

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*

#### Deuxième partie Tome 1

#### Conclusions et Avis motivé sur le projet de PLUi

**(INDISSOCIABLE DU RAPPORT)**

#### 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

	Page
1. Propos liminaires	4
2. Désignation de la commission	4
3. L'Arrêté de mise à l'enquête	5
4. L'Autorité compétente et le siège de l'enquête	5
5. Constat et fondements de l'avis	5
6. Légalité de l'enquête	6
6.1 Références juridiques	6
6.2 Les autres textes	6
7. La Conformité	7
8. La Compatibilité	7
9. La publicité	7-8
10. Le dossier présenté à l'enquête	8
11. Avis des PPA – Communes et PPC	9
11.1 Recueil des avis PPA	9
11.2 Recueil des avis des communes	9-10
11.3 Recueil des avis des PPC	10-11
11.4 Synthèse des avis PPA – PPC	11
11.5 Synthèse des avis MRAe et réponses	12-14
11.6 Synthèse des avis de la Préfecture	15
11.7 Synthèse des avis de la CDPENAF	15-16
11.8 Synthèse des avis du public	16-17
11.8.1 Commentaires sur les remarques et interrogations	17
12. Appréciation du projet par la Commission d'enquête	18
12.1 Sur la forme	18-19
12.2 Sur le fond	19-20
12.3 Sur la conformité du PADD avec l'article L 101.2	21-22
12.4 Sur les OAP	22-23
12.5 Sur les règlements	23
12.5.1 Sur le règlement graphique	23
12.5.2 Sur le règlement écrit	24
12.5.3 Sur la consommation d'espaces naturels et agricoles	24
13. Analyse bilancielle	24
13.1 Avis de la MRAe	24
13.2 Avis du Préfet	24
13.3 Avis de la commission CDPENAF	24
13.4 Avis du public	25
13.5 Le contenu du projet	25
13.5.1 Le rapport de présentation	25
13.5.2 Le PADD	25

13.5.3	Les OAP	25
13.5.4	Le règlement graphique	25
13.5.5	Le règlement écrit	25
14	Conclusions motivées et avis	26
14.1	Sens de l'avis final	26
14.2	Conclusions motivées	26
14.2.1	Considérations générales	26
14.2.1.1	Sur le déroulement de l'enquête	26
14.2.1.2	Sur le contenu du dossier	26
14.2.2	Appréciation du projet au travers les avis recueillis	26
14.2.2.1	Sur les avis PPA – PPC	26
14.2.2.2	Sur les avis du public	26
14.2.3	Appréciation du contenu même du projet	27
14.2.3.1	Sur le rapport de présentation	27
14.2.3.2	Sur le PADD	27
14.2.3.3	Sur les OAP	27
14.2.3.4	Sur les règlements	27
15	Avis final	28

## **1. PROPOS LIMINAIRES.**

L'intercommunalité « Touraine Est-Vallées » souhaite procéder à l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal, soit PLU.I sur l'ensemble des 10 communes de son territoire, et à l'élaboration des Périmètres des Abords, soit PDA, des 28 monuments historiques présents sur celui-ci.

Les conclusions et les avis motivés de la Commission d'Enquête sont présentés en deux tomes (Tome 1 pour le PLU.I et Tome 2 pour les PDA), séparés mais indissociables du rapport et, les présentes Conclusions et Avis portent sur le Tome 1.

L'intercommunalité « Touraine Est-Vallées » est située en région Centre Val de Loire, dans le département d'Indre et Loire (37) en zone périurbaine à l'Est de la métropole tourangelle qu'elle borde par les communes de La Ville aux Dames, limitrophe de la ville de Saint Pierre des Corps, et de Larçay limitrophe avec celle de la ville de Saint Avertin. Elle se trouve au cœur de la micro région dite « des châteaux de la Loire » et présente trois identités territoriales distinctes, avec au Sud la partie baignée par « la vallée du Cher » - au Centre la partie baignée par « la vallée de La Loire » et au Nord une partie sans référence fluviale mais traversée par la rivière « La Brenne » qui rejoint au Sud « La Cisse » affluent de « la Loire ».

Elle présente un ensemble composé d'espaces diversifiés, urbanisés avec les principales communes comme Montlouis, La Ville aux Dames voire Monnaie, agricoles avec les communes de Vouvray, Chançay et Vernou sur Brenne, pour la viticulture, des communes recherchées pour leur cadre de vie, peu éloigné de la métropole mais « à la campagne » et des espaces économiques bien développés avec un bassin d'environ 19.000 emplois. En contrepartie de cette situation des « bords de Loire » et des « bords du Cher », et d'un développement démographique important sur les dernières décennies, une grande partie du territoire est impacté par les risques d'inondation des cours d'eau, par débordement ou par ruissellement.

Le territoire est bien desservi par de nombreuses voies de communication – Autoroute A 10 au Nord entre Tours et Monnaie en direction de Paris – RD 952 entre Tours et Amboise en bordure de « la Loire » - RD 140 entre Tours et Bléré par la bordure droite du « Cher » – RD 976 entre Tours et Vierzon par la bordure gauche du « Cher ». Des lignes ferroviaires SNCF traversent l'intercommunalité par les voies ferrées LGV de Paris à Bordeaux et TGV de Paris à Tours en franchissant « la Loire » et « Le Cher » par plusieurs ouvrages ferroviaires et le territoire est desservi par les gares « classiques » de Vouvray – Vernou sur Brenne et Montlouis. L'intercommunalité « Touraine Est-Vallées » a été créée le 1<sup>er</sup> 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 celle « du Vouvrillon ».

Elle est composée de 10 communes - Montlouis sur Loire – Azay sur Cher - Chançay – Larçay – Monnaie – Reugny – Veretz – Vernou sur Brenne – La Ville aux Dames et Vouvray sur une superficie de 213 km<sup>2</sup> 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.

## **2. LA DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.**

La Commission d'Enquête a été nommée par la décision n° E24000177/45 du 17 décembre 2024 de Monsieur le Président délégué du tribunal Administratif d'Orléans (45) et a été reprise dans les attendus ainsi que dans l'article 2 de l'arrêté intercommunautaire n° 01-2025 du 11 mars 2025.

Cet article précise la désignation de Monsieur Jean-Louis METERREAU, en qualité de Président de la Commission, de Madame Martine BEURTON en qualité de 1<sup>er</sup> membre titulaire et de Monsieur Martin LEDDET en qualité de 2<sup>ème</sup> membre titulaire.

### **3. L'ARRETE DE MISE A L'ENQUÊTE**

Conformément à son article 1 l'arrêté n° 01-2025 du 11 mars 2025 de « Touraine Est-Vallées » prescrit l'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (dit PLU.I) et à la création des Périmètres Délimités des Abords (dit PDA), pour une durée de 31 jours, du lundi 28 avril 2025 à 14 heures au mercredi 28 mai 2025 à 17 heures inclus.

### **4. AUTORITE COMPETENTE ET SIEGE DE LA PROCEDURE.**

<p>Communauté de Communes « Touraine Est-Vallées » 48 rue de la Frelonnerie 37270 MONTLOUIS-SUR-LOIRE Tél : 02 47 50 80 94 contact : <a href="http://www.touraineestvallees.fr">www.touraineestvallees.fr</a></p>	<p>A.T.U Agence d'urbanisme de l'agglomération tourangelle 3 cour du 56 avenue Marcel Dassault 37000 TOURS</p>
---	--

### **5. CONSTAT ET FONDEMENTS DE L'AVIS.**

L'avis motivé qui va se dégager et que la Commission d'enquête va prononcer s'appuie sur un « combiné » de plusieurs points forts qui lui ont permis d'étayer son avis collégial et élaboré durant toute la durée de l'enquête.

Ces points forts sont :

- *La légalité de l'enquête.*
- *La conformité.*
- *La compatibilité.*
- *La publicité*
- *Le dossier présenté à l'enquête.*
- *Les Avis des Communes – des PPA - des PPC.*
- *L'avis de la MRAe et l'objet des réserves ou autres recommandations*
- *L'avis de la CDPENAF sur le PLU.I et les STECAL*
- *L'avis de la Préfecture et des services de l'Etat*
- *L'avis du public*
- *L'appréciation du projet par la Commission d'enquête – tant sur la forme (Rapport – PADD – OAP – Règlements) que sur le fond (conformité avec le PADD et l'article L 101-2 du code de l'urbanisme – avec les règlements)*
- *L'analyse bilancielle*

## **6. LEGALITE DE L'ENQUÊTE.**

Lors de l'établissement du projet de PLUi l'ensemble des termes et dispositions des différents textes juridiques rappelés ci-après ont été pris en compte.

### **6.1 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.

Loi ELAN du 23 novembre 2018.

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.

### **6.2 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.

## **7. LA CONFORMITE.**

La conformité signifie « être identique à » ce qui implique que les prescriptions prévues dans le PLU.I doivent être : identiques à l'expression des communes et identiques aux orientations définies par le PADD renforcées par les dispositions de la loi du 23 novembre 2018 dite loi ELAN.

*La Commission d'Enquête a constaté que le projet du PLU I de la Communauté de communes « Touraine Est-Vallées » était conforme aux orientations du PADD.*

## **8. LA COMPATIBILITE.**

Un document est compatible avec un autre lorsqu'il ne s'oppose pas aux orientations dudit document et qu'il en respecte l'esprit.

Le projet de PLU.I de la communauté de communes « Touraine Est-Vallées » est compatible avec les orientations définies par le SCoT de l'agglomération tourangelle du 7 décembre 2013 et actuellement en phases de révision.

Ce document est l'outil de planification stratégique intercommunal qui prépare et oriente le devenir des différents territoires de sa compétence, dans une perspective de développement durable tout en définissant les grands projets et en apportant de la cohérence entre les différentes politiques publiques sectorielles, habitat, déplacements, commerce, environnement, économie, paysage etc ...

Le SCot de l'agglomération tourangelle est qualifié de « SCoT » intégrateur et conformément à la loi portant « Engagement National pour l'Environnement » dite loi ENE du 12 juillet 2010 qui a introduit le principe selon lequel, les PLU- PLU.i – et les cartes communales doivent être compatibles avec le « SCoT intégrateur », celui-ci devient donc le document pivot qui sécurise les relations juridiques.

*La Commission d'Enquête a constaté que le projet de PLU I de la Communauté de communes « Touraine Est-Vallées » était conforme aux orientations du SCoT de l'agglomération tourangelle.*

## **9. LA PUBLICITE.**

Conformément à l'article 9 de l'arrêté intercommunautaire du 11 mars 2025, l'avis de mise à l'enquête a été publié dans la presse départementale, comme il suit :

- La Nouvelle République édition quotidienne Indre et Loire le 07 avril 2025.
- La Nouvelle République édition quotidienne Indre et Loire le 09 avril 2025.
- La Nouvelle République édition dominicale Indre et Loire le 13 avril 2025
- La Nouvelle République édition quotidienne Indre et Loire le 29 avril 2025.
- La Nouvelle République édition dominicale Indre et Loire le 04 mai 2025.

L'annonce de cet avis d'ouverture a été réalisé sur les panneaux et portes des 10 mairies et au siège de la Communauté de communes.

Des affiches d'avis d'enquête ont été apposées sur tous les emplacements indiqués sur la carte récapitulative du territoire, en conformité avec l'article 9 de l'arrêté du 11 mars 2025.

Cet avis d'enquête a été repris sur le site :

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

*La Commission d'Enquête a constaté que le projet de PLU I de la Communauté de communes « Touraine Est-Vallées » était conforme aux dispositions de l'article R 123-11 du code de l'environnement et à l'article 9 de l'arrêté intercommunal du 11 mars 2025.*

## **10. LE DOSSIER PRESENTE A L'ENQUÊTE.**

Le dossier de présentation comprend le projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes Touraine Est-Vallées et le projet de la création de 20 Périmètres Délimités des Abords (PDA) pour les 28 monuments historiques présents sur les 10 communes du territoire.

Il 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.

Le dossier de présentation du projet du Plan Local d'Urbanisme est disponible en version dématérialisée sur le site de la communauté de communes.

En version papier, il comporte les pièces suivantes :

Un fascicule « Bilan de la concertation » - Un fascicule « Explication des Orientations du PLUi » Un fascicule « P A D D » - Un fascicule « O A P sectorielles » - Un fascicule « O A P patrimoine » Un fascicule « O A P Trame Verte et Bleue » - Un fascicule « Synthèse de l'Etat des Lieux » Un fascicule « Résumé non technique de l'Etat initial de l'Environnement - Un fascicule « Etat initial de l'Environnement » - Un fascicule « Evaluation Environnementale » - Un fascicule « Consommation d'espace » - Un fascicule « Formes urbaines et patrimoine » - Un fascicule « Services et équipements » - Un fascicule « l'Agriculture » - Un fascicule « Economie et emploi Un fascicule « Population et habitat » - Un fascicule « Mobilités » - Un fascicule « Atlas des unités paysagères » - Un fascicule « Règlement écrit » - Un fascicule « Servitudes d'utilité publiques » et ses 3 plans graphiques - Un fascicule « Annexes sanitaires » - Un fascicule « Voies de communication » - Un classeur « Projet d'élaboration du PLUi » récapitulant les pièces du dossier avec « Réponses PPA » - « Réponses Communes - « Réponses des PPC » - Trois fascicules « Porté à la connaissance de l'Etat - octobre 2020 » - Quatre copies « Délibérations Com.Com - Une copie « Réponse Porté à la connaissance DDT 37 - octobre 2020 » -

Une copie Arrêté Com.Com « Prescrivant l'enquête publique » - Un dossier « Textes régissant l'enquête publique » - Une copie « Avis de la CDPENAF/avril 2025 » - 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

L'ensemble représente dans sa version papier mis à la disposition des habitants un volume d'environ 2.900 pages.

*La Commission d'Enquête a constaté que le dossier projet du PLU I de la Communauté de communes « Touraine Est-Vallées » présenté à l'enquête comprenait toutes les pièces énumérées et de ce fait était complet pour sa présentation au public.*

## **11. AVIS DES PPA – DES COMMUNES ET DES PPC.**

La commission d'enquête a choisi de rapporter les différents avis prononcés sur le projet de PLU.I par les PPA représentant l'opinion des institutions, des « communes » afin d'acquérir une vision d'ensemble issue de l'expression des élus de terrain au plus près des citoyens et de leurs préoccupations et des organismes annexes.

### **11.1 Recueil des avis des PPA (hors avis MRAe)**

Organisme	Avis
ARS Centre Val de Loire	Sans AVIS
DDT 37	Avis FAVORABLE avec Réserves.
DREAL Centre Val de Loire	Sans AVIS
DRAC Centre Val de Loire	Sans AVIS
PREFECTURE 37	Sans AVIS
UDAP 37	Sans AVIS
Chambre d'Agriculture 37	Avis favorable avec Réserves.
Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire	Avis FAVORABLE avec Réserves
CDPENAF	Avis FAVORABLE et un Avis DEFAVORABLE aux extensions et annexes en zones A et N.
CCI Touraine	Sans AVIS
CMA 37	Sans AVIS
CONSEIL DEPARTEMENTAL 37	Avis FAVORABLE avec Réserves
CONSEIL REGIONAL Centre Val de Loire	Sans AVIS
ÉTAT MAJOR militaire de zone de défense et de sécurité Ouest	Avis favorable avec Réserve.

### **11.2 Recueil des avis des communes.**

AZAY SUR CHER	Réputé FAVORABLE
CHANCAY	FAVORABLE à l'unanimité
LA VILLE AUX DAMES	Réputé FAVORABLE
LARCAY	FAVORABLE à l'unanimité
MONNAIE	FAVORABLE avec Remarques
MONTLOUIS	FAVORABLE avec Remarques
REUGNY	FAVORABLE

VERETZ	FAVORABLE
VERNOU	FAVORABLE
VOUVRAY	FAVORABLE

*La Commission d'Enquête a constaté que l'ensemble des communes de la Communauté a exprimé un AVIS FAVORABLE au projet tout en assortissant cet avis de quelques remarques ou modifications mineures.*

### 11.3 Recueil des avis des PPC.

SNCF Immobilier -Réseau et Sécurité	Sans AVIS
Syndicat des Mobilités de Touraine	Sans AVIS
Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle	Avis FAVORABLE avec Recommandations sur les risques inondation
CDC Habitat	néant
Centre Régional de la Propriété Forestière Centre-Val de Loire	FAVORABLE avec Réserves
Comité Départemental de spéléologie	néant
C. Communes Chenonceaux Bléré-Val de Cher	FAVORABLE
Communauté de communes Val d'Amboise	néant
Communauté de communes Vallée de l'Indre	FAVORABLE
DGAC/SNIA-Ouest	Sans AVIS et relève quelques erreurs
FEDERATION de pêche 37	Néant
INSTITUT NATIONAL ORIGINE - INAO	FAVORABLE avec Réserves
Mairie de Parçay-Meslay	Néant
Mairie de Saint-Avertin	FAVORABLE avec une Réserve
Mairie de Saint Pierre des Corps	néant
Mairie d'Esvres sur Indre	néant
Maison de Loire	néant
43 ODG Vins de Montlouis	néant
44 ODG Vins de Vouvray	néant
SAGE Cher Aval	néant
SYNDICAT MIXTE AFFLUENTS Nord Val de Loire	néant
SYNDICAT MIXTE Bassin de la Brenne	néant
SYNDICAT MIXTE Bassin de la Cisse	néant
TOURS METROPOLE Val de Loire	FAVORABLE avec Réserve
SCoT	FAVORABLE avec Réserve d'Inconstructibilité dans les zones aléas d'inondation Fort et Très Fort.

L'étude détaillée des différents avis ci-dessus fait ressortir que la Communauté de communes s'est entourée du plus grand nombre possible d'avis en sollicitant 50 organismes qui ont forgé leurs réponses en tenant compte :

- ✓ De la gestion des eaux usées.
- ✓ Des notions accrues sur les risques d'inondations (rupture de digue).
- ✓ De modifications de zonages (AOP viticulture).
- ✓ De la réalisation des STECAL.
- ✓ Du respect de la sobriété foncière.
- ✓ De la prise en compte de la protection de la TVB et des zones humides.
- ✓ De la prise en compte de la mixité urbaine.
- ✓ Du respect des orientations du PADD et des règlements.
- ✓ D'une approche du plan du future pôle multimodal.

#### 11.4 Synthèse des avis et des remarques des PPA et PPC.

Les réserves des PPA et les remarques des PPC ont été rassemblées en 7 thématiques qui ont été utilisées par la CCTEV dans son « memorandum » de réponse, présent au dossier d'Enquête Publique.

- Thématique Les Zones humides.  
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'apparaît pas sur le règlement graphique du PLUi.
- Il faudrait rendre inconstructibles les zones inondables d'aléas fort et très fort (Recommandation du SCoT).
- 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 et les critères de changement de destination sont à préciser.
- Thématique « La consommation d'espace ».  
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 ».  
Cet emplacement réservé répond à l'intérêt général puisqu'il est nécessaire à l'avenir du SDIS.
- 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.

*La Commission d'Enquête relève que tous les organismes interrogés ont, dans leur ensemble, formulé un AVIS FAVORABLE au projet qu'ils ont parfois assortis de réserves, de recommandations ou de remarques mineures. La Commission d'enquête signale que la CDPENAF a, dans son AVIS GLOBAL FAVORABLE, émis un avis défavorable sur l'extension de STECAL sur la commune de Monnaie (sur laquelle la Commission reviendra au paragraphe 11.7 ci-après) et que le SCoT a, pour sa part, émis une « lourde réserve » d'inconstructibilité dans les zones inondables.*

## 11.5 Synthèse des avis de la MRAe et des réponses de la Communauté de Communes.

### Avis de la 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 :
  - ✓ Que la projection de l'augmentation moyenne annuelle de la population de 0.7 % jusqu'en 2035 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.
  - ✓ 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 en adéquation avec les dispositions de la loi Climat et résilience.
  - ✓ Que certains choix de secteurs en zones humides mériteraient d'être réinterrogés - que la méthode de calcul de consommation d'espaces « NAF » doit être reprécisée et que certaines thématiques doivent être complétées.
  
- 7 recommandations figurent dans le corps de l'avis :

A propos de l'évaluation environnementale :

- ✓ Recommande d'étudier la compatibilité du PLUi avec les autres plans et programmes que le PCAET et le SCoT.
- ✓ Recommande de compléter les indicateurs de suivi en précisant les valeurs cibles et les mesures correctrices en cas d'écart.
- ✓ Recommande de fournir une justification plus détaillée de la quantification du besoin en construction de logements.
- ✓ 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 (ZAN) en 2050 pourrait être atteint.

A propos de la Biodiversité :

- ✓ Recommande de mieux prendre en compte les zones humides.
- ✓ 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 :

- ✓ Recommande de justifier les choix d'implantation des installations photovoltaïques au sol.

## **Synthèse des réponses de la Communauté de Communes à la MRAe**

- Sur la qualité de l'évaluation environnementale.

Recommandation n°1.

*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'indication de valeurs cibles et de mesures correctives pour les indicateurs ne semble pas possible au stade de la planification.*

Recommandation n°3.

*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.

*Les consommations d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) dans l'enveloppe urbaine sont déjà comptabilisées (15 ha).*

*La trajectoire ZAN est présentée dans les justifications du PLUi et 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.*

- Sur la biodiversité.

Recommandation n°5

*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.*

- ✓ Sur les Zones 1AUHb2 « le quartier de la gare » à Monnaie et zone 1AUHa12 « Champs Daveau » à la Ville-aux-Dames

*Les gares de Monnaie et de 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. En outre ces zones se situent à proximité des centralités particulièrement bien équipées et le PADD fixe comme objectif de renforcer l'organisation urbaine articulée autour des centres-villes et centres-bourgs. 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.

✓ Zone 1AUHb4 « le site Bizeau à Véretz »

Cette zone à urbaniser se trouve à proximité de la polarité de la ZAC de la Guérinière qui regroupe des commerces et services de proximité. 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.

Par ailleurs, la zone humide détectée se situe sur la partie ouest du site.

A ce stade de connaissance, l'OAP fixe comme principe d'aménagement de « Protéger la zone humide et compenser les incidences résiduelles ». Le projet sera affiné à partir des études de fonctionnalité afin d'avoir le moins d'incidences sur celle-ci.

Recommandation n°6 :

La méthode de sélection des zones d'inventaire écologique sera détaillée dans les justifications du rapport de présentation avant approbation.

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 (- Trame verte et bleue - enjeux agricoles - risques).
- Proximité des centralités (périmètre de 500 mètres).
- Accessibilité des transports en communs (bus et gare - liaisons douces).
- Projets des communes.
- Inventaire écologique sur 40 zones présélectionnées.
- 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.

- Sur le changement climatique.

Recommandation n°7 :

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.

*La Commission d'Enquête note que la Communauté de communes a pris en compte les recommandations exprimées dans l'avis de la MRAe auxquelles elle a clairement répondu en respectant les dispositions de la loi Climat et Résilience.*

### 11.6 Synthèse des avis de la Préfecture.

En application de l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme la Préfecture fait part de son avis sur le projet, sans le qualifier, mais en soulignant le travail réalisé par les élus et en détaillant les différents critères du dossier.

- L'habitat dont :
  - ✓ Les objectifs du PADD sont compatibles avec les spécificités du territoire et conformes à l'article 101.2 du code de l'urbanisme.
  - ✓ Le taux de croissance de la population qui est cohérent sur « un territoire attractif » en croissance démographique continue.
  - ✓ La projection des besoins en logements qui s'établit à 3.680 unités entre 2020 et 2035 légèrement supérieure aux prévisions du PLH de 2019 à 2025.
  - ✓ L'identification des changements de destination.
  
- La sobriété foncière dont l'esprit de réduction de la consommation d'ENAF définie par la loi Climat et Résilience a bien été prise en compte.
- La cohérence avec les orientations du SCoT.
- La gestion des eaux usées dont il apparaît quelques dysfonctionnements à Chançay, Monnaie, Montlouis, Reugny et Vouvray.
- Le développement durable au sujet duquel les éléments du SRADDET devront intégrer le dossier de présentation.
- La prise en compte des risques et notamment l'absence de prise en compte du risque relatif aux ruptures de digues.
- Le patrimoine qui souligne parfaitement le repérage des éléments patrimoniaux au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
- La mobilité qui attire l'attention sur la vocation du PDU et sur la démarche du futur Service Express Régional Métropolitain (SERM).

*La Commission d'Enquête prend acte de l'absence d'avis clairement identifié (favorable ou défavorable) et note que les services de la Préfecture attirent l'attention sur la petite baisse du taux de croissance de la population ( - 0,1 %) sur la dernière décennie et ce malgré un taux de croissance cohérent pour « un territoire attractif » et sur l'identification des besoins, chiffrés à 3.680 unités/logements pour la future période 2020 à 2035 soit 245 logements/an, légèrement supérieure aux objectifs du PLH (2019/2025) qui fixaient les besoins à 240 logements/an.*

*De ce fait la Commission constate que les données sont en adéquation (+ 5 unités/an) mais que les élus devront tenir compte de celles-ci dans l'avenir comme nous le mentionnons dans « l'Etude sur la démographie en Région Centre Val de Loire et en Indre et Loire » au chapitre 14 du rapport.*

*Enfin la Commission remarque que la Préfecture évoque l'absence de prise en compte du risque relatif aux inondations dues aux ruptures de digues.*

### 11.7 Synthèse des avis de la CDPENAF.

La CDPENAF a formulé son avis conformément aux dispositions de l'article L 151-12 et suivants du code de l'urbanisme.

Cet avis porte sur la projection globale du projet de construction de logements à hauteur de 2.420 unités entre 2025 et 2035 soit 240 logements/an rejoignant ainsi les données du PLH et celles citées ci-avant et répartis entre 1.200 logements neufs en densification urbaine et 1.200 logements neufs en extension sur 54 hectares sur des espaces N – A ou Forestiers.

- L'avis général sur le nombre de logements total de 57 STECAL est Favorable.
- L'avis détaillé sur 42 STECAL à réaliser en zones A et N sur l'ensemble des communes est Favorable.
- L'avis détaillé sur 15 STECAL à réaliser en sous-secteurs « Ame 1 » portant sur l'aménagement d'une centrale photovoltaïque est **Défavorable** - « Nme 2 à 18 » portant sur des changements de destinations de constructions d'hébergements touristiques est **Défavorable** et enfin « Nme 19 » portant sur la création de parcs de stationnement, le tout sur la commune de Monnaie est **Défavorable**.

*La Commission d'enquête prend acte de l'AVIS SIMPLE de la CDPENAF.*

### 11.8 Synthèse des avis du public

L'enquête publique effectuée entre le 28 avril et le 28 mai 2025 a été réalisée par la Commission d'Enquête suivant l'Arrêté du 11 mars 2025 de Monsieur le Président de la Communauté de communes « Touraine Est-Vallées »

La Commission d'Enquête a basé son constat sur l'ensemble des 347 observations recueillies pendant l'enquête à l'aide des registres déposés en mairie et sur le site dématérialisé « Préambules » mis en par la CCTEV.

De ces observations il ressort que l'enquête publique a entraîné une participation dans les normes légèrement supérieures au regard des habituels PLUI, mais relativement modeste avec moins de 1 % (0,85% pour être plus précis) au regard de la population totale de l'intercommunalité.

La population intéressée s'est majoritairement manifestée avec :

- **113** demandes ou questionnements sur des parcelles privées de zonage.
- **45** observations d'opposition sur le projet d'OAP « Les Bleuets » à Chançay qui réduirait les espaces verts et la biodiversité dans un secteur déjà loti et qui comporte des dents creuses.
- **40** observations d'opposition sur le projet « du Manoir des Vergers » qui est actuellement classé en zone N et abrite une grande propriété hébergeant un EPHAD et qui serait classée en zone UCb dans le projet du PLUi.
- **20** observations d'opposition sur le projet d'aménagement de parcelles (n°577 et 586) à l'entrée du village de Vernou, face au lotissement « Le Clos Mesnil » dont la commune n'a pas d'OAP.
- **12** observations relatives aux créations de STECAL.

*En outre la population a interpellé la Commission d'enquête (**41** observations) sur son opposition à un projet de stockage de boues d'épuration en provenance de la métropole tourangelle, au lieudit « Vaubrault » sur une parcelle classée UXe1 (friche industrielle) sur la commune de Chançay.*

*Le dossier fait l'objet d'un projet d'arrêté préfectoral relatif à la mise en place d'une servitude d'utilité publique qui a été transmis à la Communauté de Communes et à la mairie de Chançay lesquelles ont exprimé un avis défavorable.*

*La Commission d'Enquête constate que la Communauté de communes s'est attachée à répondre systématiquement à toutes les observations et que l'ensemble de ces réponses fait l'objet d'un « Mémoire en réponse » joint au rapport en version dématérialisée.*

*Conformément à la décision rendue le 30 avril 2025 (n°490965), par le Conseil d'Etat qui a précisé que le commissaire enquêteur n'a nullement l'obligation de répondre à chacune des observations présentées lors de l'enquête publique, la Commission d'Enquête a choisi, dans un souci de*

*simplification de ne pas formuler d'avis à chaque réponse déjà suffisamment détaillée, argumentée et expliquée, fournie par la Communauté de communes.*

*Cependant la Commission d'enquête a enregistré et étudié une à une les 347 observations parvenues sur le site dématérialisé ou portées sur les registres dans les mairies.*

*Certaines de ces observations font l'objet d'un commentaire de la part des Commissaires-enquêteurs, lors de leur recueil ou après analyse, porté directement sur le site des observations dématérialisées.*

*Enfin l'ensemble des observations ont été regroupées par thèmes sur lesquels la Commission a porté une analyse commentée afin de nourrir sa réflexion dans l'élaboration de son avis motivé.*

### **11.8.1 Les commentaires sur les remarques et interrogations.**

La Commission d'enquête a formulé ses commentaires sur l'ensemble des observations regroupées en « remarques » (1 à 8) figurant au mémoire en réponse de la Communauté de communes :

- Sur les 113 contributions répertoriées sous le label « Remarque 1 » portant sur les zonages.
- Sur la quinzaine de contributions répertoriées sous le label « Remarque 2 » portant sur le PLUI dans son ensemble.
- Sur la dizaine de contributions répertoriées sous le label « Remarque 3 » portant sur un certain nombre de demandes de précisions.
- Sur la dizaine de contributions répertoriées sous le label « Remarque 4 » portant sur les problèmes de transports.
- Sur un ensemble de contributions répertoriées sous le label « Remarque 5 » composé par :
  - Les 45 observations relatives à l'OAP 3 Les Bleuets » à Chançay.
  - Les 40 observations sur le projet « Manoir des Vergers » à Veretz.
  - La dizaine d'observations sur le projet « Saveton » à Veretz.
  - La vingtaine d'observations sur le projet « Clos-Mesnil » à Vernou.
  - La douzaine d'observations sur la problématique des STECAL.
- Sur les détails du mémoire en réponse sous le label « Remarque 6 ».
- Sur le détail des réponses aux PDA sous le label « Remarque 7 ».
- Sur l'information dans le cadre des PDA sous le label « Remarque 8 ».

La Commission d'enquête a formulé ses commentaires sur l'ensemble des interrogations regroupées en « questions » (1 à 6) figurant au mémoire en réponse de la Communauté de communes :

- Question 1 sur la publicité de l'enquête.
- Question 2 sur les zonages.
- Question 3 sur la concertation.
- Question 4 sur l'eau potable.
- Question 5 sur le PPRI
- Question 6 sur les interrogations particulières :
  - Les besoins pour répondre au maintien de la population
  - L'estimation des besoins en logements (2025/2034)
  - L'estimation du nombre d'habitants en 2034.

## **12. APPRECIATION DU PROJET PAR LA COMMISSION D'ENQUETE.**

Le plan local d'urbanisme doit comprendre un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, un règlement écrit et un règlement graphique et diverses annexes.

### **12.1 Sur la forme.**

Le Rapport de présentation

Le Rapport de Présentation de la Communauté de communes « Touraine Est-Vallées » expose d'une manière précise son état initial de l'environnement et rapporte fidèlement une évaluation environnementale très détaillée. Il décrit l'environnement de la population, de l'habitat avec les différentes formes urbaines et du patrimoine, de l'économie, de l'emploi, des mobilités, de la consommation de l'espace sans occulter les services et les équipements.

Il précise le niveau des risques naturels liés aux phénomènes d'inondations et ses conséquences sur les milieux humains, aborde la situation de la ressource en eau, de la gestion des déchets et la problématique de la transition énergétique.

Il explique sa structuration, porte un large intérêt sur les explications de l'ensemble des orientations et s'attache à définir les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) d'une part, sectorielles, et d'une autre part, patrimoniales ainsi que la Trame Verte et Bleue.

Enfin, le rapport de présentation définit dans le respect du cadre légal, des normes et des documents supérieurs [SRADDET, SCoT, PCAET, Schéma Régional des Carrières (SRC), Programme Local de l'Habitat (PLH) et PDU.

Les enjeux de résilience sont également traités au regard, des risques technologiques, des nuisances et des pollutions diverses, de la qualité de l'air, de la ressource en eau et des déchets.

Enfin une évaluation des incidences et des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés est réalisée.

Le Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, pièce maîtresse du PLU, porte bien la volonté du Conseil Communautaire exprimé en 4 objectifs majeurs et répond aux principaux objectifs de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

30 Orientations d'Aménagement et de Programmation de projets ont été définies.

Elles traduisent la programmation de l'évolution du territoire sur les 4 secteurs de l'aire de l'intercommunalité – « Entre Loire et Cher » (7 OAP) – « Le Sud Cher » (8 OAP) – « Le Nord Loire » (9 OAP) et « Monnaie » (6 OAP) A ces OAP viennent s'ajouter l'orientation d'aménagement patrimoniale et l'orientation d'aménagement et de programmation de la Trame Verte et Bleue.

## Les Règlements

Les règlements écrit et graphique couvrent un ensemble de 13 types de zones différentes dont 8 types de zones à urbaniser (UA – UB – UC UP – UE – UD – 1AUH – 2 AU) – 2 types de zones d'activités économiques (UX – 1 AUX) – la zone agricole (A) – la zone espace naturel et forestier (N) et les annexes dédiées aux STECAL – aux éléments classés – aux emplacements réservés (voies et ouvrages publics) et aux emplacements réservés (programme de logements).

L'ensemble de ces documents figure bien au dossier soumis au public et n'appelle pas de remarques particulières de la Commission.

### 12.2 Sur le fond.

Cette appréciation de la Commission d'Enquête portera sur les pièces opposables du dossier, le PADD, les OAP, les règlements graphiques et écrits.

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

« Touraine Est-Vallées » se distingue par une grande diversité de paysages naturels et bâtis, issus de son ancrage dans les entités, agricole, naturelle, architecturale majeure de la vallée de la Loire, jardin de la France. Cette richesse identitaire est au cœur du PLU.I de l'intercommunalité, en continuité avec le SCOT et en cohérence avec les politiques sectorielles (PCAET, PLH, PDU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de communes s'articule autour de 4 objectifs majeurs.

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

À partir de ces objectifs fondamentaux et des traductions légales ou réglementaires fixés par les textes, « Touraine Est-Vallées » a choisi de les décliner en plusieurs axes complémentaires.

### Répondre à l'urgence environnementale et climatique

- ✓ Lutter contre l'érosion de la biodiversité.
- ✓ S'orienter vers un territoire bas-carbone à énergie positive.
- ✓ Agir pour le bien être et la santé de tous.
- ✓ S'appliquer à rechercher les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### Cultiver l'héritage ligérien.

- ✓ S'inscrire dans la géographie spécifique du val de Loire.
- ✓ Respecter l'héritage ligérien.

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

- ✓ Promouvoir de nouveaux modes d'habitat.
- ✓ Décarboner les mobilités pour la desserte du territoire et de ses centralités.
- ✓ Renforcer le poids économique du territoire.

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

- ✓ Entre Loire et Cher, un territoire urbain qui poursuit son développement dans la continuité du coeur métropolitain (Montlouis et La Ville aux Dames).
- ✓ Le Sud Chef, un territoire périurbain résidentiel à équiper, mailler et densifier (Larçay – Veretz et Azay).
- ✓ Le Nord Loire, un territoire viticole maillé par un réseau de villages et de petites villes (Vouvray – Vernou – Reugny et Chançay).
- ✓ Monnaie, une petite ville dynamique à conforter.

***Au travers de son PADD, le projet de PLU.I présenté à l'enquête publique s'affiche comme pensé à toutes les échelles, du niveau des petites villes jusqu'aux hameaux et des zones urbanisées jusqu'aux territoires ruraux, gage d'un engagement à agir positivement y compris sur la qualité de vie de ses habitants.***

### 12.3 Sur la conformité du PADD avec l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

AXES / ORIENTATIONS/ ACTIONS	Article L 101-2 du code de l'urbanisme								Observations	
	1	2	3	4	5	6	6 b	7		8
	Équilibre entre les différentes fonctions	Qualité urbaine architecturale et paysagère	Diversité des fonctions urbaines et rurales	Sécurité et salubrité publiques	Prévention des risques naturels	Protection des milieux naturels et des paysages	Lutte contre l' artificialisation des sols	Lute contre le changement climatique	Principe de conception universelle	
<b>REPENDRE A L'URGENCE ENVIRONNEMENTALE ET CLIMATIQUE</b>										
1 Lutter contre l'érosion de la biodiversité		X	X	X		X		X		
2 Vers un territoire bas carbone à énergie positive		X		X		X	X	X		Gestion des déchets (stockage de boues)
3 Agir pour le bien être et la santé de tous		X	X		X			X		
4 objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain		X		X			X			
<b>CULTIVER L'HERITAGE LIGERIEEN</b>										
1 S'inscrire dans la géographie spécifique du val de Loire	X	X	X			X		X		
2 Un héritage ligérien à respecter	X	X	X			X				
<b>CŒ"UVRER POUR UN TERRITOIRE OUVERT QUI SE DIVERSIFIE ET S'ENGAGE DANS UN DEVELOPPEMENT PLUS RAISONNE</b>										
1 Promouvoir de nouveaux modes d'habitat	X	X	X	X		X	X	X		
2 Décarboner les mobilités pour la desserte du territoire et de ses centralités		X	X							Accessibilité multimodale à la métropole et aux équipements – commerces et service de l'agglomération
3 Renforcer le poids économique du territoire	X		X			X	X		X	S'inscrire dans les dynamiques du développement de la métropole
<b>DES VOCATIONS DIFFERENCIEES POUR DES TERRITOIRES CONTRASTES</b>										

1 Entre Loire et Cher – un territoire urbain qui poursuit son développement dans la continuité du cœur métropolitain (Montlouis et La Ville aux Dames)	X	X	X			X	X			Renforcer les dessertes ferroviaires
2 Le Sud Cher – un territoire périurbain résidentiel à équiper – mailler et densifier (Larçay – Veretz et Azay)		X	X			X		X		
3 Le Nord Loire – un territoire viticole maillé par un réseau de villages et de petites villes (Vouvray – Vernou – Reugny et Chançay)		X	X							Implanter un centre de recherche dans le parc de « La Vallière » à Reugny
4 Monnaie -une petite ville dynamique à conforter	X		X							Développements autour de la gare ferroviaire

**La Commission d'Enquête acte le fait que tous les champs de l'article L101-2 du code de l'urbanisme sont couverts par les axes, orientations et actions du PADD.**

#### 12.4 Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le projet présente une trentaine d'OAP réparties sur l'ensemble du territoire hors la commune de Vernou, auxquelles viennent s'ajouter une OAP « Patrimoine » et l'OAP « Trame Verte et Bleue » (TVB) laquelle impacte la majorité des sites.

Elles sont toutes explicitées au chapitre 7 du rapport et la Commission d'enquête a choisi d'en présenter un récapitulatif annoté et de ne détailler que celles qui rencontrent des points d'achoppement et d'opposition.

Commune	Dénomination	Commentaires
<b>OAP Sectorielles</b>		
Montlouis	Montlouis-Centre	
	La Croix Blanche	
	Les hauts de Montlouis	
La Ville aux Dames	Le quartier de la Mairie	
	La Carrée-Nord	
	Mado-Robin	
	Champ-Daveau	
Larçay	La Plaudrière	
Véretz	Le site « Bizeau »	
	Le Coteau du Saveton	3 observations contre le projet dont 1 Pétition regroupant 12 habitants Contre le changement de zonage Absence de réflexion et d'étude sur la Prise en compte des vues du site Non respect des prescriptions de la Zone 1 AUh
	Les Acacias	
Azay sur Cher	Azay-Centre	
	Le May	
	Le Bourg-Neuf	
	Les Charpereaux	
Vouvray	Vouvray-Centre	
	Les Sarrazins	
	Zone d'activités de l'étang Vignon	
Chançay	La polarité de la voie verte	
	Les Bleuets	45 observations contre le projet Destruction des espaces vert – arrêt de la bétonnisation – entrave à l'évacuation des eaux pluviales
	La Massoterie	

Reugny	L'entrée Sud du bourg	
	La Raye	
	Parc du château de la Vallière	
Monnaie	Monnaie-Centre	
	Le quartier de la Gare	
	Pasteur	
	La Maison rouge	
	La Tourtellerie	
	La zone d'activité de la Carte	
<b>OAP PATRIMOINE</b>		
Les formes urbaines patrimoniales		
Le patrimoine bâti		
<b>OAP TVB</b>		

## 12.5 Sur les Règlements.

Le règlement est un des documents essentiels du PLU. I

Scindé en deux parties, le règlement graphique et le règlement écrit, il sert de base à la délivrance des autorisations de construire sur le territoire intercommunal.

### 12.5.1 – Sur le règlement graphique.

Le règlement graphique qui couvre l'ensemble du territoire est un document divisé en 5 « Espaces » principaux comprenant chacun plusieurs sous-espaces dénommés « zones », accompagné de 66 plans de zonage au 1/2000<sup>ème</sup>.

- L'espace agro-naturel (zones N – A – et UD)
- L'espace naturel et forestier (zone N)
- L'espace agricole (zone A)
- L'espace urbain général (zones UA – UB – UC et UP)
- L'espace urbain spécialisé (zones UE et UX)

A cette liste des espaces viennent s'ajouter les Secteurs de Taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) et un espace plus générique dénommé « Zones à Urbaniser » (1 AUh – 1 Aux et 2 AU).

L'ensemble est complété par :

- 3 plans de servitude d'utilité publique accompagnant un livret « Servitudes d'utilité publique »
- 1 fascicule sur les annexes sanitaires
- 1 fascicule sur les voies de communication
- 1 fascicule sur les sites protégés ou à risques
- 1 fascicule sur les périmètres d'aménagement

*De manière globale, la Commission d'Enquête estime que le règlement graphique, dans toutes ses composantes, offre une réponse adaptée, complète et cohérente aux différentes orientations et actions prévues dans le PADD.*

*En effet le découpage en espaces et zones est bien adapté à la configuration des lieux auxquels il s'applique aussi bien en milieu rural où l'habitat est plus diffus qu'en milieu urbain où la densité est plus conséquente.*

*Toute la précision apportée dans la définition des secteurs permet non seulement de bien s'adapter à toutes les particularités et toutes les nuances des formes d'habitat existantes mais aussi de bien marquer les évolutions souhaitées.*

### 12.5.2 Sur le règlement écrit.

Le règlement écrit complète les éléments graphiques et précise en 12 chapitres principaux les dispositions générales qui traitent des caractéristiques propres à chaque « espace » et « zone ».

- La destination des constructions.
- L'usage des sols et natures des activités.
- Les caractéristiques urbaines – architecturales, environnementales et paysagères.
- Les équipements et les réseaux

Enfin un dernier chapitre concernant les annexes traite des règles

- Spécifiques aux STECAL
- Concernant les éléments classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Applicables aux emplacements réservés pour le programme de logements.

### 12.5.3 Sur la consommation d'espaces naturels et agricoles

*L'analyse de ces documents n'a pas soulevé de remarque particulière de la part de la Commission d'Enquête qui estime que l'ensemble des données contribue à la protection de l'environnement et en conformité avec les orientations du PADD.*

## 13. L'ANALYSE BILANCIELLE.

### 13.1 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

*L'avis technique de la MRAe précise que le dossier est de bonne qualité, avec un état initial exhaustif et une évaluation des incidences claire, en particulier concernant la biodiversité.*

*Il stipule que le scénario global est en cohérence avec les tendances observées sur le territoire et justifie un certain besoin en logements.*

*Il précise que le projet de PLUi porte des ambitions fortes concernant la prise en compte du changement climatique et la transition écologique et délivre une série de 7 recommandations mineures auxquelles la Communauté de communes entend se ranger ou se justifier.*

### 13.2 Avis du Préfet et des Services de l'Etat.

*L'avis FAVORABLE de l'Etat est accompagné de 3 réserves sur la problématique des eaux usées, de la prise en compte d'une éventuelle rupture des digues du bord de Loire et sur les perspectives du Service Express Régional Métropolitain (SERM) pour lesquelles la Communauté de communes entend donner une suite favorable ou d'apporter les modifications voire les corrections nécessaires.*

### 13.3 Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers

*La CDPENAF émet notamment un avis défavorable sur le développement d'installations touristiques et hôtelières. La Commission relève néanmoins que ces projets s'insèrent dans un des objectifs du PADD : - « Œuvrer pour un territoire ouvert qui se diversifie et s'engage dans un développement plus raisonné ».*

## 13.4 Avis du Public

*Sans avis défavorable sur le projet du PLU.I lui-même, et avec 347 observations, le public s'est largement exprimé sur les thèmes principaux du zonage, de l'OAP « Les Bleuets » à Chançay, du projet de zonage « Le Manoir des Vergers » et du projet « Saveton » tous les deux à Veretz et du projet « Clos-Mesnil » à Vernou, pour lesquels la Communauté de communes a systématiquement formulé une réponse adaptée et justifiée, à savoir :*

- *Abandon du projet d'OAP « Les Bleuets »*
- *Reclassement de la zone du projet « Le Manoir des Vergers »*
- *Gel du projet « Clos-Mesnil » par l'application du PAPAG*
- *Maintien du projet « Saveton »*

*NOTA : La Communauté de Communes a également répondu aux interrogations des habitants sur le projet métropolitain posé par la réalisation d'un centre de stockage de boues en provenance des STEP de l'agglomération tourangelle et les élus ont réaffirmé leur volonté d'interdire l'implantation d'un tel équipement sur le site de Vaubault à Chançay.*

## 13.5. Le contenu du projet de PLU

### 13.5.1 Le Rapport de présentation

*Bien que non-opposable le rapport de présentation, au travers de ses différentes composantes (diagnostic socio-économique, état initial de l'environnement, justifications et évaluation environnementale et annexes), apparaît très complet et explicite clairement les principes d'aménagement retenus.*

### 13.5.2 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Sur le fond et au travers des orientations qu'il retient, le PADD couvre en totalité et de manière satisfaisante tous les champs cités dans l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.*

### 13.5.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

*L'ensemble des OAP ne présentent aucune difficulté particulière.  
Seule l'OAP « Les Bleuets » à Chançay a soulevé une opposition conséquente à laquelle la Communauté de communes a donné satisfaction.*

### 13.5.4 Le Règlement graphique

*Dans sa globalité le règlement graphique offre une réponse adaptée aux orientations du PADD lequel est apprécié comme satisfaisant au regard de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.*

### 13.5.5 Le Règlement écrit

*L'analyse des documents constituant le règlement écrit n'a soulevé qu'une interrogation sur le point spécifique relatif à la création de STECAL sur la commune de Monnaie et les explications complémentaires, fournies pendant l'enquête par la DDT, ont permis de clarifier la position de cet organisme.*

## **14. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE.**

### **14.1 SENS DE L'AVIS FINAL**

*De l'analyse bilancielle qui précède il ressort que la Commission d'Enquête n'a pas, a priori, repéré d'élément qui permette de motiver un avis défavorable sur le projet de PLUi de la Communauté de communes « Touraine Est-Vallées »*

*L'avis final sera donc favorable mais, en fonction de l'analyse générale menée ci-avant, une recommandation sera émise en corrélation avec la recommandation du SCoT sur « l'inconstructibilité dans les zones aléas d'inondation Fort et Très Fort ».*

### **14.2 CONCLUSIONS MOTIVÉES**

#### **14.2.1 Considérations générales**

##### **14.2.1.1 Sur le déroulement de l'enquête**

*La Commission d'Enquête considère que l'enquête s'est déroulée "légalement" suivant les dispositions de l'arrêté la prescrivant à savoir l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de communes « Touraine Est-Vallées » en date du 11 mars 2025.*

*L'enregistrement de 347 observations et de 4.756 téléchargements d'au moins un document du dossier de présentation, pendant toute la durée de l'enquête, témoigne de sa bonne appropriation par le public.*

##### **14.2.1.2 Sur le contenu du dossier**

*A l'instar de l'avis initial sur ce point, la Commission considère que le dossier mis à disposition du public, que ce soit sous forme papier ou sous forme dématérialisée, répondait aux exigences réglementaires et permettait, malgré son volume et sa complexité, une bonne appropriation de l'ensemble des composantes du projet par le public.*

#### **14.2.2 Appréciation du projet au travers des avis recueillis**

##### **14.2.2.1 Sur les avis des personnes publiques associées ou consultées**

*Il n'appartient pas légalement à la Commission d'Enquête de donner un avis sur les avis reçus. Elle prend toutefois acte du fait que dans leur grande majorité, s'agissant aussi bien des services de l'État, de la MRAE ou de la CDPENAF, les avis sont FAVORABLES même s'ils s'accompagnent de réserves ou de recommandations mineures. Au final, la Commission d'Enquête est ainsi confortée dans son appréciation positive du projet dans son ensemble telle qu'elle résulte de l'analyse bilancielle.*

##### **14.2.2.2 Sur l'avis du public**

*Sur l'avis du public, la Commission d'Enquête retient d'une part qu'une grande majorité des contributions porte sur des problèmes de zonage matérialisant des intérêts privés ou personnels au détriment de l'intérêt général et d'autre part qu'AUCUN AVIS DEFAVORABLE, au sens strict du terme, n'a été émis contre le projet. Seule l'OAP « Les Bleuets » a été contestée.*

*Sur cette composante et dans ces conditions, la Commission d'Enquête réaffirme son avis collégial favorable sur le projet.*

### 14.2.3 Appréciation du contenu même du projet

#### 14.2.3.1 Sur le Rapport de Présentation

*Aux yeux de la Commission d'Enquête, le rapport de présentation apparaît comme complet et de nature à expliciter clairement le projet d'aménagement retenu par « Touraine Est-Vallées ». De manière globale, il n'y a donc pas d'observation particulière à formuler quant à son contenu.*

#### 14.2.3.2 Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

*Au travers de son PADD, la Commission d'Enquête perçoit que « Touraine Est-Vallées » a réfléchi son projet de manière globale, en prenant en compte toutes les échelles territoriales, depuis les communes les plus importantes jusqu'aux villages et leurs hameaux tout en intégrant ainsi les zones urbaines et les espaces ruraux.*

*Elle affirme ainsi sa volonté d'agir positivement, notamment en faveur de la qualité de vie de l'ensemble de ses habitants et en ce sens, comme précisé dans l'analyse bilancielle, il répond de manière satisfaisante aux différents objectifs de développement durable fixés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.*

*Ainsi, la Commission d'Enquête émet un avis favorable quant à la structuration et au contenu du PADD.*

#### 14.2.3.4 Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

*L'ensemble des 30 OAP sectorielles que compte le PLUi, auxquelles viennent s'ajouter l'OAP « Patrimoine », l'OAP « Trame Verte et Bleue » (TVB) et l'OAP « Trame noire », a été traité par la Commission d'enquête qui a choisi d'en présenter un récapitulatif dans son rapport et de porter une attention particulière sur celle relative au projet « Les Bleuets » à Chançay, pour laquelle la Communauté de communes a décidé l'abandon du programme.*

*La Commission d'Enquête partage cet avis en rappelant que les dispositions retenues semblent en concordance avec les engagements de « Touraine Est-Vallées » repris dans le PADD.*

#### 14.2.3.5 Sur les Règlements graphique et écrit

*La Commission d'Enquête rappelle que dans sa globalité le règlement graphique décline de façon satisfaisante les orientations du PADD lequel répond aux objectifs du développement durable découlant de l'application de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.*

*La Commission d'Enquête reconnaît la légitimité des rappels réglementaires formulés par les services consultés dont ceux de l'État et soutient par ailleurs tout l'intérêt des STECAL comme outils d'aménagement adaptés aux territoires ruraux, sans pour autant nuire aux zones agricoles et naturelles.*

*Considérant leur nombre et leur superficie raisonnables pour un territoire de 213,50 km<sup>2</sup> et les ajustements apportés par l'intercommunalité, la Commission d'Enquête émet un avis favorable sur ce point.*

*Le règlement écrit explicite quant à lui, sous forme rédigée, les règles applicables aux différents éléments figurant sur le règlement graphique et, est structuré en chapitres (dispositions générales, règles communes, règlements par zone, annexes).*

*A la fois très dense, complet et précis, le contenu de ce document n'appelle pas de remarque particulière de la part de la Commission d'Enquête*

## **15.AVIS FINAL**

Prenant en compte les résultats de son analyse bilancielle et l'ensemble des éléments développés ci-avant, la Commission d'Enquête formule une recommandation en corrélation avec la recommandation du SCoT sur « l'inconstructibilité dans les zones aléas d'inondation Fort et Très Fort » et émet un

### **AVIS FAVORABLE**

au Projet d'Elaboration du PLU .I de la Communauté de communes « Touraine Est-Vallées ».

Fait et Clos à Cinq Mars la Pile le 6 juillet 2025

### **LES COMMISSAIRES ENQUETEURS**

Jean-Louis METERREAU  
(a signé sur l'original  
papier)

Martine BEURTON  
( a signé sur l'original  
version papier)

Martin LEDDET  
(a signé sur l'original version  
version papier)