



ENQUÊTE PUBLIQUE

Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes Bléré – Val de Cher et création de périmètres délimités des abords (PDA) de monuments historiques



**Du lundi 29 mars 2021 - 9h00
au vendredi 29 avril 2021 – 17h00**

CONCLUSIONS ET AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LE PLUi

Commission d'enquête

Président : Alain VAN KEYMEULEN
Membres : Jean-Jacques ROUSSEAU
Jean-Pierre HOUDRÉ

Autorité organisatrice

Siège de l'enquête

Communauté de communes
Bléré – Val de Cher

39, rue Gambetta
37150 BLERE

SOMMAIRE

CONCLUSIONS

	PAGES
<u>CHAPITRE 1 : GENERALITES</u>	4
1-1 Rappel de l'objet de l'enquête	4
1-2 Mise en oeuvre et déroulement de l'enquête	5
1-3 Fondement des conclusions motivées	6
<u>CHAPITRE 2 : BILAN DE L'ENQUÊTE</u>	8
2-1 Décompte des observations recueillies pendant l'enquête	8
2-2 Bilan des observations formulées par le public	10
2-3 Mémoire en réponse de l'autorité compétente	15
<u>CHAPITRE 3 : LA COMMISSION D'ENQUÊTE CONSTATE</u>	17
3-1- SUR LA FORME	17
3-11 Composition et mise à disposition du dossier d'enquête	17
3-12 Déroulement de l'enquête	17
3-13 Conclusions sur la forme et la procédure de l'enquête	18
32- SUR LE FOND	18
3-21 Sur la prise en compte des contraintes supra communales	18
3-22 Avis sur le dossier d'enquête	20
3-22-1 Sur le rapport de présentation	20
3-22-2 Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	20

3-22-3 Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	21
3-22-4 Sur le règlement écrit et graphique	23
3-23 Sur les avis des personnes associées (PPA) et autres personnes consultées	24
3-23-1 Appréciation des avis des collectivités territoriales	24
3-23-2 Appréciation des avis des chambres consulaires	27
3-23-3 Appréciation des avis d'organismes divers	28
3-24 Sur l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	29
3-25 Sur les observations du public, les questions de la commission d'enquête et le mémoire en réponse de l'autorité compétente	30
<u>CHAPITRE 4 : LA COMMISSION D'ENQUÊTE ESTIME</u>	32

CHAPITRE 1 : GENERALITES SUR L'ENQUETE

1-1 Rappel de l'objet de l'enquête

Par délibération en date du 17 décembre 2015, le conseil communautaire de la communauté de communes Bléré – Val de Cher a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble de son territoire.

L'élaboration du PLUi s'inscrit dans le cadre juridique des politiques d'aménagement, notamment les lois Grenelle 1 et 2, la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique).

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire. Ainsi, il définit les règles indiquant quelle forme doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles ou agricoles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc...

A travers la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, l'Etat encourage l'élaboration de PLUi car l'intercommunalité apparaît comme l'échelle la plus pertinente pour coordonner les politiques d'urbanisme.

Partant de ce constat, la communauté de communes de Bléré – Val de Cher a décidé de prescrire un PLUi sur l'ensemble de son territoire, afin d'harmoniser la gestion de l'urbanisme. En effet, la situation était très disparate d'une commune à l'autre. Une commune disposait d'un plan d'occupation des sols (POS de Saint-Martin-le-Beau), trois communes étaient dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) « non grenellisé » et onze communes un plan local d'urbanisme (PLU) « grenellisé ».

L'élaboration du PLUi de la communauté de communes est encadré, entre autres, par les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) des communautés de communes de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais (SCoT ABC). Il regroupe à ce jour 45 communes réparties, au nord et au sud de la Loire, sur 3 communautés de communes. Le SCoT a été approuvé le 25 février 2008 et modifié en 2011.

Les objectifs ont été les suivants :

- *intégrer* les orientations et prescriptions du SCoT ABC,
- *maintenir et développer* l'accueil de la population,
- *favoriser* la production de logements pour tous sur tout le territoire, en limitant la consommation d'espaces, en facilitant le renouvellement urbain, en recherchant la qualité des paysages et des formes urbaines, en améliorant la mixité sociale ainsi que l'adéquation entre l'offre et la demande,

- *poursuivre* le développement économique en offrant des conditions d'accueil et de maintien des entreprises sur le territoire (solutions pour leur maintien et leur agrandissement dans de bonnes conditions),
- *renforcer* et développer les zones d'activité,
- *maintenir* les conditions d'exercice de l'activité agricole et limiter la consommation des espaces agricoles et naturels,
- *prendre en compte* l'environnement en intégrant la richesse et la protection des éléments environnementaux présents sur le territoire,
- *développer* les actions contribuant à l'attractivité pour en faire un territoire agréable à vivre,
- *maintenir et valoriser* les éléments patrimoniaux du territoire (paysage, patrimoine architectural et bâti...),
- permettre de *définir les besoins* en termes d'équipements communaux et intercommunaux,
- *développer* le tourisme dans la vallée du Cher, en lien avec le patrimoine architectural et bâti (château de Chenonceau, barrages à aiguilles, moulins...).

Mais il doit prendre en compte également la volonté réaffirmée de l'Etat de lutter contre l'artificialisation des sols (cf. instruction du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace).

La zone d'étude compte 15 communes regroupées dans la communauté de communes créée par arrêté préfectoral le 14 décembre 2000.

Située à l'est du département de l'Indre-et-Loire, elle s'étend sur une superficie de 326,34 km² et compte 21 858 habitants, soit 67 habitants/km².

1-2 Mise en œuvre et déroulement de l'enquête

La commission d'enquête a été désignée par le Tribunal Administratif d'ORLÉANS par la décision du 20 janvier 2021 (dossier n° E20000133/45).

Les permanences ont été tenues respectivement au siège de la communauté de communes ainsi que dans les quinze mairies, conformément aux directives de l'arrêté d'ouverture de cette enquête.

Les seize dossiers ainsi que les seize registres d'enquête publique ont été tenus à la disposition du public du lundi 29 mars 2021 jusqu'au jeudi 29 avril 2021 inclusivement, pendant les heures habituelles d'ouverture (précisées à l'article 4 de l'arrêté du 23 février 2021) de chacun des seize lieux de consultation. Le dossier était également totalement accessible sur le registre dématérialisé mis en place par la communauté de communes.

Outre les registres d'enquête, le public disposait d'autres moyens pour faire part de ses remarques et formuler d'éventuelles propositions :

- ✓ sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-demat.fr/ccvbc-plui-pda>,
- ✓ par courrier à l'attention du président de la commission d'enquête au siège de la communauté de communes de Bléré-Val de Cher.

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions et sans aucun incident. L'intérêt du public a été très important puisque :

- ✓ 184 consultations du dossier ont été relevées au cours de l'enquête dans les quinze mairies, en dehors des permanences des commissaires enquêteurs,
- ✓ 308 contributions ont été signifiées aux commissaires,
- ✓ 1022 visiteurs du dossier dématérialisé ont été dénombrés, ayant occasionné 2315 visionnages et débouchant sur 79 observations sur le seul registre dématérialisé.

Au total, ce sont donc 387 observations qui ont été formulées sur le projet de PLUi et de création de PDA.

1-3 Fondement des conclusions motivées

Les conclusions motivées ci-après des commissaires-enquêteurs s'appuient notamment sur :

- ◆ les dispositions du code de l'urbanisme,
- ◆ l'instruction du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace, par laquelle le Gouvernement « *appelle au renforcement de la mobilisation de l'Etat local pour porter les enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols, appliquer les dernières mesures législatives en la matière et mobiliser les acteurs locaux* »,
- ◆ les dispositions de l'arrêté n°2021-027 du 23 février 2021 du Président de la Communauté de communes de Bléré-Val de Cher prescrivant l'ouverture d'une enquête publique,
- ◆ l'analyse du dossier d'enquête relatif à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal,
- ◆ les termes de l'entretien, le lundi 15 février 2021, avec le président de la Communauté de communes, le vice-président en charge de l'aménagement et du PLUi, le directeur général des services, les deux chargés d'urbanisme-planification du service aménagement et la représentante du cabinet d'études (en visio-conférence),
- ◆ les termes de l'entretien préalable avec les maires des communes, entre le 3 et le 19 mars 2021,

- ◆ les informations recueillies auprès du bureau d'études (Atopia) le 15 février 2021,
- ◆ les observations formulées par le public présent à l'enquête publique,
- ◆ les avis des Personnes Publiques Associées et les personnes consultées,
- ◆ l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
- ◆ l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE),
- ◆ les réunions de concertation avec le maître d'ouvrage,
- ◆ le mémoire en réponse du Président de la Communauté de communes en réaction au procès-verbal des observations du public pendant l'enquête, mais également aux questions de la commission d'enquête.



CHAPITRE 2 : BILAN DE L'ENQUÊTE

2-1 Décompte des observations recueillies pendant l'enquête (différents thèmes)

A la fin de l'enquête, les registres d'enquête ont été récupérés par le service urbanisme de la CCBVC, à l'exception du registre de la mairie d'Athée-sur-Cher, qui a été remis directement au commissaire-enquêteur qui y tenait une permanence le 29 avril 2021 au matin, la mairie étant fermée au public l'après-midi. Les registres ont ensuite été remis à la commission d'enquête le 30 avril 2021 à 15h, et les commissaires-enquêteurs ont alors procédé à leur clôture, et les ont conservés jusqu'au 5 mai 2021, en vue d'effectuer l'analyse des observations.

Au cours des 24 permanences tenues au siège de la CCBVC ainsi que dans les 15 mairies des communes membres, 243 personnes ont rencontré et se sont entretenues avec le commissaire-enquêteur présent.

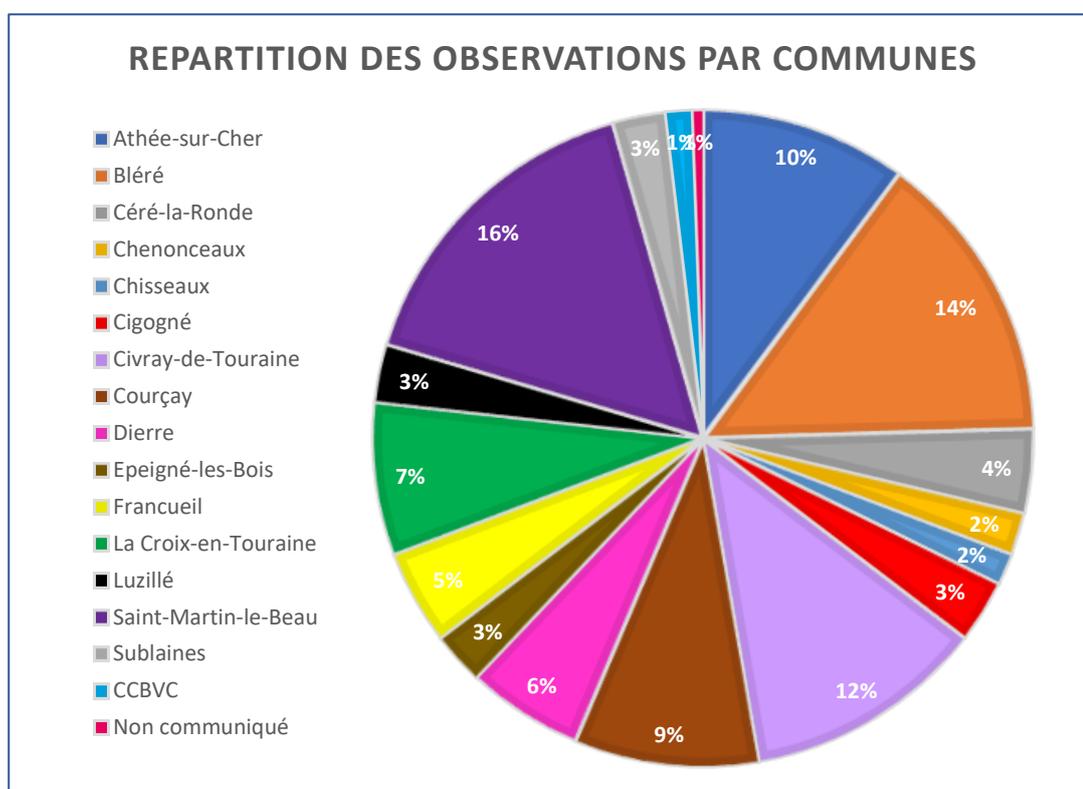
En dehors des permanences, 184 personnes ne sont présentées pendant la période de l'enquête publique pour consulter le dossier, et le registre dématérialisé mis en place par la communauté de communes a engendré 1022 visiteurs uniques et 2315 visionnages.

Au total ce sont 387 observations qui ont été reportées sur les registres d'enquête déposés au siège de la CCBVC ou dans ceux des communes membres, ou bien qui ont été adressées par courrier au siège de la CCBVC, ou inscrites sur le registre dématérialisé, certaines contributions développant plusieurs observations ou requêtes, et étant très souvent accompagnées d'un ou de plusieurs documents (courriers, extraits de plans, photographies) :

- 155 contributions ont été inscrites sur les 15 registres déposés en mairies et au siège de la CCBVC, représentant 165 observations,
- 162 courriers ont été reçus, soit directement adressés au président de la commission d'enquête, au siège de la CCBVC, soit joints à une contribution déposée sur l'un ou l'autre des registres, papier ou dématérialisés,
- 79 contributions, représentant 95 observations ou requêtes ont été adressées sur le registre dématérialisé,
- 17 observations ont été recueillies uniquement oralement par les commissaires-enquêteurs lors des permanences.

Au total, ces 387 observations ou requêtes se sont réparties par communes comme suit :

Répartition des observations recueillies par communes		
Communes	NB Observations	%
Athée-sur-Cher	39	10,08%
Bléré	56	14,47%
Céré-la-Ronde	16	4,13%
Chenonceaux	8	2,07%
Chisseaux	6	1,55%
Cigogné	12	3,10%
Civray-de-Touraine	46	11,89%
Courçay	35	9,04%
Dierre	22	5,68%
Epeigné-les-Bois	10	2,58%
Francueil	18	4,65%
La Croix-en-Touraine	29	7,49%
Luzillé	11	2,84%
Saint-Martin-le-Beau	62	16,02%
Sublaines	10	2,58%
CCBVC	5	1,29%
Non communiqué	2	0,52%
	387	100,00%



L'ensemble de ces observations du public est consigné dans un tableau, rassemblant entre autres données la commune concernée par l'observation, l'objet, le mode de recueil, l'identité du demandeur et une synthèse de l'observation ou de la requête.

Ce tableau a été remis à M. Jean-Claude OMONT, vice-président de la communauté de communes de Bléré-Val de Cher, représentant le président, ainsi qu'aux deux collaborateurs chargés d'urbanisme de la CCBVC, en version imprimée et sous forme d'un fichier Excel comprenant de plus, pour chaque observation, un hyperlien donnant directement accès à un extrait du registre sur lequel l'observation a été déposée, ainsi qu'à tous les documents qui ont été joints par le demandeur, permettant ainsi un accès rapide et « in extenso » à la requête, en vue de respecter fidèlement les propos de l'auteur.

Dans sa version numérique, ce tableau est également complété par deux colonnes, l'une réservée aux réponses de la CCBVC à chacune des requêtes, l'autre au commentaire et/ou avis qu'apportera la commission d'enquête.

Il a ainsi été demandé au président de la CCBVC de bien vouloir faire saisir directement les réponses qu'il souhaitera apporter à chacune des observations dans ce tableau, et que celui-ci nous soit remis avec le mémoire en réponse, au plus tard le 20 mai 2021.

Ce tableau ainsi complété par les réponses de la CCBVC et par les commentaires et avis de la commission d'enquête est joint en annexe à ce rapport.

2-2 Bilan des observations formulées par le public

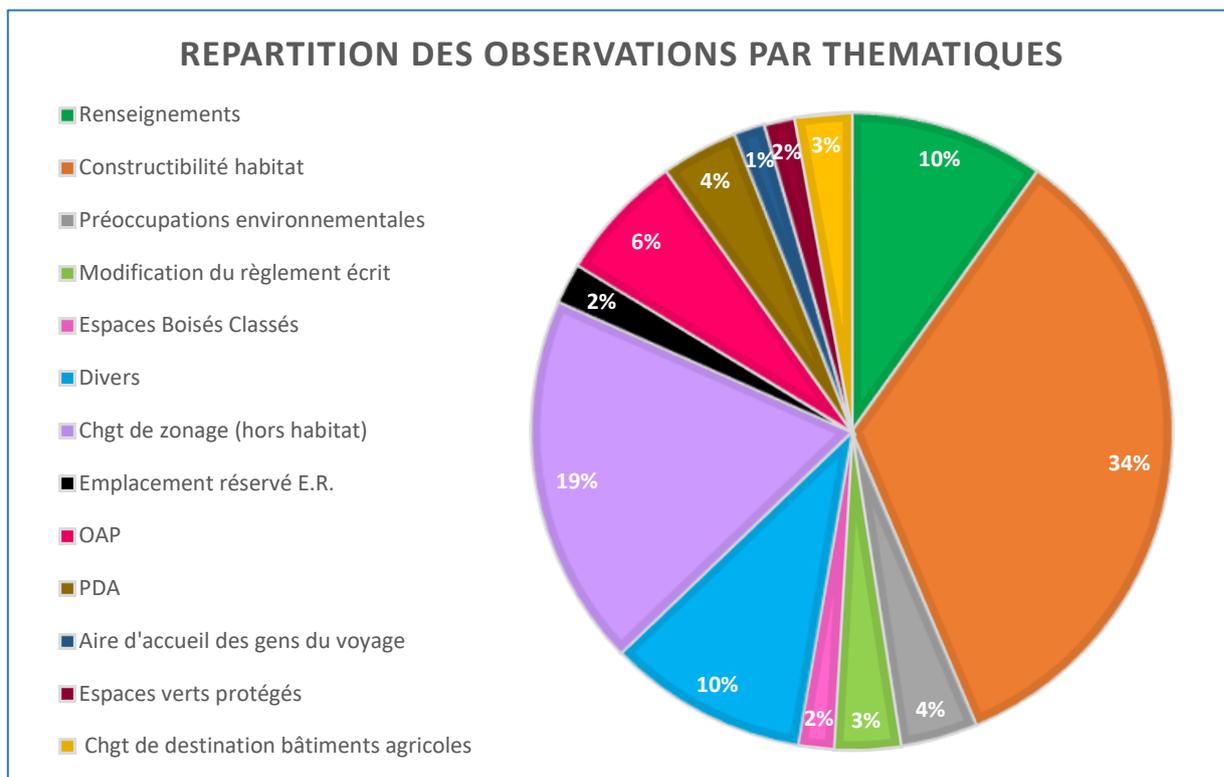
387 observations ont été recueillies dans le délai de l'enquête, elles ont fait l'objet de l'établissement d'un tableau de synthèse qui a été repris dans le cadre du procès-verbal de synthèse prévu par l'arrêté prescrivant l'enquête.

Elles figurent toutes, complétées par la réponse de la CCBVC et par le commentaire et/ou l'avis de la commission d'enquête, en annexe du rapport d'enquête.

Le tableau et le graphique ci-dessous montrent la répartition des observations par thématiques :

REPARTITION DES OBSERVATIONS PAR THEMATIQUES		
Thèmes	NB Observations	%
Constructibilité habitat	131	33,85%
Chgt de zonage (hors habitat)	73	18,86%
Divers	39	10,08%
Renseignements	38	9,82%
OAP	25	6,46%
Préoccupations environnementales	15	3,88%
PDA	15	3,88%
Modification du règlement écrit	13	3,36%
Chgt de destination bâtiments agricoles	11	2,84%
Emplacement réservé E.R.	8	2,07%
Espaces Boisés Classés	7	1,81%
Terrains familiaux des gens du voyage*	6	1,55%
Espaces verts protégés	6	1,55%
	387	100,00%

Remarque : La commission d'enquête attire l'attention du lecteur sur le fait que le nombre d'observations dénombrées relatives aux terrains familiaux des gens du voyage, qui peut apparaître faible, n'est représentatif ni du nombre de personnes s'étant exprimées car plusieurs courriers ont pris la forme de pétitions et ont été signés de nombreuses personnes, ni de la ferme volonté exprimée de ces personnes de ne pas laisser le projet s'implanter dans le secteur prévu.



La commission d'enquête a ainsi constaté :

- ✓ que les observations du public ont porté majoritairement (33,8 %) sur une demande de la constructibilité des terrains, comme c'est le cas le plus habituel pour ce type d'enquête. Il est à noter que de très nombreuses requêtes concernant cette thématique ont été relatives au maintien de constructibilité de parcelles situées dans des hameaux ;
- ✓ que les requêtes de changement de zonage hors habitat (demandes de changement de zonage N vers A, en particulier) ont représenté une demande importante des agriculteurs, lesquels ont souhaité à la fois que le zonage soit cohérent avec l'usage fait du sol, et également pouvoir, au travers du zonage A, bénéficier de plus de possibilités d'évolution de leur exploitation si cela devenait nécessaire dans l'avenir.
- ✓ que la troisième thématique en ordre d'importance du nombre d'observations recueillies (hors demandes de renseignements et divers) a été relative aux OAP.

La commission d'enquête a procédé à une étude attentive et approfondie du dossier et des observations formulées tant par les Personnes Publiques Associées que par le public.

Analyse générale des demandes de constructibilité :

La commission d'enquête souhaite souligner un principe assez souvent méconnu du public en matière d'urbanisme : Le fait qu'une parcelle foncière ait pu être, dans un document d'urbanisme antérieur, dans un zonage qui autorisait certains usages du sol, ne signifie nullement que cette situation est définitive et ne peut être remise en question :

- ✓ l'élaboration (ou la révision) d'un plan d'urbanisme pour le rendre conforme à la fois à l'évolution des besoins du territoire et aux lois et textes réglementaires actuels aboutit inmanquablement à des modifications du classement de parcelles qui étaient, auparavant et éventuellement depuis des dizaines d'années, constructibles, pour les classer en zone inconstructible ;
- ✓ depuis la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi Alur) datant de 2014, les textes et règlement d'urbanisme successifs ont tous rappelé la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, qui fait écho à la consommation du foncier comme préoccupation environnementale majeure. L'étalement des habitations éloigne les populations de l'accès à l'emploi et aux services, entraîne l'artificialisation des sols et réduit les espaces agricoles et naturels : alors que la France consomme chaque année environ 28.000 hectares, les deux tiers de l'artificialisation proviennent de l'étalement du logement ;
- ✓ conscient de ces enjeux, le législateur, par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi Élan) datant de 2018, comme la loi Alur, a réaffirmé et renforcé le principe d'une « utilisation économe des espaces », principe que l'ensemble des Schémas de Cohérence Territoriale et les Plans Locaux d'Urbanisme ont obligation d'appliquer et de mettre en œuvre ;
- ✓ la jurisprudence écarte de manière constante tout droit au maintien de la réglementation d'urbanisme existante : ni le classement d'un terrain, ni la modification du zonage d'un terrain ne confèrent des droits acquis au propriétaire foncier, les décisions de zonages prises par la collectivité qui en a la compétence relevant de l'intérêt général, et, notamment, de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme. Il convient donc de rappeler qu'en matière d'urbanisme et d'usage des sols, les seuls droits acquis résultent d'une autorisation d'urbanisme régulière, durant un délai de validité fixé par les textes. Ce sont les certificats d'urbanisme, les permis d'aménager et de construire, etc., lesquels appliquent la partie réglementaire des PLU ou PLUi, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- ✓ ainsi, la commission d'enquête a donné ses commentaires ou avis sur les observations du public en tenant compte des réponses apportées par le président de la communauté de communes de Bléré-Val de Cher dans son mémoire en réponse, en ayant à la fois la volonté de réduire ou gommer les effets qui lui ont semblé importuns du projet, et celle de ne jamais perdre de vue l'intérêt général.

L'enquête publique a fait apparaître de très nombreuses demandes (33,8% des observations recueillies), relatives à la constructibilité de parcelles qui, pour certaines, ont perdu cette caractéristique dans le projet de PLUi, pour d'autres l'avaient perdu depuis plusieurs années déjà.

Plusieurs arguments ont été invoqués par les demandeurs à l'appui de leurs requêtes :

- ✓ l'équipement du secteur (voie d'accès, réseaux divers), qui justifierait de facto la constructibilité d'un terrain,
- ✓ la réparation de ce qui est considéré comme une injustice vis-à-vis de parcelles voisines, bâties plus ou moins récemment,
- ✓ la réparation de ce que le demandeur considère comme une perte de valeur de son bien,
- ✓ un projet familial, consistant à vouloir réserver la parcelle pour qu'un enfant puisse y construire son habitation, et parfois puisse apporter une présence ou aide aux propriétaires âgés,
- ✓ un besoin de complément des revenus au travers de la vente envisagée de la parcelle,
- ✓ une impossibilité de poursuivre l'activité agricole sur la parcelle dont la terre est de mauvaise qualité agronomique,
- ✓ une impossibilité de poursuivre l'activité agricole sur la parcelle qui jouxte des habitations, au regard des nuisances qu'apporte l'activité, notamment l'usage de pesticides, et/ou des nouvelles obligations de respect des zones de non-traitement,
- ✓ un souhait d'amélioration du cadre de vie, extension ou implantation d'annexes, de piscine, d'aménagements pouvant être interdits, selon leur taille ou leur emplacement, dans les zonages A et N.

Tous ces motifs ont une caractéristique commune, celle de ne considérer que l'intérêt individuel du ou des demandeurs, sans que l'intérêt collectif, en particulier la lutte contre l'étalement urbain, ne soit pris en compte. La méconnaissance du dossier d'enquête, et en particulier du rapport de présentation et/ou du PADD qui apportent les justifications aux choix retenus par le Conseil communautaire a d'ailleurs été constatée par les commissaires-enquêteurs.

Or, c'est la recherche de l'intérêt collectif et la vision du développement du territoire, qui ont guidé la communauté de communes pendant l'élaboration du projet de PLUi. Pour cela, à partir de la réalisation du diagnostic du territoire et dans le respect des lois et règlement, les élus communautaires ont approuvé, après débat, le Programme Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui arrête les objectifs du développement du territoire.

C'est donc au travers de la compatibilité des demandes avec les lois et règlement autant qu'avec les objectifs du PADD qu'ont été examinées, par les élus de la Communauté de communes, puis par les commissaires-enquêteurs de la commission d'enquête, toutes les demandes formulées, et qu'ont pu ou que pourront être acceptées ou refusées les nombreuses requêtes en constructibilité.

Analyse générale des demandes relatives aux OAP :

L'enquête publique qui vient de se dérouler a également fait ressortir d'assez nombreuses observations relatives aux projets d'OAP, telles qu'elles sont présentées dans le dossier soumis à l'enquête.

Ces observations portent sur divers aspects :

- ✓ la localisation inadéquate (ex. OAP « Sud de la Résistance à Saint-Martin-le-Beau), qui intègre le siège d'une exploitation viticole, ce qui apparaît inadapté au cœur d'une zone urbanisée habitat,
- ✓ l'absence de besoin estimée par des habitants, au vu des récentes urbanisations dans la commune (ex. le Carroi dans Saint-Martin-le-Beau),
- ✓ la crainte de mésentente entre propriétaires des parcelles concernées pour vendre simultanément, risque réel ou présumé et mis en avant pour argumenter une demande d'urbanisation « libre » des parcelles (Ex. La Rousselière sur La Croix en Touraine, en limite de Dierre),
- ✓ le souhait de vendre « librement » sa/ses parcelles constructibles sans passer par un aménageur, avec l'espoir d'un meilleur prix de vente au m²,
- ✓ des demandes, a contrario, d'extension du secteur de l'OAP aux parcelles voisines, restées en zonage A (ex. OAP Bois l'Abbée, à Athée-sur-Cher),
- ✓ une demande de création de nouvelles OAP sur la commune de Courçay, en vue d'une meilleure maîtrise de l'urbanisation et d'une intégration paysagère et architecturale,
- ✓ les taux de densité jugés trop élevés en milieu rural, argument mis en avant par des riverains autant que par des propriétaires de parcelles concernées, et auquel quelques maires semblent également sensibles,
- ✓ l'architecture pavillonnaire qui en résulterait et dénaturerait le quartier en rompant avec l'urbanisation et bâti existant, argument souvent mis en avant par des riverains,
- ✓ la vocation économique de l'OAP (ex. OAP « Scierie » à Athée-sur-Cher), qui risquerait d'accroître les nuisances pour les secteurs d'habitat alentours, avec une demande de vocation « mixte habitat/économique » permettant aux propriétaires du foncier un choix, que la commission d'enquête entend plus orienté vers l'habitat, au prix de vente du foncier plus élevé.

En ce qui concerne les réticences exprimées, la commission d'enquête estime :

- ✓ que les arguments relatifs aux taux de densité prévus, certes plus élevés que ce qui se pratiquait dans les décennies passées, ne peuvent être pris en compte :
 - parce que ces taux résultent des lois récentes visant à modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels et des prescriptions du SCoT qui

les déclinent, auxquels la CCBVC n'a pas la liberté de se soustraire,

- parce qu'une réflexion sur des formes nouvelles et alternatives d'urbanisation en milieux péri-urbain et rural qui serait conduite par la maîtrise d'ouvrage, associant architecte, paysagiste et urbaniste, permettrait de ne pas reproduire systématiquement le schéma « un terrain/une maison avec de quoi tourner autour » qui n'apparaît plus le mieux adapté ;
- ✓ qu'il est sans doute regrettable que le cadrage des OAP soit resté assez peu développé à ce sujet dans le projet de PLUi soumis à l'enquête, créant une incertitude pour les riverains qui, ne sachant pas ce qui va s'implanter « à leur porte », et s'appuyant sur les formes de lotissement connues, ont fait part de leurs réticences.

De plus, l'absence de cadrage précis laisse ainsi la porte ouverte à des projets d'aménageurs qui n'auraient pas mené une réflexion suffisamment aboutie prenant en compte l'intégration paysagère et au milieu urbain existant, et qui, dans un seul souci de rentabilité, ne les conduirait pas à proposer une forme d'urbanisation novatrice, compatible à la fois avec les taux de densité requis et avec la recherche d'une qualité de vie tant pour les futurs résidents des habitations qui seront implantées, que pour les riverains.

2.3 Mémoire en réponse de l'autorité compétente

A la suite de la transmission du procès-verbal de synthèse daté du 5 mai 2021 et relatif à l'enquête publique unique portant sur le projet de PLUi et les 7 projets de PDA, la CCBVC a fourni le 17 mai 2021 à la commission d'enquête les réponses que la Collectivité et l'Architecte des Bâtiments de France ont souhaités apporter aux questions formulées par la Commission d'enquête d'une part, aux requêtes du public et des maires d'autre part.

Relativement aux questions posées par la commission d'enquête :

- Concernant la lisibilité des plans de zonage, la communauté de communes a apporté une réponse favorable à la demande relayée par la commission d'enquête, et s'est engagée à ce que faire évoluer le projet de PLUi en vue de son approbation afin d'améliorer la lisibilité des plans de zonage en :
 - marquant plus fortement les limites communales,
 - faisant figurer le nom des communes,
 - faisant figurer les routes et en ajoutant le nom des routes principales,
 - différenciant plus distinctement certaines couleurs de zones qui semblent trop proches.
- Concernant l'évaluation de la superficie des zones qui était obligatoire il y a encore quelques années, et la demande de la commission d'un tableau de surfaces par commune et par zone, la communauté de communes a refusé au motif de la logique de construction d'un projet intercommunal, mais a précisé en revanche qu'elle envisageait de compléter le rapport de présentation par un

tableau des surfaces de chaque type de zone par niveau de l'armature territoriale (pôle majeur, pôles relais, autres communes).

Relativement aux requêtes du public et des maires recueillies pendant l'enquête, lesquelles ont été remises le 5 mai 2021 à la communauté de communes sous la forme d'un tableau imprimé d'une part, et sous la forme d'un fichier Excel d'autre part, celle-ci a complété la colonne du tableau qui était réservée à cet effet, et l'a remis à la commission d'enquête sous forme numérique et sous forme imprimée le 17 mai 2021.

Si, dans certains cas, la réponse de la communauté de communes s'est accompagnée d'une décision, qu'elle soit favorable ou défavorable à la requête, la commission d'enquête a cependant constaté que dans de nombreux autres cas, la réponse apportée n'a été accompagnée d'aucune décision, laquelle a été différée et ne sera prise qu'en vue de l'approbation du PLUi. Cette situation concerne très majoritairement les nombreuses demandes de changements de zonage en vue d'obtenir une constructibilité pour de l'habitat. La commission d'enquête regrette ce choix, qui ne lui permet pas d'en rendre compte dans le cadre de son rapport d'enquête.

Le mémoire en réponse, comportant l'intégralité des réponses apportées aux questions de la commission d'enquête, est annexée à son rapport.



CHAPITRE 3 : LA COMMISSION CONSTATE

3-1 -SUR LA FORME

3-11 Composition et mise à disposition du dossier d'enquête

La commission d'enquête, estime que le dossier d'enquête publique soumis à l'enquête contenait bien les pièces exigées par la réglementation en vigueur, notamment celles prévues à l'article R 123-8 du code de l'environnement.

Ce dossier a été complété d'une note d'information du 11 février 2021 à destination du public relative aux modifications susceptibles d'être apportées au projet de PLUi, suite aux observations des personnes publiques associées.

Le dossier d'enquête a été mis à disposition du public conformément aux dispositions de l'arrêté du président de la communauté de communes Bléré Val-de-Cher.

La commission d'enquête n'a pas recueilli d'observations faisant état de difficultés d'accès au dossier d'enquête ou au registre dématérialisé.

3-12 Déroulement de l'enquête

L'enquête a été ouverte pendant 32 jours consécutifs du lundi 29 mars 2021 au jeudi 29 avril 2021 inclus dans les quinze mairies membres de la CCBVC, ainsi que dans les locaux de la communauté de communes à Bléré pendant les heures habituelles d'ouverture.

C'est ainsi que la commission d'enquête a tenu 19 permanences d'une demi-journée dans les différentes mairies et cinq journées entières de permanence au siège de la communauté de communes, soit l'équivalent de 29 permanences d'une demi-journée. Ces permanences ont été très suivies. Au total, 387 observations ont été recueillies dont 79 sur le registre dématérialisé.

La publicité de l'enquête a été régulièrement assurée par affichage sur les panneaux d'affichage des mairies et par voie de presse.

Un registre dématérialisé a été mis en place, sur lequel le public pouvait à la fois consulter le dossier en ligne et faire part de ses observations. 1022 visiteurs uniques ont accédé à ce site et ont effectué 2315 visionnages du dossier d'enquête.

La commission doit signaler ce qu'elle estime être un événement de nature à perturber le déroulement de l'enquête. En effet, quelques jours avant l'ouverture de celle-ci, Madame le maire de Courçay a pris l'initiative de diffuser un bulletin d'information municipal dans lequel elle a, d'une part, publié les coordonnées personnelles d'un des membres de la commission d'enquête et, d'autre part, apporté une modification aux modalités d'accès au dossier d'enquête et au registre en mairie, contrevenant ainsi aux dispositions fixées par l'arrêté prescrivant l'enquête publique.

Après intervention du président de la commission d'enquête, Madame le maire de Courçay a publié un erratum de façon à rétablir un déroulement normal de l'enquête.

Compte tenu du contexte sanitaire lié à l'épidémie de covid-19, des précautions particulières ont été prises lors des permanences dans les mairies et au siège de la communauté de communes (port du masque obligatoire, respect des gestes-barrières, présence de gel hydroalcoolique, distanciation physique).

La commission estime que le dossier d'enquête publique préalable à l'approbation du PLUi et des PDA de la communauté de communes Bléré Val-de-Cher a été mis à la disposition du public dans de bonnes conditions de consultation, et que sa composition et son contenu étaient conformes aux textes en vigueur.

En conséquence, elle considère que cette enquête unique s'est déroulée de manière satisfaisante et dans le respect des conditions fixées par l'arrêté du président de la communauté de communes.

3-13 Conclusions sur la forme et la procédure de l'enquête

L'analyse du dossier soumis à l'enquête publique, le déroulement régulier de celle-ci, l'analyse des observations enregistrées, les renseignements d'enquête recueillis, les reconnaissances effectuées par la commission d'enquête, la participation active du public lors des diverses permanences et le nombre important de consultations du dossier sur le registre dématérialisé, mettent en évidence que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes sans qu'il ait été besoin de prolonger son délai ou d'organiser des réunions d'information et d'échange avec le public.

Le dossier d'enquête initial a été complété par une note de la communauté de communes Bléré Val-de-Cher relatant les évolutions envisagées pour le projet de PLUi, pour tenir compte des avis émis par les personnes publiques associées.

Il apparaît encore que les règles de forme, de publication de l'avis d'enquête, de tenue à la disposition du public du dossier et des registres d'enquête, de présence d'un commissaire-enquêteur en mairie aux heures et jours prescrits, d'ouverture et de clôture du registre d'enquête, de recueil des remarques du public, d'observation des délais de la période d'enquête ont été scrupuleusement respectées.

Dans ces conditions, la commission d'enquête estime avoir respecté les textes législatifs et réglementaires en vigueur et ainsi pouvoir émettre un avis motivé sur les projets présentés.

3-2- SUR LE FOND

3-21 Sur la prise en compte des contraintes supra communales

Le PLUi doit être compatible avec les documents cadres de rang supérieur, notamment

avec les plus importants, à savoir :

- Le SCoT de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais, (SCoT ABC).
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 approuvé le 18 novembre 2015,
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI),
- Le SAGE Cher Aval.

Il ressort de la lecture du dossier, que le projet de PLUi prend en compte les grandes orientations et les grands principes définis par ces différents plans.

Le SCoT de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais, devenu le document stratégique de référence a été approuvé le 9 juillet 2018. Son Document d'Orientation et d'Objectifs s'impose aux PLUi. Le projet de PLUi de la communauté de communes Bléré Val-de-Cher s'y réfère régulièrement et les services associés ne manquent pas de rappeler cette exigence réglementaire.

Le projet de PLUi prend en considération les grandes orientations et les mesures définies par le SDAGE Loire-Bretagne sur la période 2016-2021, en particulier celle visant à préserver les têtes de bassin versant et les zones humides et celle visant à maîtriser et réduire la pollution par les nitrates et les pesticides.

Concernant le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI), le territoire de la communauté de communes Bléré Val-de-Cher n'est pas identifié comme un Territoire à Risque Important d'inondation (TRI).

Enfin, concernant le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Cher Aval, le dossier d'enquête met en parallèle les enjeux et objectifs du PAGD du SAGE, et leur traduction dans le projet de PLUi, et montre que le projet de PLUi Bléré-Val de Cher est compatible avec les objectifs déclinés dans le PAGD du SAGE.

En outre, le PLUi doit prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Centre-Val de Loire (SRCE) et le schéma Régional Eolien (SRE).

Concernant le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Centre-Val de Loire, le projet de PLUi de la Communauté de communes Bléré-Val de Cher prend en compte la trame verte et bleue à plusieurs échelles, tout d'abord à l'échelle régionale du SRCE, ensuite à l'échelle du SCOT de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais et enfin à l'échelle de la communauté de communes. Il cible les principaux éléments de la TVB sur son propre territoire (corridors et réservoirs locaux), et cette intégration se poursuit à l'échelle communale puis parcellaire (exemple des OAP). Cette déclinaison permet une prise en compte globale, à différentes échelles, dans le but de conserver et renforcer cette trame verte et bleue.

Pour ce qui est du Schéma Régional Eolien (SRE), annexe du SRCAE, Le territoire n'est pas concerné en tout ou partie par une zone favorable au développement de l'énergie éolienne selon le SRE.

Au niveau local, la loi Grenelle 2 rend obligatoire l'élaboration de Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET) pour les collectivités locales de plus de 20 000 habitants. Le PCAET de Bléré Val-de-Cher était en cours de réalisation lors de l'élaboration du projet de PLUi. Il a

été adopté en février 2020. Parmi les 42 actions présentées dans le PCAET, quatre d'entre elles donnent des éléments à intégrer dans les documents d'urbanisme. Ces quatre pistes d'actions, qui sont celles à mettre en œuvre par la communauté de communes pour la diminution des gaz à effet de serre et l'accompagnement des énergies renouvelables, sont prises en compte et déclinées dans le projet de PLUi, comme en témoigne le dossier d'enquête publique (tableau page 53 de la pièce 1.3).

3-22 Avis sur le dossier d'enquête

3-22-1 Sur le rapport de présentation

Le rapport de présentation est constitué de trois tomes :

- 1.1 JUSTIFICATIONS
- 1.2 DIAGNOSTIC
- 1.3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La commission d'enquête constate que l'ensemble représente un travail de qualité, richement documenté et illustré. Elle émet le regret d'avoir rencontré lors des permanences peu de personnes ayant consulté ces documents sur lesquels s'est construit le projet de PLUi, et qui donnent des clés pour comprendre les choix retenus par les élus communautaires : Sur le site du registre dématérialisé, il a été dénombré 37 téléchargements et 57 visionnages du document 1.1, et seulement une vingtaine, tant de téléchargements que de visionnages, de chacun des deux autres tomes du rapport de présentation.

3-22-2 Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) soumis à l'enquête publique, a été débattu par le Conseil communautaire le 1er mars 2018.

Les élus de la Communauté de communes ont retenu, pour le PADD, trois axes de développement qui définissent le programme d'intervention et de mise en œuvre du projet de territoire :

- ✓ affirmer le Val de Cher comme pôle patrimonial et touristique singulier,
- ✓ conforter une qualité de vie qui s'appuie sur des liens de proximité,
- ✓ renforcer les complémentarités et les synergies entre espaces et filières pour accroître leur valeur mutuelle.

Construit à partir de ces trois axes, le PADD est apparu à la commission d'enquête équilibré et capable de proposer un projet de développement économique et un cadre de vie alternatifs à celui offert par la métropole tourangelle voisine, tout en restant en connexion avec la dynamique métropolitaine.

La commission d'enquête estime qu'il reconnaît le territoire intercommunal comme :

- ✓ un territoire d'accueil complémentaire aux pôles urbains légériens ;

- ✓ un territoire qui s'affirme, s'articule et se différencie par son identité spécifique en appui de ses patrimoines remarquables, paysagers et architecturaux,
- ✓ un territoire qui propose une diversité et une authenticité des offres touristiques, de services, de mobilité ;
- ✓ un territoire qui offre en espace rural connecté en capacité de répondre aux besoins de tous les usagers potentiels, entreprises, habitants, salariés, touristes, dans le cadre d'interactions renforcées avec eux.

Le PADD soumis à l'enquête publique proposait une approche globale de l'aménagement et du développement du territoire couvrant l'ensemble des composantes listées dans l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, développement économique, participation à la transition énergétique, préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, protection du patrimoine paysager et bâti, de la ressource en eau, de la biodiversité, habitat, déplacements et mobilité, cohésion sociale, équipements publics.

La commission d'enquête considère qu'il crée les conditions d'un développement équilibré du territoire de Bléré-Val de Cher tenant compte à la fois de l'importante richesse que constitue le patrimoine naturel et historique local, de la demande de production de logements liés à l'attractivité de ce territoire vis-à-vis de la métropole tourangelle, tout en limitant l'étalement urbain, et des besoins de développement économique et touristique, en favorisant l'attractivité du territoire et les équipements nécessaires à sa croissance économique.

Cet équilibre n'occulte pas les grands enjeux environnementaux, qui sont traduits dans plusieurs des orientations du PADD, lesquels engagent le territoire, ses acteurs, ses habitants, vers des objectifs d'avenir, tels que la maîtrise de la consommation foncière, et l'action en faveur de la transition énergétique.

Dans sa forme, la commission d'enquête estime que le PADD est présenté de façon claire, bien organisée, facilement accessible à tous. Chacun des trois axes est décliné en un nombre limité d'objectifs ce qui en facilite la lecture, chacun étant développés de façon structurée. On y distingue clairement les points forts du territoire que le projet a pour ambition de mettre en valeur, certains d'entre eux étant illustrés d'extraits de cartes annotées pour une meilleure compréhension.

La commission d'enquête a constaté que le PADD a fait, sur le registre dématérialisé, l'objet de 108 téléchargements, et de 195 visionnages, ce qui confirme l'intérêt d'une partie de la population pour ce document. Les commissaires-enquêteurs ont cependant rencontré peu de personnes s'y référant spontanément lors des permanences.

3-22-3 Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Afin de répondre aux orientations définies dans le PADD, les sites stratégiques de développement identifiés ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Celles-ci concernent à la fois :

- ✓ des opérations à vocation principale d'habitat ;
- ✓ des opérations à vocation principale d'activités économiques.

Les OAP visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD. Il est précisé en préambule dans la pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- ✓ qu'elles n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projets d'architecture, mais à déterminer [...] des objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaison, conditions de réalisation,
- ✓ qu'elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle tout en laissant aux concepteurs [...] la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions spécifiques.

Chaque OAP est décrite au moyen d'une photo aérienne et d'un schéma qui mentionne quelques principes d'accessibilité, de desserte, de stationnement, et quelques principes d'orientations paysagères.

La commission d'enquête observe qu'il n'est pas prévu d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour les opérations à vocation principale d'habitat, une omission reprochée par plusieurs Personnes Publiques Associées, et adhère à cette demande qui permettrait de mieux échelonner l'arrivée de nouveaux habitants dans les communes concernées, et par suite aux municipalités de pouvoir répondre aux besoins générés. Outre les possibilités de différenciation des zonages 1AU et 2AU, contraignantes puisque l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur 2AU est soumise à l'organisation d'une nouvelle enquête publique, il semble envisageable de lier l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'OAP au taux de permis de construire accordés pour un ou plusieurs autres secteurs.

Elle estime cohérent le choix d'utiliser les OAP sectorielles afin de garantir une meilleure intégration paysagère, écologique et patrimoniale des projets d'aménagements, et une optimisation du foncier par le respect des taux de densités fixés par le SCoT, qu'il s'agisse de foncier résiduel dans la partie actuellement urbanisée, ou en extension d'urbanisation existante en vue de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

A ce point de vue, la commission d'enquête regrette un manque de cadrage plus précis des OAP sectorielles présentées, qui laisse aux aménageurs et à la maîtrise d'ouvrage une grande liberté au prix d'un manque de possibilité de contrôle de l'intégration architecturale et paysagère des projets. Il apparaît là une lacune pouvant conduire à une incohérence irrémédiable avec les objectifs du PADD, laquelle a pu, lors de l'enquête publique favoriser des réticences et des refus de certaines OAP de la part de riverains ou d'habitants des secteurs concernés. L'avis des services de l'Etat y consacre page 30 tout un paragraphe intitulé « Des OAP en général », et développe des axes d'amélioration qu'il conviendra de prendre en compte : il serait en effet très dommageable pour le territoire communautaire que le flou

laissé dans la définition des OAP conduite à des urbanisations contraires à l'identité du territoire et aux caractéristiques spécifiques des lieux.

La pièce 3 – OAP a été l'objet de 93 téléchargements et de 159 visionnages sur le site du registre dématérialisé, montrant bien qu'il s'agit là de préoccupations réelles de la population.

Dans sa forme, la commission d'enquête estime que le document sur les OAP est bien structuré, présentant par commune les 30 OAP sectorielles à vocation d'habitat et les 9 OAP sectorielles à vocation économique, et enfin l'OAP thématique Vallée du Cher, très brièvement présentée des pages 121 et 128.

Les vues aériennes annotées des lieux concernés et les projections graphiques légendées permettent une bonne compréhension de la localisation de chaque OAP, mais la commission d'enquête considère que les OAP à vocation d'habitat présentées doivent nécessairement être précisées pour servir complètement les objectifs retenus dans le projet de PLUi.

3-22-4 Sur le règlement écrit et graphique :

La commission d'enquête rappelle que le règlement est une pièce « opposable » aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme. Ainsi, l'article L.152-1 du code de l'Urbanisme dispose que « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques* ».

Elle constate que, conformément à l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme, le PLUi de la communauté de communes de Bléré-Val de Cher couvre l'intégralité du territoire intercommunal, lequel a été découpé en 4 zones en conformité avec l'article R151-17 du code de l'Urbanisme :

- les zones urbaines (les zones « U ») ;
- les zones à urbaniser (les zones « AU ») ;
- les zones agricoles (les zones « A ») ;
- les zones naturelles (les zones « N »).

La commission fait observer que si l'enquête publique a fait apparaître un nombre important de demandes de changement de zonage, que ce soit en vue d'une constructibilité habitat, ou en vue d'une meilleure prise en compte de l'utilisation actuelle du sol (changement de zone N en A, de secteurs N en un secteur permettant la création de gîtes et/ou d'habitats de loisirs), les demandes de modifications du règlement écrit ont été assez peu nombreuses. Il s'est agi en particulier de :

- ✓ plusieurs demandes de création de secteurs agricoles réservés au maraîchage et/ou aux projets agricoles alternatifs ;
- ✓ une demande de limitation du type d'unité de méthanisation (catégorie d'ICPE) pouvant être accepté en zone agricole sur le territoire intercommunal,

- ✓ une demande relative aux caractéristiques des clôtures.

La commission d'enquête estime que la présentation du règlement écrit par zone et secteur est claire, et n'a pas posé de difficulté majeure d'accès à la population, aucune remarque n'ayant été recueillie à ce sujet pendant l'enquête publique.

Concernant le règlement graphique présenté dans le dossier d'enquête, la commission fait cependant les remarques suivantes, issues des difficultés rencontrées lors de l'enquête :

- ✓ une importante difficulté pour le public, voire pour des élus et ou toute personne ayant besoin de les consulter, à se repérer dans les plans de zonage, due à l'absence de dénomination des rues ou routes principales, à l'absence de dénomination des lieux-dits, à l'absence de mention des références cadastrales ;
- ✓ une absence de spécification des communes limitrophes : si les limites existent, elles ne sont pas ou très peu visibles,
- ✓ un manque de différenciation visuelle de certains zonages, due à une palette de couleurs proches les unes des autres (cas des zonages A et Ap, des différents zonages U par exemple),
- ✓ la présence de quelques erreurs matérielles (bâtiments oubliés, éléments remarquables absents ou mal positionnés), ainsi que l'usage d'un fond de carte qui n'est pas à jour concernant les constructions récentes, et entraîne une vision des secteurs et des terrains potentiellement encore urbanisables faussée ;
- ✓ plusieurs personnes ont reproché l'absence de transfert de zones ou d'éléments figurant sur les règlements graphiques des PLU existants : secteurs de vignoble AOC, secteurs sous-cavés.

3-23 Sur les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et autres personnes consultées

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la communauté de communes Bléré Val de Cher a consulté les personnes publiques associées (PPA) au projet de PLUi, conformément aux dispositions des articles L132-7 et suivants du code de l'urbanisme.

La communauté de communes a lancé la consultation des personnes publiques associées le 24 janvier 2020 et a répondu aux observations formulées par les PPA, la MRAE et la CDPENAF dans une note du 11 février 2021 jointe au dossier d'enquête publique. Par ailleurs, des compléments d'information ont été apportés à la commission d'enquête lors d'une réunion tenue le 15 février 2021, au siège de la CCBVC, en présence du président de la communauté de communes et de son vice-président en charge de l'urbanisme.

3-23-1 Appréciation des avis des collectivités territoriales :

- **Avis des communes d'Azay-sur-Cher, de Chédigny et de Truves, ainsi que des**

communautés de communes Touraine Est Vallées et Val-de-Cher Controis :

*La commission d'enquête prend acte de l'avis **favorable** donné par ces collectivités locales au projet de PLUi.*

➤ **Avis de la communauté de communes Loches Sud Touraine et de la commune de Reignac-sur-Indre :**

Ces deux collectivités reprochent à la communauté de communes Bléré Val-de-Cher de ne pas intégrer la possibilité d'un contournement de Cormery-Truyes ou d'un raccordement à l'autoroute A85 par un barreau de liaison afin d'améliorer les conditions de circulation et de sécurité routières sur la RD 943. D'autre part, elles redoutent l'ouverture à l'urbanisation d'environ 62 hectares à vocation économique correspondant à la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied – phase 2 avec un règlement permettant l'implantation de commerces. Elles estiment que, par son ampleur et sa situation en sortie d'autoroute, cette nouvelle zone d'activités remettrait en question l'équilibre commercial du territoire de Loches Sud Touraine. Enfin, elles reprochent à la CCBVC de ne pas prévoir de terrains pour l'accueil des gens du voyage, à la mesure des besoins constatés autour de la vallée de l'Indre et alors que le projet de SCoT de Loches Sud Touraine recommande que chaque commune du territoire réserve un terrain pour cet accueil.

*La commission d'enquête prend acte de l'avis **défavorable** émis par ces deux collectivités, mais souligne que cet avis doit être modéré par les informations apportées par d'autres personnes publiques associées, notamment la préfecture d'Indre-et-Loire et le conseil départemental d'Indre-et-Loire. En particulier, le conseil départemental d'Indre-et-Loire rappelle que le projet de contournement de Cormery - Truyes et différents aménagements routiers sont en cours ou à l'étude pour améliorer la circulation sur la RD 943. Par ailleurs, la commission d'enquête prend acte de la réponse apportée par la CCBVC précisant que le PLUi ne compromet en rien d'éventuels aménagements routiers sur le territoire de la commune de Courçay et que la zone d'activité de Bléré-Sublaines n'a pas vocation à accueillir des activités commerciales. De son côté la préfecture d'Indre-et-Loire donné un satisfecit à la communauté de communes Bléré-Val de Cher pour son action en faveur de l'accueil des gens du voyage.*

➤ **Avis du syndicat mixte des communautés de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais**

Ce syndicat demande notamment la modification ou une meilleure justification de certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP), ainsi que la réalisation d'un diagnostic agricole du territoire et d'un recensement des friches industrielles et commerciales. Il émet des recommandations d'ordre réglementaire et suggère d'ajouter un tableau de l'évolution des superficies par zone entre les PLU et le PLUi.

*La commission d'enquête prend acte de l'avis **favorable avec réserves** émis par*

ce syndicat mixte et fait sienne la demande visant à établir un tableau comparatif des surfaces par zone entre les PLU et le projet de PLUi.

➤ **Avis du conseil départemental d'Indre-et-Loire :**

Cette collectivité suggère notamment, pour certaines OAP, des aménagements d'accès des futures zones urbanisées au réseau routier départemental. Il rappelle le projet de contournement de Cormery - Truyes et les différents aménagements routiers en cours ou à l'étude pour améliorer la circulation sur la RD 943. Pour les enjeux liés à la trame verte et bleue (TVB), il suggère de décliner la TVB à l'échelle communale. Concernant les espaces naturels sensibles, il signale l'existence d'un troisième site classé correspondant au parc Edouard André à la Croix-en-Touraine, souhaite la suppression de la zone de préemption « espaces naturels sensibles » au lieu-dit Culoison à Bléré et demande la suppression de l'espace boisé classé, incompatible avec la gestion des milieux ouverts, sur le site des Grandes Fontaines – les Vezons à Bléré.

*La commission d'enquête prend acte de l'avis **favorable** du conseil départemental d'Indre-et-Loire et invite la CCBVC à prendre en compte les remarques formulées.*

➤ **Avis de la région Centre-Val de Loire :**

*La commission d'enquête prend acte de l'avis **favorable** de la région Centre-Val de Loire.*

➤ **Avis du SATESE d'Indre-et-Loire, du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) d'Indre-et-Loire et du Syndicat Mixte Ouvert (SMO) Val de Loire Numérique :**

*La commission d'enquête prend acte des avis **favorables** émis par ces différents services.*

➤ **Avis de la préfecture d'Indre-et-Loire :**

La préfecture d'Indre-et-Loire exhorte la CCBVC à densifier encore davantage les zones urbanisées, y compris dans les communes rurales et admet difficilement l'urbanisation d'environ 62 hectares à vocation économique correspondant à la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied à Sublaines/Bléré. Par contre, elle donne un satisfecit à la CCBVC pour son action en faveur de l'accueil des gens du voyage et approuve la création d'un STECAL Ngv à Civray-de-Touraine destiné à accueillir et à sédentariser les gens du voyage.

Concernant l'alimentation en eau potable, la préfecture observe que des difficultés existent au plan qualitatif et au plan quantitatif pour les communes de Bléré et Saint-Martin-le-Beau et estime qu'il est indispensable d'apporter des éléments clairs et précis et des engagements de la collectivité quant aux solutions envisagées pour équilibrer les ressources et les besoins en situation future par

l'optimisation des ouvrages existants ou une nouvelle ressource, sans toutefois solliciter davantage la nappe souterraine du céno-manien.

La commission d'enquête prend acte de l'avis et des réserves émis par la préfecture d'Indre-et-Loire, souligne qu'il y a lieu de justifier davantage dans le rapport de présentation l'extension de la zone d'activités de Sublaines/Bléré et constate que la création d'un STECAL Ngv à Civray-de-Touraine suscite l'indignation des riverains du projet. Concernant la nécessité de densifier les zones urbaines et à urbaniser, la position de la préfecture reflète l'instruction ministérielle du 29 juillet 2019 relative à l'engagement de l'État en faveur d'une gestion économe de l'espace, dans laquelle le Gouvernement « appelle au renforcement de la mobilisation de l'Etat local pour porter les enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols, appliquer les dernières mesures législatives en la matière et mobiliser les acteurs locaux ». Concernant l'alimentation en eau potable, la commission prend acte de la réponse apportée par la CCBVC, qui déclare être consciente des difficultés rencontrées dans certaines communes et qui a entrepris l'élaboration d'un schéma portant à la fois sur l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées, avec l'espoir de trouver des solutions permettant de sécuriser l'alimentation en eau potable de Bléré et de Saint-Martin-le-Beau, tout en limitant les prélèvements d'eau dans la nappe du céno-manien.

3-23-2 Appréciation des avis des chambres consulaires :

➤ Avis de la chambre des métiers et de l'artisanat d'Indre-et-Loire :

*La commission d'enquête prend acte de l'avis émis par la chambre des métiers et de l'artisanat d'Indre-et-Loire, qui n'a **aucune remarque** à formuler sur le projet de PLUi.*

➤ Avis de la chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire :

La chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire a émis un avis **défavorable** au projet de PLUi tant que ses observations ne seront pas prises en compte. En particulier, elle regrette l'absence de diagnostic agricole dans le rapport de présentation et considère que les densités de construction envisagées manquent d'ambition en particulier pour Bléré et les trois pôles relais. Elle estime que l'extension de la ZAC Sublaines Bois Gaulpied est insuffisamment justifiée. Pour tous les secteurs UH, elle demande l'interdiction de nouvelles habitations en contact direct avec les zones A ou N et suggère un retrait d'au moins 50 mètres, en particulier à Fontenille-Millerieux. Elle rappelle que les changements de destination doivent être désignés dans le règlement. Elle demande à ce que les STECAL, en particulier ceux réservés aux activités équestres ou touristiques soient retravaillés et justifiés. Elle demande à ce que la protection « espace boisé classé » soit supprimée sur les parcelles concernées par un plan simple de gestion. Elle suggère des modifications du règlement écrit et demande en particulier que la construction

de parcs photovoltaïques soit clairement interdite dans toutes les zones U, AU, A et N, en dehors des STECAL identifiés et justifiés. Dans les zones U et AU, elle demande l'instauration d'une zone-tampon à l'intérieur de ces zones pour gérer l'interface avec les zones A et N.

*La commission d'enquête prend acte des **nombreuses réserves** émises par la chambre d'agriculture et retient en particulier la nécessité de justifier l'extension de la zone d'activité artisanale et industrielle du « Bois – Gaulpied » dans le rapport de présentation, de réaliser un diagnostic agricole et de revoir le classement « espaces boisés à conserver » (EBC).*

3-23-3 Appréciation des avis d'organismes divers :

➤ **Avis du centre régional de la propriété forestière (CRPF) :**

Le CRPF constate que de nombreuses propriétés forestières dotées d'un plan simple de gestion sont néanmoins classées en espaces boisés à conserver. Il propose de classer les bois et forêts en zone naturelle et de ne pas y surajouter d'autre classement, sauf boisement ponctuel, après justification.

La commission d'enquête prend acte de la remarque du CRPF, qui est corroborée par la chambre d'agriculture, la CDPENAF et la MRAE. La commission d'enquête estime cependant que ce type de classement peut s'avérer utile dans les secteurs peu boisés pour des boisements à préserver, sur justification. Elle prend acte de la réponse apportée par la CCBVC, qui envisage la suppression de la protection EBC dans les forêts soumises à un plan simple de gestion et dans les espaces situés dans la bande de servitude des ouvrages de transport de gaz.

➤ **Avis de l'institut national de l'origine et de la qualité (INAO) :**

L'INAO déclare ne pas être opposé au projet de PLUi, sous réserve de modifications de zonage visant à préserver la zone viticole sur les territoires des communes d'Athée-sur-Cher, de Bléré, de Céré-la-Ronde, de Civray-de-Touraine et de Sublaines.

*La commission d'enquête prend acte des **réserves** émises par l'INAO et invite la CCBVC à les prendre en compte lors de l'élaboration définitive du zonage.*

➤ **Avis de GRTgaz :**

Cette société, qui gère le réseau de gaz naturel sous pression, rappelle les dispositions réglementaires visant à garantir l'exploitation et la sécurité des ouvrages de transport de gaz naturel et à maîtriser l'urbanisation à proximité de ces ouvrages.

La commission d'enquête prend acte de ce rappel réglementaire et demande à la CCBVC de le prendre en compte.

3-24 Sur l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) et de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

➤ Avis de la MRAE :

La MRAE a rendu un avis le 17 avril 2020, dans lequel elle émet de **nombreuses recommandations** relatives à la consommation d'espaces naturels et agricoles (augmentation des densités de construction en dent creuse et dans les zones en extension urbaine et justification de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du « Bois – Gaulpied »). En matière de gestion des eaux sur le territoire, la MRAE souligne que l'eau potable du territoire de la communauté de communes est prélevée dans la nappe du cénomaniens. Elle suggère de conditionner, pour Saint-Martin-le-Beau et Bléré, la réalisation de futures urbanisations à la création préalable de nouvelles ressources en eau. Sur la qualité de l'évaluation environnementale et le résumé non technique, la MRAE considère que, bien que méritant d'être approfondie, l'évaluation environnementale présentée permet une caractérisation des enjeux principaux par le lecteur, mais elle ne les hiérarchise pas. Elle permet d'identifier clairement les sensibilités environnementales des secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Le résumé non technique rappelle de manière synthétique les éléments saillants de l'évaluation environnementale. Il est succinct mais résume convenablement le dossier.

En conclusion, la MRAE estime que le projet de PLUi identifie de manière satisfaisante les enjeux du territoire et que l'évaluation environnementale est de bonne qualité.

La commission d'enquête prend acte de l'avis de la MRAE. Les difficultés d'alimentation en eau potable de l'agglomération bléroise sont un problème récurrent soulevé par plusieurs PPA et qui conditionne le développement urbain de certaines parties du territoire intercommunal, surtout s'il faut éviter de nouveaux prélèvements d'eau dans la nappe du cénomaniens, principale source d'alimentation en eau potable du secteur. La CCBVC doit apporter une réponse claire à ce sujet. Les autres recommandations de la MRAE viennent en appui des demandes de la CDPENAF et de la préfecture d'Indre-et-Loire, auxquelles la CCBVC doit apporter des réponses et les traduire dans le règlement du PLUi.

➤ Avis de la CDPENAF :

Le 6 avril 2020, la CDPENAF a émis trois avis distincts.

La CDPENAF a émis un avis **défavorable** au regard de l'article L.112-1-1 du code rural et de l'article L.153-17 3° du code de l'urbanisme sur l'ensemble du projet en raison de l'insuffisance de justification de l'ouverture à l'urbanisation de 62,4 hectares d'extension de la zone du Bois Gaulpied, du manque de généralisation du phasage (1AU et 2AU) des zones à urbaniser à vocation d'habitation et/ou la

programmation dans le cadre des OAP, de l'absence d'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N, de la possibilité de réaliser des parcs photovoltaïques au sol en zones A et N du PLUi ainsi que des affouillements et exhaussements de sol liés à l'exploitation des énergies renouvelables en zones U et 1AU, et enfin, de la redondance en matière de protection des zones forestières entre les Espaces Boisés Classés et les secteurs déjà soumis à Plan de Gestion.

La CDPENAF a émis un avis *favorable* au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL définis sur les plans graphiques à condition d'apporter des compléments de justification pour les STECAL identifiés comme des projets, ainsi que certains centres équestres. Enfin, il est précisé que les règlements écrits de l'ensemble des STECAL ne doivent pas autoriser des constructions nouvelles à usage d'habitation.

La CDPENAF a émis un avis *favorable* au regard de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme relatif à l'extension des maisons d'habitation et leurs annexes en zones A et N sous réserve que les annexes soient implantées à une distance maximum de 15 à 20 mètres par rapport à l'habitation principale et que l'implantation des piscines et les constructions associées aux piscines (pool house) soient réglementées à l'identique des annexes.

La commission d'enquête prend acte des avis émis par la CDPENAF et rappelle que l'avis émis au titre de l'article L 112-1-1 du code rural est un avis conforme et qu'il est par conséquent opposable à la collectivité.

3-25 Sur les observations du public, les questions de la commission d'enquête et le mémoire en réponse de l'autorité compétente

A la suite de la transmission du procès-verbal de synthèse daté du 5 mai 2021 et relatif à l'enquête publique unique portant sur le projet de PLUi et les 7 projets de PDA, la CCBVC a fourni le 17 mai 2021 à la commission d'enquête les réponses que la Collectivité et l'Architecte des Bâtiments de France ont souhaités apporter aux questions formulées par la Commission d'enquête d'une part, aux requêtes du public et des maires d'autre part.

Le mémoire en réponse, comportant l'intégralité des réponses apportées aux trois questions de la commission d'enquête, ainsi que le tableau des observations recueillies pendant l'enquête publique complété des réponses du président de la communauté de communes, puis des commentaires ou avis de la commission d'enquête, sont annexés au rapport d'enquête.

Relativement aux questions posées par la commission d'enquête, celle-ci a noté :

- l'engagement de la communauté de communes à faire évoluer les documents graphiques comme demandé, en vue d'obtenir une meilleure lisibilité,

- son refus concernant l'évaluation de la superficie des zones au moyen d'un tableau de surfaces par commune et par zone, au motif de la logique de construction d'un projet intercommunal, nuancé par son engagement à compléter le rapport de présentation par un tableau des surfaces de chaque type de zone par niveau de l'armature territoriale (pôle majeur, pôles relais, autres communes).

Relativement aux requêtes du public et des maires recueillies pendant l'enquête, la commission d'enquête a observé que la communauté de communes a apporté pour chacune une réponse dans la colonne du tableau qui était réservée à cet effet.

Si, dans certains cas, la réponse de la communauté de communes s'est accompagnée d'une décision, qu'elle soit favorable ou défavorable à la requête, la commission d'enquête a cependant constaté que dans de nombreux autres cas, la réponse apportée n'a donné lieu à aucune décision, laquelle a été différée et ne sera étudiée et prise qu'en vue de l'approbation du PLUi. Cette situation concerne très majoritairement les nombreuses demandes de changements de zonage en vue d'obtenir une constructibilité pour de l'habitat, dont la plupart apparaissent à la commission d'enquête en opposition aux principes ayant présidé à la construction du projet de PLUi.

La commission d'enquête regrette ce choix, qui ne lui permet ni de donner un avis sur la décision qui sera prise in fine, ni d'en rendre compte dans le cadre de son rapport d'enquête.



CHAPITRE 4 : LA COMMISSION D'ENQUETE ESTIME

La commission d'enquête, en l'état du dossier d'enquête publique soumis au public, et eu égard :

- * aux éléments d'appréciations qu'elle a pu relever dans le dossier,
- * aux avis favorables au projet formulés par le conseil départemental d'Indre-et-Loire, la région Centre-Val de Loire, le syndicat d'assistance technique pour l'épuration et le suivi des eaux, le service départemental d'incendie et de secours et le syndicat mixte ouvert Val de Loire numérique,
- * aux avis défavorables au projet formulés par la communauté de communes Loches Sud Touraine et la ville de Reignac-sur-Indre, la chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire et de la CDPENAF,
- * aux réserves et remarques formulées par le syndicat mixte des communautés de l'Amboisie, du Blérais et du Castelrenaudais, la préfecture d'Indre-et-Loire, le centre régional de la propriété forestière, l'institut national de l'origine et de la qualité et la MRAE,
- * aux différents entretiens avec Monsieur Jean-Claude OMONT, vice-président en charge de l'aménagement et du PLUi, et les chargés de planification du service aménagements de la communauté de communes de Bléré-Val de Cher,
- * aux différents entretiens avec les maires et élus des communes membres,
- * à la participation effective et nombreuse du public, qui ne remet pas en cause, dans sa globalité, le projet, ni le bien-fondé des éléments ayant conduit à son élaboration, sauf cas particuliers,

Estime :

- * que les observations formulées par oral ou par écrit ou par messagerie, par des particuliers, des acteurs économiques, des associations et des maires, ont été examinées attentivement, point par point, et commentées dans un avis donné pour chaque observation, au regard des termes des réponses apportées par la CCBVC à chaque observation ;
- * que les réponses apportées par la CCBVC dans le mémoire en réponse, figurant en pièce annexée au rapport, valent engagement de sa part, car elles déterminent l'avis ci-après ;

La commission d'enquête, après :

- * avoir étudié l'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique,
- * avoir constaté l'affichage sur les lieux des permanences,
- * avoir rencontré, préalablement à l'enquête, le président de la CCBVC ainsi que le vice-président à l'aménagement et au PLUi et ses collaborateurs, les maires et les élus des communes membres,

- * avoir été à la disposition du public pour l'accueillir, le rencontrer, l'écouter, l'informer et enregistrer ses observations ou propositions dans les conditions prévues dans l'arrêté du président de la CCBVC prescrivant l'enquête.

Considère, au regard du bilan de l'enquête, qu'elle est en capacité de donner son avis sur le projet de PLUi soumis à l'enquête.

En conclusion de l'enquête, la commission d'enquête estime que le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal du territoire de la Communauté de communes de Bléré-Val de Cher :

- * est en adéquation avec les lois et règlements applicables en l'espèce,
- * présente, sans conteste, un intérêt général avéré pour la collectivité,
- * est porteur de valeurs environnementales, économiques et sociales dans le cadre d'une démarche de développement durable.

Recommande aux responsables élus de la Communauté de communes de Bléré-Val de Cher :

- * en suivant les engagements qu'ils ont pris, modifier les documents écrits et dessinés pour les rendre plus accessibles au public ;
- * suivre, autant que faire se peut, les avis et suggestions que la commission d'enquête a été amenée à formuler.

Ces recommandations ne sont pas susceptibles de porter atteinte à « l'économie générale du projet ».

En définitive, la commission d'enquête,

Vu ses appréciations et ses avis qui précèdent ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'avis de la préfète d'Indre et Loire ;

Vu les avis des collectivités et Personnes Publiques Associées ;

Vu les différents entretiens tant avec les élus, les services administratifs et le bureau d'études.

En conséquence :

La commission d'enquête émet, à l'unanimité, un

AVIS FAVORABLE

au projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes de Bléré-Val de Cher, assorti des réserves suivantes :

Réserve n°1: Respecter les engagements pris vis-à-vis du public dans le mémoire en réponse.

Réserve n°2: Réaliser un diagnostic agricole.

Réserve n°3: Dans le rapport de présentation, justifier davantage l'extension de la zone d'activités de Sublaines / Bléré.

Réserve n°4 : Revoir le classement « espaces boisés classés » (EBC) en tenant compte des remarques formulées tant par les PPA que par le public reçu pendant l'enquête publique.

La commission d'enquête attire l'attention sur le fait que, si les réserves formulées n'étaient pas levées, son avis devait être considéré comme **défavorable**.

Fait à Bléré, le 26 mai 2021

Alain VAN KEYMEULEN
Président

Jean-Jacques ROUSSEAU
Membre

Jean-Pierre HOUDRÉ
Membre