

Département d'Indre-et-Loire

Communauté de communes du Val d'Amboise

ENQUÊTE PUBLIQUE

RELATIVE AU

PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

EN VERTU

DE L'ORDONNANCE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF D'ORLEANS n° E19000129/45

DE L'ARRÊTÉ DU PRESIDENT DE LA CCVA N° 2019-17 DU 16 SEPTEMBRE 2019

DILIGENTÉE

INCLUSIVEMENT DU 21 OCTOBRE AU 22 NOVEMBRE 2019

CONCLUSIONS MOTIVÉES

Commission d'enquête :

Guy SCHNØERING, *Président*

Charles RONCE

Jean-Pierre HOUDRÉ

**Cette seconde partie fait suite au rapport de la commission d'enquête (Tomes I et II).
Elle présente les conclusions motivées de la commission d'enquête et son avis.**

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 GÉNÉRALITÉS SUR L'ENQUÊTE	3
1.1 - RAPPEL DE LA DEMANDE	3
1.2 - LE PROJET DE PLAN D'URBANISME INTERCOMMUNAL	4
1.3 - L'ENQUÊTE PUBLIQUE	5
CHAPITRE 2 BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	8
2.1 - NOMBRE D'OBSERVATIONS.....	8
2.2 - LES OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC	9
CHAPITRE 3 AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	10
3.1 - AVIS SUR LA FORME DE L'ENQUÊTE	10
3.1.1 - Avertissement.....	10
3.1.2 - Composition et mise à disposition du dossier d'enquête public	10
3.1.3 - Déroulement de l'enquête	10
3.1.4 - Conclusions sur la forme et la procédure de l'enquête.....	11
3.2 - AVIS SUR LE FOND DE L'ENQUÊTE	11
3.2.1 - Avis sur le dossier d'enquête	11
3.2.2 - Appréciation des avis des services et des personnes publiques associée consultées par la CCVA..	
3.2.3 - Appréciation de l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	20
3.2.4 - Avis de l'autorité environnementale.....	21
3.2.5 - Avis sur les observations du public	21
3.2.6 - Avis sur le mémoire en réponse de la CCVA au procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête.....	23
CHAPITRE 4 CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE	24

CHAPITRE 1 GÉNÉRALITÉS SUR L'ENQUÊTE¹

1.1 - RAPPEL DE LA DEMANDE

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Val d'Amboise (CCVA) fait suite aux Plans Locaux d'Urbanisme communaux approuvés à différentes époques et actuellement en vigueur.

La délibération n°2016-02-12 du Conseil Communautaire en date du 4 février 2016 a prescrit l'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sur le territoire de la Communauté de communes du Val d'Amboise (CCVA).

La délibération n°2016-02-13 en date du 4 février 2016 a défini les modalités de collaboration entre la Communauté de communes du Val d'Amboise et ses communes membres pour l'élaboration du PLUi.

La délibération du Conseil Communautaire en date du 17 mai 2018 relative au débat portant sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le territoire de la Communauté de communes du Val d'Amboise.

La délibération n°2018-06-18 du Conseil Communautaire en date du 15 novembre 2018 a organisé le second débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi sur le territoire de la CCVA.

La délibération n°2019-02-16 du 28 mars 2019 du Conseil Communautaire était relative au bilan de la concertation et d'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

La délibération n°2019-04-06 du Conseil Communautaire en date du 4 juillet 2019 a promulgué le deuxième arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Le projet a été transmis pour avis aux services de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées ainsi qu'à la Mission Régionale d'Autorité environnementale Centre – Val de Loire le 11 juillet 2019.

Par lettre enregistrée le 16 juillet 2019, complétée le 17 juillet 2019, le président de la Communauté communes du Val d'Amboise a demandé à la présidente du Tribunal Administratif d'Orléans la désignation d'une commission d'enquête ayant pour objet le projet de du Plan Local d'Urbanisme intercommunal sur le territoire de la Communauté de communes du Val d'Amboise.

La décision de la présidente du Tribunal Administratif d'Orléans du 18 juillet 2019 portait désignation de la commission d'enquête pour conduire l'enquête publique.

¹ L'objet du présent document, distinct du rapport d'enquête, est de permettre à la commission d'enquête de formuler ses conclusions motivées et son avis en indiquant clairement si elle est favorable ou défavorable au projet. Ce document est donc subjectif, contrairement au rapport d'enquête qui s'efforce d'être aussi objectif que possible.

1.2 - LE PROJET DE PLAN D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CCVA, concerne quatorze communes : Amboise, Cangey, Chargé, Limeray, Lussault-sur-Loire, Montreuil-en-Touraine, Mosnes, Nazelles-Négron, Neuillé-le-Lierre, Noizay, Pocé-sur-Cisse, Saint-Ouen-les-Vignes, Saint-Règle et Souvigny-de-Touraine.

Le projet de PLUi soumis à enquête publique par la CCVA, présente un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) avec quinze orientations qui traitent des sujets suivants : la valorisation du paysage, la richesse de la biodiversité et de la ressource en eau, le patrimoine, la transition énergétique, les mobilités, le pôle de la gare, les nouveaux équipements, le développement touristique, l'attractivité des zones d'activités, l'économie locale, la production de 1320 logements, l'habitat qualitatif, la maîtrise de l'étalement urbain, la protection des biens et personnes, et enfin, la modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.

Ces objectifs sont compatibles avec les spécificités du territoire intercommunal et de son environnement et sont conformes aux objectifs de développement durable énoncés dans l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

L'approche poursuivie, par les élus, pour définir le projet de PLUi et organiser un développement cohérent du territoire, repose notamment sur un maillage défini dans le SCoT des Communautés de l'Amboisie, du Bléerois et du Castelrenaudais (ABC), approuvée le 9 juillet 2018, composé :

- D'un pôle majeur qui représenté par la ville d'Amboise et ses continuités urbaines ;
- De quatre pôles relais (excluant les continuités urbaines du pôle majeur : Nazelles-Négron, Pocé-sur-Cisse, Cangey et Limeray) ;
- Et de neuf communes rurales (les autres communes du territoire).

La projection démographique retenue de + 0,58 % par an, conduit à atteindre potentiellement une population de 31 231 habitants en 2030 (environ 2 741 habitants supplémentaires) et se traduit par la nécessité de produire 1 280 logements, ce qui est compatible avec le SCoT approuvé.

La réalisation de ces logements sera répartie pour 44 % sur le pôle majeur, 22,5 % sur les pôles relais et 33,5 % sur les communes rurales.

L'analyse des espaces disponibles dans les tissus urbains a permis de fixer un objectif de densification de 66 % allant au-delà de celui fixé par le SCoT ABC (55 %). Environ 34% des logements seront réalisés en extension des zones urbaines, soit 423 logements.

Ainsi par rapport au maximum de 42 ha en extension, fixé par le SCoT, pour l'habitat et les équipements publics, le projet marque de réels efforts en réduisant cette surface à environ 24 ha.

En effet,

- La répartition des surfaces constructibles dans les PLU communaux en vigueur représentent au travers des extensions des enveloppes urbaines des bourgs et agglomérations, et de très nombreux hameaux et écarts classés constructibles un total de 363,63 ha à urbaniser, soit 194,75 en zone 1AU et 168,88 en zone 2AU, total sur lequel 22,64 ha sont notés comme ayant déjà été consommés, ce qui, sans modification des PLU communaux, revient à (363,36 ha - 22,64 ha) soit 340,99 ha disponibles à l'urbanisation ;

- Dans le projet de PLUi soumis à l'enquête publique, le total des zones à urbaniser est réduit à 136,38 ha, au regard des 340,99 ha des PLU communaux.
- Ainsi, le projet de PLUi restitue au milieu agricole, naturel et forestier une superficie totale de 340,99ha – 136,38 ha, **soit 204,61 ha**

Pour l'activité économique et touristique, le PLUi projette l'urbanisation de 68 hectares, classés en zone 1AUe, d'ici 2030 et une réserve foncière de 44 hectares, classés en zone 2AUe, après 2030.

Afin de répondre aux orientations définies dans le PADD, les sites stratégiques de développement identifiés ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Le PLUi de la Communauté de Communes du Val d'Amboise comprend deux types d'OAP :

- Les OAP sectorielles visant à encadrer l'aménagement et les constructions sur des secteurs déterminés. A ces OAP s'ajoutent les dispositions du règlement écrit ;
- Les OAP valant règlement pour des secteurs d'aménagement situés en zones à urbaniser (AU).

Les OAP concernent à la fois des opérations à vocation principale d'habitat et des opérations à vocation principale d'activités économiques.

1.3 - L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par décision N° E19000129/45 en date du 18 juillet 2019, la présidente du Tribunal Administratif d'Orléans a désigné une commission d'enquête chargée de conduire l'enquête qui comprenait :

- Guy SCHNOERING, président de la commission d'enquête ;
- Charles RONCE, membre de la commission d'enquête qui assurera la présidence en cas de carence du président nommé ;
- Jean-Pierre HOUDRÉ, membre de la commission d'enquête.

Par arrêté n° 2019-17 en date du 16 septembre 2019, le Président de la Communauté de communes du Val d'Amboise a prescrit l'ouverture de l'enquête publique préalable à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Val d'Amboise et en a défini les modalités pratiques de réalisation.

La publicité réglementaire a bien été assurée tant par affichage, que par publication dans la presse et par insertion sur les sites Internet de la Communauté de communes du Val d'Amboise et de certaines communes membres avec un lien vers le site Internet de la CCVA.

Certaines mairies ont également informé leur population par publication dans leur journal d'information municipal et/ou distribution dans les boîtes aux lettres de feuillets rappelant la tenue de l'enquête publique.

Des articles de presse ont également rendu compte du projet et de l'enquête publique.

La publicité de cette enquête a ainsi été assurée au-delà des modalités des prescriptions réglementaires.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, les services de la Communauté de communes du Val d'Amboise ont remis un exemplaire de l'ensemble du dossier arrêté à chaque membre de la commission d'enquête.

Le président de la commission d'enquête a coté et paraphé lesdits dossiers et les registres d'enquête publique qui ont été déposés dans les mairies des communes membres de la CCVA.

Tous ces documents ont été tenus à la disposition du public, dans les locaux du service commun d'urbanisme de la Ville d'Amboise et de CCVA ainsi que dans les mairies des communes membres de la Communauté de communes du Val d'Amboise.

Le dossier était également consultable depuis des postes informatiques mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture au public :

- Au Service commun urbanisme à Amboise, 19 rue de l'Ile d'Or ;
- Au Centre Social et Culturel Charles Péguy à Amboise, 1 rue Rémy Belleau ;
- A la Médiathèque Aimé Césaire à Amboise, 17 rue du Clos des Gardes ;
- Au Bureau de la Poste à Pocé-sur-Cisse, 20 route de St-Ouen-les-Vignes ;
- Au Service commun urbanisme à Amboise, 19 rue de l'Ile d'Or ;
- A la Mairie d'Amboise, 60 rue de la Concorde.

Des informations pouvaient également être demandées auprès du Service commun urbanisme sur le projet soumis à enquête publique.

Un dossier des PLU communaux actuellement en vigueur (avec leurs modifications) était également mis à la disposition du membre de la commission assurant la permanence en mairie pour lui permettre d'apporter, si besoin, une plus complète information au public.

Afin de recueillir les observations ou réclamations éventuelles de toutes les personnes intéressées, un membre de la commission d'enquête s'est tenu à la disposition du public en mairie des communes membres de la Communauté de communes du Val d'Amboise et dans les locaux du service urbanisme commun de la Ville d'Amboise et de la CCVA les :

Date	Lieu	Horaire permanence
Lundi 21 octobre 2019	Service commun urbanisme	9h-12h
	Mairie de Nazelles-Négron	14h-17h
Mercredi 23 octobre 2019	Mairie de Pocé-sur-Cisse	9h-12h
	Mairie de Limeray	13h30 - 16h30
Jeudi 24 octobre 2019	Mairie de Lussault-sur-Loire	9h - 12h
	Mairie de Montreuil-en Touraine	14h - 17h
Vendredi 25 octobre 2019	Mairie de Chargé	9h - 12h
	Mairie de Noizay	14h - 17h
	Mairie de Souvigny-de-Touraine	10h - 13h
	Mairie de Mosnes	14h - 17h
Lundi 28 octobre 2019	Mairie de Cangey	9h - 12h
	Mairie de Neuillé-le-Lierre	13h30 - 16h30
Jeudi 31 octobre 2019	Mairie de St-Ouen-les-Vignes	9h - 12h
	Mairie de St-Règle	14h30 - 17h30

Mardi 5 novembre 2019	Mairie de Chargé	9h - 12h
	Mairie de Montreuil-en Touraine	14h - 17h
Mercredi 6 novembre 2019	Mairie de St-Règle	9h - 12h
	Mairie de Noizay	14h - 17h
Jeudi 7 novembre 2019	Mairie de Neuillé-le-Lierre	9h - 12h
	Mairie de Nazelles-Négron	14h - 17h
Mercredi 13 novembre 2019	Mairie de Cangey	9h - 12h
	Mairie de Limeray	13h30 - 16h30
Jeudi 14 novembre 2019	Mairie de Lussault-sur-Loire	9h - 12h
	Mairie de Souvigny-de-Touraine	16h - 19h
Samedi 16 novembre 2019	Mairie de Pocé-sur-Cisse	9h - 12h
Lundi 18 novembre 2019	Mairie de St-Ouen-les-Vignes	9h - 12h
	Mairie de Mosnes	14h - 17h
Vendredi 22 novembre 2019	Service commun urbanisme	13h30 - 16h30

CHAPITRE 2

BILAN DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 - NOMBRE D'OBSERVATIONS

A la fin de l'enquête, les registres d'enquête ont été récupérés par le service urbanisme commun à la CCVA et à la Ville d'Amboise, ils ont été remis au président de la commission d'enquête le 22 novembre 2019.

Au cours des 28 permanences tenues au service urbanisme commun à la CCVA et à la Ville d'Amboise ainsi que dans les mairies des communes membres de la CCVA, 198 personnes ne sont présentées pour consulter le dossier et/ou s'entretenir avec le commissaire enquêteur présent.

Au total 186 observations ont été reportées sur les registres d'enquête déposés au siège de la CCVA ou dans les communes membres, adressées par courrier en ces mêmes lieux ou par voie électronique à l'adresse suivante : enquete.plui@cc-valdamboise.fr, certaines développant plusieurs requêtes.

91 observations ont été inscrites sur les 14 registres,

64 observations ont été adressées par courriers,

26 observations ont été adressées par courriels à l'adresse mentionnée ci-avant (au total, le site de la CCVA dédié à l'enquête a fait l'objet de 2835 consultations),

5 observations ont été recueillies uniquement oralement par les commissaires-enquêteurs lors des permanences.

Ces 186 observations se sont réparties par communes comme suit :

- Amboise : 28
- Cangey : 9
- Chargé : 34
- Limeray : 15
- Lussault-sur-Loire : 10
- Montreuil-en-Touraine : 4
- Mosnes : 15
- Nazelles-Négron : 10
- Neuillé-le-Lierre : 9
- Noizay : 21
- Pocé-sur-Cisse : 7
- Saint-Ouen-les-Vignes : 13
- Saint-Règle : 9
- Souvigny-de-Touraine : 2

L'ensemble de ces contributions du public est consigné au moyen de fiches, rassemblant l'identité du demandeur et une synthèse de l'observation ou de la requête ou parfois reproduite « in extenso » pour respecter fidèlement les propos de l'auteur.

Cette fiche est complétée, le plus souvent, par un extrait du plan de fond des lieux sur lequel est reporté le zonage du projet de PLUi.

Un espace a été réservé pour la réponse qui sera apportée par la CCVA, un autre pour l'avis que donnera la commission d'enquête.

2.2 - LES OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC

186 observations ont été recueillies dans le délai de l'enquête, elles ont fait l'objet de l'établissement de 243 fiches qui ont été reprises dans le cadre du procès-verbal de synthèse prévu par l'arrêté prescrivant l'enquête.

Elles figurent toutes, complétées par la réponse de la CCVA et l'avis de la commission d'enquête, dans le tome II du rapport d'enquête.

Les observations du public, portaient essentiellement sur la constructibilité des terrains, comme c'est le cas le plus habituel pour ce type d'enquête.

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

Elle s'est entretenue ou a consulté :

- Le service commun d'urbanisme de la mairie de d'Amboise et de la Communauté de communes du Val d'Amboise qui a élaboré le dossier mis à l'enquête ;
- L'élue de la CCVA responsable de la conduite du PLUi ;
- Les élus et les services des communes membres de la CCVA ;
- Les services ayant eu à connaître du dossier.

Avant le début de l'enquête, durant celle-ci et après son achèvement, les membres de la commission d'enquête ont visité le territoire des différentes communes concernées.

Ils ont ainsi pu mieux comprendre les objectifs du projet, visualiser concrètement les lieux dans leur environnement, se rendre compte de l'impact du projet sur son territoire.

Ils ont ainsi mieux appréhendé la réalité des observations formulées par les personnes qui se sont exprimées

Les membres de la commission d'enquête ont reçu 198 personnes en mairie, à une ou plusieurs reprises, au cours des 28 permanences qui s'y sont tenues.

Elles ont pu inscrire leurs observations sur le registre d'enquête publique.

Comme le prévoit l'arrêté du président de la CCVA en date du 16 septembre 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, une fois l'enquête terminée, le président de la commission d'enquête a remis le 27 novembre le procès-verbal de synthèse des observations recueillies à la vice-présidente de la CCVA par délégation du président de cette collectivité.

Pour sa complète information, ce procès-verbal comportait la copie de l'ensemble des observations recueillies pendant l'enquête.

Il a été indiqué à la CCVA qu'elle disposait d'un délai de quinze jours pour y apporter réponse.

En retour, conformément à la demande de la commission, le président de la Communauté de communes du Val d'Amboise a fait parvenir sa réponse datée du 11 décembre 2019.

CHAPITRE 3

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

3.1 – AVIS SUR LA FORME DE L'ENQUÊTE

3.1.1 - Avertissement

En préambule, la commission d'enquête précise qu'il n'est pas dans sa mission « *de faire le droit* » qui est de la compétence des tribunaux, mais qu'il est de sa compétence de « *le lire* ».

Ainsi, lorsqu'elle estimera que la procédure d'enquête publique ne respecte pas les textes en vigueur, elle le signalera à l'autorité compétente organisatrice de l'enquête, qui seule prendra la décision sur la suite à donner.

3.1.2 – Composition et mise à disposition du dossier d'enquête public

3.1.2.1 - Composition du dossier d'enquête publique

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

3.1.2.2 - Consultation du dossier d'enquête

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

Cependant, une association a fait savoir qu'elle n'avait pas bénéficié d'un temps suffisant pour examiner le dossier, et a demandé une prolongation de la durée de l'enquête, à laquelle la commission d'enquête n'a pas été jugé nécessaire de répondre favorablement.

3.1.3 – Déroulement de l'enquête

L'enquête a été ouverte pendant 33 jours consécutifs du lundi 21 octobre 2019 au vendredi 22 novembre 2019 inclus dans les mairies membres de la CCVA, ainsi que dans les locaux du service urbanisme commun de la Ville d'Amboise et de la CCVA pendant les heures habituelles d'ouverture de ces structures.

La publicité de l'enquête a été régulièrement assurée ;

- Par affichage sur les panneaux d'affichage des mairies et par voie de presse.
- En application de la réglementation et de l'arrêté du président de la CCVA, l'avis d'enquête et le dossier d'enquête ont aussi été mis en ligne sur le site Internet de la CCVA et de certaines des communes qui la composent.
- Certaines communes ont en complément distribué l'information dans les boîtes à lettres de leurs concitoyens, et/ou l'ont publié dans le bulletin d'informations municipales.

Le public avait la possibilité d'adresser ses observations par messagerie, un moyen qui a été utilisé puisque 26 observations sont parvenues par ce canal.

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

Dans ces conditions, elle considère que cette enquête s'est déroulée de manière satisfaisante et dans les conditions prévues par la réglementation et par l'arrêté du président de la CCVA qui prescrivait la réalisation de cette enquête publique.

3.1.4 – Conclusions sur la forme et la procédure de l'enquête

L'analyse du dossier soumis à l'enquête publique, le déroulement régulier de celle-ci, l'analyse des observations enregistrées, les renseignements d'enquête recueillis, les reconnaissances effectuées par la commission d'enquête, la connaissance de la consultation qu'en avaient le public et les personnes plus directement concernées, mettent en évidence que la durée de la consultation et les modalités de sa mise en œuvre étaient nécessaires et suffisantes sans qu'il ait été besoin de prolonger son délai ou d'organiser des réunions d'information et d'échange avec le public.

Il n'a pas paru nécessaire à la commission d'enquête de faire modifier le dossier d'enquête initial ou de faire joindre des pièces complémentaires au dossier. Cependant, les commissaires enquêteurs ont demandé aux mairies de disposer des règlements graphiques et écrits des PLU communaux en vigueur pendant leurs permanences.

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

Dans ces conditions, la commission d'enquête estime avoir respecté tant dans l'esprit de la lettre que dans l'esprit de la loi et ainsi pouvoir émettre sur le projet présenté, l'avis fondé ci-dessous.

3.2 – AVIS SUR LE FOND DE L'ENQUÊTE

3.2.1– Avis sur le dossier d'enquête

3.2.1.1 - Avis sur le rapport de présentation

Le rapport de présentation est constitué de quatre tomes :

- Diagnostic du territoire (1/4)
- Etat initial de l'environnement (2/4)
- Justification du projet (3/4)
- Evaluation environnementale (4/4)

La commission d'enquête constate que l'ensemble représente un travail de qualité, richement documenté et illustré.

3.2.1.2 - Avis sur le PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) soumis à l'enquête publique, a été débattu en Conseil Communautaire le 17 mai 2018, ainsi que le 15 novembre 2018.

Articulé autour de quinze orientations retenues par le Conseil communautaire, le PADD est apparu à la commission d'enquête à la fois complet et équilibré :

- Il propose une approche globale de l'aménagement et du développement du territoire couvrant l'ensemble des composantes listées dans l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, développement économique, participation à la transition énergétique, préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, protection du patrimoine paysager et bâti, de la ressource en eau, de la biodiversité, habitat, déplacements et mobilité, cohésion sociale, équipements publics.
- Il crée les conditions d'un développement équilibré du territoire du Val d'Amboise tenant compte à la fois de l'importante richesse que constitue le patrimoine naturel et historique local, de la demande de production de logements liés à l'attractivité de ce territoire tout en limitant l'étalement urbain, et des besoins de développement économique et touristique, en favorisant l'attractivité du territoire et les équipements nécessaires à sa croissance économique.

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

:

- ORIENTATION 2. UNE PLANIFICATION TERRITORIALE LIEE A LA TRANSITION ENERGETIQUE ;
- ORIENTATION 13. PERENNISER LA RICHESSE DE LA BIODIVERSITE LOCALE ET LA RESOURCE EN EAU ;
- ORIENTATION 15. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS.

Dans sa forme, le PADD est présenté de façon claire, bien structurée, facilement accessible à tous. Chacune des quinze orientations est déclinée en différents objectifs, certains d'entre eux étant illustrés d'extraits de cartes, de tableaux de données, ou de schémas.

3.2.1.3 – Avis sur les OAP

Afin de répondre aux orientations définies dans le PADD, les sites stratégiques de développement identifiés ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Celle-ci concernent à la fois :

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

Le PLUi de la Communauté de Communes du Val d'Amboise comprend 2 types d'OAP :

- Des OAP sectorielles visant à encadrer l'aménagement et les constructions sur des secteurs déterminés. A ces OAP s'ajoutent les dispositions du règlement écrit ;
- Des OAP valant règlement pour des secteurs d'aménagement situés en zones à urbaniser (AU).

La commission d'enquête observe qu'il n'est pas prévu d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation pour les opérations à vocation principale d'habitat.

Elle apprécie le choix d'utiliser les OAP sectorielles et de secteurs d'aménagement valant règlement à partir de 3 000 m² d'emprise au sol afin de garantir une cohérence dans l'intégration paysagère, écologique et patrimoniale des projets d'aménagements, et une optimisation du foncier résiduel dans la partie actuellement urbanisée.

La commission d'enquête constate les demandes de la préfecture d'Indre-et-Loire, notamment d'augmentation des densités de certaines OAP. Elle s'interroge sur l'opportunité de ses densifications demandées, qui risquent de limiter l'attractivité de ces programmes d'habitat en milieu rural, et fait part du fait qu'une telle densité ne correspond pas à l'attente du public rencontré au cours de l'enquête.

Dans sa forme, le document sur les OAP est bien structuré, regroupant d'une part les 18 OAP sectorielles à vocation d'habitat, d'autre part les 3 OAP sectorielles à vocation économique, et enfin les 6 OAP de secteurs d'aménagement valant règlement, avec les prescriptions qui y sont attachées. Les vues aériennes annotées des lieux concernés et les projections graphiques légendées permettent une bonne compréhension de chaque OAP, mais la commission d'enquête estime que les OAP à vocation d'habitat présentées auraient cependant méritées d'être précisées.

3.2.1.4 - Avis sur le règlement écrit

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

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

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

La commission rappelle que l'enquête publique a montré que certaines prescriptions, trop restrictives et sans réelle justification, n'étaient pas acceptées de la population directement concernée, et devront être revues avant approbation du PLUi.

Elle prend acte des remarques et demandes de la préfecture d'Indre-et-Loire, et des projets de modifications du règlement écrit soumis à l'enquête, qui ont été portées à la connaissance de la commission via une requête, dans le cadre de l'enquête publique, du président de la Communauté de communes du Val d'Amboise, une démarche qui a quelque peu surpris la commission d'enquête.

Celle-ci estime que la présentation du règlement par zone et secteur est claire, mais que certaines prescriptions devront être précisées comme cela a pu être demandé au cours de l'enquête, ou comme la CCVA a indiqué en avoir l'intention.

3.2.1.5 - Avis sur le règlement graphique (Plans de zonage)

La commission reconnaît la qualité globale des plans de zonage, qui forment le règlement graphique, ainsi que leur grande lisibilité lors de leur consultation sur écran. D'ailleurs, cette solution a assez souvent été mise en œuvre lors des permanences des commissaires enquêteurs, car offrant une meilleure lisibilité des références cadastrales des parcelles.

Pour autant, la commission d'enquête a regretté l'absence des dénominations des rues, tout au moins des plus importantes, et des cours d'eau. Cette absence n'a pas facilité le repérage au sein de territoires communaux où les habitants se situent souvent et en premier lieu, par le nom des rues.

La commission d'enquête a, de plus, constaté des écarts entre le bâti représenté sur les plans de zonage et la réalité décrite par le public, confirmée par les maires ou élus municipaux : des habitations ont été construites, parfois depuis plusieurs années, qui ne figurent pas sur les plans.

Cette méconnaissance est susceptible, dans certains cas, de modifier sensiblement l'analyse pouvant être faite de l'urbanisation d'un hameau ou d'un secteur, et apparaît au public comme des erreurs ou des approximations, entraînant une opinion défavorable sur le travail mené pour l'élaboration du PLUi, ce qui est contre-productif.

3.2.2 - Appréciation des avis des services et des Personnes Publiques Associées consultées par la CCVA

3.2.2.1 - Avis de la Préfète du département de l'Indre-et-Loire

La préfète du département d'Indre-et-Loire a émis un avis favorable, en date du 7 octobre 2019, sur le projet de PLUi, sous réserve de prendre en compte ses observations, après l'enquête publique et avant l'approbation du PLUi, déclinées ci-après, soit notamment sur :

1 - L'habitat

« En ce qui concerne la consommation de l'espace à vocation d'habitat, conformément aux prescriptions du SCoT, le PLUi a repris les 3 niveaux de densité brute minimale correspondants aux pôles majeurs, pôles de proximité et communes rurales avec respectivement des densités de 20 logements/hectares, 16 logements/ha et 13 logements/ha.

Le PADD fixe notamment comme orientation de « répondre aux besoins de la population en matière de logements » par la production de petits logements (T1, T2...). Cette orientation devrait être traduite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les zones d'extension et plus particulièrement pour le pôle majeur et les pôles relais.

En effet, l'OAP est un outil fondamental de maîtrise foncière, pour la collectivité, permettant de décliner des principes d'aménagement afin de garantir l'atteinte des objectifs du PLUi. Il y a donc lieu de compléter ces OAP sur la typologie des logements (individuel, groupé, intermédiaire...), la taille <T1, T2, T3...> avec une répartition précisée en pourcentage ou en nombre.

Le réel manque de prise en compte des orientations et enjeux du plan de gestion du bien "Val de Loire - Patrimoine mondial" dans le document arrêté, ainsi que la rédaction de règles et d'OAP ne permettant pas de garantir la préservation du patrimoine bâti, la bonne qualité d'insertion des nouvelles constructions et la préservation des paysages ligériens.

Certaines OAP mériteraient d'être créées, étoffées ou modifiées. Je vous invite à vous reporter à l'annexe jointe à ce présent courrier ; tout en vous rappelant que ces principes d'aménagement peuvent faire l'objet d'une évolution par procédure simplifiée par la suite ».

2 - La zone d'activités communautaire « La Boitardière »

« Pour l'activité économique et touristique, le PLUi projette l'urbanisation de 68 hectares, classés en 1AUe, d'ici 2030 et une réserve foncière de 44 hectares, classés en 2AUe, après 2030. Cette superficie n'est pas compatible avec le SCoT ABC qui ne prescrit que 90 hectares.

Concernant le projet photovoltaïque de La Boitardière, dans la ZAC, classé en zone Upv, la DDT avait attiré l'attention de la Communauté de Communes, par un courrier du 18 juillet 2018, remettant en cause la localisation du projet, en l'absence d'un réel inventaire des sites ad-hoc.

La CDPENAF du 12 septembre 2019 a émis un avis défavorable au regard de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime sur l'ensemble du projet pour les raisons ci-dessus.

Il faut rappeler que le PLUi doit être l'occasion d'identifier et formaliser de façon exhaustive les secteurs propices à l'accueil de centrales photovoltaïques : sols impropres à la culture tels que les sols pollués ou fortement modifiés, les carrières (qui ne font pas l'objet d'un engagement à un retour à l'agriculture), les anciennes décharges, les anciennes plates-formes de travaux d'infrastructures...

Or malgré les objectifs dans le PADD et le PCAET de réaliser un cadastre des énergies renouvelables, je constate que le PLUi ne contient aucun diagnostic inventoriant les secteurs propices au développement du photovoltaïque au sol. De fait, il n'existe aucune justification sur le choix du site de la Boitardière pour le projet de photovoltaïque au sol, son dimensionnement, et son impact direct sur les besoins propres d'extension de l'activité économique. La définition du zonage Upv pour le projet semble donc prématurée.

Si cet inventaire n'apporte pas d'alternative concluante pour satisfaire aux objectifs de transition énergétique retenus dans le PCAET, il est souhaité qu'une surface équivalente au projet photovoltaïque, dans le périmètre de la ZAC de la Boitardière, soit rendue à sa vocation agricole.

Enfin, le PADD s'attache à faire de la Boitardière un parc d'activités à énergie positive. Cet objectif devrait se traduire dans le règlement et/ou les OAP de ces zones, entre autres par l'obligation d'intégrer, dans la mesure de leur compatibilité avec l'activité exercée et sous réserve d'autres contraintes techniques éventuelles, des procédés de production d'énergies renouvelables notamment en toiture des nouveaux bâtiments d'activités et/ou d'installer des ombrières sur les aires de stationnement à l'instar de ce qu'impose l'article L. 111 -19 du code de l'urbanisme pour les bâtiments commerciaux ».

3 - Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

« Concernant les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) en zones agricole, naturelle et forestière du PLUi, leurs périmètres doivent être justifiés au regard d'un projet déterminé. En l'absence de justification, le périmètre du STECAL devra se limiter aux contours du bâti déjà construit avec une distance minimum permettant l'évolution de ce bâti par la construction d'annexés et d'extensions.

Je vous invite à vous reporter à l'annexe jointe à ce présent courrier pour prendre connaissance des secteurs à enjeux ».

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable avec réserves, de la préfète du département d'Indre-et-Loire en demandant qu'après l'enquête publique et avant l'approbation du PLUi, qu'une concertation ait lieu entre les services de l'Etat et la Communauté de Communes du Val d'Amboise pour finaliser le PLUi.

Concernant le projet d'implantation d'un parc photovoltaïque dans la zone d'activités de la Boitardière, la commission d'enquête donne un avis favorable sur ce projet, énoncé dans le paragraphe relatif à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, au paragraphe 3.2.3 ci-après.

3.2.2.2 – Avis du Conseil départemental d'Indre-et-Loire

Le président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire a émis un avis favorable, en date du 9 octobre 2019 sur le projet de PLUi, avec des observations à prendre en compte, à savoir sur :

- L'accessibilité et les déplacements ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Le trafic routier ;
- Le déploiement du numérique ;
- L'habitat et l'accueil de nouveaux habitants.

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable du président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire, les observations formulées ne devraient pas poser problème d'acceptation.

3.2.2.3 - Avis de la chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire

Le président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire a émis un avis défavorable, en date du 30 septembre 2019, sur l'arrêt de projet de PLUi, tant que ses remarques ne seront pas prises en compte, à savoir sur :

1- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

« Afin de rester en cohérence entre la volonté de soutenir la production d'énergie durables (p. 11), de favoriser la production d'énergies renouvelables (p.34), de soutenir l'économie agricole du territoire (p.22), et de modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels (p.45), il conviendra de préciser (p. 12) que le développement du photovoltaïque est à envisager en couverture (toitures, ombrières sur parkings...) ou sur des secteurs non utilisables par l'agriculture ou la sylviculture (sites pollués, anciennes décharges).

Il n'est pas non plus envisageable d'utiliser des zones dédiées à l'implantation de bâtiments publics, ou de bâtiments destinés à l'industrie au commerce ou à l'artisanat pour implanter des parcs photovoltaïques au sol.

Les communes d'Amboise et de Nazelles-Négron ont identifié des secteurs dédiés au maraîchage (p.22). Cette production est souvent associée à la production de plants (pépinière) ou à de l'horticulture. De plus, l'agriculture étant en perpétuelle évolution pour ses productions, il serait prudent d'élargir le type d'activité au moins à celle citées et donc d'adapter le règlement écrit.

La rédaction de l'Orientation 7 - Objectif 5 (p.23) précise que le secteur de la Boitardière est « sans réel intérêt agricole ». Il conviendrait de modifier cette affirmation, tout ce secteur ayant été un réel support d'économie agricole jusqu'à la création de la zone d'activité ».

La commission d'enquête prend acte de la demande de la Chambre d'Agriculture sur le développement du photovoltaïque à n'envisager qu'en couverture (toitures, ombrières sur parkings...).

Elle y répondra globalement plus loin dans sa réponse sur l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

La commission constate que dans le dossier du PLUi, il n'est pas fait état de secteurs non utilisables par l'agriculture ou la sylviculture (sites pollués, anciennes décharges), destinés à l'implantation d'un projet de parc photovoltaïque.

La commission d'enquête souscrit à la demande de la Chambre d'Agriculture sur le type d'activité agricole en ne la cantonnant pas à la seule production mais en l'élargissant à la commercialisation.

2 -Le règlement graphique (zonage) :

« Vous avez effectué un travail fin et précis concernant les secteurs d'habitat.

Par contre, l'ambition de développement des secteurs dédiés à l'activité artisanale, commerciale ou industrielle nous semble bien trop ambitieuse et peu respectueuse d'une moindre consommation d'espace.

Au vu du rythme d'aménagement et d'utilisation de ces secteurs ces dernières années, et de l'impérative nécessité de préserver les terres agricoles et naturelles, la « réserve après PLU » de la Boitardière est inacceptable. Le secteur 2AU de 44 ha doit donc revenir en zone agricole.

Un secteur Upv de 12 ha est intégré à cette zone d'activité de la Boitardière. Ce site n'est ni pollué, ni inutilisable par ailleurs pour un autre usage. Ainsi, la Chambre d'Agriculture réitère sa position et ne peut accepter cette réservation de foncier en contradiction avec la volonté de modérer la consommation d'espace. La production d'énergie renouvelable peut être réalisée autrement qu'avec une implantation au sol et l'utilisation de ce foncier.

La proximité de boisements importants sur le territoire pourrait d'ailleurs permettre d'envisager la production de biomasse afin de diversifier et compléter la production d'énergie renouvelable ».

La commission d'enquête prend acte de la demande de modification du règlement graphique (zonage) du président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire, notamment pour ce qui concerne le secteur Upv de 12 ha de la zone d'activité de la Boitardière, sur laquelle serait implanté un parc photovoltaïque.

Elle y répondra globalement plus loin dans sa réponse sur l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

3- Le règlement écrit :

« Le détail des remarques sur les différents articles est consigné dans le tableau annexé à ce courrier. Leur prise en compte sera indispensable pour répondre à votre souhait de favoriser la croissance de l'économie locale agricole, volonté affichée dans les orientations du PADD.

Les règles de toutes les zones (U, AU, A et N) et leurs secteurs préciseront clairement l'interdiction de construction de parcs photovoltaïques au sol sauf secteur(s) identifié(s) et sérieusement justifié(s) (site pollué, ancienne carrière sans remise en état possible). Il n'est en effet pas concevable de détourner la vocation de zones d'activités industrielles, commerciales ou artisanales pour ce type d'installations (zone Upv).

Dans les zones U, AU et tous les secteurs, l'interface avec les zones A et N sera à gérer avec une zone tampon bien identifiée à l'intérieur de ces zones ou secteurs. Pour certains secteurs (UA, UBa, Ubb...), vous avez défini une règle sur les clôtures précisant l'obligation d'intégrer une haie végétale. Cette règle pourrait être étendue à toutes les zones U, AU, leurs secteurs et les STECAL en contact avec les zones agricoles ou naturelles (UD, UE, UF, UL..).

Des STECAL de superficie souvent conséquente sont prévus en zones A et N. Certains concernent des équipements de loisirs ou de tourisme. Il conviendra de restreindre leur surface ou d'encadrer l'implantation des nouvelles constructions afin d'éviter la dissémination du bâti sur le territoire ».

La commission d'enquête prend acte de la demande de modification du règlement écrit du président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire.

Elle y répondra globalement plus loin dans sa réponse sur l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

3.2.2.4 - Avis de la Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys

Le président de la communauté d'agglomération Agglopolys a émis un avis favorable, en date du 30 septembre 2019, sur le projet de PLUi, qu'il considère comme précis et ambitieux, en soulignant l'effort important pour :

- Modérer la consommation des espaces agricoles ;

- Renforcer les centralités et optimiser les développements liés à l'habitat ;
- Atténuer l'exposition aux risques et préserver le patrimoine et l'environnement

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable du président de la communauté d'agglomération Agglopolys.

3.2.2.5 - Avis du Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise (SIAB)

Le président du SIAB émet un avis favorable, en date du 2 octobre 2019, sur le projet de PLUi, et « *souligne l'effort important réalisé pour :*

- *Modérer fortement la consommation d'espace agricole au regard des précédents PLU communaux, et développer l'habitat en optimisation et densification ;*
- *Atténuer l'exposition aux risques et préserver le patrimoine et l'environnement ;*
- *Préserver les paysages ;*
- *Décliner le SCoT en vigueur et répondre aux besoins du territoire.*

Quelques points de vigilance sont à noter :

- *Les extensions d'activités, importantes ;*
- *Les lisières forestières et la trame verte et bleue (sous-trame des milieux ouverts), dont la question pourrait être approfondie ;*
- *La protection des vergers et fossés, à envisager ».*

Des précisions sont jointes en annexe au courrier.

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable du président du SIAB.

3.2.2.6 - Avis de la Communauté de Communes Bléré – Val de Cher

La commission d'enquête, constate que le conseil communautaire de la Communauté de Communes Bléré – Val de Cher en séance du 26 septembre 2019 à emis un avis favorable sur le projet de PLUi.

3.2.2.7 - Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité

L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) dans son avis en date du 7 octobre 2019, ne s'opposera pas au projet de PLUi, sous réserve qu'il soit modifié sur les points ci-dessous.

- Concernant l'habitat, les secteurs d'urbanisation nouvelle proposés dans le document sont peu nombreux, de taille très modérée et bien justifiés face aux enjeux démographiques et agricoles. Il est à souligner le très bon travail réalisé sur cette thématique.
- Sur la commune d'Amboise, dans la zone d'activités de la Boitardière, le projet propose une zone 2AUe de 44 ha qui n'est pas justifiée au regard des disponibilités encore vacantes dans la zone 1AUe et du rythme actuel de l'aménagement de ce secteur. Pour rester dans une consommation modérée et raisonnable de l'espace agricole, l'INAO demande le retrait de cette zone 2AUe, à zoner en A ;
- Dans la même zone d'activités de la Boitardière, le projet prévoit un secteur Upv de 12 ha pour l'installation de panneaux photovoltaïques au sol. L'INAO considère que ce projet entre en contradiction avec la volonté de modérer la consommation d'espace agricole. La production d'énergie renouvelable peut en effet être réalisée autrement qu'en consommant des espaces agricoles, par exemple en favorisant l'implantation de panneaux photovoltaïques en toiture, ou sur des sites non reconvertis vers l'agriculture (sites pollués ou délaissés, carrières...) ».

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité assorti des réserves exprimées ci-avant, en constatant cependant que certaines d'entre elles sortent de son strict cadre de compétence.

Concernant le projet d'implantation d'un parc photovoltaïque dans la zone d'activité de la Boitardière. Elle y répondra globalement plus loin dans sa réponse sur l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

3.2.2.8 - Avis du Syndicat mixte du SCoT ABC

Le conseil syndical du Syndicat mixte des communautés de l'Amboisie, du Blémois et du Castelrenaudais a émis un avis favorable au projet de PLUi, en date du 8 octobre 2019, en considérant que le projet arrêté du PLUi de la CCVA est qualitatif et reprend la grande majorité des prescriptions du SCoT ABC, mais sous réserve de la prise en compte d'observations et de recommandations.

La commission d'enquête prend acte de l'avis favorable du Syndicat mixte du SCoT ABC, avec les recommandations suivantes, portant sur :

- Le développement des communes et les révisions démographiques ;
- Le développement des zones à urbaniser et l'utilisation économe de l'espace ;
- Le développement économique ;
- La prise en compte de l'environnement et des paysages.

Par ailleurs, le Syndicat mixte du SCoT ABC formule une remarque qui ne remet pas en cause la compatibilité du PLUi avec le SCoT ABC, à savoir que :

- Le règlement du PLUi prévoit en zone UC (hameaux constructibles) dans ses dispositions générales (page 47) ceci : *« l'implantation de nouvelles constructions principales à l'arrière de constructions principales existantes ne sont pas admises. Les divisions de parcelles aboutissant à l'implantation de constructions dites en « double rideau » sont interdites »* ;
- Le Conseil d'Etat a rendu un arrêt en date du 27 juillet 2012, n°342908, aux termes duquel est rappelée la règle selon laquelle les auteurs d'un PLU ne peuvent interdire de manière générale et absolue la création de lotissement dans une ou plusieurs zones. Au titre du code de l'urbanisme, le détachement d'un lot par division foncière constitue un lotissement, la décision du Conseil d'Etat qui indique notamment *« (...) qu'en interdisant par principe les lotissements dans une ou plusieurs zones qu'il délimite, le règlement d'un POS ou PLU édicte des règles qui excèdent celles que la loi autorise à prescrire (...) »* est donc à prendre en considération.

La commission d'enquête prend acte du fait que les divisions de parcelles aboutissant à l'implantation de constructions dites en *« double rideau »* sont interdites, et que, par conséquent, le règlement écrit du PLUi devra être modifié.

3.2.2.9 - Avis de la Région Centre – Val de Loire

La Directrice adjointe de l'aménagement du territoire, par délégation du Président du Conseil régional Centre – Val de Loire, dans un courrier en date du 9 octobre 2019, n'a pas d'observation particulière à apporter au projet de PLUi.

La commission d'enquête en prend acte.

3.2.2.10 - Avis de la Communauté de communes Touraine-Est Vallées

La commission d'enquête, prend acte que le conseil de communauté de Touraine-Est Vallées a émis un avis favorable au projet de PLUI, en date du 26 septembre 2019.

La commission d'enquête prend acte de cet avis.

3.2.3 - Appréciation de l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

En préambule la commission d'enquête rappelle que la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) peut être consultée pour toute question relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de ces espaces. Elle émet, dans les conditions définies par le code de l'urbanisme, un avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles ou forestières, de certaines procédures d'urbanisme.

La commission d'enquête constate que la CDPENAF a émis trois avis distincts, en date du 24 septembre 2019 sur les sujets suivants :

- 1- **Avis favorable** au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL définis sur les plans graphiques avec les conditions suivantes ;
 - **Cangey** : l'emprise du STECAL Ne (camping) doit être impérativement justifiée au regard d'un projet défini et l'extension du terrain de golf (Nlg) doit aussi être justifiée.
- 2- **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.

La commission d'enquête prend acte de ces deux avis :

- 3- **Avis défavorable** au regard de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime sur l'ensemble du projet de la ZAC de la Boitardière (Amboise-Chargé) pour les raisons suivantes :
 - Les 44 hectares de réserves foncières (2AUe) à vocation d'activité dont l'urbanisation ne pourra intervenir dans le projet de PLUi porte le potentiel total d'extension à 112 hectares contre 90 hectares imposés par le SCoT ABC ;
 - Le PLUi prévoit de développer dans l'emprise de la ZAC de la Boitardière un parc photovoltaïque au sol d'une superficie d'environ 12 hectares pour lequel les membres de la CDPENAF avaient exprimé un avis défavorable lors de l'examen du PADD en septembre 2018.

Sur le premier point, la commission d'enquête prend acte de l'avis défavorable de la CDPENAF.

Sur le second point, la commission d'enquête, estime :

- Que la CDPENAF n'a pas suffisamment motivé son avis, qui doit être considéré comme un avis simple, en ne prenant pas en compte le classement des terres de la ZAC et qu'elle a ainsi donné un avis de principe ;
- Que le projet de parc photovoltaïque ne devrait pas présenter d'impacts majeurs, tant sur le plan environnemental que sur le plan des paysages ;
- Que le projet de parc photovoltaïque devrait couvrir l'équivalent des besoins de 20 % des foyers du territoire ;
- Que le projet de parc photovoltaïque, est un projet réversible, à long terme.

Par conséquent, la commission d'enquête prend acte de l'avis défavorable de la CDPENAF mais donne un avis favorable au projet de parc photovoltaïque, ceci dans l'intérêt général en considérant que les avancées du projet l'emportent sur ses inconvénients.

En particulier, le projet de PLUi restitue au milieu agricole, naturel et forestier environ de 205 hectares de terres agricoles et/ou naturelles alors que le parc photovoltaïque n'est susceptible d'en « consommer » que 12 hectares.

La commission se permet en outre de faire remarquer que, contrepartie logique de sa situation exceptionnelle, les contraintes diverses qui pèsent sur le territoire du Val d'Amboise empêchent la mise en œuvre de solutions innovantes.

Ainsi, par exemple, pour une production énergétique équivalente, la mise en place de 3 ou 4 éoliennes aurait permis de pallier la création du parc photovoltaïque.

3.2.4 – Avis de l'autorité environnementale

Le président de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, dans un courrier, en date du 14 octobre 2019, adressé à la Vice-Présidente de la Communauté de Communes du Val d'Amboise en charge de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, précise que la MRAe Centre-Val de Loire ne s'est pas prononcée dans le délai de trois mois.

La commission d'enquête regrette que le président de la mission régionale d'autorité environnementale - Centre-Val de Loire ne se soit pas prononcé sur l'évaluation environnementale du projet de PLUi., et qu'il n'ait formulé sa décision très peu de temps avant le début de l'enquête.

3.2.5 – Avis sur les observations du public

Au cours de l'enquête publique, la commission d'enquête a collecté et retransmis à la CCVA **186** contributions, qui se sont ainsi réparties par mode de recueil :

Contributions du public inscrites dans les registres d'enquête mis à disposition dans les 14 communes mairies (R)	91
Contributions du public reçues par lettres adressées au président de la commission d'enquête, (L)	64
Contributions du public transmises par internet à l'adresse mentionnée dans l'avis d'enquête, (I)	26
Contributions du public reçues oralement par un commissaire-enquêteur lors d'une des permanences en mairies ou au siège de la CCVA. (O)	5

S'il apparaît très clairement que les registres d'enquête et les courriers ont été plébiscités pour contribuer à l'enquête et déposer des observations et /ou des requêtes, il faut, de plus, ajouter que nombre des inscriptions sur les registres d'enquête l'ont été lors des permanences des commissaires enquêteurs, ou directement à l'issue de leur rencontre avec eux.

La commission a constaté, au travers des observations et requêtes recueillies, que quatre thématiques principales se dégagent (le détail de la distribution thématique et par commune des observations, et les graphiques les illustrant sont consultables dans le tome I du rapport de la commission d'enquête) :

- Les demandes de reclassement de parcelles en zone constructible pour des habitations représentent la plus grande partie des observations recueillies, soit 27%.

Ceci n'a rien d'étonnant ni de spécifique au projet soumis à enquête : les obligations nationales découlant des lois d'urbanisme actuelles et des plans et documents intégrateurs tels que le Scot ABC, l'AVAP ou le PPRi, ont conduit à une limitation stricte des secteurs constructibles sur le territoire de la communauté de communes du Val d'Amboise.

Pour autant, cela représente un changement qui reste mal accepté d'une partie de la population dont les parcelles étaient, parfois loin dans le passé, constructibles, et qui voient ce qu'ils considèrent comme un « *droit à construire acquis* », leur être retiré, avec l'impact financier qui en résulte pour eux-mêmes ou pour leurs futurs héritiers.

Plus encore en milieu rural, la population est attachée au droit de propriété, et à la conception de l'urbanisme qui a régné dans la seconde partie du XX^{ème} siècle et jusque dans les années quatre-vingt, au temps des P.O.S., selon laquelle tout terrain pouvait être construit, dès lors qu'une route et les réseaux de distribution d'eau potable et d'électricité passaient ou pouvaient être étendus à proximité.

C'est pourquoi, la commission d'enquête, en préambule au tome II de son rapport, a rappelé et réexpliqué **qu'il n'existait pas de droits acquis en matière d'urbanisme**.

- Les autres demandes de changements de zonage représentent 18% des observations, en regroupant celles relatives à des demandes de classement en zone constructible pour des bâtiments d'activités (agricole, gîtes et hébergement de tourisme, loisirs, etc.) soit 7%, et celles relatives à d'autres demandes de reclassement (zones naturelles, agricole, etc.) soit 11%.

Dans cette catégorie, il faut noter le poids des observations recueillies sur les communes d'Amboise et de Limeray, dont plusieurs secteurs étaient, dans le projet soumis à l'enquête publique, soit en zonage agricole de constructibilité restreinte (Ap), soit en zonage agricole protégé (Az).

- Les emplacements réservés ont également fait l'objet d'observations assez nombreuses, essentiellement des demandes de suppression, parfois de déplacement, qui ont représenté 6% des observations recueillies.

Les propriétaires des parcelles concernées ne comprennent pas toujours le projet et l'enjeu collectif, parfois peu précis il faut le reconnaître, ou dont la réalisation reste éloignée dans le temps, et considèrent, là encore, que la servitude qui va grever leur propriété équivaut à une atteinte injuste à leur droit à en disposer.

- Les OAP ont généré également 6% des observations et demandes.

Il convient, dans ce paragraphe, de faire remarquer le faible nombre d'observations, de questionnements ou de requêtes concernant les OPA sectorielles économiques :

- OAP 8 – La Boitardière Ouest sur la commune d'Amboise ;
- OAP 2 – La Boitardière Est sur la commune de Chargé,
- OAP 8 – La Ramée sur la commune de Pocé-sur-Cisse.

Concernant les OAP à vocation d'habitat, il ressort de l'enquête une attente d'intégration paysagère des opérations d'aménagement, devant également servir de zone-tampon et d'interface entre les habitations et les zones agricoles en général, viticoles en particulier, où les exploitants s'inquiètent des tensions potentielles à venir entre néo-ruraux, agriculteurs et acteurs économiques.

Il faut, enfin, noter que dans certaines communes, Cangey et Noizay en particulier mais pas seulement, les enjeux environnementaux ont été dominants, étayés par des courriers détaillés, et des argumentations issues d'une connaissance et d'observations minutieuses du terrain.

Aussi, la commission d'enquête recommande que ces courriers et leurs contenus, les demandes et propositions des requérants, restent présents à l'esprit tant de la communauté de communes du Val d'Amboise que des municipalités soucieuses de conduire leur territoire en harmonie avec les attentes de leurs habitants.

Dans le rapport d'enquête (Tome II), la commission d'enquête a donné un avis à chaque observation du public (Maires, associations, entreprises, particuliers) au regard des réponses apportées par la communauté de communes du Val d'Amboise aux observations du public.

L'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi du territoire de la CCVA a représenté un temps fort à la fois de l'information sur le projet de PLUi, et de la participation du public à l'amendement du projet qui était présenté.

La commission d'enquête souhaite, en complément à ce paragraphe, faire observer le taux élevé de réponses favorables ou partiellement favorables de la CCVA aux requêtes qui ont été recueillies au cours de l'enquête et qui lui ont été soumises : sur l'ensemble du territoire, plus de 40 % des personnes qui ont déposé une contribution, sur l'un des registres d'enquête, par courrier, par courriel ou oralement auprès du commissaire enquêteur ont obtenu satisfaction, en totalité ou en partie, sans pour cela que la CCVA ne déroge aux lois et textes réglementaires, ou aux orientations arrêtées dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Nous estimons que les modifications demandées par le public ayant recueilli un avis favorable de la CCVA et de la commission, ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du projet.

3.2.6- Avis sur le mémoire en réponse de la CCVA au procès-verbal de synthèse de la commission d'enquête

Le président de la CCVA a transmis un mémoire en réponse, en date du 11 décembre 2019, aux observations et questions posées par la commission d'enquête, dans le délai imparti de quinze jours.

Le mémoire en réponse figure en pièces annexées au rapport d'enquête (Tome I) et les réponses apportées par la CCVA sont l'objet d'avis de la commission d'enquête dans le tome II.

La commission d'enquête estime que les réponses apportées par la Communauté de Communes du Val d'Amboise aux observations du public mais également à ses différentes questions, sont globalement pertinentes et satisfaisantes et valent engagement de sa part.

CHAPITRE 4

CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

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

- Aux éléments d'appréciations qu'elle a pu relever dans le dossier,
- A l'absence d'avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale du projet ;
- A l'avis défavorable au projet de la Chambre d'agriculture de l'Indre-et-Loire,
- A l'avis favorable au projet de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;
- Aux avis favorables, sur le projet, des services de la Direction Départementale des Territoires, et des recommandations du Service Départemental d'Incendie et de Secours,
- Aux différents entretiens avec Madame ALEXANDRE, vice-présidente, et le service urbanisme de la communauté de communes du Val d'Amboise,
- Aux différents entretiens avec les maires et élus des communes membres, et les services des mairies ;
- A la participation effective et nombreuse du public, qui ne remet pas en cause, dans sa globalité, le projet, ni le bien-fondé des éléments ayant conduit à son élaboration, sauf cas particuliers ;

;

Estime :

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

La commission d'enquête, après :

- Avoir étudié l'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique ;
- Avoir constaté l'affichage sur les lieux des permanences ;
- Avoir rencontré, préalablement à l'enquête, la vice-présidente de la CCVA par délégation de son président ainsi que, la responsable du service urbanisme et ses collaborateurs, les maires, élus et les services des mairies des communes membres ;

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

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

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

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

Recommande aux responsables élus de la Communauté de communes du Val d'Amboise :

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

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

En définitive, la commission d'enquête,

Vu ses appréciations et ses avis qui précèdent ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

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

Vu les avis des collectivités et Personnes Publiques Associées ;

Vu le manque de réponse de l'Autorité Environnementale ;

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

Emet, en conséquence de ce qui précède, un AVIS FAVORABLE sous réserve d'apporter une réponse appropriée aux demandes des services de l'Etat et des personnes publiques associées.

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

À Amboise, le 20 décembre 2019,

Les membres de la commission d'enquête,

Jean-Pierre HOUDRÉ



Membre titulaire

Charles RONCE



Membre titulaire

Guy SCHNØRING



Président

Le rapport d'enquête (Tome I et Tome II), ses annexes afférentes, les conclusions motivées de la commission d'enquête et son avis sont transmis par les soins du président de la commission d'enquête au président de la Communauté de Communes du Val d'Amboise avec les registres d'enquête.

Une copie du rapport d'enquête (Tome I et Tome II), et de ses annexes afférentes ainsi que les conclusions motivées de la commission d'enquête est adressée à la présidente du Tribunal Administratif d'Orléans.