés seront protégés au PLUi par une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme « espace naturel (boisement, jardin, etc.) à protéger dans l'espace urbain ».

Sujet 2 Véretz. Le projet de zonage du Manoir des Vergers (40 observations) qui est actuellement classé en zone N (grande propriété et qui héberge un EPHAD) doit être classé en zone UCb dans le projet du PLUi. Cet ensemble fait l'objet d'une protection au titre du patrimoine bâti conformément à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme qui protège les bâtiments présentant un intérêt patrimonial et les parcs et n'autorisant que les annexes et les extensions (de manière comparable à l'encadrement de la zone Naturelle). Sur ce site 5 arbres remarquables sont également expressément protégés, ainsi que la mare présente dans le parc.

La Communauté de communes affirme que la propriété sera reclassée en zone N, tout en maintenant la protection au titre du patrimoine bâti, des arbres et de la mare.

En conséquence la Commission d'enquête note que les élus ont bien pris en compte les observations du public et que le projet de PLUi sera modifié en conséquence

Sujet 3 Véretz. Les habitants ont déposé un argumentaire pour préserver le « plateau du Saveton » entre deux polarités afin de préserver l'existant.

La Commission d'enquête acte les choix de la Communauté de communes qui conduisent à urbaniser le secteur du Saveton :

- Sa proximité avec les équipements, les services, les commerces et les transports en commun
- Son insertion dans l'urbain - en effet le secteur est déjà urbanisé sur les trois cotés
- Une valeur environnementale relative (absence de zone humide, d'espèces protégées...)
- Et enfin de l'absence de risque connu.

Par ailleurs, l'OAP fixe des principes d'aménagement qui prennent en compte la qualité paysagère du site et sa proximité avec les autres quartiers.

La Commission d'enquête constate donc que le site est :

- Un espace prioritaire pour accueillir un développement à dominante résidentielle ce qui était déjà prévu dans le PLU communal.
- Un espace répondant à une partie du besoin en logements pour maintenir la population et du besoin découlant du scénario démographique.
- Situé en bordure de plateau présentant des caractéristiques paysagères et de relief qui nécessitent une réflexion particulière.
- En adéquation avec les quartiers voisins et qu'un cheminement de circulations douces connectant les quartiers situés au nord à ceux situés au sud du site passera le long des constructions existantes.

La Commission d'enquête a bien pris en compte les arguments de la Communauté de communes et constate que celles-ci justifient le projet par : - la proximité des équipements – la localisation dans un secteur déjà urbanisé au cœur de la commune – un environnement NON menacé – une réponse aux besoins en logements ainsi que par la prise en compte des caractéristiques paysagères particulières.

Sujet 4 Vernou-sur-Brenne. Deux parcelles constructibles au « Clos Mesnil » : les habitants souhaitent préserver les espaces verts.

C'est une vingtaine d'observations d'opposition qui ont été recueillies sur le projet d'aménagement de parcelles n°577 et 586 à Vernou, face au lotissement « Le Clos Mesnil ».

La Commission d'enquête entend la réponse des élus qui se sont accordés pour prendre le temps nécessaire de réfléchir à l'aménagement de cet espace du Clos Mesnil et à sursoir à l'aménagement des deux parcelles en actant qu'un *Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)* va être institué dans le PLUi qui gèlera l'usage de ce terrain le temps d'élaborer un projet, sous un délai maximum de cinq ans.

La Commission d'enquête approuve les élus qui ont pris en compte les observations du public et qui s'engagent sur le gel de l'usage des terrains pour un délai de 5 ans apportant ainsi une réponse positive à l'attention des habitants du quartier et constate qu'in fine le projet de PLUi sera modifié comme souhaité par la population.

Sujet 5 Les STECAL. Les STECAL font également l'objet d'une quarantaine contributions, portant par exemple sur - l'accueil des gens du voyage ou le projet « Da Vinci Labs » à Reugny, mais aussi **sur des demandes de créations futures** pour lesquelles les requérants ne s'étaient pas manifestés lors de la concertation.

- **Monnaie.** Les STECAL qui ont fait l'objet d'avis défavorables de la part de la CDPENAF sont ceux prévus pour accueillir des « lodges » destinés au tourisme. Ceux-ci seront construits sur pilotis et en bordure de chemins forestiers existants afin de minimiser l'impact sur l'environnement.

La commission d'enquête, épaulée par le service urbanisme de la Communauté de communes et après interrogations de la DDT, a obtenu des éclaircissements sur la position exprimée par la CDPENAF.

La Commission prend acte de l'AVIS SIMPLE de cette commission qui s'oppose au développement des 13 STECAL à vocation touristique, à celui concernant une centrale photovoltaïque et à celui concernant un parc de stationnement.

- **Reugny.** La Communauté de communes répond que le PLUi a vocation à abroger les dix PLU communaux et que de ce fait il doit réglementer l'ensemble du territoire intercommunal.
 - Le STECAL de « La Vallière » est ainsi une composante du projet de PLUi.
 - Le STECAL de « La Côte » qui concerne une parcelle artificialisée, actuellement couverte d'une dalle bétonnée et vise à accueillir des constructions et installations à usage artisanal sans consommation d'ENAF.

Le PLUi n'a pas à être strictement conforme aux dispositions du SCOT mais doit simplement être compatible avec ses orientations générales et les objectifs qu'il définit. Ce rapport de compatibilité s'apprécie à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du SCOT. Il n'est en revanche pas question de rechercher une adéquation parfaite du PLU avec chaque disposition ou objectif particulier (CE, 18 décembre 2017, n°395216). La déclinaison de la trame verte et bleue du SCOT de l'agglomération tourangelles a été réalisée à grande échelle en appliquant des critères d'écologie du paysage aux différents types de paysages, et l'identification des réservoirs de biodiversité a été faite selon une modélisation et dires d'experts (cf page 33 de l'EIE du SCOT) à l'échelle de l'ensemble du territoire. Le projet ne se situe que très partiellement sur un espace identifié comme noyau de biodiversité (non pas dans un

réservoir de biodiversité) et ne l'affecte que dans son infime extrémité. De ce simple fait, le PLU ne peut être regardé comme incompatible avec les objectifs du SCOT. L'étude environnementale exhaustive menée dans le cadre de l'enquête publique a démontré la faiblesse des enjeux environnementaux et de biodiversité sur la parcelle du STECAL, les enjeux majeurs sont situés en périphérie de parcelle et dans le secteur boisé ancien, non concerné par le projet. Dans le cadre du SCOT, il est admis que si une étude environnementale postérieure et détaillée apporte des données modifiant l'appréciation du caractère de réservoir ou de noyau de biodiversité, celle-ci doit être prise en compte lors des révisions des documents d'urbanisme.

- L'enquête publique est limitée au territoire de Touraine-Est Vallées. Le rayon débordant résiduel se trouve sur une commune limitrophe, dans la communauté de communes voisines. Par conséquent il ne peut faire l'objet d'une suppression ou modification sans enquête publique organisée par l'autorité compétente (Communauté de communes du Val d'Amboise). Le devenir de ce rayon résiduel sera maîtrisé par cette intercommunalité.

La commission d'enquête constate que la réponse apportée est particulièrement détaillée et précise.



Sujet 6. Un sujet particulier fait l'objet de nombreuses contributions qui ne concerne pas directement cette enquête publique. Il s'agit du projet de Stockage de boues sur la commune de Chançay.

La commission d'enquête attire l'attention sur le projet de stockage de boues à épandre que Tours-Métropole souhaite installer à VAUBRAULT en zone UXe1 a CHANCAY.

Ce projet est mentionné (décrié) par 43 contributions d'opposants et le maire Monsieur François LALOT a alerté les Commissaires-enquêteurs.

La Commission d'enquête s'est informée et il résulte :

- Qu'un projet d'arrêté préfectoral relatif à la mise en place d'une servitude d'utilité publique a été transmis à la Communauté de Communes et à la mairie de Chançay qui ont exprimé un avis défavorable.
- Que le projet, évoqué par les habitants, n'apparaît pas dans le dossier d'enquête du PLUI qui a été élaboré avant.
- Que le projet tel qu'il nous a été rapporté aurait manifestement des impacts sur le trafic routier et sur l'environnement, thématiques fortement évoquées lors de la concertation et reprises dans le dossier.
- Qu'en réponse aux attentes exprimées par les habitants lors de l'enquête publique, les élus du territoire réaffirment leur volonté d'interdire l'implantation d'un équipement de stockage de boues sur le site de Vaubrault qui ne soit pas en lien avec une activité déjà implantée.
- Que cette position a déjà été clairement exprimée à travers la délibération du Conseil communautaire en date du 27 mars 2025, ainsi que par les motions adoptées par les Conseils municipaux de Chançay, le 12 mars 2025, et de Reugny, le 17 juin 2025.
- Que le dossier d'approbation du PLU.I interdira donc ce type d'activité par un renforcement de l'encadrement réglementaire applicable au site concerné. Un dispositif spécifique sera proposé pour assurer une maîtrise effective des usages, notamment par un encadrement des destinations et sous-destinations, de l'affectation des sols et de la nature des activités (conformément à l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme).

La Commission d'enquête rappelle que le sujet reste hors de la présente enquête publique.



Sujet 7 Les contributions relatives aux PDA.

Douze contributions portant sur une demande de modification d'un PDA ont été enregistrées - soit pour le diminuer soit pour proposer un nouveau bâtiment qui pourrait bénéficier d'un périmètre délimité.

La Communauté de communes rappelle que les moyens mis en œuvre pour informer les citoyens et exploitants potentiellement concernés ont nombreux : Quatre réunions publiques n°2 (septembre-octobre 2024) – la lettre du PLUi n°4 (dans les mairies des dix communes du territoire) aborde spécifiquement la question des PDA, en informant sur leur lien avec le PLUi, les Monuments Historiques et l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Elle constitue un support clair et synthétique destiné à informer et sensibiliser le grand public – l'Information du public sur le déroulé de l'enquête publique unique (PLUi et PDA) à l'aide d'application de Panneaux Pocket qui a permis de relayer localement les informations clés : dates de l'enquête, lieux de consultation du dossier, accès aux permanences des commissaires enquêteurs, etc. – les sites internet communaux – le site internet de Touraine-Est Vallées avec la page dédiée au PLUi (www.touraineestvallees.fr/plui) actualisée pour annoncer l'ensemble des modalités de l'enquête publique – l'affichage en mairies et lieux publics à l'aide d'affiches d'avis d'enquête publique qui ont été installées dans chaque commune, notamment en mairie et aux abords de chaque Monument Historique concerné par les modifications de périmètre PDA afin de renforcer l'information des riverains et usagers directement concernés, avec une installation assurant une visibilité 24h/24 durant toute la durée de l'enquête publique.

La Commission d'enquête conclut que l'ensemble des citoyens et exploitants ont eu accès à tous les éléments pour être informés de la procédure des PDA.

Fait et Clos à Cinq Mars la Pile le 6 juillet 2025

LES COMMISSAIRES ENQUETEURS

Jean-Louis METERREAU
(a signé sur l'original
version papier)

Martine BEURTON
(a signé sur l'original
version papier)

Martin LEDDET
(a signé sur l'original
version papier)