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

RAPPORT D'ENQUÊTE
CONCLUSIONS ET AVIS
DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Commission d'enquête

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

Autorité organisatrice

Communauté de communes
Bléré – Val de Cher

39, rue Gambetta
37150 BLÉRÉ

Siège de l'enquête

SOMMAIRE GENERAL

RAPPORT D'ENQUETE

PAGES

CHAPITRE 1 : GENERALITES SUR L'ENQUETE 10

1 – 1 Préambule et origine de l'enquête 10

1 – 2 Démarches préliminaires de la Communauté de Communes 13

1 – 3 Objet de l'enquête 17

1 – 4 Cadre juridique de l'enquête 18

1 – 41 Textes législatifs liés aux thématiques du PLUi 18

1 – 42 Textes législatifs liés aux Périmètres Délimités des Abords (PDA) 19

1 – 43 Cadre juridique de l'enquête publique unique 20

1 – 5 Nature et caractéristiques du projet 22

1 – 51 Projet de plan local d'urbanisme intercommunal 22

1 – 52 Présentation et enjeux du territoire communautaire 23

1 – 53 Consommation d'espace 26

1 – 54 Compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur 30

1-54-1 Le SCOT de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais (SCoT ABC) 30

1-54-2 Le SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021 31

1-54-3 Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) 32

1-54-4 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Cher Aval 33

1 – 55 Les plans ou programmes que le PLUi doit prendre en compte ou auxquels il doit faire référence 34

1-55-1 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Centre – Val de Loire (SRCE) 34

1-55-2 Le Schéma Régional Climat, Air, Energie du Centre-Val de Loire (SRCAE) 35

1-55-3 Le Schéma Régional Eolien (SRE) 35

1-55-4 Le Plan Climat Air Energie Territorial de Bléré-Val de Cher (PCAET) 35

1 – 56 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) 36

1 – 57 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 42

1-57-1 Dispositions et objectifs des OAP 42

1-57-2 Les OAP sectorielles 43

1-57-3 Les OAP thématiques 47

1 – 58 Evaluation environnementale du projet 48

1-58-1 Synthèse du diagnostic environnemental : sensibilité et enjeux du territoire 48

1-58-2 Les incidences prévisibles de l'élaboration du PLUi 49

1-58-3 Les mesures de réduction ou de compensation des incidences de la mise en œuvre du PLUi 50

1-58-4 Quatre annexes 51

1 – 59 Règlement d'urbanisme 52

1-59-1 Opposabilité du règlement aux tiers et définition du zonage 52

1-59-2 Les zones à vocation urbaine (zones « U ») 53

1-59-3 Les zones à urbaniser (zones « AU ») 55

1-59-4 La zone agricole (« A ») 56

1-59-5 La zone naturelle (« N ») 56

1-59-6 Compléments de la partie réglementaire de ces différentes zones 56

1 – 6 Nature et caractéristiques des projets de détermination de Périmètres des Abords (PDA) 56

1 – 7 Composition du dossier d'enquête 63

CHAPITRE 2 : ORGANISATION DE L'ENQUETE 71

2 – 1 Désignation de la commission d'enquête 71

2 – 2 Modalités de l'enquête 71

2 – 21 Contact préalable 71

2 – 22 Réunion préparatoire, organisation des permanences et réunion avec le président les élus du bureau de la Communauté de Communes 71

2 – 23 Consultation de chaque maire 75

2-23-1 Secteur ouest 75

2-23-2 Secteur centre 85

2-23-3 Secteur est 86

2 – 24 Consultation des propriétaires concernés par les nouveaux périmètres des abords de leur monument historique 91

2 – 25 Dates de l'enquête 95

2 – 26 Mise à l'enquête 95

2 – 27 Visite des lieux 96

CHAPITRE 3 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE 97

3 – 1 Phase préalable 97

3 – 11 Publicité 97

3 – 12 Ouverture des registres 97

3 – 2 Phase d'enquête 98

3 – 21 Consultation du dossier et observations/propositions du public 98

3 – 22 Permanences des membres de la commission 98

3 – 23 Incidents / Climat de l'enquête 99

3 – 3 Phase postérieure à l'enquête 99

3 – 31 Clôture de l'enquête 99

3 – 32 Remise du PV de synthèse des observations 100

3 – 33 Réception de la réponse de la CCBVC 100

3 – 34 Décompte des observations 100

CHAPITRE 4 : ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU RESPONSABLE DU PROJET 101

4 – 1 Examen des différents avis émis par les services associés 101

4 – 11 Avis des collectivités territoriales associées 101

4 – 12 Avis des chambres consulaires 103

4 – 13 Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) 104

4 – 14 Avis de l'Etat 105

4 – 15 Autres avis 106

4 – 16 Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) 107

4 – 17 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) 108

4 – 2 Analyse des avis des communes membres 111

4 – 3 Analyse des observations et réponses 112

4 – 31 Procès-verbal de synthèse 112

4 – 32 Mémoire en réponse et commentaires de la commission d'enquête 119

CONCLUSIONS SUR LE PLUi ***PAGES***

CHAPITRE 1 : GENERALITES 4

1-1 Rappel de l'objet de l'enquête 4

1-2 Mise en oeuvre et déroulement de l'enquête 4

1-3 Fondement des conclusions motivées 6

CHAPITRE 2 : BILAN DE L'ENQUÊTE 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

CHAPITRE 3 : LA COMMISSION D'ENQUÊTE CONSTATE 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

CHAPITRE 4 : LA COMMISSION D'ENQUÊTE ESTIME 32

CONCLUSIONS SUR LES PDA

PAGES

CHAPITRE 1 : GENERALITES 4

1-1 Rappel de l'objet de l'enquête 4

1-2 Mise en œuvre et déroulement de l'enquête 5

1-3 Fondement des conclusions motivées 6

CHAPITRE 2 : BILAN DE L'ENQUÊTE 7

2-1 Bilan des observations recueillies pendant l'enquête 7

2-2 Bilan des observations formulées par le public 8

2-3 Mémoire en réponse de l'autorité compétente 8

CHAPITRE 3 : LA COMMISSION D'ENQUÊTE CONSTATE 9

31 - SUR LA FORME 9

32- SUR LE FOND 9

32-1 PDA « Site de la Vallée du Cher de La-Croix-en-Touraine à Francueil » 9

32-2 PDA d'Athée-sur-Cher : église Saint-Romain 9

32-3 PDA de Céré-La-Ronde : église Saint-Martin et son presbytère 10

32-4 PDA de Courçay : église Saint-Urbain 10

32-5 PDA de Dierre : église Saint-Médard 11

32-6 PDA de La-Croix-en-Touraine : Château de La Gaillardière 12

32-6 PDA de Saint-Martin-le-Beau : église Saint-Martin et manoir Thomas Bohier 12

CHAPITRE 4 : LA COMMISSION D'ENQUÊTE ESTIME 13

ANNEXES

PAGES

ANNEXE 1 : Arrêté n° 2021-027 du 23 février 2021 ouvrant une enquête publique relative au projet de PLUi de la CCBVC **3**

ANNEXE 2 : Réponses de la communauté de communes, datées du 17 mai 2021, aux questions de la commission d'enquête **10**

ANNEXE 3 : Mémoire en réponse de la communauté de communes, daté du 17 mai 2021 et commentaires de la commission d'enquête **1 à 86**

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

RAPPORT
DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Commission d'enquête

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

Autorité organisatrice

Communauté de communes
Bléré – Val de Cher

39, rue Gambetta
37150 BLÉRÉ

Siège de l'enquête

CHAPITRE 1 : GENERALITES SUR L'ENQUETE

1 – 1 Préambule et origine de l'enquête

Au sein de notre société, chaque citoyen a toujours été sensibilisé au droit du sol pouvant définir sa nationalité mais aussi la propriété du sol.
Collectivement, cette question a été abordée suivant les époques, de différentes manières pour l'aspect foncier.

Le cadastre est toujours le document de base collectif instauré sous Napoléon I°, le 15 septembre 1807. Il contient le plan topographique de chaque commune qui permet de fixer aujourd'hui le montant des taxes foncières.
L'utilisation de l'espace territorial, régi par des lois spécifiques, a évolué au cours du temps vers une planification plus sélective et collective. Elle permet, par regroupement parcellaire, de classer rationnellement des parties de territoire, en zones dédiées à différentes utilisations du sol : l'urbanisme.

Celui-ci s'est traduit en droit français chronologiquement par plusieurs réglementations communales « opposables aux tiers » comme le règlement national d'urbanisme puis les plans d'occupation des sols, les cartes communales. Elle permet aux représentants locaux de faire des choix d'orientation d'aménagement sur le territoire communal, suivant des critères souples d'intérêts généraux locaux définis par les conseils municipaux. Ces choix deviendront réglementaires et consignés dans un règlement communal.

Ces lois ont évolué ces quinze dernières années, avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Celle-ci détermine par zone dédiée non seulement le découpage territorial mais intègre avec force et contrainte l'analyse et la prise en compte de l'aspect environnemental dans le nouveau document de planification : le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PLUi est sur la forme le document destiné à définir plus simplement la destination générale des sols que ne le fait le plan d'occupation des sols (POS). Depuis le vote de la loi SRU (Solidarité Renouvellement Urbain) par le Parlement le 13 décembre 2000, le PLU remplace le POS. Il définit les règles indiquant quelles formes doivent prendre les constructions, quelles zones doivent rester naturelles, quelles zones sont réservées pour les constructions futures, etc…. Il doit notamment exposer clairement le projet global d'urbanisme ou PADD qui résume les intentions générales de la collectivité quant à l'évolution de l'agglomération.

Il comprend plusieurs documents :

- le rapport de présentation,
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- le règlement écrit, avec une partie graphique (communément appelée zonage), avec 4 grands types de zonages, et une partie écrite qui décrit les règles pour chacune des zones,
- les annexes comprenant notamment les servitudes d'utilité publique,
- les pièces administratives.

Le zonage comprend 4 types de zones :

- U pour les zones urbanisées,
- AU pour les zones à urbaniser,
- N pour les zones naturelles,
- A pour les zones agricoles .

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

Le citoyen se retrouve classé au niveau parcellaire, s'il est propriétaire, dans un zonage catégoriel régi par un règlement. Il doit le respecter en cas de demande d'autorisation d'urbanisme mais il doit aussi prendre en compte les contraintes environnementales y attenant et les schémas supra communaux. Sa validité est d'environ dix ans

L'élaboration du PLUi s'inscrit dans le cadre juridique des politiques d'aménagement, notamment les lois Grenelles 1 et 2, la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) et la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique). Le Conseil communautaire a prescrit, par délibération du 17 décembre 2015, l'élaboration d'un PLUi pour l'ensemble de son territoire et a fixé les modalités de la concertation. Il a arrêté le projet le 24 octobre 2019.

Plusieurs causes sont à l'origine de cette décision :

- **intégrer** les orientations et prescriptions du SCoT ABC (Schéma de Cohérence Territoriale des communautés de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais),
- **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 et en améliorant la mixité sociale et 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.
- **renforcer** et **développer** les zones d'activité,
- **permettre** aux entreprises de trouver les solutions à leur maintien et à leur agrandissement dans de bonnes conditions,
- **maintenir** les conditions de l'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** des actions contribuant à l'attractivité du territoire pour en faire un espace 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…).

Le PLUi est sur le fond le document d'urbanisme qui, à l'échelle de la communauté de communes de Bléré-Val de Cher, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement qui fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur ce territoire.

Le PLUi doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé, prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement ainsi que les spécificités d'un territoire (art. L.121-1 du code de l'urbanisme). Il détermine donc les conditions d'un aménagement du territoire respectueux des principes du développement durable (en particulier par une gestion économe de l'espace) et répondant aux besoins du développement local et d'adaptation au changement climatique.

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants en s'appuyant sur 3 axes forts :

- ***affirmer le Val de Cher comme pôle patrimonial et touristique singulier :*** ce premier axe vise la mise en œuvre des objectifs de maintien, voire de reconquête, des espaces de territoire. Il est donc prévu :
  - la préservation des paysages du territoire,
  - la valorisation de la trame verte et bleue intercommunale,
  - l'affirmation de pôles d'excellence touristique, dont un organisé autour du château de Chenonceau,
  - l'amélioration des mobilités de tous types pour une diffusion touristique dans l'ensemble de la communauté de communes,
- ***conforter une qualité de vie qui s'appuie sur les liens de proximité :*** à travers cet axe, les élus affirment leur volonté d'accompagner le développement et la structuration du territoire. Il est donc prévu :
  - l'affirmation d'un système d'espaces de vie qui assure l'accès de l'ensemble des habitants à l'offre de services et d'équipements,
  - l'amélioration des mobilités quotidiennes sur l'ensemble du territoire intercommunal,
  - l'affirmation et la structuration de la centralité bléroise,
- ***renforcer les complémentarités et les synergies entre espaces et filières pour accroître leur valeur mutuelle :*** ce troisième axe vise un développement économique lisible, équilibré et intégré ; il s'articule sur 3 orientations :
  - accompagner l'évolution des pratiques agricoles et soutenir le développement des exploitations,
  - développer une offre économique qualitative. Cette ambition se traduit par un souci de concentrer l'offre économique dans les espaces les mieux desservis (notamment la ZAE - Zone d'Activités Economiques – Sublaines – Bois Gaulpied). Mais il est également nécessaire de structurer et redéfinir progressivement l'offre économique en veillant à la qualité des espaces économiques, en accompagnant les besoins des entreprises et en clarifiant le positionnement des espaces économiques,
  - renforcer l'économie tertiaire via la diffusion de l'activité économique présentielle sur tout le territoire.

1 - 2 Démarches préliminaires de la Communauté de communes

Le 24 septembre 2015, la communauté de communes de Bléré Val de Cher (CCBVC) a délibéré afin de solliciter le transfert par ses communes membres de la compétence « plan local d'urbanisme et document d'urbanisme en tenant lieu » au bénéfice de la CCBVC.

Les conseils municipaux des communes membres de la CCBVC ont approuvé à l'unanimité ce transfert de compétence.

Les statuts de la communauté de communes ont été modifiés en conséquence par arrêté préfectoral du 27 novembre 2015.

La Communauté de communes a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble de son territoire par délibération du 17 décembre 2015.

A ce stade, il convient de rappeler que l'élaboration d'un PLUi donne lieu, tout au long de l'élaboration du document, à une concertation dite « préalable » avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, en vertu de l'article L103-2 du code de l'urbanisme. Cette concertation s'inscrit dans le cadre de la charte de l'environnement qui précise que toute personne a le droit de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement.

Ainsi, la délibération de la communauté de communes CCBVC du 17 décembre 2015 a défini les modalités de communication et de concertation prévues tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi.

Ces modalités prévoyaient notamment :

- l'annonce de la concertation par l'affichage de la délibération de prescription au siège de la CCBVC et dans chacune des communes membres, un communiqué de presse et des bulletins communautaires et/ou municipaux quand ils existent,
- une information et une explication du projet grâce à la mise à disposition d'un dossier dans les mairies et au siège de la CCBVC, un numéro spécial du bulletin communautaire, l'utilisation du site internet communautaire et des sites municipaux lorsqu'ils existent, ainsi qu'une exposition publique au siège de la CCBVC,
- l'organisation de débats et d'échanges, avec en particulier plusieurs réunions publiques, la tenue d'un registre d'observations dans chaque commune membre et au siège de la CCBVC, des ateliers de sensibilisation, ainsi qu'une adresse électronique dédiée.

Le bilan établi à l'issue de la concertation est le suivant :

- la délibération de prescription d'élaboration du PLUi a été affichée conformément aux dispositions fixées par la délibération du 17 décembre 2015 au siège de la Communauté de communes et dans l'ensemble des communes membres de la CCBVC,
- trois communiqués ont été publiés dans la presse locale entre janvier 2016 et octobre 2017,
- l'élaboration du PLUi a été relayée dans les bulletins communautaires et les bulletins municipaux des communes d'Athée-sur-Cher, Bléré, Civray-de-

Touraine, Dierre, Epeigné-les-Bois, Francueil, Luzillé, Saint-Martin le Beau,

- un dossier a été mis à disposition du public au siège de la Communauté de communes et dans l'ensemble des mairies de l'intercommunalité,
- six réunions publiques ont été tenues aux principales étapes de la procédure d'élaboration du PLUi de Bléré-Val de Cher (une réunion publique le 14 novembre 2017 à 18h00 à Athée-sur-Cher, une réunion publique le 14 novembre 2017 à 20h00 à la Croix-en-Touraine, une réunion publique le 15 novembre 2017 à 19h00 à Epeigné-les-Bois, une réunion publique le 4 mars 2019 à 18h00 à Epeigné-les-Bois, une réunion publique le 6 mars 2019 à 20h00 à Civray-de-Touraine, une réunion publique le 7 mars 2019 à 18h00 à Athée-sur-Cher),
- afin de permettre aux habitants du territoire de Bléré – Val de Cher d'accéder aisément aux éléments de réflexion du PLUi et aux objectifs poursuivis par la communauté de communes, une exposition évolutive a été organisée,
- deux ateliers de sensibilisation avec les agriculteurs et les viticulteurs de la Communauté de communes ont été organisés en février 2017.
- tout au long de la procédure de l'élaboration du PLUi, un registre de concertation accessible au public a été mis à disposition dans chaque mairie des communes du territoire et au siège de la communauté de communes Bléré – Val de Cher,
- tout au long de la démarche d'élaboration du PLUi, une adresse mail dédiée (plui@cc-blere-valdecher.fr) a été communiquée au public pour lui permettre de faire part de ses observations.

Concernant plus particulièrement les réunions publiques, le bilan est le suivant :

- trois réunions publiques ont eu lieu sur le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en novembre 2017 et ont rassemblé environ 200 personnes,
- trois réunions publiques ont été consacrées aux outils réglementaires (Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), zonage et règlement) en mars 2019 avec une participation estimée à 250 personnes.

L'exposition publique était accessible à tous au siège de la communauté de communes aux jours et aux heures d'ouverture au public. L'exposition complète comptait 10 panneaux. Environ 140 personnes ont visité l'exposition.

L'élaboration du PLUi a été l'occasion d'une diffusion de l'information et d'une communication via le site internet officiel de la communauté de communes. Le site internet comporte un espace dédié (http://www.cc-blerevaldecher.fr/urbanisme-accessibilite/plan-local-durbanisme-intercommunal). Les communes membres, lorsqu'elles disposent d'un site internet communal, ont relayé l'information au public sur la démarche et l'avancement du PLUi.

Une fois par an, un numéro spécial du bulletin communautaire « La Lettre du PLUi » a été édité et publié afin d'informer le public de l'avancement de la démarche du PLUi. Quatre numéros spéciaux « La Lettre du PLUi » ont été publiés :

- lettre PLUi n°1 en septembre 2016 (lancement de la démarche PLUi),
- lettre PLUi n°2 en janvier 2017 (diagnostic et état initial de l'environnement),
- Lettre PLUi n°3 en janvier 2018 (Projet d'Aménagement et de Développement

Durables),

- lettre PLUi n°4 en janvier 2019 (outils réglementaires).

Le bulletin communautaire « BVC infos » a également été le support d'une information du public et de la population. Plusieurs articles sur le PLUi ont été diffusés dans les différentes éditions du bulletin entre 2016 et 2019. Les communes membres ont relayé l'information et la communication dans leurs bulletins communaux lorsqu'ils existent.

La concertation publique du PLUi comportait également la tenue d'ateliers de sensibilisation «Diagnostic agricole et concertation avec les exploitants ».
Les ateliers ont été organisés les 2 et 3 février 2017 au cours de la phase de diagnostic du PLUi. Une centaine de personnes étaient présentes. L'objectif était d'informer et de sensibiliser les acteurs du monde agricole et viticole à la démarche de PLUi, de conforter le diagnostic agricole, de présenter les outils réglementaires du PLUi et d'échanger sur les enjeux agricoles à prendre en compte dans la réflexion du PLUi.

Afin de toucher un large public, des invitations ont été envoyées aux agriculteurs et viticulteurs pour les informer suffisamment en amont de la tenue des ateliers. 267 agriculteurs ont été invités. Un questionnaire a été remis à chaque participant pour faire un point sur leur exploitation agricole et leurs projets à court, moyen ou long terme. 115 questionnaires ont été retournés dont une centaine avec des plans cadastraux de projets. La mise à disposition de plans cadastraux a permis aux exploitants de localiser leurs bâtiments agricoles et leur projet de construction de bâtiments afin de les prendre en compte dans la rédaction des outils réglementaires du PLUi.

La presse locale s'est fait largement l'écho des différentes actions de communication menées par la communauté de communes, ainsi qu'en attestent les coupures de presse contenues dans le dossier.

Le public avait la possibilité de faire part d'observations écrites par le biais de registres de concertation mis à disposition dans chaque commune de la communauté de communes et au siège de l'intercommunalité à Bléré aux jours et aux heures d'ouverture au public. Au total 16 registres de concertation publique ont été mis à la disposition du public (un par mairie et un au siège de la communauté de communes). Le public avait également la possibilité d'écrire par mail à une adresse dédiée plui@cc-blere-valdecher.fr ou de contacter le service urbanisme de la communauté de communes par téléphone.

Au cours de la procédure d'élaboration du PLUi, 123 courriers, courriels, remarques ont été adressés directement à la communauté de communes et 210 contributions par courriers, mails, contributions dans les registres de concertation publique ont été remises directement dans les mairies des communes membres.

La majorité des demandes formulées auprès de l'intercommunalité et des communes membres concernaient des demandes de classement de foncier et de propriété en terrain constructible au futur PLUi, le maintien de foncier en zone constructible, la réalisation de projet de construction et d'aménagement d'ordre individuel.

Quelques demandes ont également porté sur :

- les possibilités de changement de destination,
- le maintien ou le changement de zonage A / N,

- le maintien de la qualité paysagère et patrimoniale,
- la suppression d'emplacements réservés,
- des projets d'entreprises,
- des interrogations sur les dents creuses.

Il ressort des observations formulées, notamment dans les registres de concertation publique, dans les courriers et lors des réunions publiques, un thème majeur de la concertation publique qui a contribué à nourrir le processus d'élaboration du PLUi : l'attractivité et la capacité de rayonnement du territoire.

Les contributions formulées portaient principalement sur des demandes de classement de foncier en zone constructible. L'opportunité des demandes de classement en zone constructible de terrain a été mise en perspective aux regards des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui a été débattu par le conseil communautaire le 1er mars 2018, en particulier par :

- les orientations de préservation et de développement de l'espace agricole, d'accompagnement des entreprises agricoles en lien avec le territoire,
- les orientations de développement résidentiel maîtrisé qui reposent sur le renforcement du maillage territorial, la mobilisation des friches, la mobilisation des logements vacants, la réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers,
- les orientations de protection des espaces naturels et des espaces agricoles au regard de leur rôle dans la fonctionnalité de la trame verte et bleue qui ont prévalu au maintien des espaces agricoles, naturels et boisés, des noyaux de biodiversité et des continuités écologiques et plus largement du paysage et des patrimoines du territoire.

Les contributions formulées portaient également sur la nécessité de prendre en compte les besoins de mobilités en transports en commun (en interne et avec les territoires voisins de la CCBVC). L'opportunité des demandes a été mise en perspective aux regards des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les contributions ont permis de conforter le positionnement des élus vis-à-vis de leviers d'attractivité du territoire communautaire en organisant le développement résidentiel autour d'un système d'espaces de vie (centralité bléroise, espaces de vie intermédiaires constitués par Athée-sur-Cher, Saint-Martin-le-Beau, Dierre et Francueil, Civray-de-Touraine, Chenonceaux, Chisseaux) et en définissant une armature urbaine et villageoise: cœur blérois, pôles relais, communes rurales structurantes, autres communes rurales.

De janvier 2016, date des premiers communiqués de presse annonçant le lancement de l'élaboration du PLUi, à mars 2019, date des dernières réunions publiques, les travaux de concertation ont donc été échelonnés sur un peu plus de trois années.

Cette concertation a été menée avec des outils classiques, tels que les communiqués de presse, réunions publiques, ateliers participatifs ou encore expositions, mais également en utilisant des technologies plus modernes tels que les sites internet et les moyens de communications associés, ce qui permet de « toucher » un public plus diversifié.

Au vu du bilan de la concertation préalable, la commission d'enquête estime que les actions mises en œuvre par la communauté de communes afin d'associer la population à l'élaboration du PLUi répondent aux exigences du code l'urbanisme et de la charte de

l'environnement.

1 - 3 Objet de l'enquête

L'enquête publique unique sur le territoire et au profit de la communauté de communes de Bléré- Val de Cher (CCBVC) a porté :

- sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur le périmètre de la communauté de communes de Bléré-Val de Cher arrêté par délibération du Conseil communautaire n° 2019-184 en date du 24 octobre 2019.
- sur le projet proposé par l'Architecte des Bâtiments de France et approuvé par les délibérations n° 2019-247 à 2019-253 du conseil communautaire du 12 décembre 2019 de Périmètres Délimités des Abords (PDA) de 14 monuments historiques du site de la vallée du Cher concernant les communes de BLERE, LA CROIX-EN-TOURAINE, CIVRAY-DE-TOURAINE, CHENONCEAUX, CHISSEAUX ET FRANCUEIL.

Dans un souci de simplification administrative, et conformément à l'article L. 621-31 du code du Patrimoine, les propositions des Périmètres Délimités des Abords (PDA) et le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ont fait l'objet d'une enquête publique unique, placée sous l'autorité organisatrice de la CCBVC.

La CCBVC est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) qui comprend quinze communes d'Indre-et-Loire : ATHEE-SUR-CHER, BLERE, CERE-LA-RONDE, CHENONCEAUX, CHISSEAUX, CIGOGNE, CIVRAY-DE-TOURAINE, COURÇAY, LA-CROIX-EN-TOURAINE, DIERRE, EPEIGNE-LES-BOIS, FRANCUEIL, LUZILLE, SAINT-MARTIN-LE-BEAU ET SUBLAINES.

Cette communauté de communes exerce les compétences en matière d'urbanisme, suite à la délibération du conseil communautaire en date du 24 septembre 2015 sollicitant le transfert volontaire par ses communes membres de la compétence « Plan local d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales » au bénéfice de la communauté de communes Bléré-Val de Cher (CCBVC) afin de bénéficier de l'article 13 de la loi du 20 décembre 2014, qui a reçu l'avis favorable à l'unanimité des conseils municipaux des communes membres, et à l'arrêté préfectoral en date du 27 novembre 2015 transférant la compétence en matière de « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la communauté de communes Bléré-Val de Cher.

La CCBVC a fixé son siège 39, rue Léon GAMBETTA - 37150 BLÉRÉ.
Son président est M. Vincent LOUAULT, Maire de la commune de CIGOGNE.

L'enquête publique s'est déroulée durant 32 jours à compter du lundi 29 mars 2021 à 9h00 et jusqu'au jeudi 29 avril 2021 inclus à 17h00 au siège de la communauté de communes Bléré-Val de Cher ainsi que dans les quinze mairies des communes membres de la CCBVC.

La CCBVC est à la fois autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du PLUi à la fin de l'enquête publique et autorité organisatrice de l'enquête.

Le Préfet de région est l'autorité compétente pour prendre la décision de création des PDA à l'issue de l'enquête publique, conformément à l'article R. 621-95 du code du patrimoine, la CCBVC ayant alors en charge d'annexer le tracé des nouveaux périmètres au PLUi, dans les conditions prévues aux articles L. 153-60 ou L. 163-10 du code de l'urbanisme.

1 - 4 Cadre juridique de l'enquête

Les textes législatifs liés aux thématiques du PLUi d'une part, à la délimitation des abords des églises et monuments historiques d'autre part, et à l'enquête publique sont les suivants, sans que pour autant cette liste soit exhaustive.

♦ 1-41 Textes législatifs liés aux thématiques du PLUi :

Les règles relatives aux PLU (ou PLUi) figurent au Livre 1° du Code de l'Urbanisme. Ce livre, intitulé « Réglementation de l'urbanisme » a été entièrement refondu par l'ordonnance du 23 septembre 2015.

Les principales dispositions encadrant ce projet de PLUi sont les suivantes :

- Titre II, chapitre 3, article L.123 relatif à l'élaboration du PLUi à l'échelon intercommunal,
- Titre V, chapitre 1 :
- Article L.151 relatif au contenu du PLU,
- Article L.152 relatif aux effets du PLU,
- Article L.153 relatif aux procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du PLU.

Les modalités pratiques sont détaillées dans la partie réglementaire correspondante, en particulier les articles R.151-1 à R.151-50.

De plus, il est indispensable de prendre en compte des lois récentes :

- Loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, modifiée par la loi du 25 juin 1999,
- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000,
- Circulaire n° 2001-3 du 18 janvier 2001 équipement, ville et logement,
- Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 relatif aux documents d'urbanisme,
- Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat
- Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite « loi Grenelle 1 »,
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « loi Grenelle 2 »,
- Loi n° 2010-874 du 22 juillet 2010 de Modernisation de l'Agriculture et de la

Pêche (LMAP),

- Loi n° 2014-366 du 26 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR),

- Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF),

- L'Article 13 de la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant sur diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, introduisant un dispositif temporaire afin de repousser les échéances suivantes incombant aux communes : mise en compatibilité avec un SCoT ; mise en compatibilité avec le Grenelle avant le 31 décembre 2016 et transformation de POS en PLU à achever avant mars 2017.

Ces échéances sont repoussées dans les conditions suivantes :

- la communauté de communes doit engager une procédure de PLUi avant le 31 décembre 2015.
- la communauté de communes doit réaliser le débat sur le PADD avant le 27 mars 2017,
- la communauté de communes doit approuver le projet de PLUi avant le 31 décembre 2019.

- Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (TECV),

- Loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'Egalité et à la Citoyenneté,

- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique,

- Loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique,

- L'Arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à faire dans les zones exposées au phénomène de retrait/gonflement des argiles consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. (Date d'entrée en vigueur : 01/10/2021.)

♦ 1-42 Textes législatifs liés aux Périmètres Délimités des Abords (PDA) :

- la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine,
- le Code du Patrimoine, et en particulier les articles L 621-30 à L 621-32 et R 612-1, R 621-93 à R 621-95,
- les articles Article 25 du décret n°2017-456 du 29 mars 2017 relatif au patrimoine mondial, aux monuments historiques et aux sites patrimoniaux remarquables,

- les articles L123-1 et suivants et les articles R123-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs au champ d'application et objet de l'enquête publique
- les articles L123-12 et R123-8 du Code de l'environnement relatifs à la constitution du dossier d'enquête,
- l'article L153.60 Code de l'urbanisme sur les conditions d'annexion au PLU des servitudes d'utilité publique.

♦ 1-43 Cadre juridique de l'enquête publique unique :

- le Code général des collectivités territoriales,
- le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 153-19 et R 153-8,
- le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-3 et L 123-4, L 123-9 à L 123-15, R 123-2 à R 123-25,
- le Code du Patrimoine, et notamment les articles L 621-30 à L 621-32 et R 612-1,
- l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R.123-11 du Code de l'environnement,
- l'arrêté préfectoral en date du 14 décembre 2000 instituant la communauté de communes de Bléré-Val de Cher (CCBVC),
- la délibération en date du 24 septembre 2015 sollicitant le transfert volontaire par ses communes membres de la compétence « Plan local d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales » au bénéfice de la communauté de communes Bléré-Val de Cher (CCBVC) afin de bénéficier de l'article 13 de la loi du 20 décembre 2014, qui a reçu l'avis favorable à l'unanimité des conseils municipaux des communes membres,
- l'arrêté préfectoral en date du 27 novembre 2015 transférant la compétence en matière de « Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la communauté de communes Bléré-Val de Cher,
- la délibération n° 2015-234 du 17 décembre 2015 arrêtant les modalités de la collaboration avec les communes membres pour l'élaboration du PLUi sur le périmètre de la CCBVC,
- la délibération du Conseil communautaire n° 2015-235 du 17 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) sur le périmètre de la communauté de communes de Bléré-Val de Cher,
- la délibération communautaire n°2016-087 en date du 24 mars 2016 portant sur la prise en considération du Code de l'Urbanisme au 1er janvier 2016 dans la prescription du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi),
- la délibération n° 2018-041 du 1er mars 2018, prenant acte du débat relatif aux orientations générales sur le PADD du PLUi de la CCBVC,
- la délibération du conseil communautaire en date du 26 avril 2018 donnant un accord de principe au lancement d'une procédure de périmètre délimité des Abords (PDA)

menée par l'UDAP d'Indre-et-Loire (Mme BARTHELEMY) avec le bureau d'études Urban'ism (devenu Auddicé),

- le Schéma de cohérence territoriale approuvé le 09 juillet 2018 par le Syndicat Mixte des communautés d'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais,
- l'avis favorable de la Conférence Intercommunale des Maires le 10 octobre 2019
- l'avis favorable du Bureau des Maires du 17 octobre 2019,
- la délibération n° 2019-184 en date du 24 octobre 2019, tirant le bilan de la concertation publique, et arrêtant le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLUi) sur le périmètre de la communauté de communes de Bléré-Val de Cher (CCBVC),
- les délibérations n° 2019-247 à 2019-253 du conseil communautaire du 12 décembre 2019 approuvant le projet de Périmètre Délimité des Abords proposé par l'Architecte des Bâtiments de France de 14 monuments historiques du site de la vallée du Cher concernant les communes de Bléré, La Croix-en-Touraine, Civray-de-Touraine, Chenonceaux, Chisseaux et Francueil,
- les avis des communes membres, des personnes publiques associées (PPA) et autres personnes consultées sur le projet d'élaboration du PLUi de la CCBVC,
- l'ensemble des pièces du dossier soumis à enquête publique,
- la décision n°E20000133/45 en date du 20 janvier 2021 de la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans désignant la commission d'enquête composée de M. Alain VAN KEYMEULEN, Président, M. Jean-Jacques ROUSSEAU et M. Jean-Pierre HOUDRÉ, membres titulaires pour l'enquête publique unique relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la CCBVC, ainsi qu'à la création des périmètres de délimitation des abords autour des églises situées sur les communes d'ATHÉE-SUR CHER, CÉRÉ-LA-RONDE, COURÇAY, DIERRE, SAINT-MARTIN-LE-BEAU, et autour du château de la Gaillardière situé sur le territoire de la commune de LA-CROIX-EN-TOURAINE et des 14 monuments historiques situés sur les communes de BLÉRÉ, LA-CROIX-EN-TOURAINE, CIVRAY-DE-TOURAINE, CHENONCEAUX, CHISSEAUX et FRANCUEIL.
- l'arrêté n° 2021-27 du Président de la communauté de communes de Bléré-Val de Cher (CCBVC) en date du 23 février 2021 portant ouverture de l'enquête publique unique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble du territoire de la CCBVC, ainsi qu'à la création des périmètres de délimitation des abords autour des églises situées sur les communes d'ATHÉE-SUR CHER, CÉRÉ-LA-RONDE, COURÇAY, DIERRE, SAINT-MARTIN-LE-BEAU, et autour du château de la Gaillardière situé sur le territoire de la commune de LA-CROIX-EN-TOURAINE et des 14 monuments historiques situés sur les communes de BLÉRÉ, LA-CROIX-EN-TOURAINE, CIVRAY-DE-TOURAINE, CHENONCEAUX, CHISSEAUX et FRANCUEIL.

1 - 5 Nature et caractéristiques du projet

♦ 1 – 51 Projet de plan local d'urbanisme

L'élaboration du PLUi de la communauté de communes de Bléré-Val de Cher s'est inscrite dans le cadre juridique des politiques d'aménagement, notamment les lois Grenelle 1 et 2, la loi ALUR et la loi ELAN.

Ainsi, le conseil communautaire a prescrit par délibération du 17 décembre 2015 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) pour l'ensemble de son territoire et a en fixé les modalités de la concertation.

Les objectifs de l'élaboration annoncés dans la délibération de prescription ont été les suivants :

- **intégrer** les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale des Communautés de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais (SCoT ABC), approuvé par délibération su Syndicat Mixte de ces communautés en date du 09 juillet 2018,
- **maintenir et développer** l'accueil de 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 et 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.
- **renforcer** et développer les zones d'activités, pour permettre aux entreprises de trouver des solutions à leur maintien et à leur agrandissement dans de bonnes conditions,
- **maintenir** les conditions de l'exercice de l'activité agricole,
- **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** des actions contribuant à l'attractivité du territoire pour en faire un territoire agréable à vivre,
- **maintenir et valoriser** les éléments patrimoniaux du territoire (paysage, patrimoine architectural et bâti…),
- **développer** le tourisme dans la vallée du Cher en lien avec le patrimoine architectural et bâti (Château de Chenonceaux, barrages à aiguilles, moulins…).

Le projet de PLUi a été arrêté par le conseil communautaire le 24 octobre 2019.

Toutefois, compte-tenu à la fois de la crise sanitaire et des élections municipales du printemps 2020, l'organisation de l'enquête publique a été reportée au premier semestre 2021.

♦ 1 – 52 Présentation et enjeux du territoire communautaire

La communauté de communes de Bléré-Val-de-Cher est située dans le département d'Indre-et-Loire, à la limite de la couronne péri-urbaine de l'agglomération tourangelle, et fait partie du pôle urbain de celle-ci.

Elle regroupe quinze communes, pour environ 22000 habitants, dont 75% résident dans les communes de plus de 1000 habitants, au nombre de sept.

Parmi celles-ci, la commune centre de Bléré concentre à elle seule 25% de la population.

Le territoire intercommunal présente une superficie de 326,3 km². Il est traversé d'Est en Ouest par trois axes structurants :

- l'autoroute A 85, qui relie Vierzon à Tours et Angers,
- la route départementale RD 976,
- le Cher, affluent de la Loire,

Ainsi que par l'Indre, autre affluent de la Loire, au Sud du territoire.

Il se compose de quinze communes membres, classées selon le gradient de centralité suivant :

- la commune centre : Bléré,
- trois communes « pôles-relais » : La Croix-en-Touraine, Athée-sur-Cher et Saint-Martin-le-Beau,
- onze communes secondaires : Francueil, Céré-la-Ronde, Chenonceaux, Chisseaux, Cigogné, Civray-de-Touraine, Courçay, Dierre, Epeigné-les-Bois, Luzillé et Sublaines.

Sur ces quinze communes, quatre sont en partie dans le périmètre inscrit du Val de Loire -UNESCO : Civray-de-Touraine, Chenonceaux, Chisseaux, Francueil. Le château de Chenonceau, son parc, une partie du bourg de Chenonceaux, ainsi que la route historique les reliant à Amboise sont situés dans la zone principale du site inscrit au patrimoine de l'humanité avec le Val de Loire en tant que « paysage culturel ».

Sous l'effet des liens croissants et déséquilibrés avec la métropole tourangelle, il a été fait le constat que le territoire Bléré – Val de Cher tendait à voir se diluer son identité et à en devenir de plus en plus dépendant. L'objectif de la communauté de communes de Bléré-Val de Cher a été d'affirmer et de proposer un projet de développement économique et un cadre de vie alternatifs en connexion assumée avec la dynamique métropolitaine tourangelle.

Le territoire de la communauté de communes de Bléré Val-de-Cher est un territoire très riche d'un point de vue environnemental :

- Bléré Val-de-Cher possède des écosystèmes riches et très intéressants, accueillant une multitude d'espèces patrimoniales, dont certaines sont protégées au niveau régional ou national. Les espaces les plus intéressants du point de vue de la biodiversité sont les boisements, les zones humides et les milieux ouverts. Cette richesse naturelle est mise en évidence par la présence sur le territoire

intercommunal de plusieurs zones d'inventaires et zones réglementaires (5 ZNIEFF de type I, 2 ZNIEFF de type II, zone Natura 2000 ZPS Champeigne, 2 ENS, 2 sites classés).

- l'offre touristique sur la communauté de communes est tournée vers le tourisme vert et culturel (patrimoine architectural, œnotourisme).
  Avec le Château de Chenonceau (plus de 850 000 visiteurs par an), ses chemins de randonnées pédestres, ses itinéraires vélo, son patrimoine local (loges de vignes), le Château de Montpoupon, le Château de Nitray, etc. , le tourisme représente aujourd'hui une opportunité pour le développement économique du territoire. L'enjeu ici est de définir l'équilibre entre protection de l'environnement et des paysages et développement touristique.

Le territoire de Bléré Val-de-Cher est particulièrement agricole, avec des espaces occupés principalement par des cultures intensives de céréales et d'oléagineux ainsi que par la viticulture. Si le secteur connait cependant un certain déclin, autant en termes de surface que du nombre d'exploitations, la communauté de communes se démarque par sa richesse d'AOC et AOP des vins de la Loire.

Le territoire est marqué par la présence d'un réseau hydrographique organisé par le Cher au nord et l'Indre au sud-ouest. Il est accompagné par des zones humides en forte régression, et la préservation de la qualité et de la ressource en eau est un enjeu important pour le territoire.

Des risques naturels apportent des contraintes au projet de PLUi de la communauté de communes de Bléré Val-de-Cher :

- en lien avec la présence de nombreux cours d'eau et zones humides, le territoire de Bléré Val-de-Cher présente un risque d'inondation par débordement (PPRI du Cher et de l'Indre), ainsi que du fait des remontées de nappes. D'autres risques naturels ont été identifiés sur la communauté de communes, il s'agit du risque retrait-gonflement des argiles : tout le territoire est concerné par un aléa fort à moyen.
- le risque mouvement de terrain de surface est présent sur les coteaux au nord du Cher, ainsi qu'aux abords de l'Indre avec le recensement d'éboulements et d'effondrements. Le risque de séisme est quant à lui faible.

Des risques industriels sont présents sur le territoire et soumettent les populations et l'environnement à des risques de pollution :

- deux établissements ICPE classés SEVESO II sont assortis d'un PPR Industriel qui concerne les communes de Bléré, Sublaines, Cigogné et Céré-la-Ronde.
- onze autres ICPE sont dispersées en particulier sur les communes riveraines du Cher.
- d'autres risques industriels sont présents à travers le transport de matières dangereuses et la présence de l'autoroute A85 et la RD976. Ce risque devra aussi être pris en compte pour les futurs projets situés en bordure de cet axe de communication.

Le positionnement retenu par la CCBVC s'est inscrit en complémentarité des pôles

voisins, afin :

- d'en tirer parti tout en en maîtrisant leurs influences,
- de faire valoir un mode de vie spécifique à travers une offre différente, tant résidentielle, économique qu'en matière de cadre de vie et de tourisme,
- d'offrir une qualité de vie renforcée s'appuyant sur la valorisation des potentiels économiques et résidentiels qui lui sont propres, le Val de Cher disposant d'atouts paysagers et économiques dont la mise en valeur doit être amplifiée.
- de rechercher, à l'échelle du territoire intercommunal, la poursuite d'un développement qualitatif qui s'appuie sur la complémentarité des espaces et des filières économiques et agricoles.

Pour ce faire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été construit autour de trois axes :

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

A travers eux, la communauté de communes s'est fixé l'objectif d'apporter un ensemble de réponses aux enjeux identifiés :

- engager une co-valorisation de l'ensemble des patrimoines :
  - En renforçant la lisibilité des paysages identitaires.
  - En confortant la qualité du territoire par une trame verte et bleue fonctionnelle.
- organiser l'offre touristique dans une logique inter-vallées Loire/Cher/Indre :
  - En affirmant des pôles d'excellence touristique aux vocations lisibles et complémentaires.
  - En favorisant l'itinérance pour une diffusion touristique sur l'ensemble du territoire.
- affirmer un système d'espaces de vie porteur de l'élévation de la qualité de vie :
  - En organisant le développement résidentiel.
  - En facilitant les mobilités à l'échelle de chaque espace de vie.
- structurer la centralité bléroise :
  - Par des fonctions urbaines complémentaires.
  - Par des mobilités internes facilitées.
- accompagner l'évolution des entreprises agricoles et soutenir le développement des exploitations :
  - Par des réponses aux besoins spécifiques de chaque terroir.
  - Par la préservation et le développement de l'espace agricole.
  - Par l'accompagnement de l'évolution des entreprises agricoles en lien avec le territoire.
- développer une offre économique lisible et qualitative :
  - Par une offre adaptée, lisible et complémentaire à l'échelle du territoire.
  - Par une qualification des espaces d'activité.
- renforcer l'économie tertiaire :
  - Par le développement d'une économie résidentielle en lien avec l'attractivité du territoire.

- Par le développement de Tertiaire de desserrement des pôles d'Amboise et Tours.

♦ 1 – 53 Consommation d'espace

***Les enjeux de la consommation d'espace* :**

La consommation d'espaces est un terme utilisé dans le Code de l'urbanisme, qui désigne le changement d'usage des sols naturels, agricoles et forestiers pour les affecter à des fonctions urbaines (habitat, activités, infrastructures). On y associe les notions :

- d'étalement urbain, correspondant à une forte consommation d'espace pour un faible apport d'habitants ;
- d'artificialisation consistant à transformer un sol agricole, naturel ou forestier par des actions d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation totale ou partielle ;
- d'imperméabilisation des sols, c'est-à-dire de leur recouvrement par un matériau imperméable (enrobé, béton) qui entraîne une altération de la capacité d'infiltration des eaux.

La consommation d'espaces et l'étalement urbain ont de multiples incidences :

- un coût réel pour les collectivités locales (voirie, réseaux, dessertes et services publics), et les ménages ;
- un appauvrissement de l'agriculture en la segmentant (morcellement ou abandon de terres agricoles fertiles) ;
- un affaiblissement de la biodiversité en la fragmentant, parfois au détriment du paysage (suppression d'espaces naturels, problèmes d'insertion paysagère des constructions) ;
- un accroissement des désordres environnementaux (augmentation de l'émission de gaz à effet de serre avec un effet sur le climat, imperméabilisation des sols provoquant ou amplifiant des inondations).

Et pour les ménages pour qui il peut s'agir parfois d'un choix personnel, mais souvent d'une relégation (sur la base de l'accès à un foncier moins onéreux à l'achat) :

- des conséquences en termes de distance à parcourir domicile-travail, domicile-services qui engendrent des temps longs de déplacement, et un surcoût, en particulier en cas de besoin de deux véhicules ;
- un coût budgétaire (entretien de la maison, coût du chauffage) plus élevé ;
- un accès plus difficile aux services publics, aux commerces, à tout type de formation pour les enfants.

C'est pourquoi le Code de l'urbanisme, dans l'Article L101-2 - Principes généraux de l'urbanisme, stipule :
« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :
1°/L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces *urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain (1) ;*
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

(1) introduit par la loi ELAN du 24 novembre 2018 – article 38-1

La consommation d'espaces dans le projet de PLUi de la Communauté de communes Bléré-Val-de-Cher :

Le rapport de présentation (pièce 1.1) informe sur les principales conclusions du diagnostic, notamment :

- une dynamique démographique soutenue, en accroche de l'agglomération tourangelle,
- un territoire à la transition économique achevée, qui conserve une spécificité dans les domaines agricole et industriel,
- un risque de dépendance économique accrue aux pôles extraterritoriaux,
- un risque d'attractivité résidentielle « concentrée », vecteur d'un déséquilibre territorial Ouest-Est et d'une banalisation des paysages,
- des risques naturels importants qui contraignent l'aménagement du territoire,

Ces conclusions ont ainsi conduit la communauté de communes à retenir, 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.

L'analyse des dynamiques économiques et démographiques (pièce 1.1, pages 23 à 29) justifie les objectifs de consommation d'espaces envisagés, tant pour l'activité économique que pour le besoin en logements à l'horizon de 2030.

Les objectifs chiffrés de la consommation foncière se décomposent en deux catégories :

∗ <u>1/ Des besoins fonciers à vocation résidentielle / mixte :</u>

Tout d'abord, (Pièce 1.1, page 25), il est précisé que « *la production de logements doit accompagner la stratégie de renforcement de l'armature urbaine de Bléré-Val de Cher, et répondre à l'objectif de réduction de la consommation foncière. Ainsi, la production de logements doit se faire prioritairement dans les secteurs géographiques que sont Bléré et les pôles relais* ».

La répartition géographique de la programmation résidentielle a donc été opérée de façon à valoriser Bléré et les pôles relais, en s'appuyant sur les indicateurs

L'ambition démographique portée par la Communauté de communes Bléré-Val-de-Cher

nécessite la construction de 1335 logements, dont 28% seront réalisés dans les enveloppes urbaines existantes (378 logements). Le besoin résiduel, soit 957 logements, nécessitant de dégager des capacités foncières.

Pour évaluer ce besoin foncier, le projet de PLUi intègre ces objectifs d'élévation des densités résidentielles (densités « brutes », intégrant les VRD nécessaires à la viabilisation des sites) :

- 20 logements / ha à Bléré, commune centre,
- 16 logements / ha pour Athée-sur-Cher, La-Croix-en-Touraine et Saint-Martin-le-Beau, les pôles-relais,
- 14,5 logements / ha à Civray-de-Touraine
- 13 logements / ha pour les autres communes.

Le besoin théorique pour la réalisation de nouveaux logements s'élève, compte-tenu de ces objectifs de densité, à 59 ha en extension des espaces urbains existants. Cependant, le PADD a prévu une enveloppe en extension de 70 ha, soit les 59 ha de besoin théorique, et un coefficient de 20% de surface supplémentaire pour les équipements d'accompagnement au développement résidentiel (écoles, équipements sportifs…)

Cette prévision de consommation foncière pour des besoins résidentiels est compatible avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT des communautés de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais (SCoT ABC) approuvé en juillet 2018, qui demande pour le territoire de la communauté de communes de Bléré-Val de Cher d'envisager les extensions urbaines dans un souci de gestion économe des sols, et fixe pour les secteurs d'ouverture à l'urbanisation dédiés au logement et situées en extension de l'existant les planchers de densités brutes suivants :

- Moyenne au niveau des pôles urbains majeurs : 20 logements / ha,
- Moyenne sur l'ensemble des pôles relais : 16 logements / ha,
- Moyenne sur le reste du territoire : 13 logements / ha.

Le projet de PLUi est ainsi plus économe en foncier, par rapport à la tendance passée :

- par une diminution du rythme d'artificialisation à vocation d'habitat de 6,4 ha / an au lieu de 9 ha / an dans la période passée,
- par une diminution de la mobilisation foncière pour les nouveaux logements, associant la reconquête des logements vacants, des résidences secondaires, l'identification des potentiels de « dents creuses » dans les enveloppes urbaines,
- par une augmentation de la densité bâtie, en prévoyant un prélèvement moyen de 526 m² par nouveau logement au lieu de 1189 m² dans la période passée.

Cette modération de consommation foncière est cependant mise en cause par la Chambre d'agriculture, qui considère que les densités de construction envisagées manquent d'ambition en particulier pour Bléré et les trois pôles relais, afin de limiter le prélèvement de foncier, et qui, en matière de consommation de l'espace, estime qu'une amélioration sensible pourra être apportée en phasant davantage les zones AU, en particulier dans les secteurs de PLU communaux récemment approuvés.

* 2/ <u>Des besoins fonciers à vocation économique.</u>

A travers de nouvelles coopérations interterritoriales et socioéconomiques, Bléré Val-de-Cher cherche à accroître les opportunités de développement et de valorisation de son territoire.

Pour satisfaire aux besoins en foncier économique, le projet de PLUi dégage des capacités pour une superficie de 65 ha. Cependant, le PADD prévoit, conformément au DOO du SCoT, que 70 ha seront affectés aux activités économiques, ce qui laisse ainsi la possibilité d'ajuster l'offre économique sur le temps.

Cette prévision de consommation foncière à vocation économique répond à l'orientation III du PADD : Renforcer les complémentarités et les synergies entre espaces et filières pour accroître leur valeur mutuelle, et en particulier, aux objectifs 3B « Développer une offre économique lisible qualitative » et 3C « Développer une économie résidentielle en lien avec l'activité du territoire ». Ainsi :

- des OAP sur les secteurs d'extension à vocation économique ont été définies,
- le projet de PLUi prévoit des zones UE dédiées aux activités économiques, (Athée-sur-Cher, Bléré, Céré-la-Ronde, Civray-de-Touraine, Francueil, Saint-Martin-le-Beau, Sublaines),
- le projet prévoit le développement d'une partie des espaces d'activités existants via la définition de zones 1 AUE, et un règlement qui favorise l'accueil d'une diversité d'activités économiques,
- le règlement favorise le développement d'activités tertiaires via la diversité des fonctions urbaines autorisées dans les zones urbaines et à urbaniser mixte : UC/UB, UP, UH et leurs zones AU associées.

L'urbanisation est forcément source de consommation d'espace malgré les efforts faits (densification, extension dans les zones limitrophes au bâti existant) pour limiter les impacts :

- la localisation des zones de développement de l'urbanisation est conditionnée par les enjeux auxquels la communauté de communes est soumise, notamment en termes de maintien de l'agriculture, de protection des espaces naturels, de risques et de préservation des paysages.
- aussi, les zones ouvertes à l'activité économique sont limitées et localisées au sein ou en périphérie des zones déjà urbanisées.

Le projet de PLUi montre ainsi une modération importante par rapport aux disponibilités foncières de 258 ha des PLU actuellement en vigueur (Pièce 1.2 – Diagnostic du dossier d'enquête) :

Disponibilités foncières : zones d'urbanisation future des documents d'urbanisme en vigueur

	AUc mixte	AUs mixte	AUc éco	AUs éco	AUc équipt	AUs équipt	Surface en Ha
Athée-sur-Cher	26,72	0,00	0,00	0,00	5,95	0,00	**32,67**
Bléré	12,62	21,68	31,81	29,27	0,00	0,00	**99,38**
Chenonceaux	1,83	3,74	0,00	0,00	0,00	0,00	**5,57**
Chisseaux	11,64	3,82	0,00	0,00	0,00	0,00	**15,47**
Cigogné	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
Civray-de-Touraine	4,25	13,55	6,12	10,95	0,00	0,00	**34,87**
Courçay	4,55	7,49	0,00	0,00	0,00	0,00	**12,04**
Céré-la-Ronde	2,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**2,15**
Dierre	1,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	**1,79**
Francueil	2,20	4,92	0,00	0,00	0,00	0,00	**7,13**
La Croix-en-Touraine	1,69	1,41	0,00	0,00	0,00	0,00	**3,10**
Luzillé	4,91	1,59	0,00	0,00	0,90	4,22	**11,63**
Epeigné-les-Bois	1,14	0,00	0,00	0,00	0,00	1,34	**2,48**
Saint-Martin-le-Beau	PLU en cours d'élaboration						
Sublaines	1,59	4,73	23,98	0,00	0,00	0,00	**30,30**
Surface en Ha	**77,10**	**62,92**	**61,92**	**40,26**	**6,85**	**5,56**	**258,58**

♦ 1 – 54 Compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur

Le PLUi doit être compatible avec les documents cadre de rang supérieur, notamment avec ceux les plus importants suivants :

- Le SCoT de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais, (SCoT ABC).

Le SCoT ABC est lui-même compatible avec les documents suivants :
- 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.

* 1 – 54-1 Le SCoT de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais (SCoT ABC).

Le projet de PLUi doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des communautés de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais en vigueur, qui, avec la loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), est devenu le document stratégique de référence. On parle désormais de SCoT "intégrateur". En effet, seul le SCoT doit être compatible ou prendre en compte les documents de rang supérieur.
Le document actuellement en vigueur est le SCoT de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais, dit « SCoT ABC », approuvé le 9 juillet 2018.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), qui s'impose au PLUi, se décline en 22 orientations organisées selon les thématiques suivantes :

1. Positionnement du territoire : Concilier identités locales et complémentarité avec les pôles voisins
2. Qualité environnementale et patrimoniale : Préserver les patrimoines naturels et bâtis
3. Développement et renouveau urbain : Assurer la maîtrise et la qualité des formes urbaines
4. Développement économique : Favoriser un développement économique autonome
5. Équipements et services du territoire : Concilier efficience et mutualisation
6. Infrastructures de transport et déplacements : Faciliter les mobilités « durables »

Le DOO est un document règlementaire, dont l'application peut relever de principes juridiques. Ses règles s'imposent aux documents d'urbanisme de rang plus local (PLUi, notamment) et à d'autres démarches.

Les orientations du SCOT ABC qui concernent en particulier la qualité environnementale et patrimoniale du territoire sont les suivantes :

- agir en faveur de la biodiversité
- gérer et protéger efficacement les ressources en eau
- préserver et valoriser les patrimoines architecturaux et paysagers
- promouvoir activement les pratiques et démarches respectueuses de l'environnement.

La trame verte et bleue (TVB) du Pays Loire Touraine a été intégrée dans le SCOT. Elle isole les liaisons fonctionnelles entre sous-trames pour plusieurs échelons de la biodiversité :

- sous-trame boisée : aires de migration pour les grands ongulés, les chiroptères forestiers ;
- sous-trame herbacée : aires de migration des petits mammifères, insectes ;
- sous-trame bleue : aire de migration pour les amphibiens et odonates

Les orientations concernant la préservation et restauration de la TVB à l'échelle de Bléré Val-de-Cher sont les suivantes :

- maintenir et améliorer l'état de conservation des réservoirs de biodiversité ;
- préserver et améliorer la fonctionnalité des corridors ;

Le tableau (pièce 1.3 « Evaluation environnementale, résumé non technique », pages 37 à 40) met en parallèle les prescriptions du SCoT et leur traduction dans le projet du PLUI, sur les différentes orientations du SCoT ABC relatives à qualité environnementale et patrimoniale, et montre que le projet de PLUi est compatible avec l'ensemble des prescriptions et recommandations déclinées dans le SCoT.

* 1 - 54-2 - Le SDAGE Loire Bretagne 2016-2021

Le territoire intercommunal est inclus dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 approuvé le 18 novembre 2015 [(1)].

(1) *A noter qu'un nouveau SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 est cependant actuellement en préparation.*

Le SDAGE Loire Bretagne 2016-2021 est un outil de planification décentralisé qui définit sur la période 2010-2015 les grandes orientations pour la gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire Bretagne. Le SDAGE est l'outil principal de mise en œuvre de la directive 2000/60/CE dite directive cadre sur l'eau. Le SDAGE définit 14 orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource à l'échelle du district hydrologique, en réponse aux questions importantes définies pour le bassin. Les orientations fondamentales sont déclinées en dispositions nécessaires à l'atteinte des objectifs :

1. Repenser les aménagements de cours d'eau
2. Réduire la pollution par les nitrates
3. Réduire la pollution organique et bactériologique
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
7. Maîtriser les prélèvements d'eau
8. Préserver les zones humides
9. Préserver la biodiversité aquatique
10. Préserver le littoral
11. Préserver les têtes de bassin versant
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

La lutte contre les pollutions et la réduction des rejets urbains, par temps sec et par temps de pluie, afin de satisfaire aux objectifs de qualité des eaux fixés pour les eaux superficielles, constitue une des préconisations générales édictées par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux. De même, la préservation de la ressource en eau constitue une des orientations majeures de ce document-cadre.

Le projet de PLUi prend en considération les grandes orientations et les mesures définies par le SDAGE Loire Bretagne, notamment :

- préserver les têtes de bassin versant et les zones humides
- maîtriser et réduire la pollution par les nitrates et les pesticides

Le projet de PLUi de la Communauté de Communes Bléré Val-de-Cher intègre les objectifs du SDAGE Loire Bretagne.

* <u>1 – 54-3 Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI).</u>

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) est un des outils prévus par la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation pour réduire les conséquences négatives des inondations sur la santé, l'économie, l'environnement et le patrimoine. Par ailleurs, la directive inondation indique

que les objectifs poursuivis par les PGRI doivent être compatibles avec l'objectif de bon état des masses d'eau fixé par la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000.

Il fixe pour six ans les objectifs sur le bassin Loire Bretagne afin de réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Loire Bretagne a été arrêté le 23 novembre 2015 par le préfet de la région Centre-Val de Loire, préfet du Loiret et préfet coordonnateur du bassin Loire Bretagne. Son application est entrée en vigueur le 23 décembre 2015 au lendemain de sa date de publication au Journal Officiel.

Le PRGI identifie des mesures relatives :

- aux orientations fondamentales et dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) concernant la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eaux ;
- à la surveillance la prévision de l'information sur les phénomènes d'inondation, comprenant notamment le schéma directeur de prévision des crues ;
- à la réduction de la vulnérabilité des territoires face aux risques d'inondation, comprenant des mesures pour le développement d'un mode durable d''occupation et d'exploitation des sols, notamment pour la maîtrise de l'urbanisation et la cohérence du territoire au regard du risque d'inondation, la réduction de la vulnérabilité des activités économiques et du bâti et, le cas échéant, l'amélioration de la rétention de l'eau et l'inondation contrôlée ;
- à l'information préventive, l'éduction, la résilience et la conscience du risque.

Le territoire de la Communauté de communes de Bléré Val-de-Cher n'est pas identifié par le PGRI comme un Territoire à Risque Important d'inondation (TRI).

* 1 – 54-4 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Cher Aval

La loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 énonce que l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres, sont d'intérêt général. Cette même loi institue à l'échelle des grands bassins les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente ou pour un système aquifère les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le projet de SAGE Cher Aval a été adopté par la CLE le 6 juillet 2016 et a fait l'objet d'une enquête publique du 20 février au 22 mars 2017. Le SAGE a été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 26 octobre 2018.

Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable des ressources en eau et des milieux aquatiques (PAGD) exprime le projet de SAGE en formalisant le consensus autour d'enjeux hiérarchisés, entre les objectifs généraux à atteindre et les moyens prioritaires retenus par la Commission Locale de l'Eau pour les atteindre. Il permet également d'assurer une coordination et une cohérence efficace de l'ensemble des plans et programmes menés sur le

bassin dans le domaine de l'eau et de l'aménagement du territoire.

Le tableau 2 « Enjeux et objectifs du SAGE Cher Aval (pièce 1.3, pages 42 à 44, du 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 de Bléré-Val de Cher est compatible avec les objectifs déclinés dans le PAGD du SAGE.

♦ 1 – 55 Les plans ou programmes que le PLUi doit prendre en compte ou auxquels il doit faire référence.

Conformément à l'article L 111-1 du Code de l'urbanisme, le SCOT de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais prend en compte [(1)] :

- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Centre-Val de Loire (SRCE)
- le Schéma Régional Eolien (SRE), annexe du SRCAE

[(1)] *La « prise en compte » implique une obligation de compatibilité avec dérogation possible pour des motifs justifiés.*

Concrètement, s'agissant des projets, la prise en compte du SRCE va constituer un élément de connaissance supplémentaire, mais l'enjeu de la Trame Verte et Bleue, introduite dans le droit français par les lois « Grenelle I et II en 2009 et 2010, s'inscrit plus globalement dans la nécessaire prise en compte des enjeux environnementaux.

* 1 – 55-1 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Centre-Val de Loire (SRCE).

En région Centre-Val de Loire, les travaux d'élaboration du SRCE ont été co-pilotés par la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) du Centre et par la Direction de l'Environnement du Conseil Régional du Centre-Val de Loire. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Centre-Val de Loire a été adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015, après son approbation par le Conseil Régional par délibération en séance du 18 décembre 2014.

Sur la base des enjeux identifiés précédemment, quatre grandes orientations stratégiques sont proposées pour le présent SRCE :

1. préserver la fonctionnalité écologique du territoire.
2. restaurer la fonctionnalité écologique dans les secteurs dégradés.
3. développer et structurer une connaissance opérationnelle.
4. susciter l'adhésion et impliquer le plus grand nombre.

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.

* 1 – 55-2 Le Schéma Régional Climat, Air, Énergie du Centre-Val de Loire (SRCAE)

Remarque préliminaire de la commission d'enquête :

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire, adopté par délibération en date du 19 décembre 2019 par le conseil régional a été approuvé par le préfet de région le 4 février 2020. Il se substitue à plusieurs schémas régionaux thématiques préexistants et notamment le Schéma Régional de l'Air, de l'Énergie et du Climat (SRCAE).

Le SRADDET est le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires que, conformément à la loi NOTRe du 7 août 2015, chaque Région doit élaborer pour réduire les déséquilibres et offrir de nouvelles perspectives de développement et de conditions de vie à ses territoires.

Le SRADDET n'intègre pas de Schéma Régional Éolien (SRE), qui n'a aujourd'hui plus d'existence.

Cependant, dans le cadre du diagnostic environnemental, le projet de PLUi fait référence au SRCAE, en vigueur à la date de son élaboration.

* 1 – 55-3 Le 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 (SRCAE).

* 1 – 55-4 Le PCAET de Bléré Val-de-Cher

La loi Grenelle 2 rend obligatoire l'élaboration de Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET) pour les collectivités locales de plus de 20 000 habitants. En tenant compte d'un bilan des émissions de gaz à effet de serre (Bilan Carbone®), ce plan définit, dans les champs de compétences de la collectivité :

- les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin d'atténuer et lutter efficacement contre le réchauffement climatique et de s'y adapter ;
- le programme des actions à réaliser conformément aux objectifs issus de la législation européenne relative à l'énergie et au climat ;
- un dispositif de suivi et d'évaluation des résultats.

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.

La stratégie du PCAET de Bléré Val-de-Cher s'organise autour de 3 axes stratégiques transverses :

1. mobiliser les acteurs et citoyens autour des enjeux ;

2. anticiper les conséquences du changement climatique dans les projets du territoire ;
3. améliorer la qualité de l'air.

Et 6 axes thématiques :

1. favoriser un territoire éco-rénové et des énergies non polluantes pour les logements
2. rendre exemplaire la collectivité
3. développer une mobilité partagée, propre, efficace et adaptée aux besoins locaux
4. encourager une agriculture durable et favoriser une consommation locale
5. valoriser les emplois locaux et les filières de la transition écologique
6. augmenter la production d'énergie renouvelable

La stratégie du PCAET de Bléré Val-de-Cher s'inscrit également dans les objectifs chiffrés suivants :

1. une baisse des consommations d'énergie finale de 20% entre 2015 et 2030 et de 52% en 2050 ;
2. une baisse des émissions de gaz à effet de serre de 21% entre 2015 et 2030 et de 62% en 2050 ;
3. le développement des énergies renouvelables pour atteindre 32% de la consommation d'énergie en 2030 (140 GWh) et 88% de la consommation d'énergie en 2050 ;
4. le développement de la séquestration de carbone pour atteindre 46% des émissions de gaz à effet de serre en 2030 et la neutralité carbone en 2050.

Parmi les 42 actions présentées dans le PCAET, quatre d'entre elles donnent des éléments à intégrer dans les documents d'urbanisme :

- Action n°8 : Penser l'aménagement de sorte qu'il facilite la sobriété énergétique ;
- Action n°14 : Préserver et planter des arbres pour augmenter la résilience du territoire (=plantation de haies, plantation de boisements…) ;
- Action n°20 : Réduire les nécessités de se déplacer ;
- Action n°36 : Initier et soutenir les projets solaires de l'ensemble des acteurs (=réaliser un cadastre solaire thermique à inclure dans le PLUi).

Ces quatre pistes d'actions, qui sont celles à mettre en œuvre par la communauté de communes pour la diminution des GES et l'accompagnement des énergies renouvelables, sont prises en compte et déclinées dans le projet de PLUi, comme en témoigne le tableau page 53 de la pièce 1.3 du dossier d'enquête publique.

♦ 1 – 56 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PADD découle du diagnostic du territoire effectué au début de l'élaboration du projet de PLUi. Il exprime les objectifs et le projet politique du développement du territoire de la Communauté de communes de Bléré-Val de Cher à l'horizon 2030. C'est un document

stratégique qui est la clé de voute du PLUi. Il comporte les orientations générales que les élus communautaires ont décidées et qui se traduisent ensuite dans les règlements graphique et écrit du PLUi.

Le PADD de la communauté de commune Bléré-Val de Cher a pour ambition d'affirmer et de proposer un projet de développement économique et un cadre de vie alternatifs, en connexion assumée avec la dynamique métropolitaine. Pour cela, il est structuré autour de trois grandes orientations, elles-mêmes déclinées en objectifs, et est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'actions et d'opérations d'aménagement destinées à être, pour la plupart, mises en œuvre pendant la période fixée, à savoir à l'horizon 2030.

Orientation 1 : Affirmer le Val de Cher comme pôle patrimonial et touristique singulier.

Objectif 1.1 : engager une co-valorisation de l'ensemble des patrimoines associés au Val de Cher.

- renforcer la lisibilité des paysages identitaires : bâti troglodytique, espaces agricoles, naturels et forestiers, axes de découverte du Val de Cher, traversées de villages au bâti ancien et en particulier le bourg de Chenonceaux, espace d'approche du Château des Dames (UNESCO),
- conforter la qualité du territoire par une valorisation d'une trame verte et bleue fonctionnelle, en mettant en valeur la présence de l'eau, des boisements, des paysages de vignobles et la diversité des ambiances paysagères, en favorisant les continuités écologiques entre les espaces agri-naturels nécessaires à la circulation des espèces floristiques et faunistiques, en déclinant la trame verte et bleue à toutes les échelles, de la parcelle au territoire intercommunal.

Objectif 1.2 : organiser l'offre touristique dans une logique inter-vallées Loire/Cher/Indre.

- affirmer des pôles d'excellence touristique aux vocations lisibles et complémentaires :
    - Chenonceaux / Chisseaux / Francueil / Céré-la-Ronde / Civray-de-Touraine, où le château de Chenonceau représente à l'Est la porte d'entrée touristique principale du territoire, depuis l'axe ligérien (Amboise, Chambord, Azay-le-Rideau) et le point d'appui à un pôle touristique élargi ;
    - Saint-Martin-le-Beau / Athée-sur-Cher / Dierre, communes situées à l'Ouest du territoire, un secteur qui s'appuie sur la diversification de l'offre touristique par la pérennisation des espaces viticoles des AOC Montlouis sur Loire / Touraine sur les coteaux, et la protection des espaces maraîchers de la plaine alluviale du Cher ;
    - Bléré, qui renforce son rôle de pôle central du territoire en se dotant d'une offre positionnée sur la valorisation de son patrimoine urbain et

architectural ;

- Courçay, sise dans la vallée de l'Indre, qui développe une fonction d'accueil touristique permettant de renforcer les logiques d'itinérance inter-vallées.

– favoriser l'itinérance pour une diffusion touristique sur l'ensemble du territoire :

  - déployer un réseau d'itinéraires multi modaux, par l'accompagnement de l'aménagement du Cher à vélo, à tonalité « nature et loisirs, et la réaffirmation de la vocation du Cher à la navigation (entretien des barrages à aiguilles, aménagement de pontons légers, pratiques aqualudiques, etc.) ;
  - accroître les capacités d'hébergement (hôtellerie, chambres d'hôtes, hébergements insolites, type cabanes dans les arbres, yourtes, etc., et de loisirs) pour un allongement des durées de séjour ;
  - articuler les « attracteurs touristiques phares » et « pépites confidentielles » , pour viser des séjours plus longs dans la région, en complément aux visites des châteaux de Chenonceau, Chambord, Amboise, et du Zoo Parc de Beauval ;
  - viser une exigence d'accueil et de qualité des aménagements urbains de chacune des communes, s'appuyant sur la reconquête et la qualification patrimoniale des tissus anciens, et la production de nouveaux espaces urbains contribuant à la qualité paysagère et patrimoniale des sites.

Orientation 2 : Conforter une qualité de vie qui s'appuie sur les liens de proximité.

Objectif 2.1 : affirmer un système d'espaces de vie porteur de l'élévation de la qualité de vie :

– organiser le développement résidentiel autour d'un système d'espaces de vie qui assure l'accès de l'ensemble des habitants à l'offre de services en équipements, et valorise une plus grande proximité entre emplois, habitat, commerces et services ;

– structurer autour du pôle majeur et central qu'est Bléré un espace multifonctionnel qui réponde à l'ensemble des besoins du quotidien : fonctions résidentielles et économiques renforcées à Bléré, positionnement stratégique de la Croix-de-Touraine autour de la gare TER, et d'un carrefour entre un axe Nord-Sud (axe Loches-Bléré-Amboise) et d'un axe Est-Ouest (axe Tours-Montrichard), constitution d'une nouvelle vitrine économique tertiaire et affirmation progressive d'un positionnement des zones d'activités de Bois Pataud et de Saint-Julien à Civray-de-Touraine ;

– compléter la centralité bléroise pour l'offre d'accès de proximité en équipements et services par les espaces de vie intermédiaires, portant des fonctions d'intérêt intercommunal et animés par des pôles : à l'Ouest, le pôle constitué d'Athée-sur-Cher, Saint-Martin-le-Beau et Dierre ; A l'Est, celui associant Chisseaux, Chenonceaux, Civray-de-Touraine et Francueil.

- maintenir une campagne vivante et habitée, où les communes rurales continuent à leur mesure produire une offre résidentielle, dont les caractéristiques s'articulent avec les espaces de vie intermédiaires pour mieux répondre aux besoins des habitants et font émerger des micro-centralités et où l'offre de services, commerces et équipements se complète avec celle des espaces intermédiaires et des pôles limitrophes extérieurs au territoire de la communauté de communes :
- élever l'attractivité et l'offre proposée par les centralités urbaines et villageoises, par une diversification des fonctions qui contribue à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie : les centralités, lieux privilégiés des équipements générateurs de flux (commerces, services, équipements publics, stationnements, emploi, habitats) sont les points d'accès aux réseaux de transports collectifs, des aires permettant le rabattement et l'intermodalité, des cheminements doux qui sécurisent les accès ;
- mettre en œuvre la diversification du parc résidentiel, pour favoriser un développement résidentiel adapté et respectueux de l'objectif de vitalisation de toutes les communes, en vue d'un fonctionnement de l'espace communautaire hiérarchisé et harmonieux ;
- répondre aux besoins en matière de construction de logement, en cohérence avec l'objectif de croissance démographique tenant compte notamment de la dynamique des pôles urbains voisins (soit +/- une population de 24830 habitants à l'horizon 2030) ;
- atteindre les objectifs en matière de construction de logements par :
    - la mobilisation des surfaces bâties ayant eu une fonction actuelle différente de l'habitat, mais n'étant plus utilisées,
    - la maîtrise de la vacance au sein du parc résidentiel,
    - la mobilisation des résidences secondaires et occasionnelles,
    - la réalisation de 1335 nouvelles constructions, selon une répartition différenciée de l'effort constructif : renforcement de la centralité bléroise , avec 40% des nouveaux logements (530 logements), des communes pôles relais avec 35 % de la programmation résidentielle, (470 logements), et affectation des 25% aux 11 autres bourgs et villages (335 logements) ;
    - la détermination, pour les logements réalisés en extension de l'enveloppe bâtie, d'objectifs de densités brute moyenne : 20 logements/ha pour Bléré, 16 logements/ha pour les communes pôles relais, 14,50 logements/ha pour Civray-de-Touraine et 13 logements/ha dans les villages et les bourgs.
    - un développement résidentiel qui concoure à l'amélioration de la qualité patrimoniale des paysages urbains et ruraux, en valorisant le patrimoine bâti des centres-bourgs ;
    - un développement résidentiel résilient, qui respecte la sensibilité des sites (préservation des digues, des champs d'expansion des crues, des abords du Cher et de l'Indre, des axes d'écoulement naturels et

réceptacles des eaux de ruissellement sur le coteau Nord), des secteurs urbains inondables, préserve les espaces forestiers, les haies, les boisements,

- un développement résidentiel qui vise l'adaptation des composantes territoriales au changement climatique ;
- un développement résidentiel qui assure la pérennité des activités et installations économiques potentiellement génératrices d'aléas technologiques, en garantissant l'encadrement des développements urbains dans leurs abords.

Objectif 2.2 : faciliter les mobilités à l'échelle de chaque espace de vie :

La qualité du cadre de vie du territoire Bléré-Val de Cher s'appuie sur une accessibilité aux services et équipements ; le projet vise un déploiement de l'offre n mobilités articulée aux différentes échelles de vie :

- à l'échelle de la commune, en s'appuyant sur un réseau de cheminements doux complet reliant les centres-bourgs aux quartiers alentour (vélos et piétons) ;
- à l'échelle intercommunale, en organisant une offre de déplacement alternative à « l'auto-solisme » :
    - aménagement des abords des gares TER et des arrêts Fil Vert ;
    - equipement des parcs économiques structurants en bornes de recharge pour véhicules électriques u hybrides rechargeables ;
    - renforcement du réseau d'aires de covoiturage ;
    - développement d'une offre de Transport A la Demande (TAD) adaptée au milieu rural pour l'ensemble des publics et notamment les plus fragilisées et les plus captives sur le plan de la mobilité.
- structurer la centralité bléroise pour accroître ses capacités de développement à destination de tout le territoire :
    - renforcer l'offre commerciale et de service de proximité dans le centre-ville de Bléré ;
    - mettre en œuvre la reconquête progressive et l'extension de l'espace d'activités Saint-Julien / Bois Pataud ;
    - transformer la gare TER de La Croix-Bléré en vrai pôle d'échange multimodal ;
    - faciliter des mobilités internes décarbonées pour les déplacements réalisés à l'échelle de la centralité bléroise en reliant les trois fonctions précédentes.

Orientation 3 : Renforcer les complémentarités et les synergies entre espaces et filières pour accroître leur valeur mutuelle.

Objectif 3.1 : accompagner l'évolution des pratiques agricoles et soutenir le développement des exploitations ; Pour cela, répondre aux besoins spécifiques de chaque

terroir :

- accompagner la filière maraîchère et horticole dans la plaine alluviale du Cher :
- protéger les surfaces de vignobles et accompagner l'évolution des sites d'exploitation dans les coteaux viticoles ;
- protéger les espaces de grandes cultures sur le plateau agricole, par l'optimisation des disponibilités existantes au sein des enveloppes des hameaux ;
- maintenir la vitalité agricole et des caractéristiques paysagères pour la valorisation des productions labellisées (AOC viticoles et fromagères) ;
- préserver les espaces forestiers sur le plateau d'Amboise, les coteaux de la vallée du Cher et de l'Indre, à la fois pour la valeur paysagère et pour le support d'activités sylvicoles :
- soutenir l'activité agricole et préserver les espaces, et accompagner l'évolution des exploitations agricoles en lien avec le territoire, dans une perspective de moindre impact environnemental : diminution des prélèvements dans la nappe du Cénomanien, valorisation énergétique des déchets agricoles, soutien aux exploitations à la diversification, insertion paysagère et aménagement des abords.

Objectif 3.2 : développer une offre économique lisible et qualitative :

- produire et renouveler le foncier économique ;
- développer la zone d'activités de Sublaines-Bois Gaulpied ;
- qualifier les autres zones d'activités de Bléré-Val de Cher (ZAE de Saint-Martin-le-Beau, d'Athée-sur-Cher, de La Croix-de-Touraine et de Bléré) ; La requalification-densification des zones d'activités existantes constitue une priorité de Bléré-Val de Che, au regard de l'ambition générale de confortement de la qualité patrimoniale du territoire ;
- transférer des grandes activités (BTP, logistique, industrie) dans la zone à vocation industrielle développée à Sublaines-Bois Gaulpied, permettant la réorganisation et le réaménagement des autres zones d'activités ;

Objectif 3.3 : renforcer l'économie tertiaire, par des activités tertiaires qui confortent la vocation économique des tissus urbains et villageois en lien avec leur valeur patrimoniale.

- les activités commerciales et fonctions tertiaires supports s'appuient particulièrement sur la dynamique dans le centre-ville de Bléré ;
- dans la centralité bléroise et les espaces de vie intermédiaires, les secteurs des gares TER et des arrêts Fil Vert sont les lieux de la diversification fonctionnelle des espaces bâtis et d'accès aux services et commerces par tous :
- les villages développent leur offre de services à destination d'activités économiques diffuses qui prennent place dans les enveloppes et les constructions existantes ;
- la couverture numérique, aboutie à l'horizon 2023, accompagne le réinvestissement des bâtis ruraux pour de nouvelles activités, partout sur le territoire intercommunal ;

- le développement de cette offre d'espaces tertiaires ou artisanaux participe à l'activation des potentialités des patrimoines villageois et urbains, et à la dynamisation des centralités ;
- le développement et la pérennisation du mix énergétique du territoire intercommunal s'appuie sur les réseaux électriques, de gaz, et de chaleur qui desservent les usagers proches des sites de production.

♦ 1 – 57 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

❖ 1 – 57-1 Dispositions et objectifs des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernent des secteurs de projets et des zones ouvertes à l'urbanisation. Elles sont établies en cohérence avec les objectifs du PADD, et visent à donner corps et structure aux éléments stratégiques d'aménagement contenus dans le PADD, et sont complétées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Ces orientations sont opposables aux autorisations d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, les projets ne doivent pas remettre en cause les orientations. Mieux, les projets doivent les mettre en œuvre.
Elles n'ont pas vocation à se substituer aux projets urbains (projets d'aménagement ou projet d'architecture), mais à déterminer les objectifs d'aménagement, schémas de principe, principes de liaisons, conditions de réalisation, etc. Elles peuvent notamment :

- définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation d'équipements, de services ou de commerces ;
- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte.

Constitutives du dossier du PLUi, dans lequel elles présentent des éléments écrits et graphiques qui permettent de visualiser, pour les secteurs stratégiques, les objectifs et les conséquences des choix opérés, elles sont rédigées dans une perspective opérationnelle, tout en laissant aux concepteurs de l'aménagement la marge de manœuvre nécessaire à la réalisation de leurs missions.

❖ 1 – 57-2 Les OAP sectorielles

Le projet de PLUi, comporte 37 OAP sectorielles, soit 29 à vocation habitat, 1 à vocation mixte habitat et économique et 7 à vocation économique. Chaque OAP est présentée à l'aide des rubriques suivantes :

- présentation du site et de son environnement élargi, par un descriptif, une photo satellite annotée, un plan des orientations d'aménagement, sur lesquels figurent :
  - les principes d'accessibilité, de desserte, de stationnement : accès sécurisés à créer, voies à requalifier, voies de desserte à créer, accès et dessertes par les modes de cheminement doux à créer ;
  - les principes d'orientation paysagères, transition paysagère à organiser, bande végétalisée en interface avec les tissus résidentiels riverains à créer, zones humides à préserver, arbres à maintenir.
- précisions sur la composition urbaine et architecturale, sur la qualité environnementale des projets, sur les orientations programmatiques, échéanciers et phasages.

En l'absence de synthèse présentée dans la pièce 3 du dossier d'enquête, le tableau et les graphiques ci-dessous, réalisés par la commission d'enquête, permettent de constater :

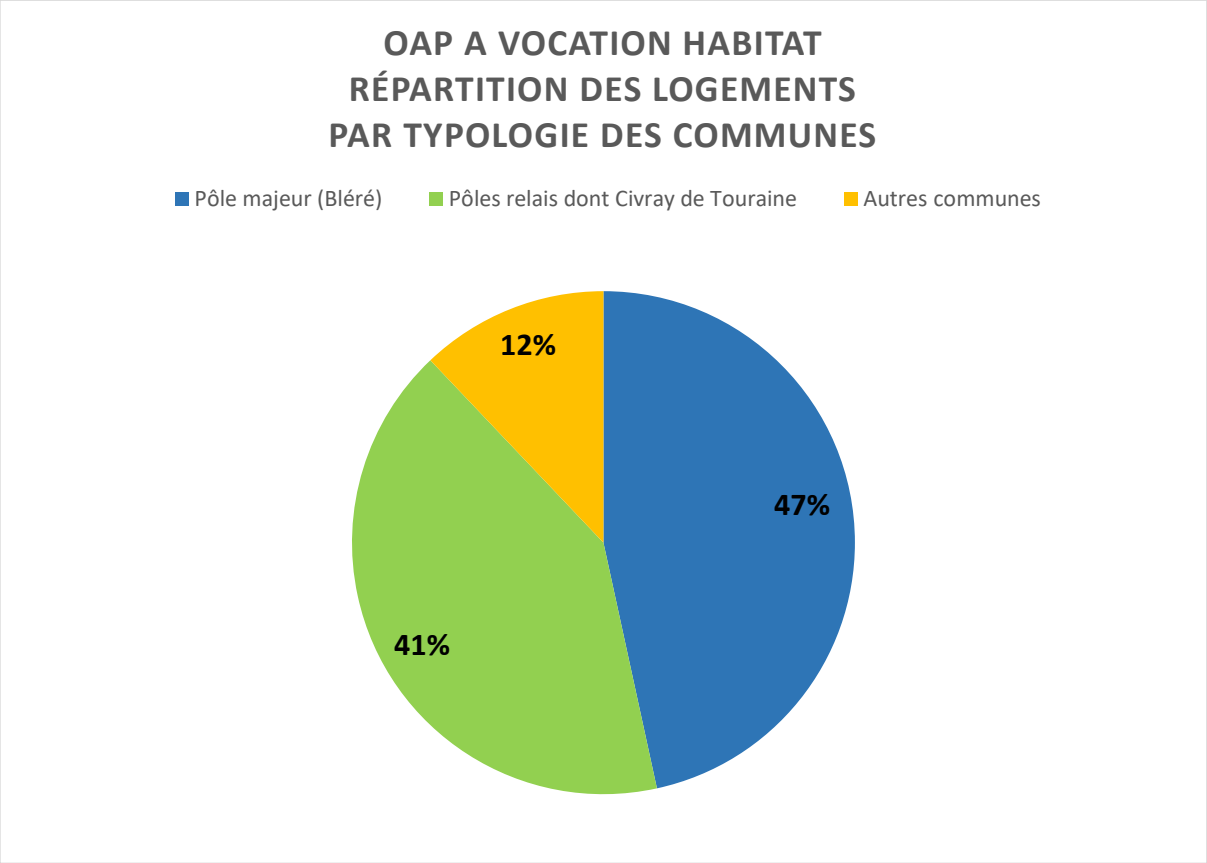
- une prévision de consommation foncière de 70,7 hectares pour les OAP à vocation habitat ;
- une prévision de consommation foncière de 80,6 hectares pour les OAP à vocation économique ;
- que 1026 nouveaux logements sur les 1335 à produire d'ici l'horizon 2030 le sont au sein des OAP, représentant 76,8% des nouveaux logements envisagés dans le projet du PLUi ;
- des taux de densité des OAP à vocation habitat souvent conformes mais parfois en décalage avec les objectifs de densité fixés par le SCoT et retenus dans le PADD ;
- une répartition des OAP à vocation habitat selon la typologie des communes conforme aux objectifs fixés dans le PADD.

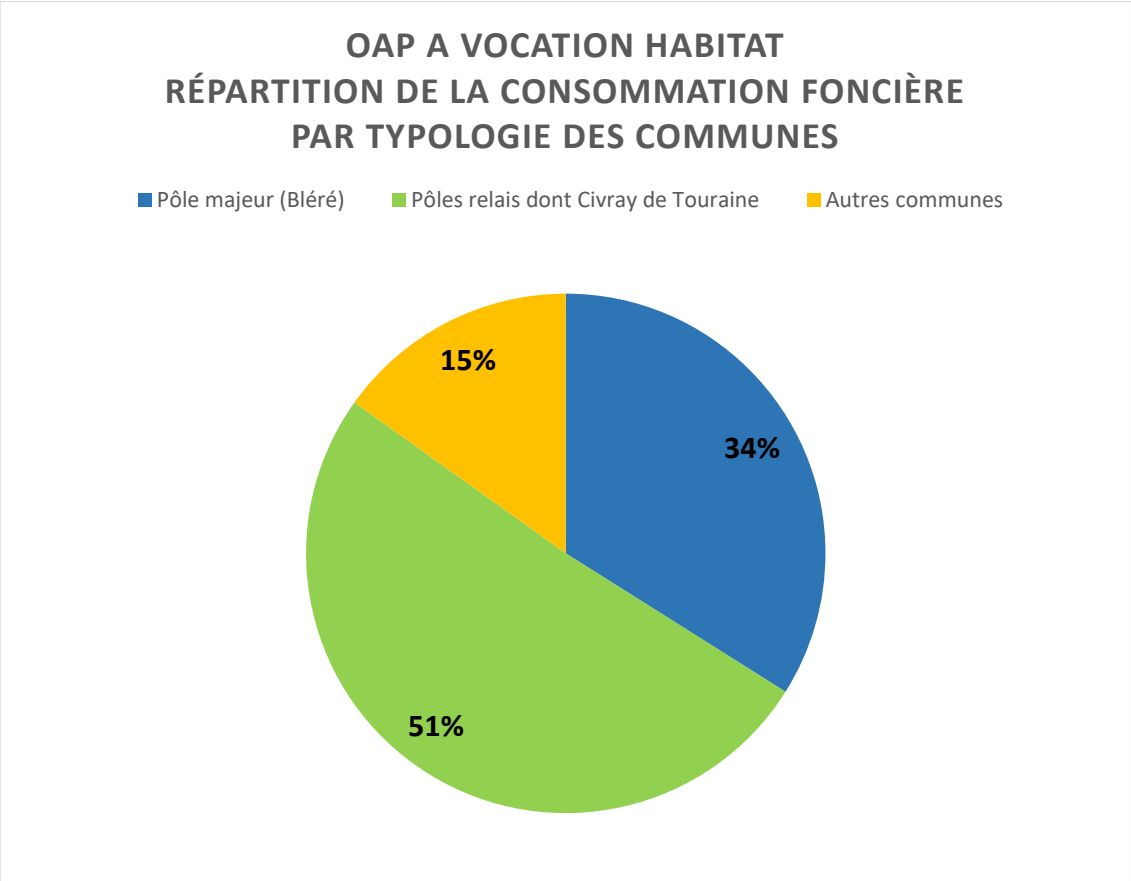
TABLEAU DE SYNTHÉSE DES OAP SECTORIELLES

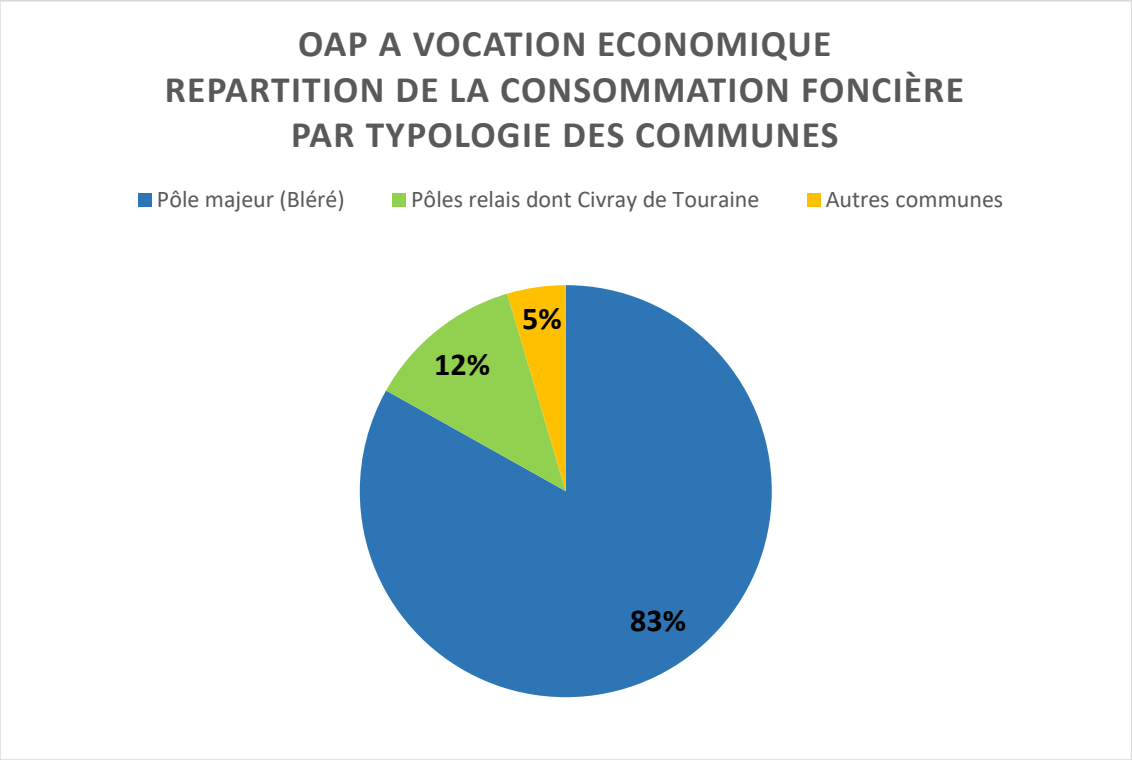
Caractéristiques de l'OAP			Superficie & Densités					Totaux & Moyennes par commune			
Nom de la commune	Nom de l'OAP	Zonage	Economique	Prolongement/Ext UB	Nb logts	Densité minimale fixée	Densités brutes obtenues	Total ha Vocation économique	Σ Nb ha Vocation habitat	Σ Logts	Densité moyenne

ATHEE S/Cher	**Scierie**	UE	3,2								
Pôle-relais **Densité fixée à 16**		1AUEa	1								
-	**Chemin des brebis**	1AUPc		1,1	18	16	**16,36**				
-	**Rue des vignes**	1AUPc		2,9	48	16	**16,55**				
	Gangnerie	1AUPc		3,3	51	16	**15,45**				
	Bois l'Abbée	1AUPc		4,3	68	16	**15,81**	**4,2**	**11,6**	**185**	**15,95**
Bléré **Pôle majeur** **Densité fixée à 20**	**La Varenne**		4,6								
				4,5	85	20	**18,89**				
	ZAC Sublaines – Bois Gaulpied - Phase 2	1AUE	62,4								
	Les Aigremonts	1AUPc 2AU		12	240	20	**20,00**				
	Vologer	2AU		2,4	45	20	**18,75**				
	Montcartier	1AUPc		5,1	108	20	**21,18**	**62,4**	**24**	**478**	**19,92**
Céré-la-Ronde	**Rue de la Ronde**	1AUPb		1,3	9	13	**6,92**				
	Bourg	1AUPb		0,6	7	13	**11,67**				
	Rue Georges Sand	1AUB	0,6					**0,6**	**1,9**	**16**	**8,42**
Chenonceaux	**Rue de la Chevalerie**	1AUPb		0,5	6	13	**12,00**	**0**	**0,5**	**6**	**12,00**
Chisseaux	**La Dégrainière**	1AUPb		1,1	10	13	**9,09**				
	Chesnerayes	1AUPb		0,7	10	13	**14,29**	**0**	**1,8**	**20**	**11,11**
Cigogné	**Bourg**	1AUB		0,8	9	13	**11,25**				
	La Marqueterie	1AUeq	1,4					**1,4**	**0,8**	**9**	**11,25**
Civray-de-Touraine	**Les Varennettes**			1,9	20	14,5	**10,53**	**0**	**1,9**	**20**	**10,53**
La-Croix-en-Touraine **Pôle-relais** **Densité fixée à 16**	**rue des Passeurs**	1AUPc		1,7	21	16	**12,35**				
	Le Peu	1AUPc		1,4	16	16	**11,43**				
-	**La Rousselière**	1AUPc		1,2	10	16	**8,33**				
	Rue de Chenonceaux	1AUPc		1,1	18	16	**16,36**				

	Rue de la Chauvinière	1AUPc		2,6	35	16	**13,46**	**0**	**8**	**100**	**12,50**
Epeigné-les-Bois	**Grand cimetière**	1AUB		0,4	4	13	**10,00**	**0**	**0,4**	**4**	**10,00**
Francueil	**Juchepies**	1AUPb		3,8	50	13	**13,16**				
	Rue de Chenonceaux	1AUEa	1,7					**1,7**	**3,8**	**50**	**13,16**
Luzillé	**Meudon**	1AUPb		0,6	9	13	**15,00**				
	Bourg			0,4	4	13	**10,00**	**0**	**1**	**13**	**13,00**
Saint-Martin-le-Beau	**Vieux Four**	1AUPc		0,4	7	16	**17,50**				
Pôle-relais Densité fixée à 16	**Sud de la Résistance**	1AUPc		0,5	9	16	**18,00**				
	Vieux-Château	1AUPc		1	14	16	**14,00**				
	Moulin à vent	1AUPC		0,6	9	16	**15,00**				
	La Bigarrière	1AUPc		12	80	16	**6,67**				
	Les Plantes Baron		4,5								
	Secteur gare	1AUPc	1,2					**5,7**	**14,5**	**119**	**8,21**
Sublaines	**Bourg**	**1AUB**		**0,5**	**6**	**13**	**12,00**	**0**	**0,5**	**6**	**12,00**
		Totaux	**80,6**	**70,7**	**1026**						
		Moyenne					**14,51**				


OAP A VOCATION HABITAT
RÉPARTITION DES LOGEMENTS
PAR TYPOLOGIE DES COMMUNES
Pôle majeur (Bléré)
Pôles relais dont Civray de Touraine
Autres communes
12%
47%
41%


OAP A VOCATION HABITAT
RÉPARTITION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE
PAR TYPOLOGIE DES COMMUNES
Pôle majeur (Bléré)
Pôles relais dont Civray de Touraine
Autres communes
15%
34%
51%



❖ 1 – 57-3 Les OAP thématiques

Une seule OAP thématique a été retenue et est présentée à la fin de la pièce 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation du dossier : il s'agit de l'OAP thématique « Vallée du Cher ». Cette OAP est décrite au travers de deux parties :

- une introduction, qui présente la vallée du Cher, le périmètre de l'OAP et les objectifs de de l'OAP, à savoir :
  - la valorisation des atouts et des potentiels touristiques de la vallée du Cher, en adéquation avec l'offre touristique de Bléré-Val de Cher ;
  - la gestion durable de la vallée du Cher par la valorisation du patrimoine bâti, la préservation des fonctionnalités écologiques, la prise en compte du risque inondation et une valorisation des paysages ;
  - l'amélioration du cadre de vie des habitants et des usagers à travers le développement des mobilités douces et la découverte du patrimoine paysager et architectural.
- des cartes de synthèse intitulées : la vallée du Cher : moteurs de la vallée du Cher et leviers de mise en valeur ;
- quatre fiches thématiques : Chemins et circulation, Usages, Patrimoine architectural et environnemental, et Interface bâti/non bâti. Chaque fiche, illustrée de photos, développe trois parties (présentation, principes d'aménagement, enjeux et contraintes).

♦ 1 – 58 Evaluation environnementale du projet

L'évaluation environnementale du PLUi de Bléré-Val de Cher a été conduite par le cabinet d'études et conseil en environnement ADEV Environnement, en accompagnement de l'élaboration du plan. La démarche a consisté :

- en l'identification des enjeux environnementaux ;
- en l'évaluation du PADD ;
- au choix de la localisation et de l'évaluation des OAP ;
- à l'élaboration du règlement et du plan de zonage.

❖ 1 – 58-1 Synthèse du diagnostic environnemental : sensibilité et enjeux du territoire.

L'évaluation environnementale a porté sur :

- les orientations et incidences du plan sur la consommation d'espaces et la biodiversité ;
- les orientations et incidences du plan sur les sites Natura 2000 ;
- les incidences du PLUi sur les zones humides ;
- les orientations et incidences du plan sur le paysage et sur le patrimoine bâti ;
- les orientations et incidences du plan sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie ;
- les orientations et incidences du plan sur la ressource en eau ;
- les orientations et incidences du plan sur les risques naturels et technologiques et sur les nuisances sonores.

Le tableau (Pièce 1.3 Rapport de l'évaluation environnementale / page 15 à 20) dresse la synthèse des enjeux par thématique, à savoir :

- le milieu physique : Climatologie, topographie, géologie, pédologie, hydrologie, hydrogéologie, paysage.

- les enjeux et objectifs suivants ont été dégagés :

  - adaptation à l'augmentation de la fréquence et de l'intensité des vagues de chaleur, de l'accentuation des sécheresses ;
  - préservation du paysage ;
  - prise en compte de la nature des sols dans les opérations d'aménagement ;
  - préservation de la qualité des eaux ;
  - préservation de la qualité et la quantité des eaux souterraines ;
  - prise en considération des points de vue reconnus sur les sites classés présents sur le territoire.

- le patrimoine naturel : contexte écologique de la communauté de communes, zones humides, protection des milieux aquatiques.

Les enjeux et objectifs suivants ont été dégagés :

  - préservation du patrimoine naturel, de la fonctionnalité des milieux, des espèces de la flore t de la faune sauvage ;
  - conservation et restauration des corridors écologiques ;
  - préservation des zones humides et maintien de leur fonctionnalités ;
  - mise en œuvre de la séquence « Eviter/Réduire/Compenser » pour les projets impactant les zones humides ;
  - préservation et amélioration de la qualité de l'eau (prévenir le

ruissellement et la pollution des eaux pluviales, et réduire les rejets d'eaux de ruissellement dans les eaux pluviales).

- le volet Energie-Crise climatique : vulnérabilité climatique, gaz à effet de serre, consommation énergétique, énergies renouvelables.

Les enjeux et objectifs suivants ont été dégagés :

- adaptation au changement climatique ;
- sécurisation des personnes et des biens vis-à-vis des risques naturels et technologiques, de la ressource en eau et de l'alimentation ;
- lutte contre les émissions de GES ;
- réduction de la consommation d'énergie, et devéloppement des énergies renouvelables.

- le cadre de vie : Adduction en eau potable, assainissement, gestion des déchets, qualité de l'air.

- les enjeux et objectifs suivants ont été dégagés :

- protection de la qualité des eaux souterraines et superficielles ;
- maintien de la bonne performance et/ou amélioration de la performance des stations d'épuration ;
- adaptation de l'urbanisme aux capacités de raccordement supplémentaire sur chaque station ;
- maintien d'un réseau de qualité de collecte et de traitement des déchets ménagers ;
- réduction de la pollution de l'air et veille à la santé de la sécurité des personnes.

- l'environnement et les nuisances : I.C.P.E. et anciens sites industriels, transport de matières dangereuses, risques naturels, lutte contre le bruit.

Les enjeux et objectifs suivants ont été dégagés :

- analyse des risques et veille à la sécurité des personnes ;
- prise en compte des prescriptions du PGRi et des PPRi ;
- prise ne compte de la lutte contre le bruit, pour la santé et la tranquillité des riverains, lors des opérations d'aménagement.

❖ 1 – 58-2 Les incidences prévisibles de l'élaboration du PLUi.

L'incidence du PLUi a été mesurée à travers les thèmes suivants :

- la consommation de l'espace,
- la biodiversité,
- les sites Natura 2000,
- le patrimoine bâti,
- la qualité de l'air,
- la consommation d'énergie,
- la ressource en eau,
- les risques naturels et technologiques,
- les nuisances sonores,
- la gestion des déchets.

Le tableau intitulé « Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux et bilan de leur prise en compte dans le PLUi (Pièce 1.3 Rapport de présentation – Evaluation environnementale Pages 91 et 92) présente de façon synthétique l'ensemble des enjeux et la manière dont ils sont pris en compte dans le projet de PLUi.

Il est constaté, page 93, que :
« Les incidences du PLUi sur l'environnement sont moindres sur les thèmes de la biodiversité, du patrimoine bâti, du paysage, des risques naturels et technologiques, les nuisances sonores et la gestion des déchets. Les outils mis en œuvre permettent une préservation voire une valorisation de la situation initiale.

En revanche, la consommation d'espace, la ressource en eau, la consommation énergétique et la gestion des déplacements sont trois aspects qui sont plus impactés par le PLUi. Néanmoins, les zones identifiées et la densification de l'urbanisation ont été choisies de manière à minimiser les incidences sur l'environnement. »

❖ 1 – 58-3 Les mesures de réduction ou de compensation des incidences de la mise en œuvre du PLUi

Ce chapitre se compose de trois parties :

***I) Des mesures* :**

- **Des mesures d'évitement.**
  - la biodiversité est préservée avec la non-constructibilité des zones réglementaires, le maintien des habitats naturels avec le soutien à l'agriculture ou encore le maintien des grands espaces boisés ;
  - zones humides ont été prises en compte dans le plan de zonage pour éviter leur destruction et assurer une gestion pérenne ;
  - les zones ouvertes à l'urbanisation ont été définies de façon à être facilement raccordées aux réseaux AEP et EU ;
  - le développement de l'urbanisation s'effectuera dans les espaces libres au sein des enveloppe bâties ou à proximité immédiate tout en évitant les zones soumises au risque d'inondation (PPRi du Cher et de l'Indre) ;
  - les zones identifiées comme inondables dans le PPRI ont été classées en zone N (inconstructibles) ;
  - la maîtrise de l'urbanisation permet l'évolution harmonieuse des paysages et du patrimoine bâti ;
  - la densification des bourgs et des extensions limite les impacts de l'urbanisation. Combler les dents creuses est une priorité bien ressentie dans les différents documents. La création de nouvelles zones d'habitat s'inscrit dans une démarche volontaire d'insertion paysagère et de qualité générale déjà avancée dans les orientations d'aménagement. Des prescriptions iront donc dans le sens du développement durable et du respect de l'environnement.
  - la densification de l'urbanisation ne procurera que peu d'impact sur la gestion des déchets avec des temps de parcours qui seront globalement identiques.

- **Des mesures opérationnelles pour la mise en œuvre du PADD :**

- un plan de gestion des espaces verts des zones urbanisées : L'urbanisation de nouveaux espaces peut s'associer à la volonté d'y intégrer des zones d'espaces verts. Dans la pièce 1.3 – page 95 et 96 est présenté une réflexion autour de la gestion de ces espaces, et les principes et mesures qu'il sera nécessaire de mettre en place.

- ***II) Des indicateurs de suivi.***

Le projet de PLUi distingue trois types d'indicateurs qui permettent de prendre en compte l'état initial (indicateur d'état) et les causes des altérations (indicateur de pression), ces deux indicateurs reflètent la situation initiale et les perspectives d'évolution sans PLUi.

- des indicateurs de pression qui décrivent essentiellement les pollutions rejetées et les prélèvements (pression directe), ainsi que les activités humaines à l'origine des pollutions, prélèvements ou autres effets néfastes pour les milieux (pression indirecte) ;
- des indicateurs d'état qui se rapportent à la qualité et aux fonctionnalités des milieux et des paysages, à la quantité des ressources en eau, ainsi qu'à l'état des usages représentant un enjeu de santé publique ;
- des indicateurs de réponse qui illustrent l'état d'avancement des mesures de toutes natures proposées par le PLUi : actions réglementaires, actions d'amélioration de la connaissance, mesures de gestion.

Les effets du PLUi seront analysés à travers l'indicateur de réponse, qui permet d'évaluer les réponses apportées par la collectivité.

Les indicateurs seront mis en place pour évaluer l'impact du PLUi sur les enjeux considérés comme majeurs :

- la sauvegarde des écosystèmes les plus riches et maintenir un bon fonctionnement écologique sur l'intercommunalité ;
- la préservation de la qualité du paysage et de l'identité agricole de Bléré-Val de Cher ;
- la qualité des eaux ;
- le maintien de l'activité agricole, qui est une préoccupation centrale,
- la prise en compte des principaux risques identifiés sur le territoire intercommunal.

❖ **1– 58-4 Le document « Pièce 1.3 – Rapport de présentation – Evaluation environnementale » est complété de quatre annexes :**

- Annexe 1 : Diagnostic environnemental (pages 105 – 48 pages)
- Annexe 2 : Diagnostic environnemental des nouvelles zones à urbaniser (Zones AU) (pages 106 - 62 pages)
- Annexe 3 : Liste des espèces Natura 2000 ZPS FR2410022 – Champeigne (page 107)
- Annexe 4 : Guide des plantes invasives en région centre (page 109 – 2 pages)

♦ 1 – 59 Règlement d'urbanisme

❖ 1 – 59-1 Opposabilité du règlement aux tiers et définition du zonage

Le règlement graphique et écrit reste 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.*
Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.».

Conformément à l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme, le PLUi de la Communauté de communes Bléré-Val de Cher couvre l'intégralité du territoire intercommunal. Les dispositions des documents graphique et écrit sont la traduction spatiale et qualitative de l'application des orientations générales du PADD à la réalité physique des différents secteurs du territoire.

En conformité avec l'article R151-17 du code de l'Urbanisme, quatre zones ont été définies :

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

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à la zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

Le règlement délimite ainsi ces zones sur le ou les documents graphiques, et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones et secteurs, dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.

Dans le projet de PLUi de la CCBC, la pièce 4.1 « Règlement écrit » :

- rappelle dans l'Article 1 – « Champ d'application » que celui-ci s'applique à la totalité du territoire des communes de Bléré Val-de-Cher : Athée-sur-Cher, Bléré, Céré-la-Ronde, Chenonceaux, Chisseaux, Cigogné, Civray-de-Touraine, Courçay, Dierre, Epeigné-les-Bois, Francueil, La Croix-en-Touraine, Luzillé, Saint-Martin-le-Beau, Sublaines ;
- précise dans l'Article 2 – « Portée respective du règlement et des législations relatives à l'occupation des sols » que conformément à l'article R 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLUi se substituent aux articles R 111-3, R 11-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'urbanismes ;

- cite les références des articles du Code de l'urbanisme qui restent applicables ;
- alerte sur le fait que s'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. (prescriptions reportées, en annexe du PLUi, aux documents graphiques dit « plans des servitudes » ;
- mentionne l'existence de règles spécifiques aux bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, aux clôtures, aux permis de démolir, aux règlements des lotissements, à l'articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), à des dérogations au PLUI pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes, pour les risques d'inondation, de rupture de barrage, de mouvements de terrains dus à la présence de cavités souterraines, aux éboulements et aux effondrements, des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles, et aux zones non aedificandi.

Le projet de règlement applicable aux différentes zones est ensuite exposé en détail dans la pièce 4.1 « Règlement écrit » du dossier de PLUi :

- liste les différents éléments faisant l'objet d'une protection spéciale et précise les obligations en résultant :
  - éléments de patrimoine bâti ou archéologique à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
  - murs à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
  - cônes de vue à préserver, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
  - cônes de vue à valoriser, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
  - arbres remarquables à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
  - parc remarquable à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
  - souterrains à protéger, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ;
  - espaces boisés classés (EBC), au titre des articles L.113-2 et L.421-4 du Code de l'urbanisme ;
  - espaces verts protégés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
  - espaces naturels protégés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
  - alignements végétalisés à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
  - sources ou mares à protéger, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
  - zones humides, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

❖ 1 – 59-2 Les zones à vocation urbaines (zones « U »)

Chaque zone est d'abord caractérisée ; le règlement qui s'y applique est ensuite développée selon le plan suivant :

- I) Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités ;
- II) Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- III) Equipements réseaux.

Le projet de règlement distingue dans les zones U différentes zones, lesquelles font chacune l'objet d'une partie réglementaire spécifique :

- ***Zone UB*** : la zone UB est une zone agglomérée dense, caractérisée par la présence de bâti ancien et par une mixité de fonctions : habitat, commerces et services, équipements, artisanat… Elle correspond aux bourgs des communes de Céré-la-Ronde, Chenonceaux, Chisseaux, Cigogné, Civray-de-Touraine, Courçay, Dierre, Epeigné-les-Bois, Francueil, Luzillé et Sublaines.
  La zone UB est marquée par :
  - un bâti construit en général en ordre continu et à l'alignement mais elle comprend également des constructions plus récentes, implantées en retrait des voies et des limites séparatives ;
  - la présence d'édifices anciens, aux qualités patrimoniales avérées ;
  - l'existence d'équipements de caractère structurant à l'échelle communale (mairie, école, commerces de proximité…).
- ***Zone UC*** : la zone UC est une zone agglomérée dense, caractérisée par la présence de bâti ancien et par une mixité de fonctions : habitat, commerces et services, équipements, artisanat… Elle correspond aux centres des communes d'Athée-sur-Cher, de Bléré, de la Croix-en-Touraine et de Saint-Martin-le-Beau.
  La zone UC est marquée par :
  - un bâti construit en général en ordre continu et à l'alignement ;
  - la présence d'édifices anciens, aux qualités patrimoniales avérées ;
  - l'existence d'équipements de caractère structurant aux échelles communale et intercommunale (mairie, Poste, grands équipements sportifs et culturels…) ;
  - une desserte en transports en commune (gare, bus).
- ***Zone UE* :** la zone UE est à vocation économique. Elle est destinée à l'implantation préférentielle d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. Elle correspond aux espaces d'activités économiques existants sur le territoire de Bléré Val-de-Cher.
- ***Zone UEQ*** : la zone UEQ correspond au secteur de la Maison d'accueil spécialisée à Cigogné. Elle est dédiée à l'accueil de certains équipements et de constructions d'intérêt collectif.
- ***Zone UGV*** : la zone UGV est une zone à vocation spécifique, dédiée à l'accueil et la sédentarisation des gens du voyage.
- ***Zone UH*** : la zone UH est une zone agglomérée au tissu plutôt lâche, caractérisée par la présence d'un bâti diversifié (ancien et contemporain), une vocation majoritairement résidentielle et une situation en discontinuité des tissus urbains centraux et de leurs

abords immédiats.

La zone UH est marquée par :

- un bâti diversifié, ancien et contemporain, aux gabarits, architectures et implantations variés,
- ponctuellement, la présence d'édifices anciens, aux qualités patrimoniales avérées,
- une fonction dominante résidentielle,
- une forte présence du végétal.

- ***Zone UP*** : la zone UP est la zone d'extension immédiate des centres et bourgs. A dominante résidentielle, elle est essentiellement constituée de constructions de type habitat individuel, implantées librement ou dans des formes organisées (lotissements). La zone UP accueille aussi, ponctuellement, d'autres fonctions urbaines : équipements, commerces, artisanat…

  La zone UP est marquée par :

  - un bâti majoritairement contemporain, implanté en retrait des voies et des limites séparatives,
  - une fonction dominante résidentielle,
  - une forte présence du végétal.

  La zone UP comprend deux secteurs :

  - le secteur UPb, regroupant les espaces d'extension aux abords des bourgs des communes de Dierre, Civray-en-Touraine, Céré-la-Ronde, Chenonceaux, Chisseaux, Cigogné, Courçay, Francueil et Luzillé,
  - le secteur UPc, correspondant aux espaces d'extension aux abords des centres des communes pôles (Athée-sur-Cher, Bléré, La Croix-en-Touraine et Saint-Martin-le-Beau).
  -

❖ 1 - 59-3 Les zones à urbaniser (zones « AU »)

- ***Zone 1AUB*** : la zone 1AUB correspond à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, situés aux abords des bourgs des communes de Bléré Val-de-Cher. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme.

- ***Zone 1AUE*** : la zone 1AUE correspond à des secteurs ouverts à l'urbanisation, dédiés au développement des activités économiques. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme.

  Elle comprend un secteur, 1AUEa, correspondant à des espaces dont l'aménagement n'est pas soumis à opération d'aménagement d'ensemble.

- ***Zone 1AUEQ*** : la zone 1AUEQ est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, dédiée à l'accueil de certains équipements et constructions d'intérêt collectif, dans le prolongement de la zone UEQ, dédiée à la maison d'accueil spécialisée à Cigogné. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme.

- ***Zone 1AUH*** : la zone 1AUH est une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation située dans le hameau de la Rousselière, à la Croix-en-Touraine. Son urbanisation doit faire

l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme.

- ***Zone 1AUP*** : la zone 1AUP regroupe des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation situées dans le prolongement de la zone UP. Son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et d'urbanisme.
  Elle comprend deux secteurs : 1AUPb et 1AUPc, correspondant aux espaces en prolongement des tissus contemporains à dominante résidentielle des bourgs (UPb) et des centres (UPc).

❖ 1 – 59-4 La zone agricole (zone « A »)

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur Ae, dédié aux activités équestres
- le secteur Ap, correspondant aux espaces agricoles à forts enjeux paysagers.

❖ 1 – 59-5 La zone naturelle (zone « N »)

La zone N regroupe des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt ; de l'existence d'une exploitation forestière ; de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend 6 secteurs :

- Na, dédié aux activités aériennes,
- Nc, correspondant aux secteurs de châteaux à vocation touristique,
- Neq, destiné à des activités d'hébergement et / ou de certains équipements,
- Ngv, spécifique à l'accueil des gens du voyage,
- Nj, associé à des jardins familiaux,
- Nl, regroupant des secteurs à vocation de sport, de tourisme ou de loisirs.

❖ 1 – 59-6 La partie réglementaire de ces différentes zones est complétée :

- d'un lexique ;
- de la liste des éléments de patrimoine bâti ou archéologique, des souterrains, des arbres remarquables et des sources ou mares à protéger, classés par communes ;
- d'une documentation illustrée sur les différentes essences d'arbres et arbustes du Centre-Val de Loire, réalisée par l'Observatoire régional de la Biodiversité Centre-Val de Loire EcoPôle d'Orléans.

1 – 6 Nature et caractéristiques des projets de détermination de périmètre des abords (PDA)

Généralités :

Le territoire de la communauté de communes Bléré-Val-de-Cher est riche d'un

patrimoine naturel, paysager et architectural remarquable et particulièrement identitaire : vallée du Cher, espace viticole, urbanisation ancienne de coteau, écluses, châteaux, manoirs, églises romanes, etc. que le classement UNESCO Val de Loire du domaine de Chenonceau permet désormais de reconnaître à l'échelle mondiale.

Les monuments historiques, classés ou inscrits, sont indissociables de l'espace qui les entoure, et toute modification sur celui-ci a des conséquences sur la mise en valeur, la perception et donc la conservation de ces monuments.

A ce titre, une vigilance particulière s'impose à l'égard des projets de travaux dans leur environnement : La loi du 25 février 1943 a ainsi instauré l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits. Ces périmètres de protection sont créés automatiquement dès lors qu'un bâtiment est protégé (classé ou inscrit) au titre des monuments historiques. Ils permettent de préserver le monument historique et son environnement direct, en s'assurant notamment de la qualité des travaux sur les immeubles situés dans le champ de visibilité du monument historique.

Cependant, ces périmètres de protection peuvent être modifiés en fonction des enjeux patrimoniaux, et être adaptés aux réalités topographiques, patrimoniales et parcellaires du territoire, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), en accord avec la commune ou l'autorité compétente en matière d'urbanisme (Communauté de communes). Il s'agit alors d'un périmètre de protection adapté.

Plus récemment, les Périmètres de Délimitation des Abords (PDA) ont été créés par la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP) de juillet 2016 qui stipule : *« Les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou sa mise en valeur sont protégés au titre des abords »* (art. 6.621-30 du Code du patrimoine).

Deux objectifs majeurs ont été recherchés par le législateur :

- Conditionner l'ensemble des demandes d'urbanisme à un avis conforme* de l'ABF pour les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti (art. L621-32 du Code du patrimoine,

  * *Contrairement à l'avis simple, qui ne lie pas l'autorité qui accorde l'autorisation, laquelle peut donc passer outre et engager en ce cas sa propre responsabilité, l'avis conforme, en revanche, s'impose à l'autorité délivrant l'autorisation. En cas de désaccord avec l'avis émis par l'Architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de 7 jours à compter de la réception de l'avis, le Préfet de région par lettre recommandée avec accusé de réception et copie à l'Architecte des Bâtiments de France.*

- Clarifier la situation des porteurs de projet et des habitats en identifiant ce qui représente effectivement un intérêt patrimonial autour du monument historique, et ce, en fonction du contexte local ; l'objectif est de mettre fin au caractère arbitraire du rayon de 500 mètres autour du monument historique en offrant la possibilité de déformer ce périmètre de 500 m, en l'étendant et/ou en le réduisant.

Pour les abords d'un immeuble déjà protégé au titre des monuments historiques, le périmètre de 500 mètres de rayon peut ainsi être remplacé par un PDA, dans le cadre de l'élaboration, de la modification ou de la révision du Plan Local d'Urbanisme. La modification du périmètre permet d'élargir ou de restreindre le périmètre de 500 m, mais ne modifie pas le contenu de la servitude du périmètre.

Sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, les élus communautaires de la Communauté de communes Bléré-Val-de-Cher ont été invités, avec pour point d'entrée les monuments historiques présents sur le territoire et la définition de Périmètres Délimités des Abords (PDA) à porter un autre regard sur ce patrimoine, à le considérer comme un ensemble cohérent plutôt qu'une juxtaposition d'éléments.

La délimitation des PDA soumis à l'enquête publique unique, s'est effectuée sous l'angle d'approche de cette cohérence entre les monuments et leurs architectures, leur positions topographiques, leurs accompagnements paysagers et la qualité des espaces publics qui l'entourent. Elle a été réalisée de manière collégiale pour les communes s'ouvrant sur le Cher (Bléré, La-Croix-en-Touraine, Civray-de-Touraine, Chenonceaux, Chisseaux et Francueil), qui a conduit à un PDA d'un seul tenant sur ces six communes dénommé « Site de la Vallée du Cher de La Croix-en-Touraine à Francueil », destiné à assurer la protection de 14 monuments historiques. En parallèle, six autres projets de PDA ont été élaborés, pour la protection de huit monuments situés sur les communes d'Athée-sur-Cher, de Céré-la-Ronde, de Courçay, de Dierre, de La-Croix-en-Touraine, de Saint-Martin-le-Beau.

Après enquête publique et réception des conclusions de la commission d'enquête, les projets des PDA présentés, éventuellement modifiés pour tenir compte des conclusions, est soumis au Préfet pour accord à l'autorité compétente en matière d'urbanisme et à l'ABF, qui disposent d'un délai de trois mois pour se prononcer.

Les PDA sont alors créés par arrêté du Préfet de Région, et deviennent une servitude d'utilité publique qui doit être annexée au document d'urbanisme (PLUi) par arrêté de la Communauté de communes.

***PDA « Site de la Vallée du Cher de La-Croix-en-Touraine à Francueil »* :**

Le travail de terrain et l'analyse menés par l'ABF, les élus et les techniciens de la Communauté de communes et le bureau d'études URBAN'ism ont conduit à la rédaction de notices de présentation d'un grand intérêt et d'une grande qualité, tant sur le fond que sur la forme, car richement documentées par des cartographies et des iconographies anciennes et actuelles très détaillées.

Ces travaux ont permis de mettre en évidence les éléments identitaires communs à la vallée du Cher : les ouvrages hydrauliques, la ligne de chemin de fer et le patrimoine ferroviaire qui l'accompagne, l'organisation de l'urbanisation ancienne s'étirant au long du coteau et gagnant les vallons secondaires. Par ailleurs, l'histoire du château de Chenonceau et des illustres personnes qui en ont été propriétaires met en lumière les liens qui unissent particulièrement quatre communes du Val de Cher : Civray-de-Touraine, Chisseaux,

Chenonceaux et Francueil. Il en est de même pour le lien très fort qui unit, à hauteur du pont, les deux communes de Bléré et d'Athée-sur-Cher.

Au regard de l'ensemble de cette union historique, architecturale, économique et paysager que constitue le Cher, arrêter une réflexion de protection et de valorisation patrimoniale à l'échelle communale a semblé dénuée de sens. C'est pourquoi le projet d'un PDA d'un seul tenant, regroupant les six communes de Bléré, La-Croix-en-Touraine, Civray-de-Touraine, Chenonceaux, Chisseaux et Francueil, dénommé « Site de la Vallée du Cher de La Croix-en-Touraine à Francueil », et destiné à assurer la protection des 14 monuments historiques identifiés a été validé par les élus concernés et l'Architecte des Bâtiments de France.

Le projet du PDA « Sites de la Vallée du Cher de La-Croix-en-Touraine à Francueil » retenu n'a pas été de préserver l'ensemble des vues offertes sur les monuments, ce qui aurait consister à couvrir une très grande partie des communes, mais a préserver la qualité des perspectives ou « mises en scène » les plus « patrimoniales », lesquelles pourraient être remises en cause soit par des aménagements ou constructions nouvelles, soit par une évolution non maîtrisée des constructions, murs et clôtures ou espaces publics existants., et de protéger les éléments architecturaux, urbains ou paysagers, qui créent un écrin valorisant autour des monuments.

PDA d'Athée-sur-Cher : église Saint-Romain

Sur la commune d'Athée-sur-Cher, le PDA a pour but la protection de l'église paroissiale Saint-Romain., bâtie au XIIè siècle et étroitement liée à celle du château de la Chesnaye. Au niveau de la crête du coteau Est formée par le vallon de La Chesnaye, sur la frange Ouest du village, comme le reste de l'urbanisation ancienne.

L'analyse tant des paysages du bourg d'Athée-sur-Cher que des co-visibilités, menée par les élus et techniciens communautaires, l'ABF et le bureau d'études URBAN'Ism, a conduit à mettre en évidence trois éléments majeurs :

- toutes les rues et voies pénétrantes dans le bourg mettent en perspective l'église et le clocher,
- depuis l'entrée Ouest du bourg (RD83, rue de la Chesnaye), l'église n'est perceptible qu'en vue très proche, mais en revanche, l'entrée dans le centre ancien est annoncée de manière très qualitative (parc du château de La Chesnaye avec des arbres centenaires, vallon boisé qui se déploie sur la droite, avec des vues sur l'urbanisation ancienne s'étageant sur le coteau.
- la topographie particulière de la frange ouest du bourg, est l'origine de vues qualitatives entre le parc de la Chesnaye, la ferme de Chamoisière, l'église et le bourge ancien. Ces trois élemnts patrimoniaux, historiquement liés, constituent des repères visuels forts.

La délimitation du PDA de l'église Saint-Romain repose sur l'inclusion de l'ensemble des sites à enjeux révélés par le reportage photographique et repérés par la cartographie associée, figurant dans la notice de présentation, de qualité.

PDA de Céré-La-Ronde : église Saint-Martin et son presbytère.

Sur la commune de Céré-La-Ronde, le PDA a pour but la protection de l'église Saint-Martin et de son presbytère. Ces deux monuments, implantés côte-à-côte sur un éperon de confluence entre deux vallons, forment des repères visuels très forts dans le paysage.

Le PDA vise ici la cohérence urbaine et paysagère, les deux monuments reposant dans un écrin paysager très qualitatif qui renvoie une image très positive de l'ensemble du bourg :

- les vallées, qui composent une trame verte valorisante (boisement des bords des cours d'eau, jardins liés aux habitations qui jouxtent les deux rivières),
- les parties anciennes du bourg, qui mêlent des bâtisses au caractère rural et des maisons bourgeoises ou « de maître », plus imposantes et composent une trame urbaine diversifiée, avec des constructions à étage ou non, des toits à deux ou quatre pans, des façades plus ou moins travaillées.

Il en découle deux ensemble identitaires majeurs :

- les abords de l'église et du presbytère, monuments bâtis sur l'éperon, entourés d'une prairie offrant un beau recul sur les deux édifices pour les admirer et accompagné d'un ensemble de bâti ancien,
- le faubourg du Bas Bourg, qui se déploie dans la vallée du ruisseau de Céré, où les constructions anciennes s'organisent en jardins en lanière qui forment un joli premier plan.

Enfin, l'entrée sud de l'agglomération est annoncée par une ferme remarquable, Mont-Céré.

Le PDA de l'église Saint-Martin et de son presbytère repose sur l'inclusion de ces sites à enjeux, révélés par le reportage photographique et repérés sur la cartographie associée. Il a pour objectif de protéger ces vues emblématiques et identitaires, notamment la mise en scène de l'église en surplomb de la vallée de l'Aigremont, le panorama sur le bourg ancien, et la silhouette urbaine caractéristique de Céré-La-Ronde. Pour cela, et au regard de la qualité des vues sur l'église, l'ensemble du bâti de cette entrée d'agglomération, qu'il soit ancien ou récent, est intégrée au PDA.

PDA de La-Croix-en-Touraine : Château de La Gaillardière.

Le château de La Gaillardière, implanté au pied du coteau nord de la vallée du Cher, adossé à l'aplomb rocheux surmonté de la couronne arborée d'un parc, est très peu perceptible. Les infrastructures routières (RD31, 40 et 140) ont défini de vastes espaces de délaissés, qui se sont enfrichés et arborés, induisant des effets de masques dès que l'on s'éloigne des abords immédiats. Les vues sur le château sont de ce fait très limitées.

Cependant,

- le château apparaît en provenance du centre-bourg, depuis la rue de Tours (RD40), dans un décor très homogène et particulièrement valorisant, avec le coteau boisé lui servant d'appui, et un espace viticole à l'arrière, rappelant son statut d'ancienne closerie,

- au long de la rue des Caves qui prolonge la rue de Tours, on observe que la château est accompagné d'une urbanisation établie à flanc de coteau, ancienne et harmonieuse : longères appuyées sur le coteau, dégageant une cour exposée au sud, parcellaire laniéré permettant le recul des constructions, caves et habitat troglodytique, hauts murs de soutènement…

Compte-tenu de ces constats, le PDA du château de La Croix-en-Touraine a pour objectif la protection de l'écrin paysager du château en s'appuyant sur le chemin viticole nord permettant un recul suffisant par rapport au coteau. Son tracé vise à valoriser un effet de mise en scène du château avec le premier plan arboré, ainsi que son environnement viticole, et à favoriser une appréhension aisée de l'urbanisation en appui du coteau.

PDA de Courçay : église Saint-Urbain.

Le travail de terrain et l'analyse menés par l'ABF, les élus et les techniciens de la Communauté de communes, avec le bureau d'études URBAN'ism constatent que la topographie du site de l'église Saint-Urbain, située dans le centre-bourg, au pied du coteau nord de l'Indre, sur une place s'ouvrant sur la façade sud jusqu'à la vallée, y est remarquable.

L'église se trouve au cœur du système coteau nord/vallée/coteau sud, ainsi visible en de nombreux points de la vallée ou à hauteur des coteaux, mise en scène par la descente dans le bourg vertigineuse. La traversée du pont sur l'Indre offre des vues remarquables sur l'église, l'étagement du bourg et l'écrin verdoyant de la vallée, ponctuée par l'ancien moulin et son bief.

Les co-visibilités y sont spectaculaires, l'édifice constituant un repère visuel constant en vues relativement proches :

- le centre-bourg est resserré autour de deux rues au pied du coteau nord de la vallée de l'Indre. L'urbanisation ancienne se déploie ensuite de manière étagée sur le flanc du coteau jusqu'au rebords du plateau.
- à l'est du bourg ancien, le coteau devient particulièrement abrupt et n'accueille que quelques constructions anciennes dans la continuité du bourg. L'urbanisation récente s'est emparée de cette crête s'étalant de manière linéaire, disparate, peu cohérente.
- sur la partie nord-ouest du coteau, plus adoucie, l'urbanisation récente s'est développée sous forme de lotissements, ces nouveaux quartiers, qui ne présentent pas de qualité urbaine remarquable, n'offrant aucune co-visibilité avec l'église située en contrebas.
- de l'autre côté de la vallée de l'Indre, le coteau sud présente une pente moins prononcée, qui a permis le développement de trois hameaux anciens : La Gagnerie, et le Haut et Bas Vau.

Compte-tenu de cette typographie, et des éléments de paysage et de bâti ancien qui composent la commune de Courçay, la délimitation retenue du PDA de l'église Saint-Urbain vise à prendre en compte ces spécificités, et en particulier à :

- favoriser la mise en scène de la vallée, du coteau escarpé, de l'église, du moulin, qui offre une perception très identitaire et remarquable depuis le pont de l'Indre,
- contribuer à la protection du paysage de la vallée de l'Indre, qui met en valeur le patrimoine bâti,
- intégrer en limite Est des espaces permettant des vues sur le bourg et l'église, ainsi

qu'une partie du site inscrit du Rocher de la Pinone (également sur la commune voisine de Cormery),
- protéger de la vue remarquable en provenance des hameaux de La Gagnerie et du Vau,
- protéger de l'effet de surprise sur le clocher de l'église et du moulin à partir de la rue de la Doué, malgré absence de cohérence urbaine et des co-visibilités intermittentes,
- protéger l'entrée très qualitative composée d'ensembles anciens remarquables, annonçant l'entrée de bourg depuis la rue du Repos.

PDA de Dierre : église Saint-Médard.

Le travail de terrain et l'analyse menés par l'ABF, les élus et les techniciens de la Communauté de communes et le bureau d'études URBAN'ism situent l'église Saint-Médard, implantée au pied de coteau de la vallée du Cher dans un paysage demeuré ouvert, et montrent qu'elle constitue un repère visuel assez fort dans la partie sud de la commune de Dierre. Cette étude précise, qu'en revanche, en remontant sur le coteau nord, les vues deviennent inexistantes.

La traversée du bourg ancien, en empruntant la rue de Chenonceaux offre une vision quasi ininterrompue de l'édifice tout au long du parcours, que l'on soit en approche ouest ou est. L'organisation de la trame urbaine ancienne joue un rôle prépondérant, car les alignements bâtis, murs de clôtures et rythme des façades resserrent les vues et guident le regard sur le monument.

La notice de présentation du PDA mentionne que l'urbanisation ancienne des vallons et coteaux secondaires, en continuité de l'urbanisation linéaire de pied de coteau s'insère harmonieusement dans la topographie, mais fait remarquer qu'entre l'urbanisation ancienne à mi-pente et la rue de Chenonceaux en pied de coteau, s'est glissée une urbanisation de constructions récentes ne respectant ni la trame urbaine du centre-bourg, ni celle des rues de mi-pente.

Enfin, cette étude rappelle la présence d'autres éléments patrimoniaux :
- le château de Vaulhardy et ses jardins en terrasse, s'ouvrant sur la vallée du Cher,
- le fief de Coquiau, au sommet du coteau de Boisbonnard, dont il est précisé qu'il se dégrade.

La délimitation du PDA de l'église Saint-Médard repose sur les principes généraux énoncés comme sur ces constats. Il vise à :
- protéger le premier plan mettant en valeur l'urbanisation anicienne du coteau, premier plan délimité entre la voie ferrée et la RD 140, jusqu'à la rue du ruisseau Gonthier, petite ensemble bâti ancien marquant l'entrée sud du bourg. Cette portion offre les vues les plus évidentes sur l'église et le bourg ancien.

- maîtriser l'aspect des façades, des clôtures de la rue de Chenonceaux Ouest, dans le cadre de l'entrée de bourg. Pour la limite Ouest, le PDA inclus l'ensemble de l'urbanisation ancienne après l'ensemble qualitatif de Boisbonnard, jusqu'à la première maison récente,

- protéger la portion du coteau rue de Chenonceaux Est et Vaulhardy, avec prise en compte des unités foncières du château de Vaulhardy et d'une propriété rue de la Roche qui assure la continuité urbaine, mais en excluant l'urbanisation en premier rang, constituant

un « coup parti difficile à « rattraper »

PDA de Saint-Martin-le-Beau : église Saint-Martin et manoir Thomas Bohier.

Le travail de terrain et l'analyse menés par l'ABF, les élus et les techniciens de la communauté de communes ainsi que le bureau d'études URBAN'ism ont situé les enjeux et la délimitation du périmètre de protection des abords des deux monuments historiques, l'église paroissiale Saint-Martin et le manoir Thomas Bohier, dont est propriétaire l'association « Les Amis du Manoir Thomas Bohier ».

L'église Saint-Martin, implantée au point bas du coteau, est perceptible à hauteur de la partie sud et sud -ouest de l'agglomération, mais une vue plus lointaine est possible depuis la RD40 en entrée Est du bourg.

Le manoir Thomas Bohier est seulement appréhendable en vue très proche, situé au cœur de l'urbanisation du centre-bourg, qui rassemble rue de Tours et rue de Chenonceaux de belles maisons de bourg. Le manoir se distingue cependant des autres maisons de bourg par son pignon très haut surmonté de statuettes. Ces deux rues forment un axe de découverte privilégié de ce patrimoine.

Les vues sur les deux monuments sont permises dans un rayonnement restreint. Toutefois, l'agglomération de Saint-Martin-le-Beau est dotée de composantes architecturales et urbaines très qualitatives, qui forment un écrin valorisant pour les deux édifices. Par ailleurs, la flèche de l'église peut s'observer depuis le site de Vauganne, au nord du bourg, et l'enjeu de cet espace réside dans la co-visibilité offerte sur l'autre coteau de la vallée du Cher, et le paysage viticole qualitatif, avec a présence d'un clos de vignes et d'une loge.

Compte-tenu de ses spécificités, le PDA retenu vise à :

- protéger l'ensemble de l'urbanisation typique de vallon secondaire, hors urbanisation récente.
- préserver la mise en scène de l'entrée dans l'agglomération ancienne,
- préserver l'entrée pat la rue de Tours et la rue de la Gare, en limite ouest de l'agglomération anicienne, le tracé du PDA s'arrêtant avant les premières constructions récentes, dans la poursuite des parcs des grandes propriétés.

On remarque que malgré son empreinte dans les paysages lointains, et quelques percées visuelles depuis la rue Raymonde Sergent, l'étang du Battereau et sa digue n'ont pas été inclus dans le PDA, leur lien avec l'église et le manoir ayant été jugés secondaires, contrairement à la rue Raymonde Sergent, qui aboutit directement sur la place de l'église.

1 - 7 Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête est composé de 6 sous-dossiers :

♦ 1- Le rapport de présentation :

- **1-1 Justifications** :

- principales conclusions du diagnostic,
- explication des choix retenus pour le PADD :
  - → construction du PADD,
  - → réponses apportées par le PADD aux conclusions du diagnostic,
  - → dynamique économique et démographique envisagée par le PADD,
  - → justifications des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace du PADD,
- analyse foncière :
  - → consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,
  - → capacité de densification et de mutation des espaces bâtis,
  - → dispositions qui favorisent la densification des espaces et limitent la consommation des espaces,
- justifications :
  - → de la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD,
  - → des dispositions édictées par le règlement pour la miss en œuvre du PADD,
  - → de la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP,
- justifications de la délimitation des zones,
- indicateurs de suivi.

• **1-2 Diagnostic** :

- éléments généraux de positionnement,
- démographie,
- habitat,
- économie,
- activités agricoles,
- tourisme,
- équipements et mobilités,
- bilan foncier,
- composantes paysagères,

- composantes urbaines,

- **1-3 Evaluation environnementale (résumé non technique) :**
  - synthèse des enjeux environnementaux,
  - profil environnemental et perspectives d'évolution,,
  - actions menées par la communauté de communes en faveur du développement durable,
  - articulation du PLUi avec les autres documents :
    - → les plans ou programmes avec lesquels le projet de PLUi doit être compatible,
    - → les plans ou programmes que le projet de PLUi doit prendre en compte,
    - → les plans ou programmes auxquels le projet de PLUi doit faire référence,
  - incidences de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement, explication des choix retenus et mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLUi :
    - → orientations et incidences du plan sur la consommation d'espace et la biodiversité,
    - → orientations et incidences du plan sur les sites Natura 2000,
    - → orientations et incidences du plan sur les zones humides,
    - → orientations et incidences du plan sur le paysage et sur le patrimoine bâti,
    - → orientations et incidences du plan sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie,
    - → orientations et incidences du plan sur la ressource en eau,
    - → orientation et incidences sur les risques naturels et techniques et sur les nuisances sonores,
    - → orientation et incidences du plan sur la gestion des déchets,
    - → diagnostic environnemental des zones susceptibles d'être affectées de manière notable par le PLUi,

→ identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux ET bilan de leur prise en compte dans le PLUi,

- mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement et suivi des résultats de son application,
- méthodologie,
- annexes sur :
  - → le diagnostic environnemental,
  - → le diagnostic environnemental des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation,
  - → liste d'espèces Natura 2000,
  - → guide des plantes invasives.

♦ 2- Projet d'aménagement et de développement durables

→ *Axe 1 : affirmer le Val de Cher comme pôle patrimonial et touristique singulier,*

→ *Axe 2 : conforter une qualité de vie qui s'appuie sur les liens de proximité,*

→ *Axe 3 : renforcer les complémentarités et les synergies entre espaces et filières pour accroître leur valeur mutuelle.*

♦ 3- Orientations d'aménagement et de programmation

→ OAP sectorielles :

- ∗ *Athée-sur-Cher* : scierie, chemin des Brebis, rue des Vignes, Gangnerie et Bois l'Abbé,
- ∗ *Bléré* : la Varenne, ZAC Sublaines – Bois Gaulpied (phase 2), les Aigremonts, Vauloger, Montcartier,
- ∗ *Céré-la-Ronde* : rue de la Ronde, bourg, rue Georges Sand,
- ∗ *Chenonceaux* : rue de la Chevalerie,
- ∗ *Chisseaux* : rue de la Degrainière, Chesnerayes,

- *Cigogné* : bourg, la Marqueterie,
- *Civray-deTouraine* : les Varennettes,
- *La Croix-en-Touraine* ; rue des Passeurs, le Peu, la Rousselière, rue de Chenonceaux, rue de la Chauvinière,
- *Epeigné-les Bois* : bourg,
- *Francueil* : Juchepies, rue de Chenonceaux,
- *Luzillé* : Meudon, bourg,
- *Saint-Martin-le-Beau* : Vieux Four, sud de la Résistance, Vieux Château, Moulin à Vent, la Bigarrière, les Plantes Baron, secteur gare,
- *Sublaines* : bourg,

→ OAP thématique : la vallée du Cher.

♦ 4- Règlement écrit et graphique

➢ 4-1 Règlement écrit

❖ <u>*zones urbaines*</u>,

- dispositions applicables à la zone UB (zone des bourgs des communes rurales),
- dispositions applicables à la zone UC (zone des centres des communes pôles),
- dispositions applicables à la zone UE (zone dédiée aux activités économiques),
- dispositions applicables à la zone UEQ (zone à vocation d'équipement spécialisé),
- dispositions applicables à la zone UGV (zone spécifique à l'accueil et à la sédentarisation des gens du voyage),
- dispositions applicables à la zone UH (zone caractérisée par un tissu lâche situé en discontinuité des tissus anciens),
- dispositions applicables à la zone UP (zone aux abords des centres (UC) et des bourgs (UB)). Cette zone comprend deux secteurs :
  - ➢ UPc correspondant aux abords des centres des communes pôles,

- UPb correspondant aux abords des bourgs des communes rurales,

- *Zones à urbaniser*
  - dispositions applicables aux zones 1AUB, 1AUP et 1AUH (zone à urbaniser à vocation résidentielle mixte),
  - dispositions applicables à la zone 1AUE (zone à urbaniser à vocation économique et son secteur 1AUEa dont l'urbanisation n'est pas soumise à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble),
  - dispositions applicables à la zone 1AUEQ (zone à urbaniser à vocation d'équipement spécialisé)

- *Zones agricoles*
  - A : terrains qui sont équipés ou non, devant être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.
  - Cette zone comprend deux secteurs :
    - Ae : secteur dédié aux activités équestres,
    - Ap : secteur agricole paysager, permettant de préserver,

- *Zones naturelles*
  - N : secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
  - Cette zone comprend six secteurs :
    - Na : secteur dédié aux activités aériennes,
    - Nc : secteur correspondant aux châteaux à vocation touristique,
    - Neq : secteur destiné à des activités d'hébergement et/ou d'équipements spécifiques,
    - Ngv : secteur dédié à l'accueil des gens du voyage,
    - Nj : secteur associé à des jardins familiaux,
    - Nl : secteur dédié aux activités à vocation de sport, de tourisme ou de loisirs.

En fin du document sont précisément répertoriés l'ensemble des éléments de patrimoine à protéger ainsi que tous les emplacements réservés et les essences végétales recommandées.

➢ 4-2 Règlement graphique

Cette partie, volumineuse, rassemble la totalité des cartes illustrant les contours exacts de chaque zone sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes. Pour la compréhension du public, ces cartes sont de trois types :

- une vue intercommunale,
- une vue communale pour chaque commune,
- une vue urbaine au 1/3000 pour chaque commune.

♦ 5- Annexes

- 5-1 Annexes relatives à l'article R 151.51 :
  - liste des servitudes d'utilité publique,
  - plan des servitudes d'utilité publique,
  - textes réglementaires.
- 5-2 Annexes relatives à l'article R 151-52 concernant essentiellement le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome d'Amboise-Dierre,
- 5-3 Annexes relatives à l'article R 151-53 ou notice sanitaire:
  - alimentation en eau destinée à la consommation humaine,
  - réseaux d'assainissement,
  - gestion des déchets,
  - périmètre des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon,
  - risques de mouvements de terrain,
  - classement sonore des infrastructures de transports terrestres

♦ 6- Pièces administratives

Figurent entre autres la totalité des délibérations des quinze communes et du conseil communautaire ainsi que les vingt et un avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

♦ 7- Divers

D'autres pièces ont été ajoutés par le service urbanisme afin que le public puisse disposer d'un maximum d'informations :

- le bilan de la concertation,
- l'ensemble des avis des personnes publiques associées et consultées, dont l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et l'avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF),
- le mémoire en réponse de Monsieur le Président de la communauté de communes de Bléré-Val de Cher à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale et aux avis des personnes publiques associées,
- l'ensemble des avis des communes membres de la communauté de communes Bléré-Val de Cher,
- la décision de Madame la Présidente déléguée du Tribunal administratif désignant une commission d'enquête,
- les sept dossiers des Périmètres Délimités des Abords,
- les deux notes d'information pour le public,
- la délibération du conseil communautaire portant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

CHAPITRE 2 : ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2 - 1 Désignation de la commission d'enquête

La désignation de la commission d'enquête a été prononcée par ordonnance n° E 20000133/45 de Madame la Présidente déléguée du Tribunal administratif en date du 20 janvier 2021. Cette décision a été confirmée par arrêté n° 2021-27 du 23 février 2021, signé par le Président de la Communauté de Communes de Bléré-Val de Cher.

La commission d'enquête est composée comme suit :

- Président : Monsieur Alain VAN KEYMEULEN,
- Membres titulaires : Messieurs Jean-Jacques ROUSSEAU et Jean-Pierre HOUDRÉ.

Cette commission est régie par la règle suivante : en cas d'empêchement de Monsieur Alain VAN KEYMEULEN, la présidence de la commission sera assurée par Monsieur Jean-Jacques ROUSSEAU, premier membre titulaire de la commission,

2 – 2 Modalités de l'enquête

2 – 21 Contact préalable

Le lundi 25 janvier 2021, un premier contact téléphonique a été pris avec Madame Laura Hellec et Monsieur Guillaume Titard, chargés d'urbanisme-planification du service aménagement de la communauté de Communes, pour déterminer les modalités pratiques de remise du dossier d'enquête aux membres de la commission d'enquête et afin de fixer une date de réunion avec le Président et les vice-présidents de la communauté de communes pour répondre aux questions découlant de la lecture du dossier.

Les divers documents liés à cette enquête ont été remis aux commissaires enquêteurs en 2 fois : la clé USB le jeudi 28 janvier 2021 et le volumineux dossier papier le jeudi 25 février 2021 après le paraphage de l'ensemble des dossiers d'enquête. Ainsi donc, le délai était suffisant pour se consacrer à la lecture du dossier et à la recherche d'informations complémentaires.

2 – 22 Réunion préparatoire, organisation des permanences et réunion avec les élus du bureau de la communauté de communes

Le lundi 15 février 2021, de 14 à 16 heures, dans les locaux de la communauté de communes, à Bléré, s'est tenue une réunion de la commission d'enquête avec le président et les vice-présidents de la communauté de communes, qui lui a permis de faire connaissance avec le contexte local et les grandes lignes du projet de PLUi, d'organiser son travail et d'en fixer les modalités pour chacun de ses membres.

Cette réunion de prise de contact et de questions s'est déroulée en présence de :

- Monsieur Vincent LOUAULT**,** président de la communauté de communes de Bléré-Val de Cher et maire de Cigogné,
- Monsieur Jean-Claude OMONT, vice-président de la communauté de Communes de Bléré-Val de Cher, en charge de l'aménagement et conseiller municipal de Bléré,
- Monsieur Eddy JORANDON, directeur général des services de la communauté de communes de Bléré-Val de Cher,
- Monsieur Guillaume TITARD et Madame Laura HELLEC, chargés d'urbanisme- planification du service aménagement de la communauté de communes de Bléré-Val de Cher,
- Madame Louise GARCIA, en visio-conférence, représentant le cabinet d'études Atopia,
- la commission d'enquête : Messieurs Alain VAN KEYMEULEN, Jean-Jacques ROUSSEAU et Jean-Pierre HOUDRÉ.

Les points suivants ont été traités en totale franchise par les participants :

- ***Présentation de la communauté de communes et du projet de PLUi :*** Monsieur LOUAULT accueille les participants et présente le contexte de l'élaboration du projet de PLUi, qui est l'aboutissement d'un long cheminement de cinq ans.

  A l'aide d'un diaporama, Madame GARCIA expose les principales caractéristiques du PLUi. La collectivité compte 22 000 habitants et en espère 24 800 en 2030, ce qui nécessite la construction de 1335 logements. Deux enveloppes foncières sont prévues pour étendre les zones à vocation résidentielle (70 ha) et pour étendre les zones à vocation économique (70 ha).

- ***Rencontre des maires*** *:* la commission a manifesté le désir de rencontrer l'ensemble des maires. Le président de la CCBVC n'y est pas favorable, car ses collègues sont déjà très sollicités en ce moment. La commission estime cette rencontre nécessaire, d'autant plus que l'enquête publique concerne également la détermination des périmètres de protection des monuments historiques dans la plupart des communes de la CCBVC. Cette rencontre permet, entre autre, d'aborder les aspects logistiques de l'enquête et des permanences en mairie. Il est convenu que la commission pourra entrer en contact avec les maires ou les adjoints à l'urbanisme, dès le 22 février.

- ***Procédure « périmètres délimités des abords » (PDA) et relations avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) :***

  - il ressort du code du patrimoine que les projets de PDA sont soumis à enquête publique et que la commission d'enquête doit recueillir l'avis des propriétaires.

  - la commission a donc pris contact avec l'ABF afin de définir la procédure à mettre en place. Rien n'est fixé par les textes. La commission a donc rédigé un projet de courrier, qu'elle remet à la CCBVC. Il est convenu que la CCBVC se chargera de l'adresser à chaque propriétaire en courrier recommandé avec AR, accompagné d'un plan du périmètre, d'une copie de l'arrêté prescrivant l'enquête publique et d'une plaquette fournie par l'ABF. La CCBVC assurera également le suivi de ces échanges.

- ***Présentation du registre numérique :*** le registre choisi par la CCBVC sera présenté à la commission d'enquête lors d'une prochaine rencontre.

- ***Dates et heures des permanences de la commission*** *:* d'un commun accord, les dates d'enquête sont fixées du lundi 29 mars à 9h00 au jeudi 29 avril 2021 à 17h00. La commission fournira un projet de répartition des permanences tenant compte des désidératas de la CCBVC.

- ***Consignes données aux communes pendant l'enquête*** *:* afin de sécuriser le déroulement de l'enquête, la commission remettra à la CCBVC une note de procédure signée du président de la commission, à charge pour la CCBVC de la diffuser aux mairies.

- ***Fourniture des fichiers des documents graphiques :*** il est convenu que le bureau d'études ATOPIA fournira, avant l'enquête, les fichiers faisant apparaître les références cadastrales de chaque parcelle (lisibles en zoomant), soit sur la même couche, soit sur une couche différente. Ces documents seront mis à disposition de chaque commissaire afin de pouvoir mieux renseigner leurs interlocuteurs lors de leurs permanences

- ***Organisation de l'accès des habitants aux permanences :*** la commission soumet à la CCBVC l'idée d'organiser l'accès aux permanences via une planification des rendez-vous, afin d'éviter le risque de concentration de personnes dans les espaces d'attente, au mépris du respect des mesures barrière. Après discussion, cette suggestion n'est pas retenue, le président de la CCBVC y étant défavorable.

- ***Mise à disposition d'une salle équipée d'un projecteur vidéo sur les lieux des permanences*** *:* la commission émet le vœu de disposer de cet

équipement, ainsi que d'une connexion internet (câble RJ45, wifi...) afin de pouvoir accéder aux sites Géoportail.gouv.fr ou Cadastre.gouv.fr. La CCBVC vérifiera auprès des mairies la possibilité pratique de se connecter à internet.

- ***Comptage du nombre de visiteurs*** *:* l'objectif est de comptabiliser les personnes venues consulter ou télécharger le dossier d'enquête numérique déposé sur le site de la communauté de communes. En conséquence, l'accès à ce dossier à partir des sites internet des communes ou à partir des ordinateurs mis à disposition des administrés pour la consultation du dossier d'enquête devrait se faire via un lien pointant vers la page dédiée du site de la communauté de communes (et non d'une copie du dossier en local). La CCVBC va étudier cette possibilité.

- ***Publication des observations sur le site de la communauté de communes*** *:* il convient que l'ensemble des observations, y compris les pages scannées des registres des 15 communes, soient mises en ligne au fur et à mesure des observations ajoutées. Cette obligation résulte des dispositions de l'article R.123-13 § II du Code de l'environnement, qui stipule que *« II. - Les observations et propositions du public, transmises par voie postale, ainsi que les observations écrites mentionnées au deuxième alinéa du I, sont consultables au siège de l'enquête. Pour les enquêtes publiques dont l'avis d'ouverture est publié à compter du 1er mars 2018, ces observations et propositions sont consultables sur le site internet mentionné au II de l'article R. 123-11 ».*

- ***Observations des PPA et de la MRAE :***

  - la commission fait état des principales remarques formulées par les personnes publiques associées et la Mission Régionale d'Autorité environnementale. La CCBVC remet en séance la réponse apportée à ces observations, sous forme d'une note, qui sera soumise pour validation à la conférence des maires prévue le 25 février 2021, puis jointe au dossier d'enquête publique ;

  - pour ce qui est de la densification des zones urbanisées, le rapport de présentation sera complété ;

  - concernant les changements de destination de bâtiments, le président de la CCBVC assume le fait que les bâtiments ne sont pas repérés dans les plans de zonage, car la communauté de communes est hostile au « pastillage », redoute certaines opérations immobilières et préfère examiner des projets au cas par cas. Elle s'en expliquera dans une note, qui sera jointe au dossier d'enquête.

  - le diagnostic agricole devra être approfondi ;

- pour ce qui est de la zone d'activité de Bléré/Sublaines, il est précisé que cette zone n'a pas vocation à développer les activités commerciales ;

- pour les espaces boisés classés, la CCBVC a pris en compte les remarques relatives au classement des forêts soumises à un plan simple de gestion ;

- pour l'alimentation en eau potable, la CCBVC est consciente des difficultés rencontrées dans certaines communes et a entrepris l'élaboration d'un schéma portant à la fois sur l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées. Elle espère trouver des solutions permettant de limiter les prélèvements d'eau dans la nappe du cénomanien ;

- concernant l'aménagement de la route départementale 943, le président de la CCBVC indique que l'étude d'un barreau de liaison à l'autoroute A85 a été réalisée et aboutit à l'abandon du projet. Par contre, de nombreux aménagements sont en cours, sous l'égide du conseil départemental d'Indre-et-Loire. Un dossier de DUP sera lancé en 2021. Le PLUi ne compromet en rien d'éventuels aménagements routiers sur le territoire de Courçay ;

- pour les parcs photovoltaïques, l'Etat rappelle que les parcs photovoltaïques n'ont pas vocation à être installés dans les zones agricoles et naturelles, mais la CCBVC ne souhaite pas prendre position sur ce sujet.

2-23 Consultation de chaque maire

Afin d'élargir son information, après avoir entendu les dirigeants de la communauté de communes, la commission d'enquête a décidé de rencontrer chaque maire dans sa commune afin d'appréhender la perception du dossier par les élus locaux. Chaque commissaire a donc pu discuter avec les maires de son secteur futur de permanence.

2-23-1 Secteur ouest :

- **Athée-sur-Cher** le 16 mars 2021 en présence de M Olivier DELAVEAU (maire), M Laurent NEVEU (adjoint en charge de l'urbanisme) et Mme Marie ANDREU (secrétaire de mairie en charge de l'urbanisme). Les observations sont les suivantes :

  - l'équipe municipale a changé suite aux élections de 2020. Les élus actuels n'ont ainsi pas suivi l'élaboration du projet de PLUi. M. NEVEU a cependant participé à la rencontre du 23 novembre 2020, au cours de laquelle a été envisagée l'évolution suivante :

- introduction, dans l'OAP du secteur du Bois l'Abbée d'une condition à l'ouverture à l'urbanisation du site au regard du développement du secteur à urbaniser de la Gangnerie.
- cf. page 11/45 du document « Note d'information à destination du public» qui sera adjointe au dossier d'enquête.
- cette évolution correspond à la demande formulée dans l'avis des services de l'Etat sur le projet de PLUi, et à l'appréciation de l'actuelle municipalité, qui estime que l'ouverture pourrait ne pas avoir lieu au cours de la période de validité de ce PLUi, mais souhaite malgré tout s'en réserver la possibilité si besoin.
- de plus, l'urbanisation de « La Gangnerie » sera effectuée en deux tranches.

o les points suivants ont été l'objet d'un échange :

- l'extension de la ZA « La Scierie »,
- les cas de parcelles appartenant à deux administrés, suite à une demande de constructibilité de leurs parcelles déjà formulée auprès de la mairie et de la CCBVC,
- la situation du Château de La Chesnaye, structure privée transformée en EPHAD depuis 2011, après avoir été une maison de retraite dédiée aux sœurs de la communauté « Les filles de la Charité de Saint-Vincent de Paul » sur une superficie de 50 ha, appartenant maintenant à l'association « Les Amis de Vincent ».
- le bâtiment principal néo-renaissance, une petite chapelle et un bâtiment des années 60 a été mis en vente, avec 25ha. La municipalité serait intéressée, mais d'une part, le montant demandé apparaît au-delà de ses possibilités, et d'autre part un projet reste à affiner.

o des observations sur le PDA :

- les élus se sont montrés satisfaits du périmètre proposé, qui exclut des secteurs d'urbanisation récente, incorpore le château et le parc de La Chesnaye, et prend en compte des visibilités sur la commune et l'église depuis le coteau Ouest.
- une remarque est formulée sur l'absence de PDA plus adapté pour le Manoir de La Boissière, dont le cercle et le périmètre de protection du parc, inchangés, imposent des servitudes à des habitations récentes, sans co-visibilité avec le manoir.

o la procédure d'enquête publique a été détaillée, avec en particulier :

- le rôle des commissaires-enquêteurs et leur désignation,
- les modalités prévues pour le recueil des observations du public,
- la publicité pour l'enquête publique, et l'absence d'obligation de prévenir tel ou tel administré personnellement (ce qui a été déconseillé, d'ailleurs, pour des raisons de risque de recours de personnes qui, elles, ne l'auraient pas été et s'estimeraient traitées de façon inégalitaire),
- l'accompagnement possible, mais non obligatoire, par un personnel de la mairie des personnes venant consulter le dossier en dehors des permanences du commissaire-enquêteur.

o Commentaires : il a été demandé de conseiller aux personnes concernées par les différents cas évoqués de rencontrer un commissaire-enquêteur lors d'une des permanences, et de formuler une demande argumentée dans le cadre de l'enquête publique, afin qu'elle puisse être étudiée par la communauté de communes, et que la commission d'enquête puisse donner un avis.

➢ **Cigogné** le 16 mars 2021 en présence de Mme Sophie-Anne BONLIEU FORTIER (adjointe en charge de l'urbanisme) et de Mme Sia Marie LEDDET (secrétaire de mairie). Les observations sont les suivantes :

o des observations sur le projet de PLUi : Mme BONLIEU a

suivi toute l'élaboration du projet de PLUi. Nous avons échangé devant le plan de zonage, sur quelques secteurs particuliers :

- secteur Ae, pour lequel la municipalité et la CCBVC envisage d'accepter l'extension demandée par les services de l'Etat,
- secteur 1AUeq, destiné à offrir une possibilité d'extension à une institution pour personnes polyhandicapées appartenant à l'association Perce-neige, dont la superficie est cependant prise en compte dans le décompte des zones U pour la consommation foncière,
- secteur Ap, dont la répartition en deux secteurs ne semble pas correspondre aux souhaits de la municipalité. Mme BONLIEU estime qu'il y a là peut-être une erreur sur le plan de zonage, qu'il conviendra de vérifier sur les plans de zonage des dossiers d'enquête,
- secteur Nl, pour lequel les services de l'Etat ont demandé soit une justification de la superficie qui paraît trop élevée pour une seul « City-Park », soit une diminution. Ce secteur regroupe le terrain de football, et une extension en vue de l'implantation d'un City-Park.

- Mme LEDDET, qui revenait de la réunion organisée par la CCBVC pour les secrétaires, a demandé que son rôle soit précisé, en dehors des permanences et pendant les horaires d'ouverture de la mairie. En effet, elle dit avoir reçu la consigne de simplement donner l'accès au dossier, sans apporter aucune aide.

  J'ai expliqué que, selon moi, son rôle était bien sûr de permettre l'accès au dossier d'enquête, qui sera installé dans la salle du conseil municipal, mais également, si besoin, de guider les personnes dans le dossier d'enquête, souvent perçu comme compliqué par des personnes non averties, vers la pièce correspondant à leur besoin (le plus souvent, il s'agit des règlements graphique et écrit).

  Si la personne souhaite discuter de la situation de sa/ses parcelles ou d'autres points du projet de PLUi, il convient

alors en effet de n'apporter aucune réponse et de conseiller aux personnes concernées de rencontrer un commissaire-enquêteur lors d'une des permanences ou de formuler une demande argumentée dans le cadre de l'enquête publique, afin qu'elle puisse être étudiée par la communauté de communes, et que la commission d'enquête puisse donner un avis.

- remarque : L'église Notre-Dame de Cigogné, bien qu'inscrite sur la liste des monuments historique par arrêté du 18 juin 1962, n'a pas été l'objet d'un projet de Périmètre de Délimitation des Abords. Le disque de 500 m de rayon actuel, qui reste en vigueur recouvre tout le bourg.

➢ **<u>Courçay</u>** le 8 mars 2021 en présence de Mme Anne BARON de NOYER (maire) et MM Alain BESNARD et Gilles CHAMPION (adjoints). Les observations sont les suivantes :

- des observations sur le projet de PDA de l'église Saint-Urbain.
  - Mme le Maire et ses adjoints étaient en possession du plan présentant le projet de PDA de l'église Saint-Urbain, mais les découvraient.
  - une protection architecturale des abords de l'église et du bâti ancien apparaît en cohérence avec le projet communal de valorisation de la commune. Cependant, la forme du périmètre, et particulièrement l'extension du PDA à l'Est incluant un secteur pavillonnaire plus récent a semblé moins pertinent à Mme le Maire et nécessite une réflexion des élus.
- Des observations sur le projet de PLUi :
  - la procédure d'enquête publique a été brièvement exposée, avec en particulier l'organisation relative à la tenue du registre, et à la publicité.
  - les points et cas suivants sont évoqués par Mme le maire et ses adjoints :
    - → la perte de constructibilité de beaucoup de terrains, avec en particulier l'impossibilité d'extension des hameaux,
    - → le cas du projet de l'unité de méthanisation :
      - ~ une brève présentation du projet, du manque

de cohérence avec les enjeux communaux et de la zone Natura 2000 voisine, et de l'opposition des habitants,

~ un état de l'avancement de la procédure (permis de construire accordé, autorisation préfectorale accordée, recours en cours devant le tribunal administratif) m'a été précisé,

~ un dossier m'a été remis, comprenant :

✓ un extrait de l'actuel règlement du PLU communal de Courçay, relatif à l'article A : type d'occupation et d'utilisation des sols interdits,

✓ un extrait du projet de règlement du PLUi (pièce 4.1) relatif en particulier aux installations de production d'énergie renouvelable en zonage A,

✓ une proposition de modification par ajout d'un complément à l'article A1 1.2.2 du projet de règlement du PLUi,

✓ un extrait de la carte des zones de développement de l'éolien (SRCAE du Centre de juin 2012), mettant en évidence l'absence de zone favorable sur le territoire intercommunal.

- d'autre part, M. CHAMPION a fait part d'un souhait de réunion publique, estimant que la population de Courçay n'a pas été bien ou suffisamment informée au cours de l'élaboration du PLUi et a demandé si cela était envisageable.

- un fascicule regroupant l'ensemble des remarques des communes membres de la CCBVC, issu d'une rencontre avec les communes du 16 mars 2020, réalisé par le bureau d'études, m'a été présenté ainsi que deux fiches A4 extraites de ce document, relatives aux demandes faites par la municipalité de Courçay, m'ont été remises. Ce fascicule ne semble pas en possession de la commission d'enquête ; il serait utile de le demander à la CCBVC.

- Commentaires : la municipalité de Courçay est entièrement

nouvelle. Elle s'est fait élire avec une très large majorité par rapport à la liste sortante, en particulier en défendant l'opposition au projet de construction de l'unité de méthanisation.

- **Dierre** le 9 mars 2021 en présence de M. Max BESNARD (maire). Les observations sont les suivantes :
  - des échanges sur les particularités de la commune, située entre le Cher et la voie ferrée d'une part, zone inondable au PPRI, et le coteau, planté de vignobles AOC d'autre part. Les possibilités de constructibilité sont donc limitées par ces contraintes, ce dont les habitants sont bien conscients.
  - selon M. le Maire, le projet de PLUi n'apporte que peu de modifications par rapport au PLU actuel, « Grenellisé » et approuvé en 2014. Aussi, M. le Maire a souhaité et obtenu qu'il n'y ait pas, dans le projet de PLUi, d'OAP dans sa commune. Il estime que ce dispositif n'est pas adapté au territoire de Dierre, qu'il est refusé par les propriétaires de parcelles disponibles qui seront en zone constructible et qui préfèrent gérer par eux-mêmes une division cadastrale.
  - M. le Maire et les habitants ont cependant hâte que le projet aboutisse, après les années passées à l'élaboration du PLU actuel, auxquelles se sont rapidement succédées celles consacrées à l'élaboration du projet de PLUi, objet de l'enquête.
  - sur le projet de PDA pour l'église Saint-Médard, M. le Maire a commenté le tracé du périmètre, auquel la commune a été associée et m'a apporté des précisions sur le point repéré [5] sur le plan, très excentré à l'Est du bourg et de l'église Saint-Médard.
  - enfin, la procédure d'enquête publique a été évoquée, avec en particulier l'organisation relative à la tenue du registre.

- **Saint-Martin-le-Beau** le 19 mars 2021 en présence de M Alain SCHNEL (maire) et Mme Christine POIRIER (adjointe en charge de l'urbanisme). Les observations sont les suivantes :
  - Des observations sur le projet de PLUi :

- l'équipe municipale a changé suite aux élections de 2020. Cependant, M. SCHNEL était 1er Adjoint lors du mandat précédent et a donc pu en suivre l'élaboration.
- il est à noter le projet du PLUi a été voté par le précédent conseil municipal le 16 décembre 2019, par 14 voix pour et 5 voix contre, dont celle de M. SCHNEL, maire actuel élu dès le 1er tour, et que la presse s'est fait l'écho d'une passation « tendue ».
- les thématiques et points particuliers suivants ont été abordés :
  - → le PLU actuel est très récent, mis en œuvre en janvier 2020, et il n'y avait pas de nécessité, pour Saint-Martin-le-Beau, du projet de PLUi,
  - → concernant la demande des services de l'Etat de reporter l'OAP de La Bigarrière, en modifiant le zonage en 2AU, le maire est parfaitement d'accord,
  - → concernant la remarque des services de l'Etat sur l'urbanisation en cours « Carroir Taupin », le maire se dit préoccupé par l'absence de prise en compte dans le projet de PLUi des 46 logements, soit environ une centaine d'habitants, ni dans le nombre d'habitants actuellement comptabilisés dans la commune, ni dans le nombre d'habitants futurs, et des impacts (augmentation du trafic dans un centre-bourg peu adapté, absence de prise en compte pour la capacité des réseaux AEP, assainissement, etc.)
  - → un chemin viticole traverse l'OAP « Sud de la Résistance », ce qui pose problème car il est nécessaire à l'exploitant. M. le maire estime que cette OAP pourrait ainsi être supprimée,
  - → les secteurs urbanisés comportant des sous-cavités ne sont pas mentionnés dans les documents graphiques et par suite, dans le règlement, contrairement aux documents du PLU actuel,
  - → Saint-Martin-le-Beau est une commune viticole (AOC Montlouis) ; M. le maire estime le zonage A trop généraliste et regrette l'absence d'un zonage Av (agricole viticole), à la fois identitaire de ce territoire de la commune et permettant un règlement écrit plus spécifique, comme c'est le cas dans le PLU actuel,
  - → de nombreuses familles issues des gens du

voyage sont sédentarisées sur la commune, pour certaines sur des parcelles leur appartenant mais situées dans des zones non constructibles (N ou Nl, et parfois dans le PPRi), avec des phénomènes de « cabanisation » en cours. M. le maire est préoccupé par ces situations, illégales mais bien réelles et durables,

→ de même, la situation en illégalité d'une autre personne avec un enfant, installée sur une parcelle en zonage N dont elle est propriétaire, bien intégrée et soutenue par le tissu associatif, notamment des parents d'élèves, qui réalise du maraîchage bio, a été évoquée, le maire souhaitant pouvoir, via une demande de STECAL, solutionner cette situation,

→ concernant l'OAP Gare, M. le maire constate que si le bâtiment de la gare a bien été vendu à un particulier qui en a fait un atelier de production de mochis et dont l'activité se porte bien, des espaces appartiennent encore à la SNCF ou au Comité d'entreprise, empêchant un développement de projet d'ensemble (commerces) sur ce secteur situé à proximité du centre-bourg,

- M. le maire produira ainsi à l'enquête publique un certain nombre de demandes de modification du projet de PLUi, après leur vote au conseil municipal. Je lui ai assuré que cette démarche était tout à fait envisageable, et que les demandes argumentées de la municipalité et les réponses de la CCBVC seraient étudiées par la commission d'enquête, qui donnerait son avis comme pour les observations du public.

- Des observations sur le PDA : les élus font quelques remarques,

  - sur l'étirement du périmètre en sortie Ouest de la commune englobant des habitations de personnes appartenant aux « gens du voyage » en vue de stopper le phénomène de « cabanisation » : ils estiment que cela n'apportera aucune maîtrise supplémentaire de la situation,
  - sur le contournement et l'absence dans le Périmètre de Délimitation des Abords du moulin de Battereau, une demeure du XVI° siècle d'un intérêt patrimonial pour la commune,
  - sur les servitudes nouvelles, en particulier pour les

clôtures, dans les secteurs qui sont maintenant au sein du PDA mais étaient jusqu'alors en dehors des cercles de protection,

- **<u>Sublaines</u>** le 9 mars 2021 en présence de M Jérôme JARRY (maire). Les observations sont les suivantes :
  - des échanges :
    - sur les caractéristiques de la commune : Sublaines est une petite commune rurale de 197 habitants. L'activité agricole est de type « céréalière », est pratiquée par une dizaine d'entreprises agricoles dont la superficie moyenne de l'exploitation dépasse la centaine d'hectares. Outre cette activité, les bassins d'emploi des habitants sont répartis entre Amboise, Loches, villes situées l'une et l'autre à une même distance (19 km) accessibles par la D31, ainsi que Bléré et la métropole de Tours.
    - la commune ne possède ni école, ni commerce.
    - l'église de Sublaines n'est ni classée ni inscrite au titre des monuments historiques.
  - sur l'OAP « Bourg » :
    - M. le Maire estime que la localisation de l'OAP « Bourg » actuellement prévue sur la commune dans le projet de PLUi est satisfaisante, après une première localisation de l'autre côté de la RD 31 par rapport au bourg, intégrant une bande d'inconstructibilité de 70 m de large en bordure de la RD 31 compte-tenu du son classement « route à grande circulation ».
    - elle comprend des parcelles actuellement en friches formant une dent creuse en bordure du bourg. Les propriétaires sont vendeurs : la municipalité envisage de se porter acquéreur et de faire réaliser l'aménagement foncier avant de revendre les parcelles sans objectif de plus-value.
    - M. le Maire estime que la parcelle voisine cadastrée D 28 d'environ 1000 m² devrait être intégrée à l'OAP, portant le nombre de logements à 7 au lieu de 6, pour une densité d'environ 12 logts /ha.
    - cette demande a été enregistrée par la CCBVC lors des rencontres avec les maires des 16 et 23 novembre 2020, qui a donné lieu à la réalisation par le bureau d'études d'un document regroupant par communes les modifications du projet de PLUi demandées par les maires des communes

membres, et d'ores-et-déjà acceptées par la CCBVC.
- il serait souhaitable que les commissaires-enquêteurs soient en possession de ce document.

- Sur la ZA Sublaines-Bois-Gaulpied :
  - la première tranche de 25 ha est située sur la commune de Sublaines.
  - son aménagement est actuellement terminé et les terrains sont occupés par des entreprises, dont l'une (EMB-I-Pack) va s'agrandir en installant une nouvelle unité de recyclage-broyage de contenants en matière plastique, qui représentera à terme 80% de son activité.
  - le projet de PLUi prévoit maintenant l'aménagement de la seconde tranche de 62 ha située sur la commune de Bléré.

2-23-2 Secteur centre

- **Bléré** le 10 mars 2021 en présence de M Fabien NEBEL (maire) et de M Jean-Claude OMONT (adjoint en charge de l'urbanisme). Les observations sont les suivantes :
  - OAP de la Varenne : ce projet d'urbanisation veut être mixte puisqu'il associera au nord 2 enseignes à l'étroit dans leurs murs actuels (Brico Marché et Centrakor) et, plus tard, au centre, sur de bonnes terres, un maraîcher bio (un jeune à trouver) et au sud quelques habitations. Or le souci tient dans le fait qu'il faut « border » la zone afin d'éviter l'arrivée d'une 3° enseigne qui souhaiterait profiter de l'OAP. En effet, le souci du maire est de garder l'équilibre entre tous les commerces existants sur le territoire de la commune.
    En liaison avec la DDT, il pourrait s'orienter vers un tout nouveau concept : le Périmètre en Attente de Projet d'Aménagement (PAPA) qui permettrait de préserver la destination finale de cette OAP.

  - L'ancienne fonderie : des appels à projet ont été lancés pour relancer ce site au niveau sports, culture, évènementiel. Les éventuels investisseurs, pour rentabiliser le projet, ont besoin de construire des ensembles immobiliers. Le site est classé en UE ; il faudrait donc l'adapter. Cet emplacement est un atout pour la commune car tout proche du centre-ville, au bord du Cher avec une piste cyclable.
    Il s'oriente également vers l'appel aux plans de relance où l'Etat versent des fonds conséquents.

- **Luzillé l**e 9 mars 2021 en présence de Mme Anne MARQUENET-JOUZEAU, maire et de M Pascal BERTHELOT (conseiller municipal) et de Mme Corinne CHAUSSOY (secrétaire générale).
  Les observations sont les suivantes :
  - Un STECAL existe aux BOURDES (parcelle de M BELORGEY Jean-Marc). Le propriétaire souhaite installer un accueil touristique pour chevaux et cavaliers. Le PLUi prévoit de l'amputer d'un ¼ de son terrain, à l'ouest. Ce morceau lui permettrait d'installer des prés et des paddocks pour les chevaux de passage.
  - Le hameau de l'ORTHIER : un transporteur souhaite y construire un entrepôt pour stocker son matériel qui reste dehors en permanence. Or, le PLUi a prévu de lui supprimer la moitié de la parcelle qui passerait d'Ae en A. Son entreprise ne cause pas de nuisance avec le voisinage et apporte de l'emploi local. La dimension de son terrain est en totale cohérence avec les activités de son entreprise.

2-23-3 Secteur est

- **Céré-la-Ronde** le 16 mars 2021 en présence de M Jacques DUVIVIER (maire) et de Mme Magalie CATHERINE (secrétaire de mairie).
  Les observations sont les suivantes :
  - Concernant les PDA, la commune est concernée par l'église Saint-Martin et le presbytère, qui y est accolé. La commune est propriétaire de l'église, le presbytère appartient à présent à M Alban MAGGIAR, qui réside en région parisienne. Le périmètre de protection de l'église et celui du presbytère ne font qu'un. Le maire n'a pas de remarque à faire sur le nouveau périmètre, qui englobe quelques constructions supplémentaires.

  - A noter que le château de Montpoupon, situé sur le territoire communal de Céré-la-Ronde et classé monument historique, ne fait pas partie de la procédure PDA.

  - Concernant le projet de PLUi, le projet approuvé par la communauté de communes n'a pas subi de modification après avis des PPA. Trois OAP sont prévues à l'intérieur du bourg. La commune achètera les terrains au gré des opportunités, pour les aménager. L'enveloppe de terrains constructibles n'a pas beaucoup évolué par rapport au PLU en vigueur.

- **Chenonceaux** le 3 mars 2021 en présence de M Pierre POUPEAU (maire) et de Mme Mélanie DIDIER (secrétaire de mairie).
  Les observations sont les suivantes

  - Concernant les PDA (le château de Chenonceau + parc + Maison des pages + maison du garde-barrière et l'église paroissiale), aucune information n'est encore parvenue en mairie (les courriers émanant de la communauté de communes sont en cours). Néanmoins, le maire estime, à l'examen du dossier que je lui présente, que les conséquences du nouveau périmètre de protection des MH seront faibles, le bourg étant déjà couvert en grande partie par le périmètre existant. En tant que représentant de la commune, propriétaire de l'église, il n'a pas de remarque particulière à formuler sur le projet de nouveau périmètre, le périmètre de protection de l'église se confondant majoritairement avec celui du parc du château.

  - Concernant le projet de PLUi, le maire est conscient que les capacités de construction nouvelles dans sa commune sont faibles. Une seule OAP de petite taille (0 ha 50) est prévue et ne semble pas facile à mettre en œuvre. Par ailleurs, des terrains auparavant classés constructibles dans le PLU, ne le sont plus dans le projet de PLUi, en périphérie du bourg notamment et le maire s'attend à des réactions des propriétaires concernés lors de l'enquête publique.

- **Chisseaux l**e 12 mars 2021 en présence de M Franck AUGIAS (maire) 3 élus adjoints et M LARCHER (secrétaire général).
  Les observations sont les suivantes :

  - Concernant les PDA, la commune est concernée par son église, mais également par le château de Chenonceau. Le maire a reçu le courrier émanant de la communauté de communes. Il accepte l'extension du périmètre à l'est de l'agglomération, mais refuse celle retenue sur le haut des coteaux, qui concerne un habitat pavillonnaire plus récent. Il regrette de n'avoir plus son mot à dire sur les prescriptions architecturales et conteste le fait que l'ABF disposera, de manière systématique, d'un avis conforme.

    Il fournira un avis écrit et motivé sur le projet de PDA.

- Concernant le projet de PLUi, le maire constate que les surfaces constructibles ont fortement diminué (1 ha 30 dans le projet de PLUi contre 12 ha dans le PLU). De ce fait, de nombreux terrains, appartenant à des particuliers, auparavant classés constructibles dans le PLU, ne le sont plus dans le projet de PLUi.

- Le projet prévoyait deux OAP. Après avis des PPA, la zone 1AUPb des Chesnerayes (0 ha 70) a été supprimée, l'OAP de la Dégrainière (1 ha 10) a été maintenue. Une nouvelle OAP a été créée en zone U, près du cimetière, afin de densifier l'habitat.

➢ **Civray-deTouraine** le 8 mars 2021 en présence de Mme Fanny HERMANGE (maire) et de Mmes Brigitte PIOT et Claire OLLIVIER (adjointes).

- Des observations sur le projet de PDA « Site de la Vallée du Cher » qui inclut le territoire communal :

  - Les enjeux communaux et souhaits de la municipalité ont été pris en compte dans le projet, notamment les extensions Rue Nationale et Rue des Caves.
  - Une interrogation concerne le château de Mesvres, inscrit MH (1932/06/10) qui bénéficie actuellement d'un périmètre de protection (cercle de 500m de rayon), mais n'est pas inclus dans le projet de nouveau PDA « Site de la Vallée du Cher ».
    Le rapport de présentation, et en particulier le plan page 105, ne permettent pas de savoir avec certitude si ce monument inscrit conservera le périmètre de protection actuel, ou non.
  - La procédure de recueil de l'avis de la municipalité relatif au projet de PDA.

- Des observations sur le projet de PLUi :

  - La perte de constructibilité de beaucoup de terrains,
  - Le cas particulier d'un terrain qui a bénéficié en 2020 d'un C.U., mais se trouvera après approbation du PLUi dans un zonage non constructible,
  - Le cas de « gens du voyage » sédentarisés depuis une trentaine d'années sur un terrain leur appartenant en zonage N, et qui souhaiteraient avoir le droit d'agrandir leur maison

➢ **Epeigné-les-Bois** le 9 mars 2021 en présence de M Jean CANDIAGO (maire).
Les observations sont les suivantes :

- Concernant les PDA, le conseil municipal découvre la procédure. L'église Saint-Aignan, inscrite à l'inventaire des monuments historiques en 1948 ne fait pas partie de la procédure, ce qui étonne les élus. Ils souhaitent en connaître les raisons et les conséquences pour l'avenir de l'édifice. Cette situation est-elle figée ou peut-elle encore évoluer ? Cette question est à traiter avec l'ABF. (j'ai essayé de joindre madame ROLAND, l'ABF, la semaine 9, mais elle était en congé ; il est convenu qu'elle me rappelle).

- Concernant le projet de PLUi, j'ai répondu à de nombreuses questions sur le déroulement de l'enquête et sur la publicité de cette enquête. J'ai indiqué, qu'en dehors des dispositions réglementaires, la mairie pouvait utiliser tout moyen utile pour avertir la population.

- Depuis l'approbation du projet par la CCBVC et après avis des PPA et de la CDPENAF, le zonage a beaucoup évolué. Il est prévu de supprimer une zone Nl à vocation de loisirs en contre-bas du village, une zone UH au lieu-dit « la Cave Ravoué » et la zone 1AUB (seule OAP de la commune) prévue pour quatre constructions sur 40 ares. La commune serait d'accord avec ces suppressions, mais aurait obtenu, en contrepartie, une petite extension de la zone UB, en prolongement d'un lotissement existant. Je ne trouve pas trace de cet accord dans le dossier. L'adjointe au maire interrogera la CCBVC à ce sujet. Par ailleurs, peu de terrains constructibles dans le PLU deviennent inconstructibles dans le PLUi.

➢ **Francueil** le 9 mars 2021 en présence de M Pierre EHLINGER (maire) et de Mme Sophie MOREAU (secrétaire en charge de l'urbanisme). Les observations sont les suivantes :

- Concernant les PDA, le dossier n'est pas encore parvenu en mairie, ni le courrier émanant de la communauté de communes. Le maire indique avoir été associé à l'élaboration du nouveau périmètre MH. Ce périmètre a été discuté et accepté par la commune. Il souligne que le travail s'est fait en bonne intelligence avec l'ABF, moyennant des concessions de part et d'autre. Il constate que deux monuments du village (un prieuré dans le centre-bourg et le château des Ouldes) ne sont pas protégés au titre des monuments historiques. La

population n'a pas été associée à l'élaboration du PDA. Une réunion publique envisagée au printemps 2020, n'a pu avoir lieu en raison de la crise sanitaire.

- Concernant le projet de PLUi, j'ai pu constater en arrivant à la mairie que l'avis d'enquête au format A2 sur fond jaune était affiché sur le panneau extérieur. La commune a reçu de la communauté de communes plusieurs de ces affiches, ainsi que des affiches plus petites en forme de flyers. Les dossiers d'enquête et le registre n'ont par contre pas encore été distribués.

- La commune dispose actuellement d'un PLU. Le maire ne tient pas particulièrement à un accroissement important de la population (aujourd'hui : 1410 habitants) et veut conserver à la commune son caractère rural, où il fait bon vivre. Peu de terrains classés en zones constructibles dans le PLU perdent leur caractère constructible dans le projet de PLUi. La commune mise sur deux OAP : la zone 1AUEa « rue de Chenonceaux », près de la cave viticole, destinée à permettre un éventuel développement de cette activité et la zone 1AUPb, en prolongement du centre-ville, permettant la construction d'une cinquantaine de logements et éventuellement de commerces sur environ quatre hectares. Des discussions sont en cours avec un aménageur.

➢ **La Croix-en-Touraine** le 12 mars 2021 en présence de Mme Michèle GASNIER (maire) et de Mmes Jacqueline BOURGUIGNON (adjointe à l'urbanisme et à l'environnement) et Nathalie LEFEVRE (secrétaire administrative). Les observations sont les suivantes :

- Dans le cadre des changements de destination, la commune a recensée une trentaine de hameaux qu'elle voudrait absolument préserver au titre de la sauvegarde du patrimoine. Les granges et les longères pourraient être habitables,
- Les OAP :
  - La zone du Peu : les élues pensent que le choix retenu n'est pas bon car, compte-tenu de la configuration du terrain, ce site sera très difficile à aménager. Les accès sont d'ailleurs peu aisés. Leur souhait est donc de supprimer cette OAP ou tout au moins de la faire évoluer,
  - Les élues proposent par contre une autre OAP (rue du Stade et lieu-dit la Vinerie) qui serait facilement vendable à un lotisseur. D'autant plus que des riverains, propriétaires de terrains trop grands à leur goût, sont prêt

à les vendre,

- L'OAP de la Rousselière : pour éviter tout débordement, un bassin d'orage a été construit. Mais, en cas de débordement, aucun fossé n'a été creusé afin d'absorber cet excès d'eau. Que deviendra cette eau ?

2 – 24 Consultation des propriétaires concernés par les nouveaux périmètres des abords de leur monument historique

A l'image des rencontres des membres de la commission d'enquête avec chaque maire de la communauté de communes, le même processus a été reconduit pour consulter chaque propriétaire de monument historique concerné par la nouvelle définition des périmètres des abords.

Globalement, les propriétaires ou les élus concernés n'ont pas de remarques particulières et sont satisfaits de ces nouvelles délimitations qui vont accroître la mise en valeur de leur patrimoine.

Cependant, certains ont apporté des remarques :

- **Bléré :** l'Hôtel dit Fief de Bois Ramé : M Boris VERRIER, rencontré le 10 mars 2021, estime que sa propriété est tellement enclavée que les éventuels changements ne le concernent pas.

- **Bléré :** maison Le Belvédère : M Jean-Renaud et Mme Dominique GUILLEMOT, rencontrés le 10 mars 2021, expriment de fortes réserves sur les futurs travaux prévus au centre socio-culturel qui jouxte leur demeure :

  - les propriétaires remarquent tout d'abord que des phrases du dossier qui leur a été envoyé et les confortent dans leur argumentaire pour protéger cette magnifique maison (les parties en gras ont été soulignées par le commissaire enquêteur) :
    - ✓ « La délimitation des PDA intègre évidemment les espaces présentant des covisibilités avec le patrimoine protégé. Mais elle repose également sur une **vision volontairement plus large de l'insertion du monument dans son environnement qu'il soit urbain, naturel ou agricole** et participant de l'intérêt historique, culturel, paysager ou des perspectives monumentales »,
    - ✓ « Un périmètre de protection des abords ne doit donc pas uniquement se cantonner à prendre en compte les covisibilités, mais bien à identifier et **protéger la cohérence d'ensemble paysagère et urbaine qui sert d'écrin valorisant au**

monument »,

- ✓ « L'objectif des PDA n'est pas d'empêcher la constructibilité, mais d'encadrer au mieux les futures constructions ou les évolutions des constructions existantes de manière à **ne pas porter atteinte au monument historique** »,

- leur principale préoccupation réside dans les prochains travaux prévus au centre socio-culturel qui jouxte leur maison :
  - ✓ le portique d'entrée de ce centre sera surélevé : pourquoi ? Quels seront les matériaux utilisés ?
  - ✓ quelle est la hauteur maximale autorisée des bâtiments implantés dans l'environnement de leur maison ?
  - ✓ concernant l'emprise au sol du nouveau bâtiment : quelle sera sa surface ? Des modifications seront-elles apportées à l'existant ?
  - ✓ des panneaux photovoltaïques vont être installés sur le toit. Il y a quelques années, un propriétaire voisin avait sollicité l'autorisation de poser ce genre de panneaux. Du fait de la proximité du Belvédère, l'autorisation lui avait été refusée. Quels textes permettent aujourd'hui de prévoir une telle installation dans l'environnement très proche d'un monument historique ?
  - ✓ des cuisines (à ne pas construire à côté du Belvédère) vont être installées dans ce centre socio-culturel :
    - o quid des nuisances olfactives ?
    - o quid des nuisances sonores provoquées par les VMC, les extracteurs, les ventilateurs, les climatiseurs……
    - o quid des horaires maximum d'utilisation de cette salle, surtout la nuit ?
  - ✓ quand les locaux ne seront pas occupés, il est fortement souhaitable de ne pas activer d'éclairage nocturne,
  - ✓ pendant les travaux, il faudra absolument prendre en compte la fragilité du Belvédère et veiller à supprimer toutes vibrations,
  - ✓ l'idéal, au niveau de la pollution visuelle, c'est que la commune de Bléré végétalise la façade de ce bâtiment et qu'elle plante du côté du centre socio-culturel de la végétation persistante pour cacher le centre socio-culturel depuis le Belvédère.

➢ **Céré-la-Ronde :** M Alban MAGGIAR, propriétaire de l'ancien presbytère, rencontré le 10 avril 2021, a fait part de ses projets personnels et de ses préoccupations vis-à-vis de la préservation

du site. L'ancien presbytère (prieuré) est accolé à l'église Saint-Martin. Les deux bâtiments auraient été édifiés au XVIème siècle et sont totalement imbriqués. Ils forment un ensemble très harmonieux. Le presbytère n'est plus habité, en attente d'importants travaux à réaliser. Un programme de travaux est en cours, sous l'égide de la DRAC d'Orléans. En attendant, M MAGGIAR habite une petite maison proche de l'église, 3 place Saint-Martin.
M MAGGIAR n'a pas de remarque sur ce nouveau périmètre de protection. Par contre, il est soucieux du devenir du terrain jouxtant l'église, car il craint des constructions qui pourraient nuire aux deux monuments. Je lui ai précisé que cet espace de 75 ares est classé, dans le projet de PLUi, en emplacement réservé au bénéfice de la commune pour y réaliser un aménagement paysager, ce qui est rassurant pour lui.

- **Chenonceau :** Le château et son parc sont classés au titre des monuments historiques et sont inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'Humanité par l'UNESCO dans le cadre de l'inscription du Val de Loire.

Le contexte de l'enquête publique, portant à la fois sur le projet de PLUi et sur le projet de PDA, a été présenté. Il a été précisé ce qui a conduit l'architecte des bâtiments de France à proposer la création d'un seul périmètre de protection sur l'ensemble de la vallée du Cher entre la Croix-en-Touraine et Chisseaux/Francueil, en remplacement des rayons de 500 mètres autour des 14 monuments concernés. Il a été également ajouté que, sur le plan réglementaire, l'application de ce nouveau périmètre a pour conséquence de conditionner l'ensemble des demandes d'urbanisme à un avis conforme de l'ABF pour les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble. Cet avis conforme s'impose à l'autorité délivrant l'autorisation.

Madame Ménier s'est montrée très enthousiaste vis-à-vis de cette procédure, qui va tout à fait dans le sens de la protection architecturale et paysagère du domaine et des environs. Elle met en avant la collaboration qui existe avec l'architecte en chef des monuments historiques et avec l'architecte des bâtiments de France. Très soucieuse de la préservation du site, elle remercie les initiateurs de ce projet.

- **Civray-de-Touraine :** le Château de Civray-de-Touraine et son parc densément arboré sont classés et protégés au titre des monuments historiques. Ils sont inclus dans le projet de Périmètre de Délimitation des Abords (PDA) « Site de la vallée du Cher entre La Croix-en-Touraine et Francueil ».

La rencontre avec Mme Diane DE THORAN, le 9 mars 2021, a ainsi été réalisée dans le cadre de la procédure relative à l'instauration de ce PDA et de l'enquête publique, qui prévoit que « *concernant les propriétaires des monuments historiques concernés par la création de PDA, le commissaire-enquêteur sera chargé de les contacter personnellement afin de leur présenter les périmètres proposés et de recueillir leur avis* ».

Les échanges ont porté :

- sur le projet de la création de PDA regroupant les 11 communes présentant un patrimoine architectural, urbain et paysager remarquable, identitaire de la vallée du Cher, et sur la proposition de l'Architecte des Bâtiments de France, validée par les élus communautaires, de cette création, ayant pour point d'entrée les monuments historiques. Dans ce projet, l'accent a été mis sur la cohérence recherchée pour cet ensemble, qui bénéficie de la reconnaissance apportée par le classement UNESCO du domaine de Chenonceau.

- sur le plan (page 102 du rapport de présentation) qui a été présenté à Mme de THORAN, qui a ainsi pu observer :

  - ✓ que le PDA prévu comprenait le château de Civray-de-Touraine et son parc, ainsi que l'église à laquelle est adossé le mur d'enceinte du parc du château,

  - ✓ qu'il s'étendrait plus largement cependant sur la commune de Civray-de-Touraine, bien au-delà du périmètre de protection actuel, avec des conséquences en terme de servitudes sur le bâti des parcelles concernées.

- Mme de THORAN a estimé que ces modifications n'entraîneraient pas de nouvelles servitudes pour le château et le parc, et par conséquent, n'a pas fait part de remarques particulières ou émis d'opposition à la création du PDA.

➢ **La Croix-en-Touraine :** M Bernard et Mme Anne-Marie BODIN, rencontrés le 23 mars 2021, ont formulé quelques observations :

- malgré le cercle des 500 mètres autour de leur propriété, la déviation de Bléré (RD 31) traverse de part en part cet espace normalement protégé !!!!! Outre les nuisances sonores induites, les nuisances visuelles sont permanentes. Afin d'y remédier, il serait souhaitable que des arbres à feuillage persistants soient plantés sur la portion encore en vue directe sur le château,

- des buttes de terre ont été édifiées de leur côté, le long de cette déviation ; il convient de les maintenir car elle contribuent à diminuer le volume sonore engendré par une circulation automobile soutenue,

- plein sud de la propriété passe la voie ferrée, longée par un chemin. En partant du passage à niveau en direction de Diérré, un dépôt d'ordures sauvage est en train de se constituer.

➢ **Saint-Martin-le-Beau :** « les Amis du Manoir Bohier » (MM Christophe LAGORCE, Michel BAOUDOUR et THOUIN ainsi que Mme Jocelyne BOUREAU), rencontrés le 16 mars 2021, ont formulé un certain nombre de remarques :

- Une difficulté actuellement rencontrée par l'association sur un projet de réfection de deux angelots, abîmés par des pluies, et pour lequel ils n'obtiennent pas de réponse de l'ABF 37.
- Ils m'ont informé qu'ils ne voyaient pas d'opposition au tracé du projet de PDA relativement à la protection du Manoir Thomas Bohier, mais qu'ils souhaitaient en discuter au sein du bureau de l'association, afin de faire parvenir leur avis par courrier adressé au président de la commission d'enquête comme demandé,

- Qu'ils notaient que la population était invitée à s'exprimer pendant la période de l'enquête publique à la fois sur le projet de PLUI et sur le projet de tracé de PDA, à titre individuel.

2 – 25 Dates de l'enquête

L'enquête s'est donc déroulée du lundi 29 mars 2021 à 9 heures jusqu'au 29 avril 2021 à 17 heures inclusivement, sur une durée de trente-deux (32) jours consécutifs.

2 – 26 Mise à l'enquête

L'ouverture et l'organisation de l'enquête ont fait l'objet de l'arrêté n° 2021-027 du 23 février 2021, signé par le Président de la communauté de Communes de Bléré – Val e Cher.

2 – 27 Visite des lieux

Concernant le PLUi, aucune visite des lieux n'a été prévue par la commission d'enquête. Cependant, en nous déplaçant pour rencontrer chaque maire, nous avons ainsi pu mieux nous imprégner du territoire.

Par contre, nous avons rencontré chaque propriétaire (particulier, maire, association) et visité les monuments historiques concernés par les PDA.

CHAPITRE 3 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3 – 1 Phase préalable

3 – 11 Publicité

A) **Presse**

Un avis, informant le public et faisant connaître l'ouverture de l'enquête, a été publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci dans l'édition de deux journaux locaux, diffusés dans le département, soit la Nouvelle République (mercredi 10 mars 2021) et La Renaissance lochoise à la même date.

Un rappel a été effectué dans les huit jours après l'ouverture de l'enquête dans la Nouvelle République (mercredi 31 mars 2021) et la Renaissance lochoise à la même date.

B) **Affichage**

L'avis d'enquête a été placé sur les panneaux d'affichage de la communauté de communes et des communes concernées ainsi qu'à l'entrée de chaque mairie.

C) **Sites Internet**

L'avis d'enquête, ainsi que l'ensemble du dossier, a été aussi publié sur le site internet de la communauté de communes. Les documents étaient également intégralement consultables sur le site du registre électronique dédié à la consultation des citoyens.

3 – 12 Ouverture des registres

Les registres d'enquête ont été ouverts et paraphés par Messieurs VAN KEYMEULEN, ROUSSEAU et HOUDRÉ pour l'ensemble des lieux où ils assuraient les permanences de l'enquête : communauté de communes de Bléré – Val de Cher à Bléré, mairies de Athée-sur-Cher, Bléré, Céré-la-Ronde, Chenonceaux, Chisseaux, Cigogné, Civray-de-Touraine, Courçay, Dierre, Epeigné-les-Bois, Francueil, La Croix-en-Touraine, Luzillé, Saint-Martin-le-Beau et Sublaines.

Les trois membres de la commission d'enquête ont également signé (lors de la 3° réunion de la commission d'enquête du 25 février 2021) l'ensemble des pièces constituant les seize dossiers d'enquête publique, avant leur mise en place sur l'ensemble des lieux de consultation par les services de la communauté de communes de Bléré – Val de Cher.

3 – 2 Phase d'enquête

3 – 21 Consultation du dossier et observations/propositions du public

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 de chacun des seize lieux de consultation.

Le dossier d'enquête et les dossiers des périmètres délimités des abords ont aussi été mis en ligne sur le registre électronique, site internet spécifique, ouvert au profit de la communauté de communes avec une adresse propre : https://www.registredemat.fr/ccbvc-plui-pda. Cette adresse a été mentionnée sur tous les supports d'annonces légales et d'affichage.

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

- ✓ oralement aux lieux, jours et heures de permanence de la commission d'enquête précisés à l'article 5 de l'arrêté d'ouverture,
- ✓ par courrier à l'attention du président de la commission d'enquête au siège de la communauté de communes de Bléré – Val de Cher.

3 – 22 Permanences des membres de la commission

En concertation avec les services de la communauté de communes, elles ont été tenues selon la répartition suivante :

LIEUX	DATES	HORAIRES
ATHEE SUR CHER - Mairie - 9 Chemin des Dames	Lundi 29 mars 2021	de 9h00 à 12h00
	Jeudi 29 avril 2021	de 9h00 à 12h00
BLERE - Mairie - 35 rue de Loches	Jeudi 01 avril 2021	de 14h00 à 17h00
	Lundi 19 avril 2021	de 9h00 à 12h00
CERE LA RONDE - Mairie - 5 rue Rabelais	Samedi 10 avril 2021	de 9h00 à 12h00
CHENONCEAUX - Mairie - 1 place de la Mairie	Vendredi 02 avril 2021	de 9h30 à 12h30
CHISSEAUX - Mairie - 2 rue Nationale	Mercredi 14 avril 2021	de 9h00 à 12h00
CIGOGNE - Mairie - Place de la Mairie	Lundi 29 mars 2021	de 14h00 à 17h00
CIVRAY DE TOURAINE- Mairie - 1 rue des Ecoles	Jeudi 08 avril 2021	de 14h00 à 17h00
COURCAY - Mairie - 6 rue du Commerce	Mercredi 28 avril 2021	de 09h00 à 12h00
LA CROIX EN TOURAINE - Mairie - 30 rue Nationale	Vendredi 02 avril 2021	de 14h00 à 17h00
	Mardi 20 avril 2021	de 09h00 à 12h00
DIERRE - Mairie - 1400 rue de Chenonceaux	Mercredi 28 avril 2021	de 14h00 à 17h00
EPEIGNE LES BOIS - Mairie - 2 rue Saint Vincent	Jeudi 08 avril 2021	de 9h00 à 12h00
FRANCUEIL - Mairie - Rue des Ecoles	Mardi 20 avril 2021	de 14h00 à 17h00

LUZILLE - Mairie - 4 rue de la Mairie	Lundi 19 avril 2021	de 14h00 à 17h00
SAINT MARTIN LE BEAU - Mairie- Place Marcel Habert	Mardi 30 mars 2021	de 09h00 à 12h00
	Samedi 17 avril 2021	de 09h00 à 12h00
SUBLAINES - Mairie - 2 rue du 8 Mai 1945	Mardi 30 mars 2021	de 14h00 à 17h00
Communauté de communes BLERE-VAL DE CHER Siège - 39 rue Gambetta BLERE	Lundi 29 mars 2021	de 09h00 à 17h00
	Mardi 06 avril 2021	de 09h00 à 17h00
	Mercredi 14 avril 2021	de 09h00 à 17h00
	Jeudi 22 avril 2021	de 09h00 à 17h00
	jeudi 29 avril 2021	de 09h00 à 17h00

Ces créneaux ont permis à chaque commissaire enquêteur d'échanger avec les visiteurs, de recevoir les observations de toutes personnes physiques ou morales intéressées et de leur apporter aussi toutes les informations nécessaires relatives à cette demande.

3 – 23 Incidents / Climat de l'enquête

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 relevées au cours de l'enquête dans les quinze mairies ainsi qu'à la communauté de communes, en dehors des permanences des commissaires enquêteurs,
- ✓ 387 observations recueillies par les commissaires (dont les 79 du registre numérique et les 17 observations uniquement orales),
- ✓ 2315 consultations du dossier ayant occasionné 1022 téléchargements et débouchant sur 79 observations sur le seul registre électronique.

Les seuls soucis rencontrés par la commission d'enquête concernent la commune de Courçay. Le détail en est relaté au § « déroulement de l'enquête » du procès-verbal de synthèse (p.4).

3 – 3 Phase postérieure à l'enquête

3 – 31 Clôture de l'enquête

Tous les dossiers et tous les registres ont été collectés le vendredi 30 avril 2021 par les chargés d'urbanisme de la communauté de communes.

L'ensemble des registres ont été remis à la commission d'enquête le vendredi 30 avril 2021 dans l'après-midi lors de sa réunion dans les locaux de la communauté de communes. Chacun des membres de la commission d'enquête a clos et signé ses registres d'enquête.

3 – 32 Remise du procès-verbal de synthèse des observations

La commission d'enquête a remis le procès-verbal de synthèse à Monsieur Jean-Claude OMONT (vice-président délégué à l'Aménagement de l'espace, au PLUi, aux mobilités et à la GEMAPI), en présence de Monsieur Guillaume TITARD et de Madame Laura HELLEC (chargés de planification au service aménagement de la communauté de communes).

Exceptionnellement, compte-tenu du volume de remarques, la commission a laissé l'ensemble des registres d'enquête à la disposition de la communauté de communes.

3 – 33 Réception de la réponse de la communauté de communes de Bléré – Val de Cher

Le mémoire en réponse est arrivé par internet, le 17 mai 2021 et, officiellement par courrier, au domicile du président de la commission d'enquête, le 18 mai 2021.

Nous avons constaté que chaque observation a fait l'objet d'une réponse mais que les requêtes en constructibilité n'ont pas fait l'objet de décision à ce stade. Donc, la commission d'enquête n'est pas en mesure d'en rendre compte dans son rapport.

3– 34 Décompte des observations

Voir le § 3-23 ci-dessus (p.98).

CHAPITRE 4 : ANALYSE DES OBSERVATIONS ET REPONSES DU RESPONSABLE DU PROJET

4 – 1 Examen des différents avis émis par les services associés

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. La liste des personnes publiques associées à l'élaboration d'un plan local d'urbanisme est déterminée par les articles L132-7 et suivants du code de l'urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article L132-11 du Code de l'urbanisme, la consultation des personnes publiques associées (PPA) est requise et leurs avis doivent être joints au dossier d'enquête. Les PPA ont un délai de 3 mois pour rendre leur avis, après réception du dossier. Passé ce délai, l'avis est réputé favorable. Ces avis sont joints au dossier d'enquête.

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 (cf compte rendu de la réunion joint au rapport).

La commission d'enquête a analysé, résumé et commenté les avis parvenus à la communauté de communes BVC dans le délai imparti.

L'avis de la commission d'enquête figure en italiques.

♦ 4-11 Avis des collectivités territoriales associées :

La communauté de communes a consulté l'ensemble des collectivités locales concernées par le projet de PLUi.

Les communes d'Azay-sur-Cher, de Chédigny et de Truyes, ainsi que les communautés de communes Touraine Est Vallées et Val-de-Cher Controis ont donné un **avis favorable** au projet de PLUi, sans faire de remarques.

La communauté de communes Loches Sud Touraine et la commune de Reignac-sur-Indre ont donné un **avis défavorable** au projet de PLUi pour des motifs similaires. 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.

Le syndicat mixte des communautés de l'Amboisie, du Blérois et du Castelrenaudais, en charge du schéma de cohérence territoriale, a émis un **avis favorable assorti de plusieurs réserves**. Il 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.

Le conseil départemental d'Indre-et-Loire a formulé un **avis favorable** tout en émettant quelques observations. Il 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.

Le SATESE d'Indre-et-Loire, syndicat départemental en charge de l'assainissement collectif et individuel, a émis un **avis favorable**, après avoir constaté que les remarques qu'il avait émises lors de l'élaboration du PLUi, ont été prises en compte.

Le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) d'Indre-et-Loire rappelle que le PLUi doit prendre en compte les contraintes de sécurité concernant plus particulièrement l'accessibilité des engins de secours et les mesures permettant d'assurer la défense incendie.

La région Centre-Val de Loire a émis un **avis favorable** au projet de PLUi.

Le Syndicat Mixte Ouvert (SMO) Val de Loire Numérique, qui pilote les projets de déploiement de réseaux numériques d'initiative publique en Loir-et-Cher et en Indre-et-Loire, a émis un **avis favorable** au projet de PLUi.

<u>Avis de la commission d'enquête</u> : La communauté de communes Loches Sud Touraine et la commune de Reignac-sur-Indre sont particulièrement critiques envers le projet de PLUi. Leurs avis doivent cependant être modérés 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. De son côté, la CCBVC précise que le PLUi ne compromet en rien d'éventuels aménagements routiers sur le territoire de la commune de Courçay.

La préfecture d'Indre-et-Loire donne un satisfecit à la CCBVC pour son action en faveur de l'accueil des gens du voyage. Par ailleurs la CCBVC envisage la création d'un STECAL Ngv à Civray-de-Touraine pour accueillir et sédentariser les gens du voyage.

Par contre, l'urbanisation d'environ 62 hectares à vocation économique correspondant à la ZAC Sublaines – Bois Gaulpied à Sublaines/Bléré est particulièrement remise en cause par de nombreuses personnes publiques associées. La CCBVC souligne que cette zone à typologie industrielle n'a pas vocation à développer les activités commerciales et prévoit d'apporter des compléments au rapport de présentation.

Il ressort également des avis émis que la CCBVC devra réaliser ou mettre en forme un diagnostic agricole du territoire. Dans sa réponse, la CCBVC prévoit d'apporter des compléments au diagnostic agricole.

♦ 4-12 Avis des chambres consulaires :

La chambre des métiers et de l'artisanat d'Indre-et-Loire a indiqué n'avoir **aucune remarque** à formuler sur le projet de PLUi.

La chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire a émis un **avis défavorable** au projet de PLUi tant que les observations ci-après ne seront pas prises en compte.

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, afin de limiter le prélèvement de foncier.

En matière de consommation de l'espace, elle considère qu'une amélioration sensible pourra être apportée en phasant davantage les zones AU, en particulier dans les secteurs de PLU communaux récemment approuvés. Elle prend l'exemple de Saint-Martin-le-Beau, où le passage d'une zone 2AU en zone 1AU est, pour elle, inacceptable. Elle remet en cause les zones 1AUPc et 2 AU sur la commune de Bléré, à la Croix de Beauchêne et fait une proposition pour désenclaver la zone A maintenue entre Vauloger et Saint-Martin. Sur la commune de Chisseaux, elle juge inacceptable la zone 1AUPb créée à l'est, en raison de la forme et de la taille de la zone A restante. 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'intérieure de ces zones pour gérer l'interface avec les zones A et N.

Avis de la commission d'enquête : L'extension d'environ 62 hectares de la zone d'activité artisanale et industrielle du « Bois – Gaulpied » est également remise en cause par la préfecture, la CDPENAF et la MRAE. Cette extension repose sur des hypothèses de développement non justifiées, au regard de la consommation d'espace constatée sur la zone d'activité existante. La communauté de communes devra justifier cette nouvelle zone dans le rapport de présentation. Les demandes relatives au diagnostic agricole, aux OAP, aux STECAL et aux espaces boisés classés sont présentées par d'autres PPA et doivent être prises en compte par la CCBVC.

Concernant les changements de destination de bâtiments agricoles en zone A et N, la CCBVC assume le fait que les bâtiments ne sont pas repérés dans les plans de zonage, car la communauté de communes est opposée au « pastillage » qui pourrait en résulter, redoute certaines opérations immobilières consistant en un découpage de ces bâtiments en de nombreux lots, et préfère examiner des projets au cas par cas, en conférence des maires.

Concernant les zones à urbaniser, la CCBVC envisage de supprimer ou de modifier plusieurs zones AU, d'instaurer de nouvelles OAP, de densifier certaines zones urbaines et de réduire ou supprimer certains STECAL. La commission a le sentiment que le message délivré par les PPA a été entendu.

♦ 4-13 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.

Avis de la commission d'enquête : La remarque du CRPF est corroborée par la chambre d'agriculture, la CDPENAF et la MRAE, qui estiment injustifié le classement en EBC des propriétés forestières soumises à un plan simple de gestion. Ce type de classement peut néanmoins s'avérer utile dans les secteurs peu boisés pour des boisements à préserver, sur justification. Dans sa réponse, la CCBVC 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, ce qui répond aux demandes émises par de nombreuses PPA.

♦ 4-14 Avis de l'Etat :

La préfète d'Indre-et-Loire a émis un **avis réservé** au projet de PLUi, le 14 mai 2020, en précisant que cet avis ne pourra être favorable qu'à la condition de la prise en compte des remarques résumées ci-après.

Pour répondre aux besoins de croissance démographique, la communauté de communes prévoit le changement de destination de 55 bâtiments. Or, ces bâtiments n'ont pas été identifiés dans le PLUi comme le prévoit le code de l'urbanisme. En l'absence d'identification, les changements de destination ne pourront intervenir sans une modification ultérieure du PLUi.

Concernant la consommation de l'espace, la préfecture estime qu'il est encore possible de densifier un peu le tissu urbain, en particulier dans les dents creuses, et cite en exemple l'étude conduite à Francueil. Elle encourage une généralisation de cette action, pour permettre à la communauté de communes de se doter d'un outil de maîtrise de son développement. Elle invite la collectivité à créer, compléter ou relocaliser certaines OAP trop légèrement étudiées, comme par exemple à Athée-sur-Cher, Bléré, la Croix-en-Touraine, Cigogné, Epeigné et Céré-la-Ronde. Par ailleurs, certains secteurs classés en zone urbanisée U ne semblent pas équipés en réseaux publics et doivent en conséquence faire l'objet d'une OAP et être classés en zone 1AU. La préfecture demande une étude complète, pour l'ensemble du territoire, de la capacité de densification et de mutation des secteurs bâtis, afin d'avoir une vision globale de l'offre de terrains à construire et de prioriser le renouvellement urbain avant l'extension de nouveaux quartiers consommateurs d'espace et coûteux en réseaux. Enfin, la préfecture demande de réduire les zones UH dans les hameaux pour les circonscrire aux secteurs bâtis uniquement et de protéger les fonds de jardin de toute tentative d'urbanisation en second rideau.

Concernant l'alimentation en eau potable, la préfecture observe que l'évaluation environnementale révèle des difficultés au plan qualitatif et au plan quantitatif pour les communes de Bléré et Saint-Martin-le-Beau. Or, c'est le réseau essentiel qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation en fonction de ses capacités. Il est donc 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 cénomanien.

Pour ce qui est du développement économique, la préfecture demande des précisions sur l'extension en zone 1AU d'environ 62 hectares de la zone d'activité située au Bois Gaulpied à Bléré, compte tenu du rythme de consommation constaté de 3 hectares par an.

Concernant le patrimoine et le paysage, la préfecture fait remarquer que l'urbanisation des flancs et hauts de coteaux, dans le périmètre Unesco sur Chenonceau, n'est pas suffisamment maîtrisée, en particulier à Chisseaux. Au minimum, le projet doit être complété par un meilleur encadrement de l'urbanisation des coteaux de Chisseaux et par le repérage des cônes de vue à maintenir.

Pour prévenir le risque inondation, la préfecture rappelle que les périmètres des PPRI doivent avoir une représentation surfacique pour informer les tiers.

Concernant l'accueil des gens du voyage, la préfecture précise que, compte tenu de la présence d'aires d'accueil suffisantes et de l'évolution des besoins, la CCBVC a l'obligation de réaliser des terrains familiaux pour une capacité de 16 places-caravanes, afin de respecter le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Pour les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL), la préfecture demande une justification dans le rapport de présentation des périmètres de l'ensemble des STECAL au regard du projet défini. Elle énumère les STECAL qui doivent être précisés et rappelle que le recours aux STECAL doit être exceptionnel.

Enfin, la préfecture rappelle que les parcs photovoltaïques n'ont pas vocation à être installés dans les zones agricoles et naturelles et que le PLUi doit être l'occasion d'identifier et de formaliser de manière exhaustive les secteurs propices à l'accueil de centrales photovoltaïques au sol.

Avis de la commission d'enquête : L'avis de la préfète d'Indre-et-Loire est le reflet de 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 ». La communauté de communes Bléré Val-de-Cher est donc vivement encouragée à densifier davantage les espaces déjà urbanisés et à revoir les opérations d'aménagement et de programmation, ainsi que les STECAL. La CCBVC devra également apporter une réponse à la délicate question de l'alimentation en eau potable, qui conditionne l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation. La CCBVC est consciente des difficultés rencontrées dans certaines communes et a entrepris l'élaboration d'un schéma portant à la fois sur l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées. Elle espère ainsi trouver des solutions permettant de sécuriser l'alimentation en eau potable de Bléré et de Saint-Martin-le-Beau, et de limiter les prélèvements d'eau dans la nappe du cénomanien.

♦ 4-15 Autres avis

- 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** des modifications suivantes :

Sur la commune d'Athée-sur-Cher, l'INAO demande le passage de la zone 1AUPc en 2AUPc.

Sur la commune de Bléré, l'INAO souhaite que la zone A proposée au lieu-dit «Vauloger» soit classée en zone 2AU et fasse l'objet d'OAP et que la zone 2AU au lieu-dit « la Croix Beau Chêne » A Civray-de-Touraine, L'INAO demande l'intégration des parcelles n° 2360, 2029 et 209 dans la zone 1AUPb proposée. A l'est du lieu-dit « les Caves », l'INAO demande le maintien de la parcelle n° 77 en zone agricole.

Sur le territoire de Sublaines, l'INAO demande l'intégration de la parcelle n° 28 dans la

zone 1AUB.

Avis de la commission d'enquête : Ces demandes méritent une attention particulière de la part de la CCBVC dans l'élaboration 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.

Avis de la commission d'enquête : Il s'agit d'un rappel réglementaire qu'il appartient à la collectivité de prendre en compte.

♦ 4-16 Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) :

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

La CDPENAF émet un **avis défavorable au regard de l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et de l'article L.153-17 3° du code de l'urbanisme** sur l'ensemble du projet aux motifs suivants :

- l'insuffisance de justification (actes notariés, promesses de vente, projet de dépôt d'autorisation d'urbanisme...) de l'ouverture à l'urbanisation de 62,4 hectares d'extension de la zone du Bois Gaulpied,

- le manque de généralisation du phasage (1AU et 2AU) des zones à urbaniser à vocation d'habitation sur les territoires communaux et/ou la programmation dans le cadre des OAP,

- l'absence d'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N du PLUi conformément à l'article R.151-34 du Code de l'urbanisme,

- 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,

- 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 émet un **avis favorable au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme** sur les STECAL définis sur les plans graphiques avec la condition impérative d'apporter des compléments de justification pour les STECAL identifiés comme des projets (exemple : Epeigné-les-Bois, Courçay, Céré-la-Ronde…) ainsi que certains centres équestres (Saint-Martin-le-Beau, La Croix en Touraine, Luzillé). 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 émet 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,

– l'implantation des piscines et les constructions associées aux piscines (pool house) soient réglementées à l'identique des annexes.

Avis de la commission d'enquête : il convient de rappeler que l'avis émis par la CDPENAF au titre de l'article L 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime est un avis conforme et qu'il est par conséquent opposable à la collectivité. La CCBVC n'a pas d'autre choix que de s'y soumettre.

♦ 4-17 Avis de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire (MRAE) :

La MRAE a rendu un avis le 17 avril 2020. En préambule, elle rappelle que cet avis « *porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité* ».

Concernant la consommation d'espaces naturels et agricoles, l'autorité environnementale **recommande :**

- d'augmenter les densités de construction en dent creuse, particulièrement dans les communes en dehors des pôles,
- d'augmenter les densités dans les zones en extension urbaine afin, à minima, de respecter les recommandations du schéma de cohérence territoriale (SCoT),
- de justifier le besoin d'accueil d'activités économiques conduisant à l'ouverture à l'urbanisation de 70 ha, le cas échéant de mettre en place un phasage complémentaire dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du « Bois – Gaulpied »,
- de retirer le classement en espace boisé classé sur l'intégralité des zonages correspondant aux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I du territoire, aux réservoirs de biodiversité de pelouses calcicoles du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et aux sites gérés par le conservatoire d'espaces naturels Centre-Val de Loire.

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 cénomanien. Près de la moitié des 15 communes, dont Bléré, est concernée par la nécessité de diminuer les prélèvements (mesure 7C-5 du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eau (SDAGE) « Loire – Bretagne »). De ce fait, comme l'évaluation environnementale figurant au dossier l'indique elle-même: « *Bléré connaît des problématiques de mauvaise qualité des ressources ainsi que potentiellement, une insuffisance de quantité de ressource pour l'avenir* » et « P*réservation de la ressource en eau : réduction des prélèvements ; nouvelle source d'approvisionnement à trouver pour Saint-Martin-le-Beau et Bléré* ». « L*'augmentation du nombre d'habitants et des activités économiques va conduire à une augmentation des besoins en eau.* »

Pourtant, l'évaluation environnementale comme les autres pièces du dossier n'en tirent aucune conclusion quant à une recherche de ressources compatibles avec les dispositions du SDAGE, et/ ou les conséquences en matière de limitation/phasage de l'urbanisation.

L'autorité environnementale **recommande** de conditionner, pour Saint-Martin-le-Beau et Bléré, la réalisation de futures urbanisations à la création préalable de nouvelles ressources en eau.

Concernant les transports et les nuisances associées, la MRAE constate que le document analyse la trame viaire existante (présence de l'A85 notamment), les capacités de stationnement (voitures et vélos), le maillage de bornes de recharge pour véhicules électriques, le réseau de transports en commun routier et ferré, ainsi que le maillage de véloroutes au travers notamment du projet du « Cher à Vélo » et de circuits cyclotouristiques. Par contre, le covoiturage ne semble pas évoqué, tout comme l'existence d'un maillage pour les déplacements actifs « du quotidien ». L'autorité environnementale **recommande :**

- d'instaurer des limites en ce qui concerne les constructions de places de stationnement,

- de prévoir des mesures « éviter, réduire, compenser » relative à la mobilité au sens large.

Pour les mesures de suivi des effets du PLUi sur l'environnement, la MRAE constate que l'évaluation environnementale propose une liste d'indicateurs destinés à rendre compte des effets de la mise en œuvre du PLUi, mais aucun objectif chiffré n'est cependant indiqué, ce qui vient nuire à l'évaluation de la pertinence des différents indicateurs. L'autorité environnementale constate également qu'aucun indicateur sur l'évolution du nombre de logements vacants et les nuisances associées aux transports ne semble avoir été prévu. L'autorité environnementale **recommande** :

- d'exposer des objectifs chiffrés afin de pouvoir suivre la mise en oeuvre du PLUi et d'évaluer la pertinence des choix effectués au regard des effets sur l'environnement,

- de prévoir des indicateurs de suivi de l'évolution du nombre de logements vacants,

- de mettre en place des indicateurs de suivi pour les problématiques liées aux nuisances sonores et à la pollution de l'air.

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 renvoi de l'état initial de l'environnement et de l'évaluation environnementale des zones ouvertes à l'urbanisation en annexe nuit à la lisibilité du document. Le document comporte un certain nombre de cartographies sans année de référence ou sans légende.

Le résumé non technique rappelle de manière synthétique les éléments saillants de l'évaluation environnementale. Il est succinct mais résume convenablement le dossier. Des éléments cartographiques auraient pu être proposés pour faciliter la lecture des mesures prises. Enfin, sa position en début d'évaluation environnementale contribue à sa bonne visibilité dans le dossier même si la réalisation d'un document séparé aurait été préférable.

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. L'autorité environnementale note que la préservation de la ressource en eau constitue un point de vigilance qui n'est pas suffisamment abordé par le dossier. L'autorité environnementale **recommande** :

- de conditionner, pour Saint-Martin-le-Beau et Bléré, la réalisation de futures urbanisations à la création préalable de nouvelles ressources en eau,

- de justifier le besoin d'accueil d'activités économiques conduisant à l'ouverture à l'urbanisation de 70 ha, le cas échéant de mettre en place un phasage complémentaire dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'aménagement concertée (ZAC) du « Bois – Gaulpied »,

- d'augmenter les densités de construction en dent creuse et dans les zones en extension urbaine afin, a minima, de respecter les recommandations du schéma de cohérence territoriale (SCoT).

<u>Avis de la commission d'enquête</u> : 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 cénomanien, 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.

4 – 2 Analyse des avis des communes membres

Le tableau ci-dessous montre une adhésion remarquable des conseils municipaux des communes membres au projet de PLUi arrêté :

- 100% d'avis favorables, dont 80% à l'unanimité, émis lors des délibérations qui nous ont été communiquées ;
- aucun avis n'est assorti de réserves.

Tableau récapitulatif des délibérations et avis des conseils municipaux du territoire.

Communes	*Date de délibération du CM*	*Avis donné*	*Vote du CM*	*Détails du vote si majorité*			*Assorti de Réserves ou Remarques*
				Pour	Contre	Abst.	
Athée sur Cher	13/12/2019	Favorable	Unanimité				Non
Bléré	10/12/2019	Favorable	Unanimité				Non
Céré-la-Ronde	13/12/2019	Favorable	Unanimité				Non
Chenonceaux	10/01/2020	Favorable	Unanimité				Non
Chisseaux	13/12/2019	Favorable	Unanimité				Non
Cigogné	04/12/2019	Favorable	Unanimité				Non
Civray-de-Touraine	16/12/2019	Favorable	Majorité	14	0	3	Non
Courçay	10/12/2019	Favorable	Unanimité				Non
Dierre	04/12/2019	Favorable	Majorité	9	0	2	Non
Epeigné-les-Bois	06/12/2019	Favorable	Unanimité				Non
Francueil	09/12/2019	Favorable	Unanimité				Non
La Croix-en-Touraine	13/12/2019	Favorable	Unanimité				Non
Luzillé	14/12/2019	Favorable	Unanimité				Non
Saint-Martin-le-Beau	16/12/2019	Favorable	Majorité	14	5	0	Non
Sublaines	16/01/2020	Favorable	Unanimité				Non
Bilan	Favorable	15					
	Favorable avec réserves	0					
	Défavorable	0					

Cependant, il convient de faire observer :

- que le projet de PLUi a été arrêté par décision du conseil communautaire en date du 24 octobre 2019,
- que les communes ont rendu leur avis entre le 04 décembre 2019 et le 10 janvier 2020,
- qu'au printemps 2020 ont eu lieu des élections municipales, qui ont conduit à des

changements de municipalités,

Et qu'en conséquence, les avis donnés par les conseils municipaux qui se sont prononcés en décembre 2019 ou janvier 2020, peuvent ne pas refléter entièrement ceux des conseils municipaux actuels qui, soit à cause du temps écoulé depuis l'émission de l'avis et d'une poursuite de leur réflexion sur l'aménagement du territoire communal, soit à cause d'une vision différente de l'évolution souhaitée du territoire communal, ont maintenant des observations ou des remarques à formuler.

C'est pourquoi certains maires représentant leur conseil municipal ont exprimé par courrier, dans le cadre de l'enquête publique, des observations qui n'avaient pas été formulées lors de la délibération du conseil municipal qui a rendu son avis.

A Céré-la-Ronde, l'INAO demande la réduction à la seule parcelle n°6 de la zone 1AUPb située à l'est de la commune.

4 – 3 Analyse des observations et réponses

♦ 4-31 Procès-verbal de synthèse

Il était composé d'une lettre d'envoi, suivie de l'énoncé des remarques de la commission d'enquête sous forme de tableaux par secteur.

Alain VAN KEYMEULEN Le 5 mai 2021
Président de la commission d'enquête

à Monsieur Vincent LOUAULT
Président de la Communauté de Communes
de Bléré – Val de Cher

Affaire suivie par Madame Laura HELLEC et Monsieur Guillaume TITARD, chargés de planification au service aménagement de la Communauté de Communes

Objet : demande de mémoire, faisant suite à l'enquête publique concernant le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes de Bléré-Val de Cher (Indre-et-Loire) ainsi que la création des périmètres délimités des abords autour des églises situées sur les territoires des communes d'ATHEE-SUR-CHER, CERE-LA-RONDE, COURCAY, DIERRE, SAINT-MARTIN-LE-BEAU ; ainsi qu'autour du château de La Gaillardière situé sur le territoire de la commune de LA CROIX-EN-TOURAINE et des 14 monuments historiques situés sur les territoires des communes de BLERE, LA CROIX-EN-TOURAINE, CIVRAY-DE-TOURAINE, CHENONCEAUX, CHISSEAUX et FRANCUEIL.

PJ : PV de synthèse

Monsieur le Président,

Conformément à l'article 7 de votre arrêté du 23 février 2021, vous trouverez ci-joint le procès-verbal de synthèse des observations émises au cours de l'enquête publique relative au sujet mentionné en objet, ouverte le lundi 29 mars 2021 et clôturée le jeudi 29 avril 2021, à 17h.

Nous avons été désignés par le Tribunal Administratif d'ORLEANS par la décision du 20 janvier 2021 (dossier n° E20000133/45).

Les permanences ont été tenues respectivement au siège de la Communauté Communes ainsi que dans les quinze mairies, conformément aux directives de votre arrêté.

Elles se sont donc déroulées aux dates suivantes :

LIEUX	DATES	HORAIRES
ATHEE SUR CHER - Mairie - 9 Chemin des Dames	Lundi 29 mars 2021	de 9h00 à 12h00
	Jeudi 29 avril 2021	de 9h00 à 12h00
BLERE - Mairie - 35 rue de Loches	Jeudi 01 avril 2021	de 14h00 à 17h00
	Lundi 19 avril 2021	de 9h00 à 12h00
CERE LA RONDE - Mairie - 5 rue Rabelais	Samedi 10 avril 2021	de 9h00 à 12h00
CHENONCEAUX - Mairie - 1 place de la Mairie	Vendredi 02 avril 2021	de 9h30 à 12h30
CHISSEAUX - Mairie - 2 rue Nationale	Mercredi 14 avril 2021	de 9h00 à 12h00
CIGOGNE - Mairie - Place de la Mairie	Lundi 29 mars 2021	de 14h00 à 17h00
CIVRAY DE TOURAINE- Mairie - 1 rue des Ecoles	Jeudi 08 avril 2021	de 14h00 à 17h00
COURCAY - Mairie - 6 rue du Commerce	Mercredi 28 avril 2021	de 09h00 à 12h00
LA CROIX EN TOURAINE - Mairie - 30 rue Nationale	Vendredi 02 avril 2021	de 14h00 à 17h00
	Mardi 20 avril 2021	de 09h00 à 12h00
DIERRE - Mairie - 1400 rue de Chenonceaux	Mercredi 28 avril 2021	de 14h00 à 17h00
EPEIGNE LES BOIS - Mairie - 2 rue Saint Vincent	Jeudi 08 avril 2021	de 9h00 à 12h00
FRANCUEIL - Mairie - Rue des Ecoles	Mardi 20 avril 2021	de 14h00 à 17h00
LUZILLE - Mairie - 4 rue de la Mairie	Lundi 19 avril 2021	de 14h00 à 17h00
SAINT MARTIN LE BEAU - Mairie- Place Marcel Habert	Mardi 30 mars 2021	de 09h00 à 12h00
	Samedi 17 avril 2021	de 09h00 à 12h00
SUBLAINES - Mairie - 2 rue du 8 Mai 1945	Mardi 30 mars 2021	de 14h00 à 17h00
Communauté de communes BLERE-VAL DE CHER Siège - 39 rue Gambetta BLERE	Lundi 29 mars 2021	de 09h00 à 17h00
	Mardi 06 avril 2021	de 09h00 à 17h00
	Mercredi 14 avril 2021	de 09h00 à 17h00

	Jeudi 22 avril 2021	de 09h00 à 17h00
	Jeudi 29 avril 2021	de 09h00 à 17h00

Nous avons clôturé la consultation, organisée au sein de votre territoire, le 29 avril 2021 après 17h, et nous vous communiquons, par la présente, la synthèse de l'ensemble des observations transcrites sur les registres papier et numérique, ainsi que les courriers remis tout au long de cette enquête. Afin de faciliter votre travail d'analyse, nous avons décidé de vous remettre dès maintenant l'ensemble des registres papier, accompagnés des documents annexés.

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'environnement, nous avons donc établi un procès-verbal, joint ci-après, reprenant l'ensemble des observations du public recueillies pendant l'enquête. Par ailleurs, nous souhaitons vous poser trois questions en vue de rédiger le rapport et les conclusions.

Dans l'article du Code de l'Environnement, retranscrit dans votre arrêté (article 7), il est spécifié que le pétitionnaire doit produire un mémoire en réponse, dans un délai de quinze jours. Aussi, afin que nous puissions vous remettre notre rapport et nos conclusions dans les délais réglementaires, nous vous serions obligés de bien vouloir nous transmettre votre mémoire en réponse, si possible avant le 20 mai 2021.

L'ensemble des éléments en réponse nous aideront ensuite à trouver la proposition la plus équilibrée à la formulation de notre avis sur les demandes citées en objet.

Nous nous tenons à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.
En attendant de vous lire à ce sujet, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos respectueuses salutations.

Pour la commission d'enquête

Le président

Alain VAN KEYMEULEN

Reçu en mains le 5 mai 2021 d'Alain VAN KEYMEULEN

Vincent LOUAULT
Président de la Communauté de Communes
de Bléré – Val de Cher

Jean-Claude OMONT
Vice-Président délégué
à l'Aménagement de l'espace, au PLUi,
aux Mobilités & à la GEMAPI

Procès-verbal de synthèse sur l'enquête publique unique relative au projet de PLUi et à la création des PDA de Bléré –Val de Cher

Méthode de travail de la commission d'enquête :

Nous avons découpé en 3 zones (ouest, centre et est) le territoire de la communauté de communes, chacun des 3 commissaires étant responsable d'un secteur. En raison du nombre très important d'observations, nous avons jugé pratique de présenter au porteur de projet un tableau informatique synthétique, avec des liens pour accéder facilement aux observations de chaque citoyen. Afin de faciliter le travail de saisie de vos réponses aux observations, mais aussi pour nous permettre de porter notre avis sur celles-ci, nous avons prévu une colonne pour vos réponses à chaque demande, suivie d'une colonne pour notre avis sur chaque demande.

Pour les périmètres délimités des abords, conformément aux dispositions de l'article R621-93 du code du patrimoine, nous avons consulté individuellement les propriétaires de monuments historiques en leur adressant un courrier en recommandé le 3 mars 2021. Puis, nous les avons rencontrés afin de recueillir leur avis sur le projet de périmètre.

Déroulement de l'enquête :

Nous avons travaillé dans une bonne ambiance ; les mairies nous ont réservé un très bon accueil. Au cours de nos permanences, les relations ont été courtoises. Il convient de remarquer une forte affluence dans certaines communes (Civray-de- Touraine, La Croix-en-Touraine et Saint-Martin-le-Beau) ainsi qu'au siège de la communauté de communes. Aucun incident n'est à signaler.

Il est à noter cependant que Madame le maire de Courçay a souhaité, avant l'ouverture de l'enquête, permettre à ses administrés de contacter par téléphone le commissaire-enquêteur référent, en communiquant son numéro personnel sur le bulletin municipal. Après consultation pour avis du Tribunal administratif, nous lui avons demandé de publier un erratum rappelant que cette modalité de prise de contact avec le commissaire-enquêteur ne faisait pas partie de celles prévues par l'arrêté d'ouverture de l'enquête, et ne pouvait pas être utilisée par le public.

Pendant le déroulement de l'enquête, la même mairie nous a demandé l'autorisation d'élargir, suite au décalage de l'horaire du couvre-feu, les plages horaires d'accès de ses administrés au dossier d'enquête en mairie, et a sollicité un rendez-vous particulier avec le président de la commission pour Madame le Maire et quelques adjoints et élus, de façon officielle et privilégiée. Nous n'avons pas donné de suite favorable à ces demandes, et avons

maintenu le déroulement de l'enquête publique strictement dans les modalités prévues dans l'arrêté d'ouverture.

Nous avons reçu également un excellent accueil de la part des deux responsables urbanisme, toujours attentifs à nos remarques ainsi qu'à nos multiples demandes et interrogations

Bilan chiffré :

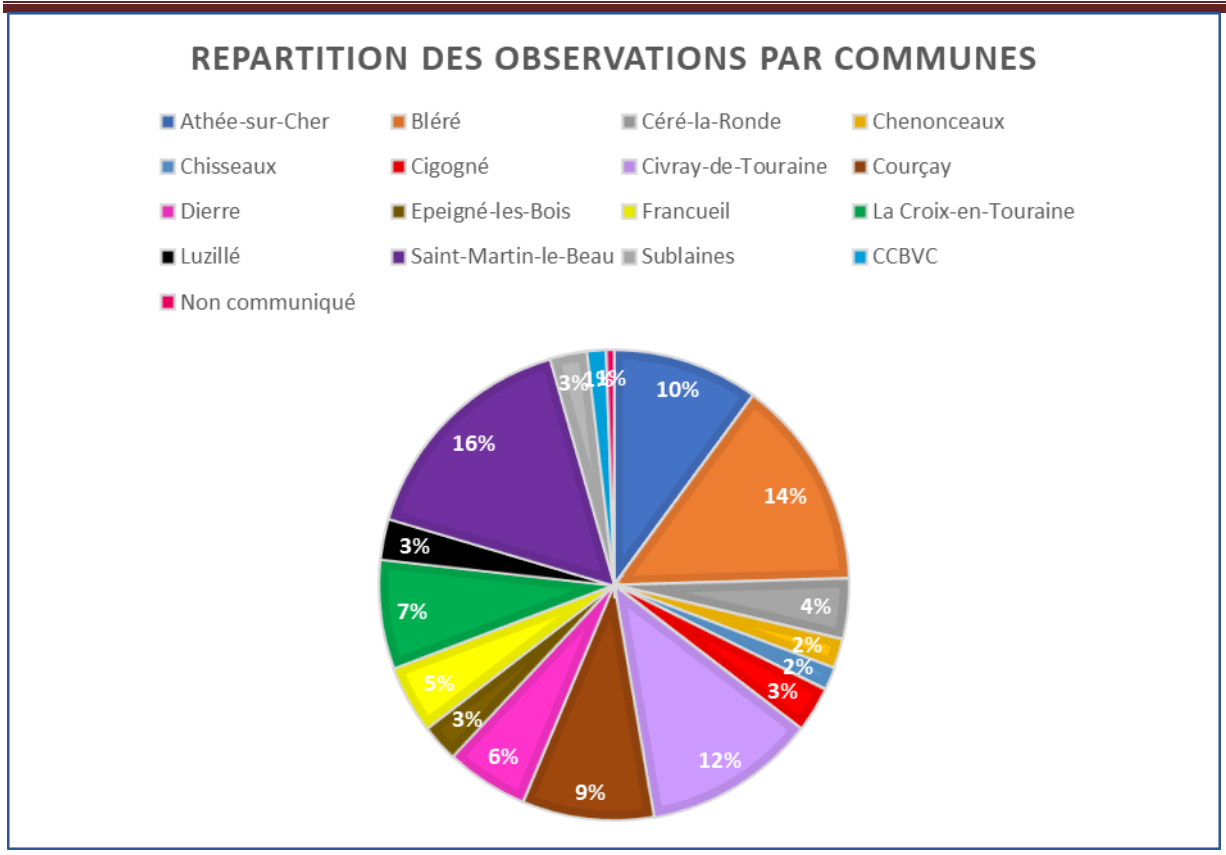
24 permanences, 387 observations, dont 79 sur le registre numérique et 17 recueillies exclusivement oralement, tel est le bilan final. Certaines observations ont été formulées plusieurs fois, de différentes manières (courrier, mail, registres papier, registre numérique).

Nous comptabilisons, en dehors des permanences réglementaires des commissaires enquêteurs, 184 visites enregistrées dans les mairies durant l'enquête.

Le seul registre numérique a engendré 1022 visiteurs uniques et 2315 visionnages.

Répartitions des observations par communes :

Répartition 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%



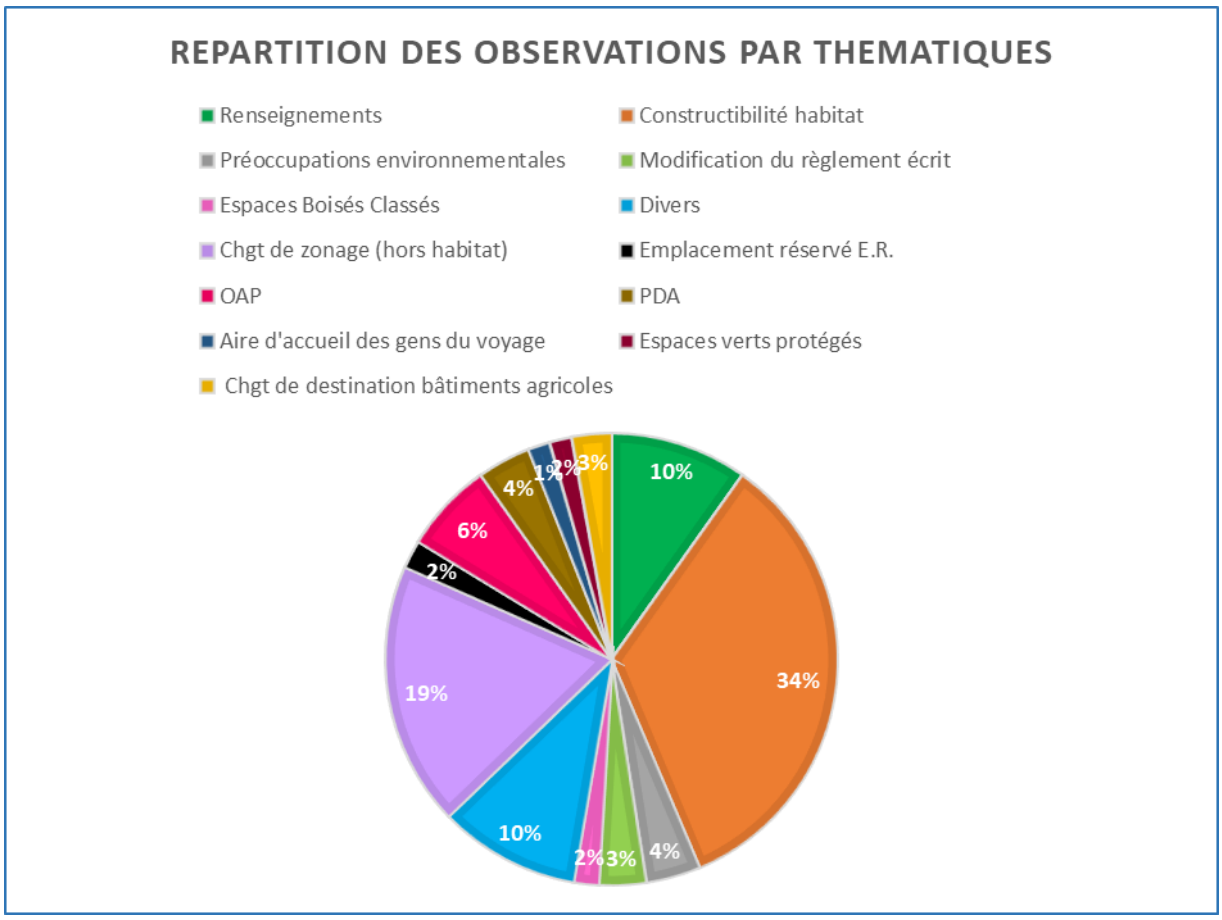
Principales préoccupations sur la forme du dossier:

- aucune route, qu'elle soit RD ou VC, n'est clairement identifiée,
- peu de noms de lieu-dit sont indiqués, alors que le public rural s'y réfère de façon quasi systématique,
- aucune commune limitrophe n'est spécifiée. Si elles existent sur les plans de zonage, les limites de commune ne sont pas visibles,
- les nuances entre certaines zones sont indétectables (ex : zone A et zone Ap),
- quelques erreurs matérielles (bâtiments oubliés, éléments remarquables absents ou mal positionnés),
- 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….
- nous observons que le projet de PDA a suscité peu d'intérêt de la part du public.

Principales préoccupations sur le fond du dossier :

la demande de classement en zone constructible,
le constat du déclassement de parcelles reconnues comme constructibles dans les documents d'urbanisme en vigueur,
les OAP,
les demandes de changements de zonage autre que la constructibilité (N en A, N en espaces boisés classés…),
l'opposition à la localisation de la zone UGV, destinée à l'accueil des gens du voyage.

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



Questions posées par la commission d'enquête :

- quelles améliorations envisage la communauté de communes pour rendre les plans de zonage plus lisibles et accessibles au public et par la suite aux

différents utilisateurs, notamment les élus et les services instructeurs ?

- l'évaluation de la superficie des zones était obligatoire il y a encore quelques années. Est-ce qu'un tableau de surfaces par commune ne permettrait pas de répondre aux préoccupations légitimes des citoyens ou d'apporter des réponses plus crédibles à ces mêmes citoyens confrontés à la règle de limitation de la consommation d'espace ?

- concernant les PDA, la municipalité nouvellement élue à Epeigné-les-Bois constate que l'église Saint-Aignan, inscrite à l'inventaire des monuments historiques, ne fait pas l'objet de la procédure des périmètres délimités des abords. Quelles en sont les raisons ? Quelles sont les conséquences réglementaires pour la protection de l'édifice ? Cette situation peut-elle encore évoluer ?

4-32 Mémoire en réponse par communes et commentaires de la commission d'enquête

Voir annexe 3.

Fait à Bléré le 26 mai 2021

Alain VAN KEYMEULEN Président	Jean-Jacques ROUSSEAU Membre	Jean-Pierre HOUDRÉ Membre