

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

RAPPORT D'ENQUÊTE

TOME I

Commission d'enquête :

Guy SCHNØERING, *Président*

Charles RONCE

Jean-Pierre HOUDRÉ

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 GÉNÉRALITÉS SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	9
1.1 - PREAMBULE	9
1.2 - OBJET DE L'ENQUETE.....	9
1.3 - CADRE JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF DE L'ENQUETE	9
1.3.1 - <i>Cadre général - Textes législatifs liés aux thématiques du PLUi</i>	9
1.3.2 - <i>Cadre particulier pour le projet de PLUi - Enquête publique</i>	11
1.4 - RAPPEL DES DECISIONS D'ELABORATION DU PLUi.....	12
1.5 - CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET DE PLUI	12
1.6 - DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE PUBLIQUE	13
1.7 - DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE	13
CHAPITRE 2 COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE	15
2.1 - RAPPEL DE LA COMPOSITION ET CONTENU REGLEMENTAIRE.....	15
2.2 - COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	16
2.2.1 - <i>Dossier des pièces administratives</i>	16
2.2.2 - <i>Dossier d'arrêt du PLUi</i>	19
2.2.3 - <i>Rapport de présentation en quatre tomes</i>	19
CHAPITRE 3 PRÉSENTATION DU PROJET DE PLUI SOUMIS À ENQUÊTE	33
3.1 - GENERALITES SUR LE PROJET DE PLUI	33
3.1.1 - <i>Présentation générale de la CCVA</i>	33
3.1.2 - <i>Population et superficie des communes de la CCVA</i>	34
3.1.3 - <i>Finalité du PLUi</i>	34
3.1.4 - <i>Composition d'un PLUi</i>	34
3.1.5 - <i>Les objectifs du PLUi de la CCVA</i>	36
3.1.6 - <i>Modalités d'élaboration du projet de PLUi</i>	36
3.1.7 - <i>Compatibilité du PLUi avec les documents cadres de rang supérieur</i>	38
3.2 - LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE	42
3.2.1 - <i>Caractéristiques importantes du projet</i>	42
3.2.2 - <i>Les Orientations du PADD</i>	42
3.2.3 - <i>Synthèse du PADD</i>	46
3.3 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	51
3.3.1 - <i>Dispositions et objectifs des OAP</i>	51
3.3.2 - <i>Les OAP sectorielles et les OAP valant règlement</i>	51
3.3.3 - <i>Emprises minimales au sol des OAP</i>	52
3.3.4 - <i>Secteurs concernés par les OAP</i>	52
3.3.5 - <i>Les OAP sectorielles</i>	53
3.3.6 - <i>Les OAP de secteurs d'aménagement valant règlement</i>	53
3.4 - LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT	54
3.4.1 - <i>Opposabilité du règlement aux tiers et définition du zonage</i>	54
3.4.2 - <i>Les zones à vocation urbaine « U »</i>	55
3.4.3 - <i>Les zones à urbaniser « AU »</i>	55
3.4.4 - <i>Les zones à vocation agricole « A »</i>	56
3.4.5 - <i>Les zones naturelles « N »</i>	56
3.5 - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUI	57
3.5.1 - <i>Synthèse des sensibilités et des enjeux sur le territoire</i>	57
3.5.2 - <i>Les incidences prévisibles de l'élaboration du PLUi</i>	58
3.5.3 - <i>Les mesures de réduction ou de compensation des incidences de la mise en œuvre du PLUi</i>	59
3.6 - RAISONS POUR LESQUELLES NOTAMMENT AU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT LE PROJET A ETE RETENU	61
3.6.1 - <i>La prise en compte de l'environnement</i>	61
3.6.2 - <i>La prise en compte de l'activité agricole</i>	61
3.6.3 - <i>La gestion économe de l'espace</i>	62
3.6.4 - <i>La prise en compte de la biodiversité</i>	62
3.6.5 - <i>La prise en compte du milieu physique et du cadre de vie</i>	63
3.6.6 - <i>La prise en compte des risques</i>	63

CHAPITRE 4	CONSULTATIONS PRÉALABLES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE	65
4.1	- BILAN DE LA CONCERTATION SUR LE PROJET D'ÉLABORATION DU PLUI	65
4.1.1	- <i>Délibération de prescription – Modalité de concertation</i>	65
4.1.2	- <i>Actions mises en œuvre pour la concertation</i>	65
4.1.3	- <i>Bilan de la concertation</i>	66
4.2	- CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES SUR LE DOSSIER D'ARRÊT DU PLUI	68
4.2.1	- <i>Liste des personnes publiques consultées par la CCVA</i>	68
4.2.2	- <i>Avis de l'autorité environnementale</i>	69
4.2.3	- <i>Avis de la CDPNAF</i>	69
4.2.4	- <i>Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)</i>	70
4.3	- AVIS DES COMMUNES SUR LE DOSSIER D'ARRÊT DU PLUI	76
CHAPITRE 5	DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	79
5.1	- PHASE PRÉALABLE A L'ENQUÊTE	79
5.1.1	- <i>Rôle du président de la commission d'enquête</i>	79
5.1.2	- <i>Contacts préalables</i>	79
5.1.3	- <i>Recevabilité du dossier d'enquête publique</i>	80
5.1.4	- <i>Documents complémentaires mis à l'enquête</i>	80
5.1.5	- <i>Mise en ligne sur internet du dossier d'enquête</i>	81
5.1.6	- <i>Lieux de l'enquête et accessibilité</i>	81
5.1.7	- <i>Visite des lieux</i>	81
5.1.8	- <i>Publicité légale réglementaire</i>	81
5.1.9	- <i>Les autres formes de publicité</i>	82
5.1.10	- <i>Ouverture du registre d'enquête</i>	82
5.2	- PHASE DE L'ENQUÊTE	82
5.2.1	- <i>Cadre d'accueil du public et accès aux documents</i>	82
5.2.2	- <i>Consultation des documents</i>	82
5.2.3	- <i>Permanences de la commission d'enquête</i>	83
5.2.4	- <i>Contrôle de l'affichage</i>	84
5.2.5	- <i>Incidents au cours de l'enquête</i>	84
5.2.6	- <i>Climat de l'enquête</i>	84
5.2.7	- <i>Clôture des registres d'enquête</i>	84
5.2.8	- <i>Certificats d'affichage</i>	84
5.3	- PHASE POSTÉRIEURE A L'ENQUÊTE	85
5.3.1	- <i>Modalité de transfert du dossier et du registres d'enquête</i>	85
5.3.2	- <i>Relation comptable des observations</i>	85
5.3.3	- <i>Analyse de la répartition thématique des observations recueillies</i>	88
5.3.4	- <i>Notification du procès-verbal des observations du public au pétitionnaire</i>	97
5.3.5	- <i>Mémoire en réponse du pétitionnaire</i>	97
CHAPITRE 6	OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC ET DEMANDES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE À LA CCVA	

PIÈCES ANNEXÉES AU RAPPORT D'ENQUÊTE (TOME I)

GLOSSAIRE

1 - Acronymes utilisés dans le présent rapport et les conclusions motivées

ABF	Architecte des Bâtiments de France
ARS	Agence Régionale de Santé
AVAP	Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
CCI	Chambre de Commerce et d'Industrie
CCVA	Communauté de Communes du Val d'Amboise
CE	Commission d'Enquête
CMS	Contrat de Mixité Sociale
CDNPS	Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
CNPF	Centre National de la Propriété Forestière
COPIL	Comité de Pilotage
DDT	Direction Départementale des Territoires
DECI	Défense Extérieure Contre l'Incendie
DRAC/SRA	Direction Régionale des Affaires Culturelles/ Service Régional de l'Archéologie
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
DTA	Directive Territoriale d'Aménagement
EBC	Espace Boisé Classé
EE	Evaluation Environnementale
ENR	Espace Naturel Remarquable
EPCI	Etablissement Public de Coopération Intercommunale
ER	Emplacement Réserve
ERC	Eviter, Réduire, Compenser
ERP	Etablissement Recevant du Public
EVP	Espace Vert Protégé
HVE	Haute Valeur Ecologique
GES	Gaz à Effet de Serre
ICPE	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
INOQ	Institut National de l'Origine et de la Qualité ou INAO (sigle de son ancien nom Institut National des Appellations d'Origine)
Loi ALUR	Loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014
Loi ENE	Loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 dénommée aussi "Loi Grenelle II"
Loi SRU	Loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" du 13 décembre 2000
MRAe	Mission Régionale d'Autorité environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PAC	Porter A Connaissance
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PDA	Périmètre Des Abords
PDU	Plan de Déplacements Urbains
PLH	Programme Local de l'Habitat
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PCAE	Plan Climat Air Energie
PPA	Personnes Publiques Associées
PPRI	Plan de Prévention des Risques Inondation
PPRIF	Plan de Prévention des Risques Incendie
PPRT	Plan de Prévention des Risques Technologiques
PRGI	Plan de Gestion des Risques d'Inondation

RTE	Réseau de Transport d'Electricité
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SCoT ABC	Schéma de Cohérence Territoriale de l'Amboisie, du Blémois et du Castelre-naudais
SMS	Secteur de Mixité Sociale
SRADDET	Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
SRCAE	Schéma Régional Climat Air Energie
SSEI	Secteur Susceptible d'Être Impacté (Evaluation environnementale)
STECAL	Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
TC	Transport en Commun
TCSP	Transport en Commun en Site Propre
TCP	Terrain Cultivé Protégé
TVB	Trame Verte et Bleue
UDAP	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
ZA	Zone d'Activité
ZDE	Zone de Dissipation d'Energie
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

2 - Acronymes utilisés dans le règlement écrit et graphique (zonage) du PLUi

PSMV	Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
UA	Zone urbaine historique dense à dominante d'habitat
UAz	Secteur urbain avec des prescriptions spéciales relatives à la prise en compte des risques de rupture de digue
UBa	Zone urbaine pavillonnaire - secteur où la hauteur des constructions est limitée à RDC+ 1 étage
UBb	Zone urbaine pavillonnaire - secteur où la hauteur des constructions est limitée à RDC+ 2 étages
UBc	Zone urbaine pavillonnaire - secteur où la hauteur des constructions est limitée à RDC+ 3 étages
UC	Zone urbaine isolée (hameaux)
UD	Zone d'activités économiques à vocation de commerces
UDa	Secteur d'activités dédié aux activités commerciales et services liés à l'automobile
UE	Zone d'activités économiques à vocation principale d'industrie et d'artisanat
UF	Zone d'activités économiques de la Boitardière
UL	Zone urbaine à vocation principale d'équipements
Upv	Secteur destiné aux installations et constructions en lien avec les énergies renouvelables
1AU	Zone à urbaniser à vocation d'habitat
1AUe	Zone à urbaniser à court terme destinée aux activités économiques
2AUe	Zone à urbaniser à long terme destinée aux activités économiques
A	Zone agricole
Ah	Secteur agricole urbanisé partiellement constructible
Ac	Secteur agricole concerné par des activités économiques existantes isolées
Am	Secteur agricole à vocation de maraîchage
Ae	Secteur agricole comprenant des équipements en lien avec l'activité agricole
Ap	Secteur agricole de constructibilité restreinte
Az	Secteur agricole protégé

N	Zone naturelle
Nh	Secteur naturel urbanisé partiellement constructible
Ne	Secteur naturel à vocation d'équipement social et santé
Ngv	Secteur naturel destiné à l'accueil des gens du voyage
Nr	Secteur naturel destiné aux cimetières
Na	Secteur naturel à vocation d'équipements communaux
Nch	Secteur naturel autorisant les constructions nécessaires à la valorisation du Château d'Amboise
Nj	Secteur naturel destiné aux jardins partagés
Ncp	Secteur naturel occupé par des bâtisses remarquables
Ne	Secteur naturel à vocation de camping
Nha	Secteur naturel à vocation d'hébergements alternatifs
NI	Secteur naturel destiné aux équipements touristiques et de loisirs (sans hébergement)
Nlg	Secteur naturel dédié à la pratique du golf
Nt	Secteur naturel destiné aux équipements touristiques (avec hébergement)
Ntr	Secteur naturel destiné à l'aménagement des troglodytes
Ni	Secteur naturel soumis au débordement de la Ramberge
Nca	Secteur naturel destiné à l'exploitation des richesses du sous-sol

CHAPITRE 1 GÉNÉRALTÉS SUR L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 - Préambule

Le présent rapport d'enquête publique est établi pour l'enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Val d'Amboise dans le département d'Indre-et-Loire.

Celui-ci comprend deux tomes, dont le premier (*Tome I*) traite de l'organisation de la procédure de l'enquête, des informations sur le déroulement et du bilan de celle-ci et le second tome (*Tome II*) analyse les observations du public recueillies pendant l'enquête et les demandes faite par la commission d'enquête à la communauté de communes du Val d'Amboise. Au tome I, sont annexées des pièces qui comprennent notamment l'arrêté d'ouverture de l'enquête, l'avis d'enquête, le procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête, le mémoire en réponse de l'autorité compétente, etc. Ces pièces font partie intégrante du présent rapport.

Les conclusions motivées font réglementairement l'objet d'un document séparé.

1.2 – Objet de l'enquête

L'enquête publique sur le territoire et au profit de la Communauté de Communes du Val d'Amboise (CCVA) a porté sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté par délibération du Conseil communautaire en date du 04 juillet 2019.

La CCVA est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) qui comprend 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.

Cette communauté exerce les compétences en matière d'urbanisme.

La CCVA a son siège 9 bis, rue d'Amboise - 37 530 Nazelles-Négron. Son président est M. Claude VERNE.

L'enquête publique s'est déroulée durant 33 jours à compter du lundi 21 octobre 2019 à 9h et jusqu'au vendredi 22 novembre 2019 inclus à 16h30 au Service Commun Urbanisme de la Ville d'Amboise et de la CCVA sis 19 rue de l'Ile d'Or à AMBOISE, siège de l'enquête publique, ainsi que dans les treize mairies des communes membres de la CCVA.

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

1.3 - Cadre juridique et administratif de l'enquête

1.3.1 - Cadre général - Textes législatifs liés aux thématiques du PLUi

Les textes législatifs liés aux thématiques du PLUi sont les suivants, sans que pour autant, cette liste soit exhaustive :

- Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière ;

- Loi n°73-626 du 10 juillet 1973 modifiant le code de l'urbanisme et de l'habitation et complétant la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, dite loi « **UHA** » ;
- Loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature ;
- Loi n°76-1285 du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme ;
- Décret n°77-1141 du 12 octobre 1977 pris pour l'application de l'article 2 de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature ;
- Loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, dite loi « **Besson** » ;
- Loi n°91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville (**LOV**) ;
- Loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquêtes publiques, dite loi « **pay-sage** » ;
- Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement
- Loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire (**LOADT**) ;
- Loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie ;
- Loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire (**LOADDT**) ;
- Loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'Orientation Agricole de 1999 (**LOA**) ;
- Loi n°2000-1209 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (**SRU**) ;
- Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat (**UH**) ;
- Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages ;
- Loi n°2005-157 du 23 février 2005 sur le Développement des Territoires Ruraux (**DTR**) ;
- Décret n°2005-608 du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement et modifiant le code de l'urbanisme ;
- Loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 de programmation et d'orientation de la politique énergétique de la France (**POPE**) ;
- Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (**ENL**) ;
- Décret n°2006-1643 du 20 décembre 2006 portant publication de la convention européenne du paysage (signée à Florence le 20 octobre 2000) ;
- Directive 2007/60/CE du 23 octobre 2007 ;
- Loi n°2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (**MOLLE**) ;
- 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 (**ENE**), dite loi « **Grenelle 2** » ;
- Loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche (**LMAP**) ;
- Décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;
- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové (**ALUR**) ;
- Loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (**LAAAF**) ; ;
- Loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (**NOTRe**) ;
- Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (**TECV**) ;

- Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme ;
- Décret no 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme ;
- Loi n°2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (**LCAP**) sur l'application du droit des sols et les règles d'urbanisme ;
- Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages.

1.3.2 - Cadre particulier pour le projet de PLUi - Enquête publique

1.3.2.1 - Elaboration du projet de PLUi

L'élaboration du projet de PLUi a été réalisée conformément aux prescriptions du Code de l'urbanisme, selon les articles suivants :

- Article R104-1 et Article R104-2 : Evaluation environnementale - Dispositions générales ;
- Article R104-2 : Evaluation environnementale - Plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;
- Articles R104-18 à R104-20 : Contenu de l'évaluation environnementale ;
- Articles R151-1 à R151-53 : Contenu du plan local d'urbanisme ;
- Article R153-1 à R153-22 : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme

1.3.2.2 - Lancement de l'enquête publique

La procédure relative au lancement de l'enquête a été prise en vertu des textes et décisions ci-après ;

1 - Code de l'urbanisme :

Article L153-19 : « *Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire* ».

2 - Code de l'environnement :

- Articles L123-3 à L123-18 : Procédure et déroulement de l'enquête publique ;
- Article R123-2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique ;
- Article R123-3 : Ouverture et organisation de l'enquête ;
- Article R123-5 : Désignation du commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête ;
- Article R123-8 : Composition du dossier d'enquête ;
- Article R123-9 et R123-10 : Organisation de l'enquête - Jours et heures de l'enquête ;
- Article R123-11 : Publicité de l'enquête ;
- Article R123-12 : Information des communes ;
- Article R123-13 : Observations et propositions du public ;
- Article R123-14 : Communication de documents à la demande du commissaire enquêteur ; Article R123-15 : Visite des lieux par le commissaire enquêteur ;
- Article R123-16 : Audition de personnes par le commissaire enquêteur ;
- Article R123-17 : Réunion d'information et d'échange avec le public ;
- Article R123-18 : Clôture de l'enquête ;
- Articles R123-19 à R123-21 : Rapport et conclusions ;
- Article R123-22 : Suspension de l'enquête ;
- Article R123-23 : Enquête complémentaire ;

- Article R123-24 : Prorogation de la durée de validité d'une enquête publique ;
- Articles R123-25 à R123-27 : Indemnisation du commissaire enquêteur ;

3 - Désignation de la commission d'enquête

La commission d'enquête a été désignée par ordonnance n° E19000129/45, en date du 18 juillet 2019, de la présidente du tribunal administratif d'ORLÉANS.;

4 - Arrêté d'ouverture de l'enquête

Le président de la CCVA, a pris un arrêté n° 2019-17, en date du 16 septembre 2019, prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal du territoire de la communauté de communes du Val d'Amboise.

1.4 – Rappel des décisions d'élaboration du PLUi

Les différentes décisions prises en conseil communautaire de la CCVA, ci-dessous, en vue de l'élaboration du projet de PLUi, ont été les suivantes :

1 - Délibérations prises en conseil communautaire de la CCVA

- Délibération du 4 février 2016 – Prescription de l'élaboration du PLUi sur le territoire de la CCVA ;
- Délibération du 4 février 2016 – Modalités de collaboration entre la CCVA et ses communes pour l'élaboration du PLUi ;
- Délibération du 17 mai 2018 – Débat portant sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Délibération du 15 novembre 2018 – Second débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- Délibération du 28 mars 2019 – Bilan de la concertation et arrêt de projet ;
- Délibération du 4 juillet 2019 – Second arrêt de projet du PLUi.

2 - Réunions de concertation

- Réunions avec les agriculteurs le 16 juin 2017 et le 26 juin 2017 ;
- Réunions publiques le 4 juin 2017, le 7 juin 2017, le 29 juin 2017, et le 6 juillet 2017.

5 - Information du public sur les sites internet

- Création d'un site internet de la CCVA dédié au PLUi,
- Informations sur la page internet de la CCVA,
- Informations sur les pages internet des communes qui possèdent un site internet.

1.5 - Cadre général dans lequel s'inscrit le projet de PLUi

Le projet de PLUi présenté à l'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 Blémois et du Castelrenaudais (ABC), approuvée le 9 juillet 2018, composé :

- d'un pôle majeur qui représente 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.

1.6 - Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête publique, l'approbation du PLUi peut être prononcée conformément au Code de l'urbanisme, selon les articles ci-après :

- Article L153-21 : *« A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par :*
 - 1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ;*
 - 2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L. 153-8 ».*
- Article L153-22 : *« Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public ».*

1.7 - Désignation de la commission d'enquête

Par lettre enregistrée le 16 juillet 2019, complétée le 17 juillet 2019, le président de la CCVA a demandé la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *«Le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Val d'Amboise (Indre-et-Loire)».*

Par ordonnance n° E19000129/45, en date du 18 juillet 2019, la présidente du tribunal administratif d'ORLÉANS, a nommé une commission d'enquête, pour conduire l'enquête publique :

- Président : M. Guy SCHNØERING ;
- Membres titulaires :
 - M. Charles RONCE
 - M. Jean-Pierre HOUDRÉ

En cas d'empêchement de M. Guy SCHNØERING, la présidence de la commission sera assurée par M. Charles RONCE, premier membre titulaire de la commission.

CHAPITRE 2

COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 – Rappel de la composition et contenu réglementaire

L'article R.123-8 du Code de l'environnement modifié par Décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 – art. 4, définit ainsi la composition minimale du dossier soumis à l'enquête publique, applicable aux projets, plans ou programmes susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement :

« Le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique, le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'[article L. 104-6 du code de l'urbanisme](#) ;

2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;

3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme ;

5° Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;

6° La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance.

L'autorité administrative compétente disjoint du dossier soumis à l'enquête et aux consultations prévues ci-après les informations dont la divulgation est susceptible de porter atteinte aux intérêts mentionnés au I de l'article L. 124-4 et au II de l'article L. 124-5. »

2.2 – Composition du dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier soumis à l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi de la CCVA était ainsi constitué par :

A - UN DOSSIER DES PIÈCES ADMINISTRATIVES

B - UN DOSSIER D'ARRÊT DU PLUi

2.2.1 - Dossier des pièces administratives

2.2.1.1 - Note de présentation non technique (15 pages)

Ce document de 15 pages était ainsi structuré :

1. Note de présentation non technique

1.1. Coordonnées du maître d'ouvrage

1.2. Objet de l'enquête publique

1.3. Caractéristiques importantes du projet

A. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

B. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

C. Le règlement graphique et écrit

1.4. Raisons pour lesquelles, notamment au point de vue de l'environnement, le projet a été retenu

A. La prise en compte de l'environnement

B. La prise en compte de l'activité agricole

C. La gestion économe de l'espace

D. La prise en compte de la biodiversité

E. La prise en compte du milieu physique et du cadre de vie

F. La prise en compte des risques

2. Textes réglementaires

1.1. Code de l'environnement

1.2. Code de l'urbanisme

2.2.1.2 - Bilan de la concertation publique (125 pages)

A l'ouverture de l'enquête publique, et pendant toute la durée de celle-ci, le document intitulé « Bilan de la concertation » a été mis à disposition du public :

- Sous forme numérique, sur le site internet de la CCVA, dans la rubrique « Pièces annexes PLUi - Recueil des pièces administratives – Concertation » ;
- Sous forme imprimée, au service commun urbanisme ;
- Sous forme imprimée, dans chaque mairie des communes du territoire intercommunal.

Ce document de 125 pages était ainsi structuré :

1. Bilan de la concertation

1.1. Délibération de prescription – modalité de concertation

1.2. Actions mises en œuvre pour la concertation

1.3. Bilan de la concertation

1.4. Justification de la réalisation des modalités de concertation prescrites

1.4.1 Délibérations

1.4.2 Comptes rendus des réunions publiques

1.4.3 Articles de presse

1.4.4 Création d'un site internet dédié au PLUi

1.4.5 Informations sur le site internet de la communauté de communes

1.4.6 Informations sur les pages internet des communes

2. Requêtes de tiers

Cette partie présentait une synthèse des requêtes exprimées jusqu'à l'arrêt du projet, soit cinquante-quatre requêtes reçues entre le 10/11/2016 et le 19/03/2019.

2.2.1.3 - Porter à connaissance de l'Etat

Ce document de 318 pages comportait les pièces ci-après :

- Courrier du Préfet du département d'Indre-et-Loire en date du 06 avril 2017 ;
- Courrier du Préfet du département d'Indre-et-Loire en date du 26 décembre 2017

Le Porter à connaissance de l'Etat comprenait trois fascicules ; soit :

- Fascicule 1 : Le PLU intercommunal et la réglementation nationale (46 pages) ;
- Fascicule 2 : Le cadre juridique du territoire (56 pages) ;
- Fascicule 3 : Les enjeux et orientations à respecter (208 pages).

2.2.1.4 - Avis reçus des personnes publiques associées (PPA) et consultées (PPC)

A l'ouverture de l'enquête publique, et pendant toute la durée de l'enquête, les avis des dix personnes publiques associées suivantes ont été mis à disposition du public :

Préfecture d'Indre-et-Loire
 Conseil Départemental d'Indre-et-Loire
 Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire
 Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys
 Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise
 Communauté de Communes Bléré – Val de Cher
 INAO
 SCoT ABC
 Région Centre – Val de Loire
 CC Touraine-Est Vallées

Les avis émis ont été mis à la disposition du public :

- Sous forme numérique, sur le site internet de la CCVA dans la rubrique «Pièces annexes PLUi - Recueil des pièces administratives – Concertation » ;
- Sous forme imprimée, au service commun urbanisme ;
- Sous forme imprimée, dans chaque mairie des communes du territoire intercommunal.

2.2.1.5 - Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Ce document daté du 24 septembre 2019 présentait l'extrait du procès-verbal de la réunion de la CDPENAF du 12 septembre 2019, avec les 3 avis distincts portés sur le projet :

- Un avis défavorable au regard de l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Un avis défavorable au regard de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme sur les STECAL ;
- Un avis favorable au regard de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

A l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée, ce document a été accessible :

- Sous forme numérique, sur le site internet de la CCVA dans la rubrique «Pièces annexes PLUi - Recueil des pièces administratives – Concertation » ;
- Sous forme imprimée, au service commun urbanisme ;
- Sous forme imprimée, dans chaque mairie des communes du territoire intercommunal.

2.2.1.6 - Avis des communes membres de la CCVA

Ce document rassemblait les extraits des registres des délibérations des conseils municipaux des 14 communes du territoire intercommunal, exprimant la position des municipalités suite au premier arrêt de projet du PLUi, le 28 mars 2019.

A l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée, ce document a été mis à disposition du public :

- Sous forme numérique, sur le site internet de la CCVA dans la rubrique «Pièces annexes PLUi - Recueil des pièces administratives – Concertation »
- Sous forme imprimée, au service commun urbanisme
- Sous forme imprimée, dans chaque mairie des communes du territoire intercommunal.

2 communes avaient donné un avis défavorable (Mosnes et Saint-Règle),
11 communes avaient donné un avis favorable sous réserves,
1 commune avait donné un avis favorable (Chargé).

Les remarques exprimées par les communes ont été analysées par le comité de pilotage (CO-PIL) du PLUi et la majorité de ces remarques a été acceptée par les élus.

Les délibérations communales ont ainsi conduit à une évolution du projet de PLUi entre les deux arrêts.

La Communauté de Communes du Val d'Amboise a ensuite procédé à un second arrêt de projet le 4 juillet 2019.

2.2.1.7 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

A l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée, une copie du courrier de la Mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire (MRAe) daté du 14 octobre 2019, adressé à Mme Chantal ALEXANDRE, Vice-présidente de la Communauté de communes du Val d'Amboise, en charge de l'Aménagement du Territoire et de l'urbanisme a été mis à disposition du public :

- Sous forme numérique, sur le site internet de la CCVA dans la rubrique «Pièces annexes PLUi - Recueil des pièces administratives – Concertation »
- Sous forme imprimée, au service commun urbanisme
- Sous forme imprimée, dans chaque mairie des communes du territoire intercommunal.

Ce courrier annonçait que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Centre-Val de Loire ne s'était pas prononcée dans le délai légal de trois mois prévu à l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, et de l'absence d'avis.

L'absence d'avis a été publiée le 17 octobre 2019 sur le site de la MRAe à l'adresse <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-de-la-mrae-centre-val-de-loire-a549.html>

2.2.1.8 - Annonces légales

Ce document a été mis à disposition sous forme imprimée, à compter du 21 octobre 2019 et pendant toute la durée de l'enquête :

- Au service commun urbanisme
- Dans chaque mairie des communes du territoire intercommunal.

Il regroupait les copies des annonces légales parues jusqu'au 21 octobre 2019, soit :

- Annonce parue dans le quotidien La Nouvelle République (Edition Touraine Est) du jeudi 3 octobre 2019 ;
- Annonce parue dans l'hebdomadaire La Nouvelle République dimanche (Edition Indre-et-Loire) du dimanche 6 octobre 2019 ;
- Annonce parue dans le quotidien La Nouvelle République (Edition Touraine Est) du lundi 21 octobre 2019.

2.2.2 - Dossier d'arrêt du PLUi

2.2.2.1 - Auteur du projet

Le dossier d'arrêt du PLUi a été édité par le bureau d'études « Auddicé Urbanisme », sis Rue des Petites Granges, Zone Écopard, 49400 SAUMUR. Tél. 02 41 51 98 39. Ce dossier numéroté n°16053705 est daté du 4 juillet 2019.

Les pièces constitutives du dossier d'arrêt, sont délinées dans les paragraphes ci-dessous.

2.2.3 - Rapport de présentation en quatre tomes

2.2.3.1 - Tome 1 : Diagnostic du territoire (310 pages)

I – CADRAGE TERRITORIAL

1. Présentation générale du territoire

- 1.1. La CCVA dans son territoire
- 1.2. Présentation de la structure

2. Des documents cadres

- 2.1. Des documents avec lesquels le PLUi doit être compatible
- 2.2. Des documents que le PLUi doit prendre en compte

II - LE DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

1. la démographie

- 1.1. Une population croissante portée par un solde migratoire positif
- 1.2. Un vieillissement de la population
- 1.3. Des ménages de plus en plus petits et nombreux
- 1.4. Une faible mobilité résidentielle
- 1.5. Une part importante de classes moyennes et modestes
- 1.6. Un taux de chômage élevé
- 1.7. un revenu fiscal moyen peu élevé et une hausse des foyers non imposables
- 1.8. Une hausse du nombre de retraites
- 1.9. Enjeux

2. le parc de logements

- 2.1. L'évolution du nombre de logements
- 2.2. Les caractéristiques du parc de logements
- 2.3. Le logement locatif social et privé
- 2.4. Les quartiers dits « politique de la ville »
- 2.5. Les caractéristiques des logements vacants
- 2.6. L'habitat spécifique
- 2.7. Enjeux

3. les activités économiques

- 3.1. Un pôle d'emplois local et une industrie prédominante
- 3.2. Une inadéquation et des freins à l'emploi
- 3.3. Un pôle urbain qui concentre les emplois
- 3.4. Des zones d'activités stratégiques mais situées en zones inondables
- 3.5. La zone d'activités de la Boitardière : un enjeu pour l'avenir
- 3.6. Un pôle touristique
- 3.7. Un pôle commercial pour l'est de la touraine
- 3.8. Une activité agricole et sylvicole importante
- 3.9. Enjeux

4. les équipements et les réseaux

- 4.1. La CCVA : un pôle relais entre Tours et Blois
- 4.2. La défense contre les incendies
- 4.3. Des projets intercommunaux
- 4.4. Le réseau de communications numériques
- 4.5. La collecte des déchets

4.6. Enjeux

5. infrastructures de transports et mobilité

5.1. Accessibilité routière et stationnement

5.2. Accessibilité par les transports collectifs

5.3. Des déplacements piétons et vélos

5.4. Enjeux

III - L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**1. Volet physique, biologiques, énergies, risques et nuisances****2. Le grand paysage : un territoire classe a l'UNESCO**

2.1. Les unités paysagères : le val de Loire structure le territoire

2.2. Patrimoine mondial de l'UNESCO : une reconnaissance et des enjeux culturels, historiques et paysagers

2.3. Le relief ligérien : jeux de perceptions visuelles entre deux coteaux

2.4. Enjeux sur le paysage urbain, le patrimoine et le grand paysage

3. le patrimoine : témoin de la riche histoire du territoire

3.1. Sites inscrits et classes

3.2. Le patrimoine bâti

3.3. Le patrimoine naturel

3.4. Enjeux sur le paysage urbain, le patrimoine et le grand paysage

4. le paysage urbain

4.1. Les implantations géographiques des communes : des situations similaires

4.2. Les formes urbaines : des similitudes entre les communes

4.3. Les évolutions urbaines : des communes liées par des enjeux communs

4.4. Les caractéristiques architecturales

4.5. Les typologies urbaines (typologies bâties et densités urbaines)

4.6. Les espaces publics

4.7. Enjeux sur le paysage urbain, le patrimoine et le grand paysage

5. eau potable et assainissement

5.1. La gestion de l'eau potable

5.2. La gestion des eaux usées et des eaux pluviales

5.3. Enjeux

6. bilan des documents d'urbanisme en vigueur et consommation foncière

6.1. La politique foncière des communes

6.2. La répartition des surfaces constructibles dans les documents d'urbanisme en vigueur

6.3. La consommation foncière depuis 2007

6.4. Le potentiel encore constructible dans les documents d'urbanisme en vigueur

6.5. Enjeux

7. les servitudes d'utilité publique**ANNEXES : ATLAS CARTOGRAPHIQUE****2.2.3.2 - Tome 2 : Etat initial de l'environnement (125 pages)****I - LE CADRE PHYSIQUE**

A - Éléments climatiques

B - Topographie

C - Éléments géologiques

D - Hydrogéologie

E - L'Hydrologie

F - Synthèse

II - CADRE BIOLOGIQUE

A. Inventaires et zonages règlementaires du patrimoine naturel

B. Occupation du sol

C. Les zones humides

D. La trame verte et bleue (TVB)

E – Synthèse

III - RISQUES NATURELS

A- Le risque inondation

B - Risque mouvement de terrain

C - Risque sismique

D - Risque feu de forêt

E - Risque tempête

F - Synthèse

IV - RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES

- A - Les sites Seveso
- B - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- C - Le risque de transport de matières dangereuses (TMD)
- D - Le risque nucléaire
- E - Synthèse

V - Pollutions et nuisances

- A - Registre français des émissions polluantes
- b - Pollution des sols
- C - Qualité de l'air
- D - Nuisances sonores
- E - Les déchets
- F - Synthèse

VI - Potentialités énergétiques - les énergies renouvelables

- A - L'énergie éolienne
- B - L'énergie solaire
- C - La méthanisation
- D - La géothermie
- E - La filière bois-énergie
- F - Synthèse

2.2.3.3 - Tome 3 : Justification du projet (323 pages)**1. PREAMBULE****2. LES JUSTIFICATIONS DU PROJET**

- 2.1 Zoom sur le volet économique
 - 2.1.1 *Le développement a vocation artisanale et industrielle*
 - 2.1.2 *Le développement a vocation tertiaire*
 - 2.1.3 *Une offre commerciale a adapter aux besoins de la population nouvelle*
 - 2.1.4 *Un développement touristique à affirmer*
 - 2.1.5 *Une activité agricole à protéger*
- 2.2 Zoom sur le volet habitat
 - 2.2.1 *La définition du besoin*
 - 2.2.2 *Analyse de la capacité de mutation et de densification du tissu urbain*
 - 2.2.3 *Une diminution des zones à urbaniser*
- 2.3 Justifications du projet d'aménagement et de développement durables
 - 2.3.1 *Valoriser le paysage remarquable ligérien*
 - 2.3.2 *Une planification territoriale liée a la transition énergétique*
 - 2.3.3 *Concilier le patrimoine bâti et les formes urbaines avec l'évolution des modes de vie*
 - 2.3.4 *Affirmer le quartier de la gare d'Amboise comme pôle de vie*
 - 2.3.5 *Soutenir le développement de l'économie touristique*
 - 2.3.6 *Affirmer l'attractivité des zones d'activités communautaires*
 - 2.3.7 *Favoriser la croissance de l'économie locale*
 - 2.3.8 *Soutenir une production de 1320 logements a l'horizon 2030*
 - 2.3.9 *Répondre aux besoins qualitatifs en matière d'habitat*
 - 2.3.10 *Améliorer la mobilité des usagers du territoire*
 - 2.3.11 *Maitriser l'étalement urbain et la densification des hameaux*
 - 2.3.12 *Protéger les biens et les personnes situés en zone vulnérable*
 - 2.3.13 *Pérenniser la richesse de la biodiversité locale et la ressource en eau*
 - 2.3.14 *Répondre aux besoins de nouveaux équipements*

3. LE BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE

- 3.1 La consommation foncière entre 2007 et 2017
 - 3.1.1 *Généralités*
 - 3.1.2 *La localisation de la consommation foncière entre 2007 et 2017*
- 3.2 La répartition des surfaces constructibles dans les documents d'urbanisme en vigueur
- 3.3 La répartition des surfaces constructibles dans les documents d'urbanisme en vigueur
 - 3.3.1 *Le type d'urbanisation entre 2007 et 2017*
- 3.4 Le potentiel encore constructible dans les documents d'urbanisme en vigueur

4. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

- 4.1. Sur le volet économique

4.2. Sur le volet habitat

4.2.1 Les choix politiques opérés à l'appui de l'évaluation environnementale

a. Charge

b. Limeray

c. Noizay

d. Saint-Ouen-les-Vignes

4.3. Les OAP dédiées à l'habitat

4.3.1. Les mesures de réduction et d'accompagnement du projet dans les orientations d'aménagement et de programmation

5. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT

5.1. Le champs d'application du règlement graphique

5.2. Le champs d'application du règlement écrit

5.3. Les dispositions générales applicables à toutes les zones

5.3.1. *Portée du règlement a l'égard des autres législations relatives a l'occupation et a l'utilisation des sols*

5.3.2. *Dispositions réglementaires liées a des représentations graphiques spécifiques sur le plan de zonage*

5.3.3. *Dispositions réglementaires liées a des servitudes*

5.3.4. *Dispositions réglementaires communes a toutes les zones*

5.3.5. *Destinations et sous destinations prévues par le code de l'urbanisme*

5.3.6. *Dispositions réglementaires liées au stationnement*

5.3.7. *Dispositions réglementaires liées aux réseaux*

5.4. Le contenu des articles du règlement

5.4.1. *Section 1 : destination des constructions, usages des sols et natures d'activités*

5.4.2. *Section 2 : caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère*

5.5. Les zones urbaines

5.6. Les zones à urbaniser

5.7. Les zones agricoles

5.8. Les zones naturelles

5.9. Les espaces particuliers

5.9.1. *Les emplacements réservés au titre de l'article l151-41 du code de l'urbanisme*

5.9.2. *La protection et la mise en valeur du patrimoine (l151-19)*

5.9.3. *La protection du patrimoine éco-paysager (l151-23)...*

5.9.4. *Le risque inondation (r151-31)*

5.9.5. *Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

6. JUSTIFICATIONS DES ZONES PAR COMMUNE

6.1. Amboise

6.2. Cangey

6.3. Chargé

6.4. Limeray

6.5. Lussault-sur-Loire

6.6. Montreuil-en-Touraine

6.7. Mosnes

6.8. Nazelles-Négron

6.9. Neuillé-le-Lierre

6.10. Noizay

6.11. Pocé-sur-Cisse

6.12. Saint-Ouen-les-vignes

6.13. Saint-Règle

6.14. Souvigny-de-Touraine

7. INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLUI

7.1. Consommation foncière

7.2. Biodiversité

7.3. Risques et topographie

7.3.1. *Mesures d'évitement, réduction, compensation*

7.4. Paysages, patrimoines et formes urbaines

7.5. Réseaux et défense incendie

7.6. Accessibilité, desserte et proximité des commerces, services et équipements

7.7. Agriculture

8. INDICATEURS D'EVALUATION

2.2.3.4 - Tome 4 : Evaluation environnementale (145 pages)

PROPOS INTRODUCTIFS : POURQUOI UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ?

CHAPITRE 1. ARTICULATION DU PLUI VAL D'AMBOISE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS ET PLANS OU PROGRAMMES

1.1 Les documents, plans et programmes avec lesquels le PLUi doit être compatible

1.1.1 *Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)*

1.1.2 *Les autres documents*

1.2 Les documents, plans et programmes avec lesquels le PLUi doit prendre en compte

CHAPITRE 2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET CARACTERISATION DES PARCELLES LES PLUS SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHÉES PAR LA MISE EN PLACE DU PLUI

2.1 Les enjeux environnementaux du territoire

2.1.1 *Le cadre physique*

2.1.2 *Le cadre biologique*

2.1.3 *Les risques naturels*

2.1.4 *Les risques industriels et technologiques*

2.1.5 *Les pollutions et nuisances*

2.1.6 *Les potentialités énergétiques – Les énergies renouvelables*

2.2 Caractérisation des parcelles touchées par la mise en œuvre du plan

2.2.1 *OAP n°1 – Chandon – Commune d'Amboise*

2.2.2 *OAP n°2 – La Reignière – Commune d'Amboise*

2.2.3 *OAP n°3 – Grand Malpogne – Commune d'Amboise*

2.2.4 *OAP n°4 – La Marnière – Commune d'Amboise*

2.2.5 *OAP n°5 – Les Sablonnières – Commune d'Amboise*

2.2.6 *OAP n°6 – La Bondonnière – Commune d'Amboise*

2.2.7 *OAP n°7 – Bel Air – Commune d'Amboise*

2.2.8 *OAP n°8 – La Boitardière Ouest – Commune d'Amboise*

2.2.9 *OAP n°1 – Paradis – Commune de Cangey*

2.2.10 *OAP n°2 – La Chapelle – Commune de Cangey*

2.2.11 *OAP n°3 – Les Cormiers – Commune de Cangey*

2.2.12 *OAP n°1 – La Forgetrie – Commune de Chargé*

2.2.13 *OAP n°2 – La Boitardière Est – Commune de Chargé*

2.2.14 *OAP n°1 – Saint-Ouen – Commune de Limeray*

2.2.15 *OAP n°1 – les Huraudières – Commune de Lussault-sur-Loire*

2.2.16 *OAP n°1 – Paradis – Commune de Montreuil-en-Touraine*

2.2.17 *OAP n°1 – Stade de Vilvent – Commune de Nazelles-Négron*

2.2.18 *OAP n°2 – École de Vilvent – Commune de Nazelles-Négron*

2.2.19 *OAP n°3 – Le Plateau – Commune de Nazelles-Négron*

2.2.20 *OAP n°1 – Pierre Pelletier – Commune de Neuillé-le-Lierre*

2.2.21 *OAP n°1 – La Vovellerie – Commune de Pocé-sur-Cisse*

2.2.22 *OAP n°2 – La Ramée – Commune de Pocé-sur-Cisse*

2.2.23 *OAP n°1 – Jean Antoine Gentil – Commune de Saint-Ouen-lès-Vignes*

2.2.24 *OAP n°2 – La Bourdonnerie – Commune de Saint-Ouen-lès-Vignes*

2.2.25 *OAP n°1 – Paul Louis Courier – Commune de Souvigny-de-Touraine*

2.2.26 *OAP n°2 – Courteline – Commune de Souvigny-de-Touraine*

2.2.27 *OAP n°3 – Souvigny Ouest – Commune de Souvigny-de-Touraine*

CHAPITRE 3. ÉVOLUTION TENDANCIELLE DE L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE 4. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGÉES

4.1 Évaluation des incidences des documents du PLUi

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

4.1.2 *Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

4.1.3 *Les règlements écrits et graphique*

4.2 Évaluation des incidences par thématique environnementale

4.2.1 *Milieus naturels et biodiversité*

4.2.2 *Paysage et patrimoine bâti*

4.2.3 *Gestion économe de l'espace et maîtrise de la consommation d'espaces*

4.2.4 *Ressource en eau*

4.2.5 *Risques naturels*

4.2.6 *Risques technologiques*

4.2.7 *Nuisances*

4.2.8 *Sols, sous-sols et pollutions*

4.2.9 Air, énergie, climat

4.3 Évaluation des incidences Natura 2000

CHAPITRE 5. PRÉSENTATION DES MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET SI POSSIBLE COMPENSER LES CONSÉQUENCES DOMMAGEABLES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT / SUIVI DE LA MISE EN OEUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 Mesures envisagées

5.1.1 Mesures envisagées en faveur de la préservation des milieux naturels et de la biodiversité

5.1.2 Mesures envisagées en faveur de la protection du paysage et du patrimoine bâti

5.1.3 Mesures envisagées en faveur de la gestion économe de l'espace et la maîtrise de la consommation d'espaces

5.1.4 Mesures envisagées en faveur de la protection de la ressource en eau

5.1.5 Mesures envisagées en faveur de la maîtrise des risques naturels

5.1.6 Mesures envisagées en faveur de la maîtrise des risques technologiques

5.1.7 Mesures envisagées en faveur de la réduction des nuisances

5.1.8 Mesures envisagées en faveur la préservation des sols, sous-sols et la limitation de leur pollution

5.1.9 Mesures envisagées en faveur la réduction de la consommation d'énergie et de la préservation de l'air

5.2 Suivi de la mise en œuvre du PLUi (indicateurs d'évaluation)

CHAPITRE 6. DESCRIPTION DES METHODES UTILISEES POUR REALISER L'EVALUATION

6.1 Analyse de l'état initial

6.1.1 Organismes et documents consultés

6.1.2 Bibliographie

6.1.3 Visites de terrain

6.2 Mise en évidence des impacts du projet

CHAPITRE 7. RESUME NON TECHNIQUE

7.1 Synthèse des sensibilités et des enjeux sur le territoire

7.2 Les incidences prévisibles de l'élaboration du PLUi

7.3 Les mesures de réduction ou de compensation des incidences de la mise en œuvre du PLUi

2.2.3.5 - Annexe : atlas cartographique de l'analyse foncière (220 pages)

Définition de la PAU / risque inondations

L'analyse du tissu urbain

La défense incendie / tissu urbain

Le contexte agricole / tissu urbain

2.2.3.6 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (46 pages)**PREAMBULE****ORIENTATION 1. VALORISER LE PAYSAGE REMARQUABLE LIGERIE**

Objectif 1. Conserver les perspectives paysagères remarquables

Objectif 2. Protéger les espaces viticoles identitaires du territoire

Objectif 3. Maintenir les coupures d'urbanisation

Objectif 4. Préservé de toute urbanisation les coteaux des bords de Loire et de l'Amasse

Objectif 5. Encadrer les destinations autorisées dans l'environnement immédiat des troglodytes

Objectif 6. Poursuivre la valorisation des bords de cours d'eau (Amasse, Ramberge, Cisse)

Objectif 7. Veiller à l'intégration du bâti agricole

ORIENTATION 2. UNE PLANIFICATION TERRITORIALE LIEE A LA TRANSITION ENERGETIQUE

Objectif 1. Intervenir sur la modération, la destination et la réservation du foncier

Objectif 2. Projeter une performance énergétique et environnementale dans les opérations d'aménagement

Objectif 3. Adopter des solutions de mobilité durables

Objectif 4. Faire de la Boitardière un parc d'activités à énergie positive

Objectif 5. Affirmer la place du végétal et l'imperméabilisation limitée des sols pour lutter contre le réchauffement climatique

Objectif 6. Soutenir le potentiel de production d'énergies durables respectueuses de l'environnement sensible du val d'Amboise

ORIENTATION 3. CONCILIER LE PATRIMOINE BÂTI ET LES FORMES URBAINES AVEC L'EVOLUTION DES MODES DE VIE

Objectif 1. Permettre le changement de destination du bâti remarquable en zone naturelle et agricole

Objectif 2. Concilier l'identité patrimoniale du bâti ancien et sa performance énergétique

Objectif 3. Raisonner la densification du bâti aux entrées de ville/bourgs et dans les hameaux

Objectif 4. Protéger les bâtisses et leurs parcs boisés de la pression foncière immobilière

ORIENTATION 4. AFFIRMER LE QUARTIER DE LA GARE D'AMBOISE COMME PÔLE DE VIE

- Objectif 1. Favoriser la mixité fonctionnelle
- Objectif 2. Requalifier le secteur de la gare par l'effacement des friches et espaces délaissés
- Objectif 3. Asseoir un pôle d'équipements publics
- Objectif 4. Concilier le développement du pôle gare et la gestion du risque d'inondations
- Objectif 5. Faciliter une mutualisation du stationnement

ORIENTATION 5. SOUTENIR LE DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE TOURISTIQUE

- Objectif 1. favoriser l'offre en hôtellerie
- Objectif 2. Permettre les aménagements du site du Verdeau à Charge, du camping de Mosnes, de Limeray ou d'Amboise.
- Objectif 3. Créer un site dédié au développement de loisirs autour de l'aquarium de touraine
- Objectif 4. Permettre le développement du camping de Cangey garenne saint thomas
- Objectif 5. Soutenir l'implantation de loisirs touristiques respectueux de l'environnement
- Objectif 6. Encadrer l'émergence des centres équestres dans les zones agricoles

ORIENTATION 6. AFFIRMER L'ATTRACTIVITE DES ZONES D'ACTIVITES COMMUNAUTAIRES

- Objectif 1. Phaser l'ouverture à urbanisation de la ZAC de la Boitardiere
- Objectif 2. Qualifier les espaces vus et partagés de la zone de la Boitardiere
- Objectif 3. Conforter les autres zones d'activités existantes (sables-Saint-Maurice, Poujeaux, Prieure, Mosnes)
- Objectif 4. Favoriser les liaisons interquartiers sécurisées

ORIENTATION 7. FAVORISER LA CROISSANCE DE L'ECONOMIE LOCALE

- Objectif 1. Permettre la diversification et l'installation de sites de production agricole
- Objectif 2. Affirmer la vocation agricole de certaines réserves foncières existantes
- Objectif 3. Soutenir les projets de maraichage
- Objectif 4. Préserver les aires d'appellation d'origine protégée
- Objectif 5. Favoriser la production d'énergies renouvelables respectueuse des milieux agricoles et naturels
- Objectif 6. Faciliter les possibilités de transmission des exploitations agricoles
- Objectif 7. Permettre l'évolution des entreprises existantes
- Objectif 8. Autoriser les activités artisanales dans les bourgs et hameaux identifiables
- Objectif 9. Affirmer les boisements dans le cadre de vie et l'économie locale

ORIENTATION 8. SOUTENIR UNE PRODUCTION DE 1320 LOGEMENTS A L'HORIZON 2030

- Objectif 1. Affirmer le rôle de la centralité d'Amboise et de ses continuités urbaines
- Objectif 2. Projeter des relais de croissance à Nazelles-Négron, Pocé-sur-Cisse, Cangey et Limeray
- Objectif 3. Conforter les villages relais des centres-bourgs contraints
- Objectif 4. Projeter une évolution de population adaptée aux dynamiques observées
- Objectif 5. Accueillir les nouvelles populations au sein de secteurs sécurisés et durables
- Objectif 6. Soutenir la production de logements à proximité des pôles d'emplois majeurs
- Objectif 7. Atteindre plus de 66% de l'offre en logements dans les tissus urbains existants
- Objectif 8. Valoriser les services de santé dans l'attractivité résidentielle
- Objectif 9. Tisser des liens de proximité et d'accessibilité entre les équipements scolaires et les nouveaux secteurs habités
- Objectif 10. Améliorer la fonctionnalité et l'unité des formes urbaines existantes des communes rurales

ORIENTATION 9. REPENDRE AUX BESOINS QUALITATIFS EN MATIERE D'HABITAT

- Objectif 1. produire de petits logements au sein du pôle majeur et des pôles relais
- Objectif 2. améliorer l'offre en logements pour les personnes âgées
- Objectif 3. projeter l'accueil d'une aire de grand passage pour les gens du voyage
- Objectif 4. proposer un secteur pour un habitat alternatif
- Objectif 5. favoriser la production d'énergies renouvelables

ORIENTATION 10. AMELIORER LA MOBILITE DES USAGERS DU TERRITOIRE

- Objectif 1. Faciliter les mobilités douces et les transports en commun
- Objectif 2. Créer des parkings relais sur le pôle gare et dans les zones d'activités
- Objectif 3. Améliorer l'offre en stationnements aux abords des équipements structurants
- Objectif 4. Créer un maillage de liaisons douces connectant la Loire à vélo et les lieux de vie
- Objectif 5. Permettre des boucles piétonnes en zone naturelle et agricole
- Objectif 6. Créer des liaisons piétonnes sécurisées dans les espaces habités
- Objectif 7. Permettre un accès sécurisé aux zones d'activités
- Objectif 8. Encadrer le stationnement des camping-cars aux abords de la Loire

ORIENTATION 11. MAITRISER L'ETALEMENT URBAIN ET LA DENSIFICATION DES HAMEAUX

- Objectif 1. Densifier les extensions urbaines à vocation principale d'habitat
- Objectif 2. Consolider les hameaux denses ou composés à minima de 30 logements et d'un noyau historique

- Objectif 3. intégrer les enjeux du relief dans les opportunités de densification
- Objectif 4. Stopper la densification de lieux-dits desservis par des voies étroites et sinueuses
- Objectif 5. Prendre en compte la capacité des réseaux

ORIENTATION 12. PROTEGER LES BIENS ET LES PERSONNES SITUES EN ZONE VULNERABLE

- Objectif 1. Intégrer les prescriptions réglementaires du PPRI val de Cisse
- Objectif 2. Prendre en compte les zones de dissipation de l'énergie prélu de futur PPRI
- Objectif 3. Limiter l'exposition aux risques feux de forêts
- Objectif 4. Encadrer l'artificialisation des secteurs sensibles aux mouvements de terrain et retrait et gonflements d'argiles
- Objectif 5. Limiter l'insécurité routière par des accès collectifs

ORIENTATION 13. PERENNISER LA RICHESSE DE LA BIODIVERSITE LOCALE ET LA RESSOURCE EN EAU

- Objectif 1. Préserver les réservoirs de biodiversité et les restaurer
- Objectif 2. Préserver les zones humides et les restaurer
- Objectif 3. Améliorer la ressource en eau potable
- Objectif 4. Répondre aux besoins d'alimentation en eau potable
- Objectif 5. Gérer les eaux pluviales sans impacter le milieu récepteur
- Objectif 6. Améliorer le rejet des eaux usées dans le milieu naturel
- Objectif 7. Maitriser l'urbanisation et l'usage des sols au sein des périmètres de protection de captage

ORIENTATION 14. REpondre AUX BESOINS DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS

- Objectif 1. Projeter une nouvelle déchetterie communautaire dans la zone industrielle des Poujeaux
- Objectif 2. Soutenir le déploiement des communications numériques
- Objectif 3. Cibler les réserves foncières stratégiques pour les équipements publics
- Objectif 4. Accueillir un bâtiment d'activités culturelles et artistiques à Amboise

ORIENTATION 15. OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS**2.2.3.7 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (137 pages)****INTRODUCTION****LES OAP SECTORIELLES****1. AMBOISE - OAP 1 - CHANDON**

- 1.1. Localisation des OAP sur la commune
- 1.2. Photo aérienne de l'OAP
- 1.3. Reportage photographique de l'OAP
- 1.4. Objectifs d'aménagement
- 1.5. Projection graphique des principes d'aménagement

2. AMBOISE - OAP 2 - LA REIGNIERE

- 2.1. Localisation des OAP sur la commune
- 2.2. Photo aérienne de l'OAP
- 2.3. Reportage photographique de l'OAP
- 2.4. Objectifs d'aménagement
- 2.5. Projection graphique des principes d'aménagement

3. AMBOISE - OAP 4 - LA MARNIERE

- 3.1. Localisation des OAP sur la commune
- 3.2. Photo aérienne de l'OAP
- 3.3. Reportage photographique de l'OAP
- 3.4. Objectifs d'aménagement
- 3.5. Projection graphique des principes d'aménagement

4. AMBOISE - OAP 5 - LES SABLONNIERES

- 4.1. Localisation des OAP sur la commune
- 4.2. Photo aérienne de l'OAP
- 4.3. Reportage photographique de l'OAP
- 4.4. Objectifs d'aménagement
- 4.5. Projection graphique des principes d'aménagement

5. AMBOISE - OAP 6 - LA BONDONNIERE

- 5.1. Localisation des OAP sur la commune

- 5.2. Photo aérienne de l'OAP
- 5.3. Reportage photographique de l'OAP
- 5.4. Objectifs d'aménagement
- 5.5. Projection graphique des principes d'aménagement

6. AMBOISE - OAP 7 - BEL AIR

- 6.1. Localisation des OAP sur la commune
- 6.2. Photo aérienne de l'OAP
- 6.3. Reportage photographique de l'OAP
- 6.4. Objectifs d'aménagement
- 6.5. Projection graphique des principes d'aménagement

7. NAZELLES-NEGRON - OAP 1 - STADE DE VILVENT

- 7.1. Localisation des OAP sur la commune
- 7.2. Photo aérienne de l'OAP
- 7.3. Reportage photographique de l'OAP
- 7.4. Objectifs d'aménagement
- 7.5. Projection graphique des principes d'aménagement

8. NAZELLES-NEGRON - OAP 2 - ECOLE DE VILVENT

- 8.1. Localisation des OAP sur la commune
- 8.2. Photo aérienne de l'OAP
- 8.3. Reportage photographique de l'OAP
- 8.4. Objectifs d'aménagement
- 8.5. Projection graphique des principes d'aménagement

9. CANGEY - OAP 1 - PARADIS

- 9.1. Localisation des OAP sur la commune
- 9.2. Photo aérienne de l'OAP
- 9.3. Reportage photographique de l'OAP
- 9.4. Objectifs d'aménagement
- 9.5. Projection graphique des principes d'aménagement

10. CANGEY - OAP 3 - LES CORMIERS

- 10.1. Localisation des OAP sur la commune
- 10.2. Photo aérienne de l'OAP
- 10.3. Reportage photographique de l'OAP
- 10.4. Objectifs d'aménagement
- 10.5. Projection graphique des principes d'aménagement

11. LIMERAY - OAP 1 - SAINT-OUEN

- 11.1. Localisation des OAP sur la commune
- 11.2. Photo aérienne de l'OAP
- 11.3. Reportage photographique de l'OAP
- 11.4. Objectifs d'aménagement
- 11.5. Projection graphique des principes d'aménagement

12. CHARGE - OAP 1 - LA FORGETRIE

- 12.1. Localisation des OAP sur la commune
- 12.2. Photo aérienne de l'OAP
- 12.3. Reportage photographique de l'OAP
- 12.4. Objectifs d'aménagement
- 12.5. Projection graphique des principes d'aménagement

13. LUSSAULT-SUR-LOIRE - OAP 1 - LES HURAUDIERES

- 13.1. Localisation des OAP sur la commune
- 13.2. Photo aérienne de l'OAP
- 13.3. Reportage photographique de l'OAP
- 13.4. Objectifs d'aménagement
- 13.5. Projection graphique des principes d'aménagement.

14. SAINT-OUEN-LES-VIGNES - OAP 1 - JEAN ANTOINE GENTIL

- 14.1. Localisation des OAP sur la commune
- 14.2. Photo aérienne de l'OAP
- 14.3. Reportage photographique de l'OAP
- 14.4. Objectifs d'aménagement

14.5. Projection graphique des principes d'aménagement

15. SAINT-OUEN-LES-VIGNES - OAP 2 - LA BOURDONNERIE

- 15.1. Localisation des OAP sur la commune
- 15.2. Photo aérienne de l'OAP
- 15.3. Reportage photographique de l'OAP
- 15.4. Objectifs d'aménagement
- 15.5. Projection graphique des principes d'aménagement

16. SOUVIGNY-DE-TOURAINES - OAP 1 - PAUL LOUIS COURRIER

- 16.1. Localisation des OAP sur la commune
- 16.2. Photo aérienne de l'OAP
- 16.3. Reportage photographique de l'OAP
- 16.4. Objectifs d'aménagement
- 16.5. Projection graphique des principes d'aménagement

17. SOUVIGNY-DE-TOURAINES - OAP 2 - LA COURTELINE

- 17.1. Localisation des OAP sur la commune
- 17.2. Photo aérienne de l'OAP
- 17.3. Reportage photographique de l'OAP
- 17.4. Objectifs d'aménagement
- 17.5. Projection graphique des principes d'aménagement

18. SOUVIGNY-DE-TOURAINES - OAP 3 - SOUVIGNY OUEST

- 18.1. Localisation des OAP sur la commune
- 18.2. Photo aérienne de l'OAP
- 18.3. Reportage photographique de l'OAP
- 18.4. Objectifs d'aménagement
- 18.5. Projection graphique des principes d'aménagement

LES OAP SECTORIELLES ECONOMIQUES

1. AMBOISE - OAP 8 - BOITARDIERE OUEST

- 1.1. Localisation des OAP sur la commune
- 1.2. Photo aérienne de l'OAP
- 1.3. Reportage photographique de l'OAP
- 1.4. Objectifs d'aménagement
- 1.5. Projection graphique des principes d'aménagement

2. CHARGE - OAP 2 - BOITARDIERE EST

- 2.1. Localisation des OAP sur la commune
- 2.2. Photo aérienne de l'OAP
- 2.3. Reportage photographique de l'OAP
- 2.4. Objectifs d'aménagement
- 2.5. Projection graphique des principes d'aménagement

3. POCE-SUR-CISSE - OAP 8 - LA RAMEE

- 3.1. Localisation des OAP sur la commune
- 3.2. Photo aérienne de l'OAP
- 3.3. Reportage photographique de l'OAP
- 3.4. Objectifs d'aménagement
- 3.5. Projection graphique des principes d'aménagement

LES OAP DE SECTEURS D'AMENAGEMENT VALANT REGLEMENT

1. PRESCRIPTIONS COMMUNES AUX OAP DE SECTEURS D'AMENAGEMENT

2. AMBOISE - OAP 3 - GRAND MALPOGNE

- 2.1. Localisation des OAP sur la commune
- 2.2. Photo aérienne de l'OAP
- 2.3. Reportage photographique de l'OAP
- 2.4. Projection graphique des principes d'aménagement
- 2.5. Prescriptions valant règlement

3. NAZELLES-NEGRON - OAP 3 - LE PLATEAU

- 3.1. Localisation des OAP sur la commune
- 3.2. Photo aérienne de l'OAP

- 3.3. Reportage photographique de l'OAP
- 3.4. Projection graphique des principes d'aménagement
- 3.5. Prescriptions valant règlement

4. POCE-SUR-CISSE - OAP 2 - LA VOVELLERIE

- 4.1. Localisation des OAP sur la commune
- 4.2. Photo aérienne de l'OAP
- 4.3. Reportage photographique de l'OAP
- 4.4. Projection graphique des principes d'aménagement
- 4.5. Prescriptions valant règlement

5. CANGEY - OAP 2 - LA CHAPELLE

- 5.1. Localisation des OAP sur la commune
- 5.2. Photo aériennes de l'OAP
- 5.3. Reportage photographique de l'OAP
- 5.4. Projection graphique des principes d'aménagement
- 5.1. Prescriptions valant règlement

6. MONTREUIL-EN-TOURAINNE - OAP 1 - PARADIS

- 6.1. Localisation des OAP sur la commune
- 6.2. Photo aériennes de l'OAP
- 6.3. Reportage photographique de l'oap
- 6.4. Projection graphique des principes d'aménagement
- 6.5. Prescriptions valant règlement

7. NEUILLE-LE-LIERRE - OAP 1 - PIERRE PELLETIER

- 7.1. Localisation des OAP sur la commune
- 7.2. Photo aériennes de l'OAP
- 7.3. Reportage photographique de l'OAP
- 7.4. Projection graphique des principes d'aménagement
- 7.5. Prescriptions valant règlement

2.2.3.8 - Règlement écrit (244 pages)

LEXIQUE

LES DISPOSITIONS GENERALES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES

1. Portée du règlement

- 1.1. Les articles réglementaires applicables nonobstant les dispositions du PLU
- 1.2. Les autres dispositions réglementaires applicables
- 1.3. Division du territoire en zones
- 1.4. Adaptations mineures
- 1.5. Reconstruction de bâtiments détruits / démolis liée a un sinistre
- 1.6. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs
- 1.7. Défrichements des terrains boisés non classés
- 1.8. Construction de plusieurs bâtiments sur un terrain objet d'une division

2. Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

- 2.1. Eléments patrimoniaux identifiés (L151-19 du code de l'urbanisme)
- 2.2. Eléments naturels, agricoles et paysagers identifiés (L151-23 du code de l'urbanisme)
- 2.3. Emplacements réservés (L151-41 du code de l'urbanisme)
- 2.4. Bâtiments identifiés pour un changement de destination (L151-11,2° du code de l'urbanisme)
- 2.5. Secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (ajouter article)

3. Dispositions réglementaires liées à des servitudes

4. Dispositions réglementaires communes a toutes les zones

- 4.1. Risques inondables identifiés grâce aux ZDE (R151-31 du code de l'urbanisme)
- 4.2. Affouillements et exhaussements de sols
- 4.3. Le rehaussement des constructions
- 4.4. Ouvrages techniques et infrastructures d'intérêt général ou de service public
- 4.5. Exceptions aux dispositions réglementaires relatives aux implantations
- 4.6. Dispositions réglementaires liées aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère

5. Destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme

6. Dispositions règlementaires liées au stationnement

- 6.1. Modalités de calcul du nombre de places et de réalisation
- 6.2. Stationnement des véhicules

7. Dispositions règlementaires liées aux équipements et réseaux

- 7.1. Desserte par les voies publiques ou privées
- 7.2. Desserte par les réseaux

LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES ET A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES²⁸**1. La zone UA**

- 1.1. Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- 1.2. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2. La zone UB

- 2.1. Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- 2.2. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. La zone UC

- 3.1. Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- 3.2. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4. La zone UD

- 4.1. Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- 4.2. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5. La zone UE

- 5.1. Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- 5.2. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

6. La zone UF

- 6.1. Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- 6.2. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

7. La zone UL

- 7.1. Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- 7.2. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

8. La zone UPV

- 8.1. Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- 8.2. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

9. La zone 1AU**10. La zone 1AUE**

- 10.1. Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- 10.2. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

11. La zone 2AUE

- 11.1. Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- 11.2. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

12. La zone A

- 12.1. Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- 12.2. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

13. La zone N

- 13.1. Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- 13.2. Section 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Annexe 1 : Les emplacements réserves**Annexe 2 : Les changements de destination****Annexe 3 : Liste des essences végétales**

2.2.3.9 - Règlement graphique

Composé de 14 plans de zonage à l'échelle de 1/10000^{ème} et de 27 plans de zonage à l'échelle de 1/2000^{ème}.

Commune d'Amboise :

1 plan de zonage à l'échelle 1/10000^{ème} numérotés 1/27 à 5/27

Commune de Cangey :

1 plan de zonage à l'échelle 1/10000^{ème}
2 plans de zonage à l'échelle 1/2000^{ème} numérotés 6/27 à 7/27

Commune de Chargé :

1 plan de zonage à l'échelle 1/10000^{ème}
2 plans de zonage à l'échelle 1/2000^{ème} numérotés 8/27 à 9/27

Commune de Limeray :

1 plan de zonage à l'échelle 1/10000^{ème}
1 plan de zonage à l'échelle 1/2000^{ème} numéroté 10/27

Commune de Lussault-sur-Loire :

1 plan de zonage à l'échelle 1/10000^{ème}
1 plan de zonage à l'échelle 1/2000^{ème} numéroté 11/27

Commune de Montreuil en Touraine :

1 plan de zonage à l'échelle 1/10000^{ème}
2 plans de zonage à l'échelle 1/2000^{ème} numérotés 12/27 à 13/27

Commune de Mosnes :

1 plan de zonage à l'échelle 1/10000^{ème}
2 plans de zonage à l'échelle 1/2000^{ème} numérotés 14/27 à 15/27

Commune de Nazelles-Négron :

1 plan de zonage à l'échelle 1/10000^{ème}
2 plans de zonage à l'échelle 1/2000^{ème} numérotés 16/27 à 17/27

Commune de Neullé-le-Lierre :

1 plan de zonage à l'échelle 1/10000^{ème}
1 plan de zonage à l'échelle 1/2000^{ème} numéroté 18/27

Commune de Noizay :

1 plan de zonage à l'échelle 1/10000^{ème}
2 plans de zonage à l'échelle 1/2000^{ème} numérotés 19/27 à 20/27

Commune de Pocé-sur-Cisse :

1 plan de zonage à l'échelle 1/10000^{ème}
2 plans de zonage à l'échelle 1/2000^{ème} numérotés 21/27 à 22/27

Commune de Saint-Ouen-les-Vignes :

1 plan de zonage à l'échelle 1/10000^{ème}
1 plan de zonage à l'échelle 1/2000^{ème} numéroté 23/27

Commune de saint-règle :

1 plan de zonage à l'échelle 1/10000^{ème}
2 plans de zonage à l'échelle 1/2000^{ème} numérotés 24/27 à 25/27

Commune de Souvigny-de-Touraine :

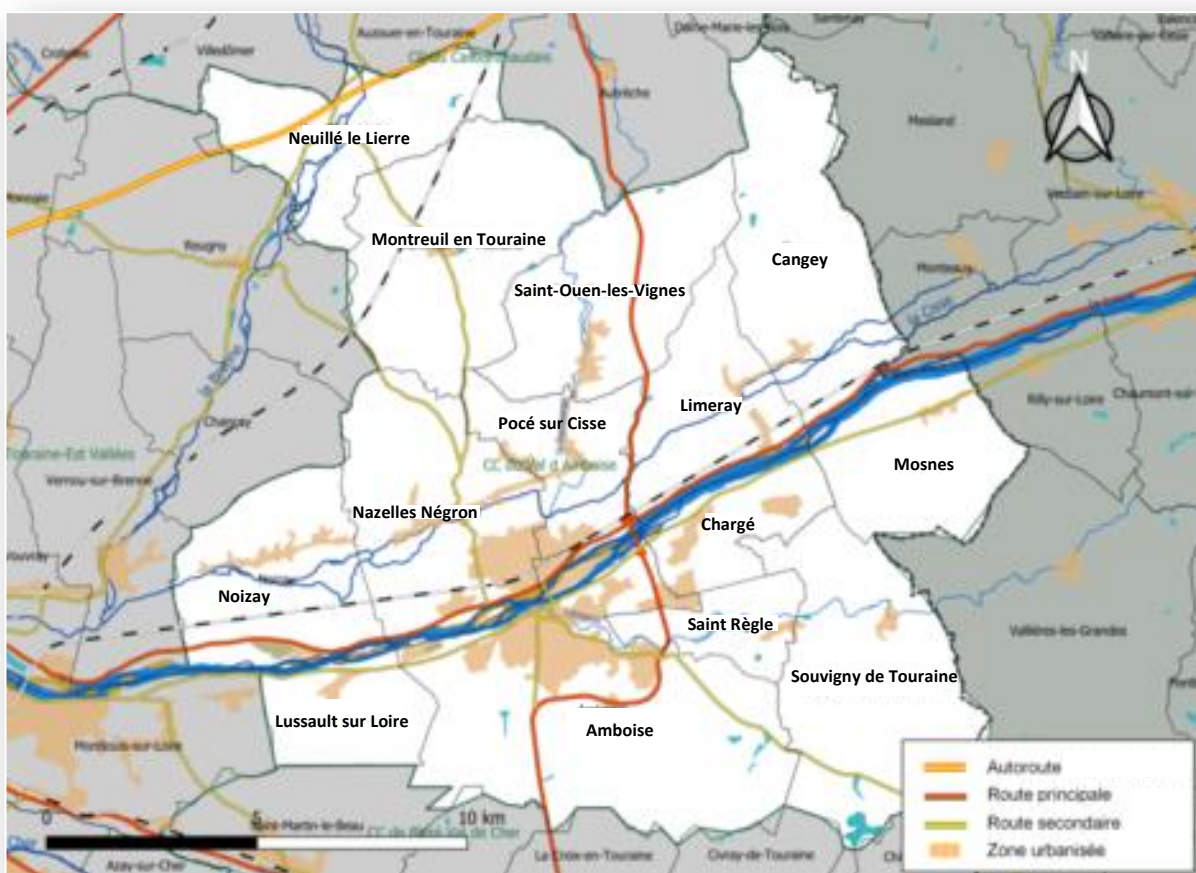
1 plan de zonage à l'échelle 1/10000^{ème}
2 plans de zonage à l'échelle 1/2000^{ème} numérotés 26/27 à 27/27

CHAPITRE 3 PRÉSENTATION DU PROJET DE PLUi SOUMIS À ENQUÊTE¹

3.1 - Généralités sur le projet de PLUi

3.1.1 - Présentation générale de la CCVA

La Communauté de Communes du Val d'Amboise (CCVA) appartient au département d'Indre-et-Loire. Elle est née de la fusion des Communautés de Communes Val d'Amboise et des Deux Rives le 1^{er} janvier 2014, réunissant ainsi 14 communes sur une superficie totale de 254 km². La CCVA est un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) qui se compose des communes suivantes : 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, Souvigny-de-Touraine.



Carte de la Communauté de Communes du Val d'Amboise

Située à l'Est du département d'Indre-et-Loire, cette intercommunalité borde la Loire. Elle se situe à 25 km à l'Est de Tours, à 35 km au Sud-ouest de Blois, à 25 km au Sud de Château-Renault et à 40 km au Nord de Loches. La CCVA est traversée par deux axes majeurs de flux, soit :

- un axe Est-Ouest matérialisé par la RD 952 (ex RN 152) qui suit la vallée de la Loire entre Tours et Blois ;
- un axe Nord-Sud entre Château-Renault et Loches matérialisé par la RD31.

¹ Source de ce chapitre : Dossier d'enquête publique réalisé par le bureau d'études **auddicé**

La Communauté de Communes se caractérise par une polarité affirmée, portée par l'agglomération d'Amboise qui regroupe les communes d'Amboise, de Nazelles-Négron et de Pocé-sur-Cisse. La commune d'Amboise constitue la polarité la plus peuplée entre Tours et Blois. La commune offre de nombreux services et équipements. Cependant, le territoire intercommunal reste sous l'influence de l'agglomération tourangelle.

3.1.2 - Population et superficie des communes de la CCVA

Le tableau ci-dessous fait état de la population en 2016 et de la superficie du territoire des quatorze communes de l'intercommunalité.

Communes	Code Insee	Superficie en km ²	Population en 2016	Densité hab. / km ²
Amboise	37003	40,65	12 761	314
Cangey	37043	22,98	1 068	46
Chargé	37060	8,46	1 303	154
Limeray	37131	14,39	1 286	89
Lussault-sur-Loire	37138	9,36	764	82
Montreuil-en-Touraine	37158	25,09	835	33
Mosnes	37161	14,5	809	56
Nazelle-Négron	37163	22,32	3 575	160
Neuillé-le-Lierre	37166	16,63	805	48
Noizay	37171	17,47	1 146	66
Pocé-sur-Cisse	37185	10,61	1 636	154
Saint-Ouen-les-Vignes	37230	18,55	1 017	55
Saint-Règle	37236	6,49	567	87
Souigny-de-Touraine	37252	26,18	389	15

3.1.3 - Finalité du PLUi

Le PLUi est un document élaboré à l'échelle de la CCVA, cette dernière étant désormais compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme pour le compte de ses quatorze communs membres.

Le PLUi est à la fois un outil de construction d'un projet de territoire partagé, et un outil réglementaire qui, au regard des grandes orientations d'aménagement et de développement durables qui seront validées, déterminera l'usage des sols sur l'ensemble du territoire communal en fonction de leur vocation (zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle).

Le PLUi définira ainsi les règles juridiques d'utilisation des sols applicables sur l'ensemble des parcelles. Sur cette base, les maires délivreront les autorisations d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, déclarations préalables de travaux...) des particuliers, professionnels et organismes publics.

Dans l'attente de son entrée en vigueur (envisagée à l'horizon 2020), les documents d'urbanisme communaux (PLU communaux) continuent de s'appliquer.

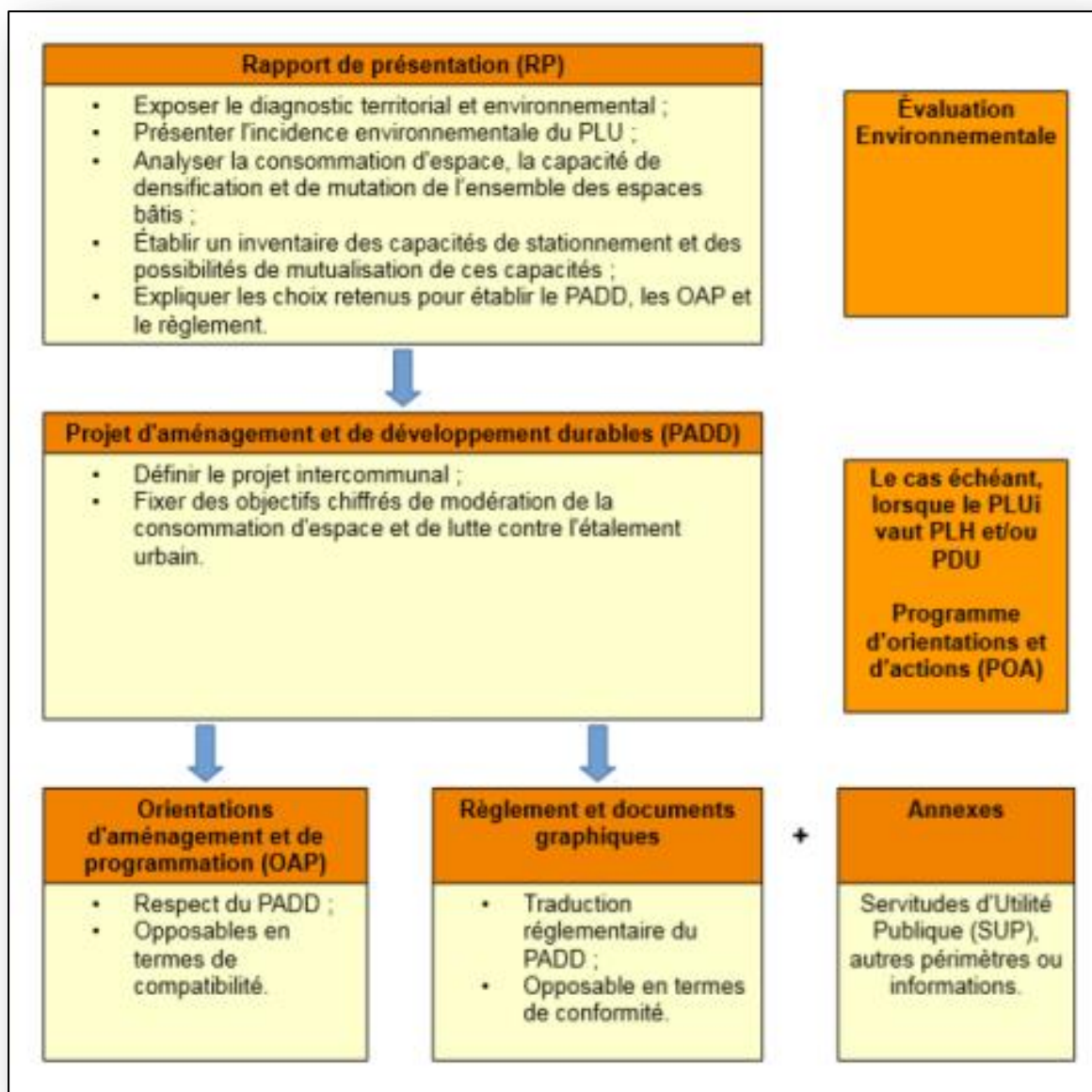
3.1.4 - Composition d'un PLUi

Le dossier d'arrêt d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal comprend réglementairement :

- Un rapport de présentation qui, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et une analyse de l'état initial de l'environnement, explique les orientations et les choix opérés dans le PLUi ainsi que leur traduction réglementaire ;

- Le Projet d'aménagement et de développements durables (PADD), pièce maîtresse du PLUi qui définit les orientations générales en matière d'urbanisme, de préservation des espaces naturels, agricoles, des paysages, de cadre de vie, etc., retenues par la CCVA ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), précisant les conditions d'aménagement de certains secteurs de projet pour les 10-15 ans à venir ;
- Le règlement, composé d'un document cartographique localisant notamment les différentes zones (urbanisées, à urbaniser, naturelles et agricoles) et d'un document écrit qui définit les règles de constructibilité pour chaque zone, à la parcelle
- L'évaluation environnementale, mise en place tout au long de la construction du PLUi, chargée de garantir la durabilité du projet de territoire, de limiter les impacts sur l'environnement. En ce sens, la définition de la Trame Verte et Bleue devra permettre de maintenir et reconstituer les continuités écologiques entre les différents milieux naturels présents sur le territoire ;
- Les annexes, qui ont une fonction d'information (Servitudes d'Utilité Publique, plan des réseaux, études diverses...).

Synopsis des documents constitutifs d'un PLUi



3.1.5 - Les objectifs du PLUi de la CCVA

Le PLUi, qui étudiera dans un premier temps le fonctionnement et les enjeux spécifiques du territoire, déterminera les bases d'un urbanisme durable pour les 10 à 15 prochaines années, dans le respect des politiques nationales d'aménagement et de protection de l'environnement (notamment des lois "Grenelle" de 2010 et "ALUR" de 2014).

Le PLUi doit également être compatible avec un document d'urbanisme de rang supérieur, le SCoT ABC (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'Amboisie, du Blérais et du Castelrenaudais, qui vise à harmoniser et équilibrer les politiques de protection et de développement à l'échelle des 45 communes qui le composent, et qui s'appliqueront par conséquent au territoire de la CCVA.

Dans ce contexte, les principaux objectifs identifiés au stade de la prescription du PLUi sont les suivants :

- **Économie** : le renforcement de l'attractivité économique du territoire, l'adaptation de l'offre foncière et immobilière aux entreprises, le rééquilibrage géographique de l'offre commerciale, le maintien d'une agriculture pérenne ;
- **Habitat** : un rééquilibrage spatial et structurel de l'offre en logements, favorisant la mixité sociale et répondant aux évolutions économiques et démographiques ; une volonté d'accueil de populations nouvelles et de maintien des jeunes ;
- **Restructuration urbaine et consommation d'espace** : un renforcement de l'attractivité de la ville-centre en cohérence avec les autres polarités et une gestion économe des sols (densification de la trame urbaine existante, maîtrise de l'étalement urbain par le développement rationnel de l'habitat, des activités, des équipements et des services)... tout en préservant la qualité du cadre de vie ;
- **Mobilité** : une stratégie de mobilité multimodale en réponse à la diversité des besoins communautaires ;
- **Préservation de l'environnement** : la traduction territoriale des dispositifs de protection et de mise en valeur des milieux naturels existants à l'échelle européenne et nationale (notamment ceux de la vallée de la Loire), la prise en compte des risques naturels et technologiques, la protection des ressources naturelles ;
- **Énergie** : des objectifs de maîtrise des consommations énergétiques et de diminution des gaz à effet de serre ;
- **Grands équipements, services et aménagements numériques** : un renforcement de l'offre territoriale, dans le cadre d'une répartition cohérente et adaptée.

3.1.6 - Modalités d'élaboration du projet de PLUi

3.1.6.1 - Décision prise par la CCVA

Par délibération en date du 04 février 2016, la CCVA a décidé de prescrire l'élaboration d'un PLUi, sur la totalité du territoire intercommunal.

Ce PLUi trouve sa justification sur le projet de la CCVA ainsi que sur les grands enjeux auxquels le PLUi doit faire face, notamment ceux relevés par l'évaluation environnementale, portant sur :

- la protection et la valorisation du patrimoine, des paysages naturels et agricoles, pour une préservation du cadre de vie des habitants, des entités paysagères structurantes ;
- la prise en compte des contraintes environnementales importantes tels que les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances en présence dans les projets de construction, pour une préservation des vies humaines et de la santé publique.

L'ensemble des communes de l'intercommunalité est couvert par un PLU dont le plus récent a été approuvé en 2016.

3.1.6.2 - Rappel des textes relatifs à l'élaboration du PLU

Le contenu du rapport de présentation est encadré par le Code de l'urbanisme, soit notamment les textes suivants :

1 - Article L151-4 du Code de l'Urbanisme en vigueur pour les PLU prescrit avant le 24 novembre 2018

- Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services ;
- Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques

2 - Article R151-1 du Code de l'urbanisme

Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :

- Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;
- Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le SCoT en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L.151-4
- Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

3 - Article R151-2 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

- La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

4 - Article R151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

3.1.7 - Compatibilité du PLUi avec les documents cadres de rang supérieur

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

3.1.7.1 - 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. Pour plus d'informations sur les enjeux du document, voir le Volet Environnemental (tome II) du Diagnostic du dossier d'arrêt du PLUi.

3.1.7.2 - Le SAGE Cher AVAL

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Cher aval concerne partiellement le territoire de la Communauté de Communes, il concerne plus particulièrement les communes de Lussault-sur-Loire et d'Amboise. Le projet de SAGE 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. Pour plus d'informations sur les enjeux du document, voir le Volet Environnemental (tome II) du Diagnostic du dossier d'arrêt du PLUi.

3.1.7.3 - Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

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, qui s'impose au PLUi, présente les orientations et objectifs suivants :

1. Positionnement du territoire : Concilier identités locales et complémentarité avec les pôles voisins :

- Affirmer l'originalité du territoire du SCoT et sa complémentarité avec les pôles voisins ;

- Inscrire le devenir du territoire dans une perspective de développement harmonieux, de qualité et de solidarité entre ville et campagne ;
- Renforcer les fonctions et complémentarités des principaux pôles urbains du territoire

2. Qualité environnementale et patrimoniale : *Préserver les patrimoines naturels et bâtis*

- 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

3. Développement et renouvellement urbain : *Assurer la maîtrise et la qualité des formes urbaines :*

- Veiller à des consommations limitées et raisonnées des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Assurer des développements urbains et ruraux équilibrés et de qualité ;
- Accroître et diversifier l'offre en logement pour mieux répondre à tous les besoins ;
- S'appuyer sur une politique foncière pour le logement sur l'ensemble du territoire ;
- Tendre vers un territoire résilient, conciliant croissance démographique et de l'emploi avec protection des personnes et des biens face aux risques.

4. Développement économique : *Favoriser un développement économique autonome :*

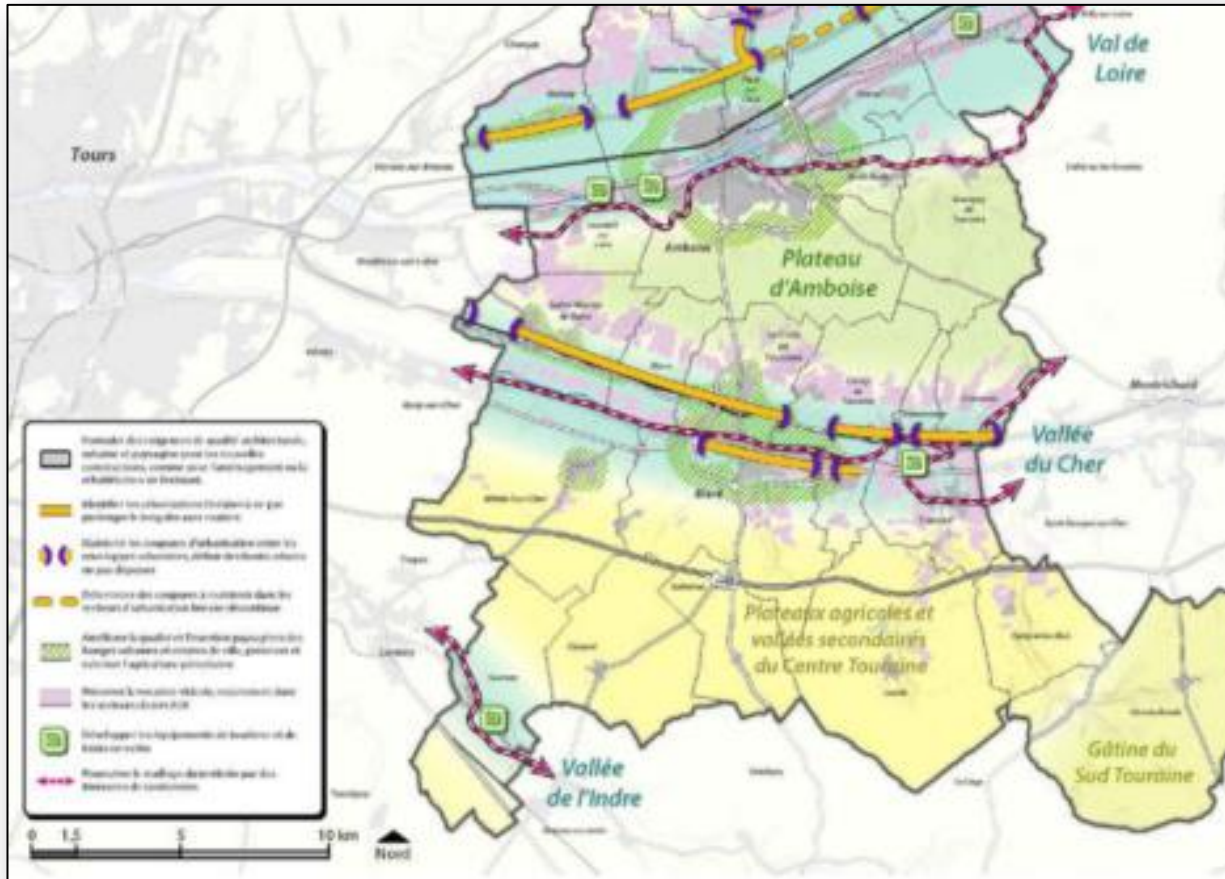
- Préserver et conforter les activités agricoles, viticoles et sylvicoles ;
- Promouvoir un développement économique diversifié et dans le respect des enjeux environnementaux ;
- S'appuyer sur une politique foncière pour le développement des activités économiques sur l'ensemble du territoire ;
- Promouvoir une activité touristique durable et de qualité.

5. Equipements et services du territoire : *Concilier efficacité et mutualisation*

- Répondre à une demande croissante en matière d'équipements et services ;
- Œuvrer pour la qualité et l'équilibre de l'offre commerciale sur le territoire ;

6. Infrastructures de transport et déplacements : *Faciliter les mobilités « durables »*

- Adapter le réseau routier dans ses vocations et ses aménagements et maîtriser les impacts de son développement ;
- Agir en faveur du développement et de l'amélioration de l'offre en transports en commun ;
- Favoriser l'usage des modes actifs de déplacement (marche, vélo) ;
- Optimiser les politiques de stationnement.



Extrait du SCoT ABC - Document d'orientation et d'objectifs - Paysages, Patrimoine et tourisme

3.1.7.4 - Le Plan de Gestion du Risque Inondation du bassin Loire-Bretagne 2016-2021

Le territoire de la CCVA est également concerné par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne adopté le 23 novembre 2015. Le PGRI est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation. Le PGRI est structuré selon 6 objectifs principaux :

- Préserver les capacités d'écoulement des crues, ainsi que les zones d'expansion des crues ;
- Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte des risques ;
- Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zones inondables ;
- Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale ;
- Améliorer la connaissance et la conscience du risque inondation ;
- Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale.

Ces objectifs sont ensuite déclinés en 46 dispositions. Ce document comprend notamment des dispositions applicables aux 22 territoires à risque d'inondation important (TRI). La Communauté de Communes n'est pas concernée.

L'ambition portée par le PGRI est de ne plus subir, mais d'anticiper le risque. L'objectif phare du plan est de mieux assurer la sécurité des populations, là où les vies humaines sont en danger, de réduire les dommages individuels et les coûts pour la société et de permettre le redémarrage des territoires après la catastrophe, dans les délais les plus courts possible. Ce plan de gestion s'applique sur l'ensemble du bassin.

3.1.7.5 - Le SRADDT de la région Centre

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) du Centre a été approuvé le 15 décembre 2011.

Il propose une vision à 10 et 20 ans de l'avenir de la région Centre-Val de Loire, en distinguant trois priorités :

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

L'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) du Centre Val de Loire, qui prendra appui sur le SRADDT, a été engagée par délibération du 3 mars 2017 du Conseil Régional.

3.1.7.6 - Le Programme Local de l'Habitat

1 - Caractéristiques

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCVA a été approuvé le 17 septembre 2015 et s'applique sur la période 2015-2020. Il s'organise autour de 4 grands axes qui sont déclinés en 25 actions :

- Axe 1 : Développer et diversifier l'offre de logement et d'hébergement pour répondre à des besoins spécifiques ;
- Axe 2 : Faciliter l'essor d'une mixité de l'offre résidentielle afin de contribuer au « vivre ensemble » ;
- Axe 3 : Poursuivre l'amélioration qualitative du parc privé et des logements locatifs sociaux ;
- Axe 4 : Intégrer les bénéfices du développement durable dans la conduite et le suivi de la politique locale de l'habitat.

2 - Attentes spécifiques

Parmi les actions envisagées dans le PLH, un certain nombre concerne plus spécifiquement le PLUi. Ainsi, le PLH attend notamment que :

- L'offre nouvelle de logements locatifs sociaux soit réalisée pour 84 % à travers des logements neufs (22 à 23 par an) et 16 % à travers l'acquisition-amélioration (4 à 5 par an).
- Il soit mieux répondu aux besoins en logements pour des ménages composés de 1 à 2 personnes (personnes âgées, jeunes...) en consacrant une part indicative de 25 % de l'offre nouvelle à des T2 (6 à 7 par an) et 40% à des T3 (10 à 11 par an).
- Dans les opérations de renouvellement urbain prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des PLU, du logement locatif social soit prévu en mixité avec d'autres statuts d'occupation (ordre de grandeur recherché) :
 - Accession à la propriété à hauteur de 30 % ;
 - Accession sociale à la propriété à hauteur de 10 % ;
 - Locatif social à hauteur de 20 % ;
 - Locatif privé à hauteur de 40 %.

3.2 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable²

3.2.1 - Caractéristiques importantes du projet

Le PADD exprime les objectifs et le projet politique du développement du territoire de la Communauté de communes du Val d'Amboise 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 souhaitent affirmer au fil des ans et qui se traduiront dans le règlement écrit du PLUi.

Le plan du PADD est thématique, il comprend quinze orientations déclinées en objectifs. Le PADD 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 à mettre en œuvre.

3.2.2 - Les Orientations du PADD

Le PADD de la CCVA s'articule autour des quinze orientations ci-après, avec pour chacune d'elles des objectifs à atteindre :

3.2.2.1 - Orientation 1 : Valoriser le paysage remarquable ligérien

Pour cette orientation sept objectifs ont été définis par les élus, à savoir :

- Objectif 1. Conserver les perspectives paysagères remarquables ;
- Objectif 2. Protéger les espaces viticoles identitaires du territoire ;
- Objectif 3. Maintenir les coupures d'urbanisation ;
- Objectif 4. Préserver de toute urbanisation les coteaux des bords de Loire et de l'Amasse ;
- Objectif 5. Encadrer les destinations autorisées dans l'environnement immédiat des troglodytes ;
- Objectif 6. Poursuivre la valorisation des bords de cours d'eau (Amasse, Ramberge, Cisse) ;
- Objectif 7. Veiller à l'intégration du bâti agricole.
-

3.2.2.2 - Orientation 2 : Une planification territoriale liée à la transition énergétique

Pour cette orientation six objectifs ont été définis par les élus, à savoir :

- Objectif 1. Intervenir sur la modération, la destination et la réservation du foncier ;
- Objectif 2. Projeter une performance énergétique et environnementale dans les opérations d'aménagement ;
- Objectif 3. Adopter des solutions de mobilité durables ;
- Objectif 4. Faire de la Boitardiere un parc d'activités à énergie positive ;
- Objectif 5. Affirmer la place du végétal et l'imperméabilisation limitée des sols pour lutter contre le réchauffement climatique ;
- Objectif 6. Soutenir le potentiel de production d'énergies durables respectueuses de l'environnement sensible du val d'Amboise ;

² Source du chapitre : Dossier d'enquête - « *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* » - (audicé)

3.2.2.3 - Orientation 3 : Concilier le patrimoine bâti et les formes urbaines avec l'évolution des modes de vie

Pour cette orientation quatre objectifs ont été définis par les élus, à savoir :

- Objectif 1. Permettre le changement de destination du bâti remarquable en zone naturelle et agricole ;
- Objectif 2. Concilier l'identité patrimoniale du bâti ancien et sa performance énergétique ;
- Objectif 3. Raisonner la densification du bâti aux entrées de ville/bourgs et dans les hameaux ;
- Objectif 4. Protéger les bâtisses et leurs parcs boisés de la pression foncière immobilière.

3.2.2.4 - Orientation 4. Affirmer le quartier de la gare d'Amboise comme pôle de vie

Pour cette orientation cinq objectifs ont été définis par les élus, à savoir :

- Objectif 1. Favoriser la mixité fonctionnelle ;
- Objectif 2. Requalifier le secteur de la gare par l'effacement des friches et espaces délaissés ;
- Objectif 3. Asseoir un pôle d'équipements publics ;
- Objectif 4. Concilier le développement du pôle gare et la gestion du risque d'inondations ;
- Objectif 5. Faciliter une mutualisation du stationnement.

3.2.2.5 - Orientation 5. Soutenir le développement de l'économie touristique

Les élus ont défini pour cette orientation six objectifs, à savoir :

- Objectif 1. Favoriser l'offre en hôtellerie ;
- Objectif 2. Permettre les aménagements du site du Verdeau à Chargé, du camping de Mosnes, de Limeray ou d'Amboise ;
- Objectif 3. Créer un site dédié au développement de loisirs autour de l'aquarium de Touraine ;
- Objectif 4. Permettre le développement du camping de Cangey Garenne Saint Thomas ;
- Objectif 5. Soutenir l'implantation de loisirs touristiques respectueux de l'environnement ;
- Objectif 6. Encadrer l'émergence des centres équestres dans les zones agricoles.

3.2.2.6 - Orientation 6. Affirmer l'attractivité des zones d'activités communautaires

Les élus ont défini pour cette orientation quatre objectifs, à savoir :

- Objectif 1. Phaser l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC de la Boitardière ;
- Objectif 2. Qualifier les espaces vus et partagés de la zone de la Boitardière ;
- Objectif 3. Conforter les autres zones d'activités existantes (Sables-Saint-Maurice, Poujeaux, Priure, Mosnes) ;
- Objectif 4. Favoriser les liaisons interquartiers sécurisées.

3.2.2.7 - Orientation 7. Favoriser la croissance de l'économie locale

Pour cette orientation neuf objectifs ont été définis par les élus, à savoir :

- Objectif 1. Permettre la diversification et l'installation de sites de production agricole ;
- Objectif 2. Affirmer la vocation agricole de certaines réserves foncières existantes ;
- Objectif 3. Soutenir les projets de maraichage ;
- Objectif 4. Préserver les aires d'appellation d'origine protégée ;
- Objectif 5. Favoriser la production d'énergies renouvelables respectueuse des milieux agricoles et naturels ;
- Objectif 6. Faciliter les possibilités de transmission des exploitations agricoles ;
- Objectif 7. Permettre l'évolution des entreprises existantes ;
- Objectif 8. Autoriser les activités artisanales dans les bourgs et hameaux densifiables ;
- Objectif 9. Affirmer les boisements dans le cadre de vie et l'économie locale.

3.2.2.8 - Orientation 8. Soutenir une production de 1320 logements à l'horizon 2030

Les élus ont défini pour cette orientation dix objectifs, à savoir :

- Objectif 1. Affirmer le rôle de la centralité d'Amboise et de ses continuités urbaines ;
- Objectif 2. Projeter des relais de croissance a Nazelles-Négron, Pocé-sur-Cisse, Cangey et Limeray ;
- Objectif 3. Conforter les villages relais des centres-bourgs contraints ;
- Objectif 4. Projeter une évolution de population adaptée aux dynamiques observées ;
- Objectif 5. Accueillir les nouvelles populations au sein de secteurs sécurisés et durables ;
- Objectif 6. Soutenir la production de logements a proximité des pôles d'emplois majeurs ;
- Objectif 7. Atteindre plus de 66% de l'offre en logements dans les tissus urbains existants ;
- Objectif 8. Valoriser les services de santé dans l'attractivité résidentielle ;
- Objectif 9. Tisser des liens de proximité et d'accessibilité entre les équipements scolaires et les nouveaux secteurs habites ;
- Objectif 10. Améliorer la fonctionnalité et l'unité des formes urbaines existantes des communes rurales.

3.2.2.9 - Orientation 9. Répondre aux besoins qualitatifs en matière d'habitat

Pour cette orientation cinq objectifs ont été définis par les élus, à savoir :

- Objectif 1. Produire de petits logements au sein du pôle majeur et des pôles relais ;
- Objectif 2. Améliorer l'offre en logements pour les personnes âgées ;
- Objectif 3. Projeter l'accueil d'une aire de grand passage pour les gens du voyage ;
- Objectif 4. Proposer un secteur pour un habitat alternatif ;
- Objectif 5. Favoriser la production d'énergies renouvelables.

3.2.2.10 - Orientation 10. Améliorer la mobilité des usagers du territoire

Les élus ont défini pour cette orientation huit objectifs, à savoir :

- Objectif 1. Faciliter les mobilités douces et les transports en commun ;
- Objectif 2. Créer des parkings relais sur le pole gare et dans les zones d'activités ;

- Objectif 3. Améliorer l'offre en stationnements aux abords des équipements structurants ;
- Objectif 4. Créer un maillage de liaisons douces connectant la Loire a vélo et les lieux de vie ;
- Objectif 5. Permettre des boucles piétonnes en zone naturelle et agricole ;
- Objectif 6. Créer des liaisons piétonnes sécurisées dans les espaces habités ;
- Objectif 7. Permettre un accès sécurise aux zones d'activités ;
- Objectif 8. Encadrer le stationnement des camping-cars aux abords de la Loire.

3.2.2.11 - Orientation 11. Maitriser l'étalement urbain et la densification des hameaux

Pour cette orientation cinq objectifs ont été définis par les élus, à savoir :

- Objectif 1. Densifier les extensions urbaines a vocation principale d'habitat ;
- Objectif 2. Consolider les hameaux denses ou composés à minima de 30 logements et d'un noyau historique ;
- Objectif 3. Intégrer les enjeux du relief dans les opportunités de densification ;
- Objectif 4. Stopper la densification de lieux-dits desservis par des voies étroites et sinueuses ;
- Objectif 5. Prendre en compte la capacité des réseaux ;

3.2.2.12 - Orientation 12. Protéger les biens et les personnes situes en zone vulnérable

Les élus ont défini pour cette orientation cinq objectifs, à savoir

- Objectif 1. Intégrer les prescriptions règlementaires du PPRI Val de Cisse ;
- Objectif 2. Prendre en compte les zones de dissipation de l'énergie prélude du futur PPRI ;
- Objectif 3. Limiter l'exposition aux risques feux de forets ;
- Objectif 4. Encadrer l'artificialisation des secteurs sensibles aux mouvements de terrain et retrait et gonflements d'argiles ;
- Objectif 5. Limiter l'insécurité routière par des accès collectifs.

3.2.2.13 - Orientation 13. Pérenniser la richesse de la biodiversité locale et la ressource en eau

Pour cette orientation sept objectifs ont été définis par les élus, à savoir :

- Objectif 1. Préserver les réservoirs de biodiversite et les restaurer ;
- Objectif 2. Préserver les zones humides et les restaurer ;
- Objectif 3. Améliorer la ressource en eau potable ;
- Objectif 4. Répondre aux besoins d'alimentation en eau potable ;
- Objectif 5. Gérer les eaux pluviales sans impacter le milieu récepteur ;
- Objectif 6. Améliorer le rejet des eaux usées dans le milieu naturel ;
- Objectif 7. Maitriser l'urbanisation et l'usage des sols au sein des périmètres de protection de captage.

3.2.2.14 - Orientation 14. Répondre aux besoins de nouveaux équipements

Les élus ont défini pour cette orientation quatre objectifs, à savoir :

- Objectif 1. Projeter une nouvelle déchetterie communautaire dans la zone industrielle des Poujeaux ;
- Objectif 2. Soutenir le déploiement des communications numériques ;
- Objectif 3. Cibler les réserves foncières stratégiques pour les équipements publics ;
- Objectif 4. Accueillir un bâtiment d'activités culturelles et artistiques à Amboise.

3.2.2.15 - Orientation 15. Objectifs chiffres de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Les élus souhaitent rechercher une consommation foncière raisonnée à l'horizon 2030, notamment avec les objectifs suivants :

- Prioriser et optimiser l'urbanisation du potentiel foncier disponible dans les tissus urbains avec l'affirmation d'une armature territoriale respectueuse des politiques de lutte contre l'étalement urbain :
 - Les centralités (bourgs) ;
 - Les villages relais (Artigny, Vovellerie, Plateau agricole de Nazelles-Négron) ;
 - Les hameaux densifiables conditionnés par les trois critères présentés à l'orientation 10, objectif 2.
- Rechercher au sein des futures opérations d'ensemble de logements, une densité brute minimum de 20, 16 et 13 logements à l'hectare suivant les trois groupes de communes identifiés dans le SCoT.

Pour le volet habitat (et équipements), la consommation foncière maximale en extension de l'urbanisation est de 24 hectares d'ici 2030. Ainsi le PLUi de la Communauté de Communes du Val d'Amboise réduit fortement sa consommation foncière par rapport à la décennie 2007 / 2017 (100 hectares).

Pour le volet économique, la période 2007 / 2017 fait état d'une consommation foncière de 17 ha pour la vocation économique.

Le PLUi prend acte de l'extension de la ZAC approuvée de la Boitardière.

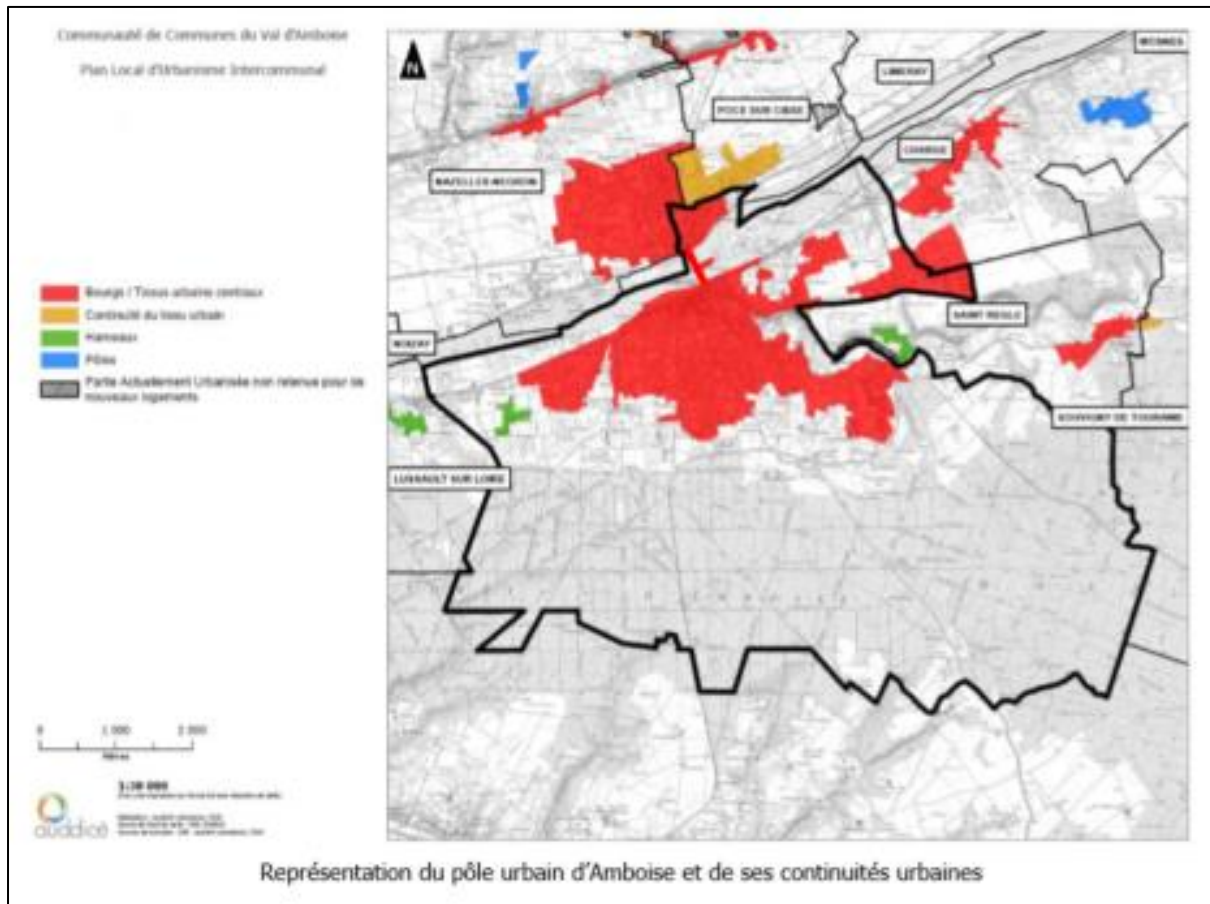
Toutefois, à l'horizon 2030, les élus projettent l'urbanisation de 68 ha sur cette zone d'activités. Le SCoT a également pris acte de cette ZAC en autorisant un plafond de 90 ha pour tous les projets à vocation économique ou touristique.

3.2.3 - Synthèse du PADD

3.2.3.1 - Un pôle urbain et des pôles relais

Le pôle majeur est constitué d'Amboise, et des continuités urbaines de Nazelles-Négron et de Pocé-sur-Cisse avec Amboise. Ce pôle est identifié comme étant le support principal du développement démographique.

Le pôle majeur composé d'Amboise et de ses continuités urbaines représente au moins 49% de l'offre en nouveaux logements entre le 1^{er} janvier 2018 et le 1^{er} janvier 2030.



Les communes de Nazelles-Négron et Pocé-sur-Cisse (hors continuité urbaine avec Amboise), Cangey et Limeray constituent des relais de croissance en complément de l'offre du pôle majeur. Ces pôles relais doivent permettre la production d'au moins 19 % des nouveaux logements entre le 01 janvier 2018 et le 01 janvier 2030.

3.2.3.2 - Un projet démographique

Sur la base de cette armature territoriale, les élus ont choisi un scénario de territorialisation qui fait porter les gains de population en priorité par les pôles, tout en prévoyant une croissance modérée pour les communes rurales.

Le pôle majeur structurant et les pôles relais projettent un objectif ambitieux de croissance démographique, ce qui permettra de poursuivre la dynamique observée depuis 2007 (Amboise a produit 48 % des nouveaux logements du territoire du Val d'Amboise entre 2007 et 2017).

Sur la base d'une croissance démographique moyenne annuelle de 0.58 %, la population projetée en 2030 est de 31 231 habitants (soit + 2 741 habitants).

Enfin, les élus ont décidé qu'aucune commune ne devait être exclue de la croissance démographique du territoire. Le PLUi doit permettre à chaque commune de connaître à minima une croissance modérée de sa population.

3.2.3.3 - Des ambitions de production de logements

Les travaux du PLUi de la Communauté de Communes du Val d'Amboise s'inscrivent en continuité et en compatibilité avec les orientations retenues dans le Schéma de Cohérence Territoriale des Communautés de l'Amboisie, du Blémois et du Castelrenaudais (SCoT ABC). L'objectif de production en logements s'inscrit sur la période du 1^{er} Janvier 2018 au 1^{er} Janvier 2030 soit une période complète de douze années.

Les élus de la CCVA projettent la production de 1 280 nouveaux logements hors renouvellement urbain (1320 avec renouvellement urbain) avec la volonté de :

- Stabiliser le nombre brut de logements vacants à environ 1 011 unités. Avec un tel objectif la part de logements vacants passerait de 7,27 % à 6,46 % ;
- Considérer comme quasi-inexistant le changement de destination en zone urbaine (en vue de la création de nouveaux logements) ;
- Intégrer dans la croissance du parc de logements, une probabilité de quelques changements de destination de bâtiments en zone naturelle et agricole. Parmi les bâtiments identifiés par les élus et potentiellement concernés par le changement de destination à vocation d'habitat, il est retenu environ 40 unités de logements produits à l'horizon 2030. Les élus projettent cette production comme bonus complémentaire à l'enveloppe réellement projetée.

3.2.3.4 - Une maîtrise de l'étalement urbain

Les élus projettent dans les opérations à vocation principale d'habitat les densités suivantes (densités brutes) :

- 20 logements par hectare minimum pour la seule ville d'Amboise (puisque aucune opération d'ensemble à vocation de logements n'est projetée dans les continuités urbaines de Nazelles-Négron et Pocé-sur-Cisse ;
- 16 logements par hectare minimum pour les pôles relais que sont Cangey, Limeray, Nazelles-Négron, Pocé-sur-Cisse (pour ces deux communes les secteurs qui ne sont pas en continuité du pôle majeur) ;
- 13 logements par hectare pour Chargé, Lussault-sur-Loire, Montreuil-en-Touraine, Mosnes, Neuillé-le-Lierre, Noizay, Saint-Ouen-les-Vignes, Saint-Règle et Souvigny-de-Touraine.

Par ailleurs, les élus souhaitent soutenir la densification des hameaux suivants :

- L'Ormeau, Vigneau à Lussault-sur-Loire ;
- Chandon à Amboise ;
- Les Thomeaux à Saint-Règle ;
- La Vauvelle, La Bretonnière et la Gaugaine à Noizay ;
- Le Vau et Grand Village à Mosnes ;
- Les Souchardières à Saint-Ouen-les-Vignes ;
- Les Villages à Cangey ;
- Pierre Bise à Montreuil-en-Touraine ;

Ces hameaux ont été retenus au regard des critères suivants :

- Minimum de 30 constructions existantes au 1^{er} Janvier 2018 ;
- Tissu urbain regroupé (sont notamment exclus des hameaux retenus comme à densifier, les écarts ou lieux-dits qui se sont étalés progressivement le long d'une voie) ;
- Disposer d'un assainissement collectif avec des capacités suffisantes.

3.2.3.5 - Des ambitions économiques

A l'échelle de la CCVA, le SCoT identifie quatre parcs d'activités de rang intercommunal (les Poujeaux et Saint-Maurice, à Nazelles-Négron, le Prieuré à Pocé-sur-Cisse et la zone de Mosnes). Le parc d'activités intercommunautaire de la Boitardière est un espace clé pour le développement à venir.

Ces parcs d'activités sont aujourd'hui presque totalement occupés. La plupart n'ont pas la possibilité d'extension du fait de leur localisation en zone inondable. Seul le parc d'activités intercommunautaire de la Boitardière permettra de répondre aux besoins de développement compte tenu de sa localisation hors zone inondable.

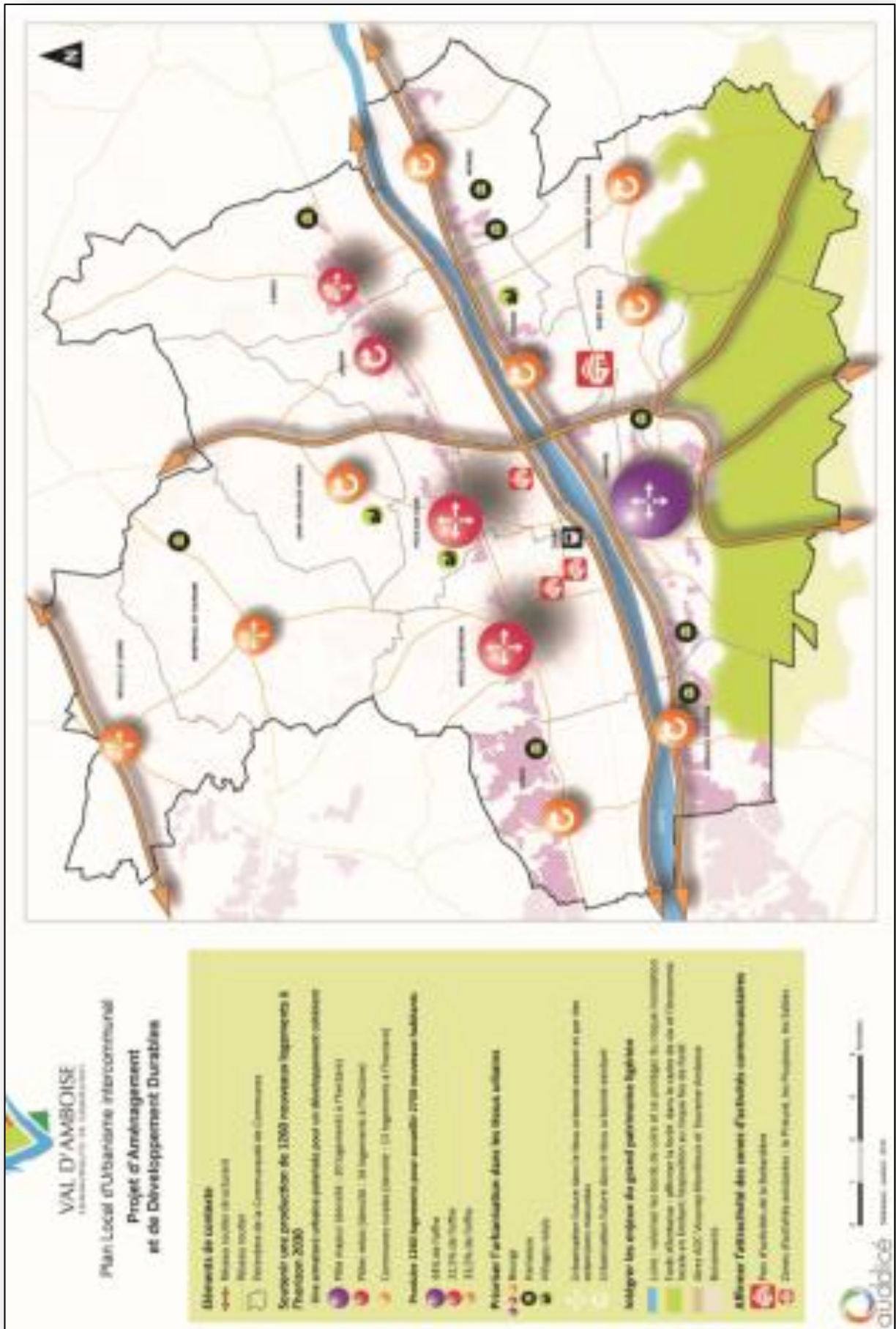
Sur une enveloppe globale d'extension du Parc d'Activités de la Boitardière de 90 hectares identifié par le SCoT, il a été décidé d'ouvrir dans le cadre du PLUi 68 hectares à l'urbanisation d'ici 2030 et de préparer la suite par l'inscription d'une réserve foncière d'ores et déjà incluse dans le dossier de ZAC (44 hectares sur la frange Est).

En outre, il convient aussi d'intégrer le fait qu'à l'avenir, il n'est pas exclu que certaines entreprises aujourd'hui implantées dans la vallée soient amenées à se relocaliser sur la Boitardière dans le cadre de projets de développement ne pouvant plus se faire sur leur site actuel du fait d'absence de foncier disponible et/ou des contraintes réglementaires liées au risque inondation.



Localisation des surfaces en extension urbaine de la ZAC de la Boitardière

3.2.3.6 - Représentation spatiale du PADD



Représentation spatiale du PADD

3.3 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)³

3.3.1 - Dispositions et objectifs des OAP

Les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles sont établies en cohérence avec les objectifs du PADD. Les OAP 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.

Les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme en termes 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.

3.3.2 - Les OAP sectorielles et les OAP valant règlement

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 de la commune. 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 ;
- Des opérations à vocation principale d'activités économiques.

Pour les opérations à vocation principale d'habitat, il n'est pas prévu d'échéancier d'ouverture à l'urbanisation. Les réseaux existants sont suffisants pour toutes ces opérations. Les équipements en place tels que les écoles sont suffisants. Aussi des équipements, services et commerces sont projetés au sein même des opérations les plus significatives en nombre de nouveaux habitants (exemple du Grand-Malpogne à Amboise) pour répondre aux nouveaux besoins.

³ Source de ce chapitre : Dossier d'enquête - « Orientations d'Aménagement et de Programmation » - (audicé)

Pour les opérations à vocation principale d'activité économique, elles se concentrent sur le seul secteur de La Boitardière. Les élus projettent la commercialisation du parc d'activités de la Boitardière en deux phases. Environ 68 ha avant 2030 et 44 ha après 2030.

3.3.3 - Emprises minimales au sol des OAP

Les élus ont choisi 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 ;
- Une optimisation du foncier résiduel dans la partie actuellement urbanisée.

Une exception a été retenue pour une OAP d'une emprise de 1 900 m² à Limeray car les élus ont souhaité encadrer le principe d'urbanisation future avec la prise en compte d'un enjeu particulier : le relief et un corridor écologique.

3.3.4 - Secteurs concernés par les OAP

Le tableau ci-après présente les secteurs concernés du PLUi par des OAP

Commune	Localisation des OAP valant règlement (en extension)	Nom de l'OAP	Superficie totale de l'OAP (ha)	Dont superficie en extension de la Partie Actuellement Urbanisée	Nombre de logements minimum	Densité habitat minimum (logements/hectare)
Vocation habitat	Amboise	OAP 1 – Chandon	0,46	-	5	11
		OAP 2 – La Reignière	0,38	-	3	8
		OAP valant OAP 3 – Grand Malpogne	12,47	11,37	226	20
		OAP 4 – La Marnière	1,31	-	30	23
		OAP 5 – Les Sablonnières	4,16	-	95	23
		OAP 6 – La Bondonnière	1,18	-	10	8,5
		OAP 7 – Bel-Air	1,48	-	20	13,5
	Nazelles-Négron (continuité urbaine d'Amboise)	OAP 1 – Stade de Vilvent	1,76	-	30	17
		OAP 2 – Ecole de Vilvent	1,06	-	60	56,5
	Nazelles-Négron	OAP valant OAP 3 – Le plateau	6,09	2,49	52	21
	Pocé-sur-Clisse	OAP valant OAP 2 – La Vovellerie	5,67	5,67	90	16
	Cangey	OAP 1 - Paradis	0,3	-	2	6,5
		OAP valant OAP 2 – La Chapelle	1,47	1,47	14	10
		OAP 3 – Les Cormiers	0,2	-	2	10
	Limeray	OAP 1 – Saint-Ouen	0,19	-	2	10,5
	Chargé	OAP 1 – La Forgetrie	0,83	-	10	12
	Lussault-sur-Loire	OAP 1 – Les Huraudières	0,45	-	10	23
	Montreuil-en-	OAP valant OAP 1 - Paradis	1,61	1,61	19	12
	Neuillé-le-Lierre	OAP valant OAP 1 – Pierre Pelletier	1,42	1,42	21	15
	Saint-Ouen-les-Vignes	OAP 1 – Jean-Antoine	0,53	-	8	15
		OAP 2 – La Bourdonnerie	0,33	-	3	9
	Souvigny-de-Touraine	OAP 1 – Paul-Louis Courier	0,34	-	6	17,5
		OAP 2 - Courteline	0,72	-	10	14
OAP 3 – Souvigny Ouest		0,43	-	2	4,5	
TOTAL		-	44,84	24,03	730	16,3
économique	Amboise	OAP 8 – Boitardière Ouest	-	26,76	-	-
	Pocé-sur-Clisse	OAP 2 – La Ramée	6,4	-	-	-
	Chargé	OAP 2 – Boitardière Est	-	85,28	-	-
	TOTAL		-	112,04	-	-

La mise en œuvre de 730 logements sur les 1280 logements à produire depuis le 1^{er} Janvier 2018 sont encadrés par des OAP (57 %).

3.3.5 - Les OAP sectorielles

D'après l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville* ». Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le règlement graphique.

Dix-huit secteurs sont soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles, il s'agit de :

<p>Amboise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP 1 - Chandon - OAP 2 - La Reignière - OAP 4 - La Marnière - OAP 5 - Les Sablonnières - OAP 6 - La Bondonnière - OAP 7 - Bel-Air <p>Nazelles-Négron :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP 1 - Stade de Vilvent - OAP 2 - Ecole de Vilvent <p>Cangey :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP 1 - Paradis - OAP 3 - Les Cormiers 	<p>Limeray</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP 1 - Saint-Ouen <p>Chargé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP 1 - La Forgetrie <p>Lussault-sur-Loire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP 1 - Les Huraudières <p>Saint-Ouen-les-Vignes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP 1 - Jean-Antoine Gentil - OAP 2 - La Bourdonnerie <p>Souvigny-de-Touraine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP 1 - Paul-Louis Courrier - OAP 2 - Courteline - OAP 3 - Souvigny Ouest
---	---

Les trois OAP à vocation principale économique sont également toutes concernées par les seuls OAP sectorielles, soit :

- à Amboise - OAP 8 - Boitardièrre Ouest
- à Pocé-sur-Cisse - OAP 2 - La Ramée
- à Chargé et Saint-Règle - OAP 2 - Boitardièrre Est

3.3.6 - Les OAP de secteurs d'aménagement valant règlement

D'après l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durable.*

Elles portent au moins sur :

- 1 - *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2 - *La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3 - *La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4 - *Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5 - *La desserte par les transports en commun ;*
- 6 - *La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiales du secteur »

Ce contenu vise à apporter une souplesse dans l'utilisation des OAP, renforcée par une meilleure identification des objectifs sous-tendus. Elle conforte une valorisation de la planification par le projet et pas uniquement par la règle. L'enjeu est par ailleurs de permettre une certaine stabilité du document d'urbanisme face à la temporalité longue des projets d'aménagement.

Les OAP des secteurs d'aménagement donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.

Elle doit cependant être utilisée avec précaution, afin que les orientations déclinées soient suffisamment claires, sans être trop précises, pour permettre une bonne adéquation des projets avec les objectifs fixés.

Les sept OAP de secteurs d'aménagement valant règlement, sont :

- Amboise - OAP 3 - Grand Malpogne ;
- Nazelles-Négron - OAP 3 - Le Plateau ;
- Pocé-Sur-Cisse - OAP 2 - La Vovellerie ;
- Cangey - OAP 2 - La Chapelle ;
- Montreuil-en-Touraine - OAP 1 - Paradis ;
- Neuillé-le-Lierre - OAP 1 - Pierre Pelletier.

3.4 - Le règlement graphique et écrit

3.4.1 Opposabilité du règlement aux tiers et définition du zonage

Le règlement graphique 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* ».

Conformément à l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme, le PLUi de la CCVA 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 (les zones « N »).

3.4.2 - Les zones à vocation urbaine « U »



- PSMV : Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur
- UA : Zone urbaine historique dense à dominante d'habitat
- UAz : Secteur urbain avec des prescriptions spéciales relatives à la prise en compte des risques de rupture de digue
- UBa : Zone urbaine pavillonnaire - secteur où la hauteur des constructions est limitée à RDC+ 1 étage
- UBb : Zone urbaine pavillonnaire - secteur où la hauteur des constructions est limitée à RDC+ 2 étages
- UBc : Zone urbaine pavillonnaire - secteur où la hauteur des constructions est limitée à RDC+ 3 étages
- UC : Zone urbaine isolée (hameaux)
- UD : Zone d'activités économiques à vocation de commerces
- UDa : Secteur d'activités dédié aux activités commerciales et services liés à l'automobile
- UE : Zone d'activités économiques à vocation principale d'industrie et d'artisanat
- UF : Zone d'activités économiques de la Botardière
- UL : Zone urbaine à vocation principale d'équipements
- Upv : Secteur destiné aux installations et constructions en lien avec les énergies renouvelables

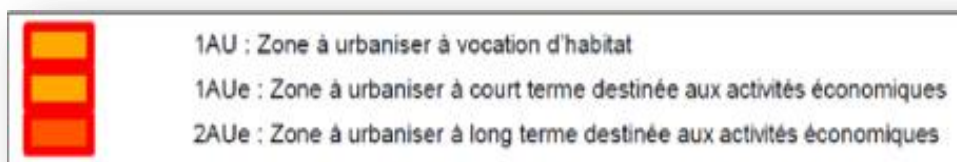
La surface des différents secteurs est la suivante :

Secteur	Surface (ha)
PSMV	73,68
UA	186,09
UAz	7,89
UBa	694,80
UBb	146,04
UBc	74,04
UC	119,07
UD	14,33
UDa	0,85
UE	125,97
UF	86,94
UL	14,22
Upv	11,99

Le règlement n'encadre pas le secteur inscrit au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Ce secteur fait l'objet d'un document d'urbanisme à part entière. La zone U représente dans son ensemble 1 556 hectares, soit 6 % du territoire intercommunal.

3.4.3 – Les zones à urbaniser « AU »

Le PLUi du Val d'Amboise comprend trois zones à urbaniser dont 2 secteurs répondant immédiatement aux capacités suffisantes des réseaux (zones 1AU) :



- 1AU : Zone à urbaniser à vocation d'habitat
- 1AUe : Zone à urbaniser à court terme destinée aux activités économiques
- 2AUe : Zone à urbaniser à long terme destinée aux activités économiques

La surface des différents secteurs est la suivante :








Secteur	Surface (ha)
1AU	24,30
1AUe	68,08
2AUe	43,96

Au total, les zones AU occupent 136 ha, soit 0,5 % du territoire intercommunal.

3.4.4 - Les zones à vocation agricole « A »

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Le PLUi du Val d'Amboise comprend une zone agricole (A) et 6 secteurs spécifiques :

	A : Zone agricole
	Ah : Secteur agricole urbanisé partiellement constructible
	Ac : Secteur agricole concerné par des activités économiques existantes isolées
	Am : Secteur agricole à vocation de maraîchage
	Ae : Secteur agricole comprenant des équipements en lien avec l'activité agricole
	Ap : Secteur agricole de constructibilité restreinte
	Az : Secteur agricole protégé

La surface des différents secteurs est la suivante :

Secteur	Surface (ha)
A	11 198,25
Ah	143,19
Ac	2,28
Am	6,28
Ae	16,31
Ap	450,64
Az	459,59

La zone A totalise 12 276 hectares soit 48,5 % du territoire intercommunal.

3.4.5 - Les zones naturelles « N »

Ces espaces présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être vigoureusement préservés d'une urbanisation insidieuse. Toutefois, certains aménagements ou certaines constructions peuvent être autorisés, qui permettent leur valorisation et leur ouverture au public, dans le respect de leur vocation naturelle ou forestière et dans un souci de développement durable. La zone N regroupe ainsi les ensembles naturels de la Communauté de Communes.

Le PLUi du Val d'Amboise comprend une zone N et seize secteurs spécifiques.

La surface des différents secteurs est la suivante :

Secteur	Surface (ha)
N	10 942,06
Nh	67,52
Ne	0,74
Ngv	7,03
Nr	17,81
Nlg	15,73
Na	8,95
Nch	0,53
Nj	5,12
Ncp	3,59
Nc	38,08
Nha	0,5
Nl	112,57
Nt	25,72
Ntr	5,57
Ni	42,66
Nca	49,20

Au total, la zone naturelle recouvre 11 343 hectares, soit 45 % du territoire intercommunal.

3.5 - Évaluation environnementale du PLUi⁴

3.5.1 - Synthèse des sensibilités et des enjeux sur le territoire

À la suite de l'analyse de l'état initial de l'environnement, les principaux enjeux sur le territoire intercommunal sont les suivants :

- Le maintien des espaces agricoles et naturels (espaces boisés et coteaux) ;
- Le maintien des continuités écologiques au niveau des vallées de de la Brenne, de l'Amasse, de la Loire, de la Cisse et de la Ramberge ;
- La préservation d'éléments d'intérêt paysager ;
- Lutter contre le risque d'inondation ;
- Lutter contre les risques liés aux remontées de nappes, au Retrait-Gonflement des argiles et aux mouvements de terrain (cavités) ;
- Prendre en compte le risque de TMD lié à la présence de l'A10, la RN152, la RD952, les lignes ferroviaires Tours-Amboise-Blois-Orléans et Bordeaux-Paris ;
- Prendre en compte le risque technologique lié à la présence de canalisations de transport de gaz naturels et d'hydrocarbures ou celle de l'établissement Arch Water, classé "SEVESO seuil haut" ;
- Tenir compte des nuisances associés au passage de l'A10, la RN152, la RD952, les lignes ferroviaires Tours-Amboise-Blois-Orléans et Bordeaux-Paris (bruit, loi Barnier, etc.) ;
- Préserver et mieux gérer la ressource en eau.

⁴ Source de ce paragraphe : Dossier d'enquête - « Rapport (4/4) - Evaluation environnementale » - **Audicé**

Sur la base de ce constat, les principaux enjeux pour le PLUi sont :

- La protection et la valorisation du patrimoine, des paysages naturels et agricoles, pour une préservation du cadre de vie des habitants, des entités paysagères structurantes ;
- La prise en compte des contraintes environnementales importantes tels que les risques naturels et technologiques ainsi que les nuisances en présence dans les projets de construction, pour une préservation des vies humaines et de la santé publique.

3.5.2 - Les incidences prévisibles de l'élaboration du PLUi

1 - Milieux naturels et biodiversité

a) Incidences sur les sites Natura 2000

Aucun secteur de développement urbain n'est localisé au sein d'un des deux périmètres de sites Natura 2000. Aucune incidence significative n'a été retenue.

A noter, cependant, l'implantation prévue d'une aire de grand accueil des gens du voyage au sein d'un des deux périmètres de sites Natura 2000, sur le territoire de la commune de Pocé-sur-Cisse.

b) Incidences sur la flore et ses habitats

Le processus d'urbanisation de parcelles naturelles ou semi naturelles entraîne nécessairement la destruction de la flore sur les zones construites ainsi que, généralement, une modification des cortèges floristiques et des habitats aux abords immédiats (modification des conditions édaphiques, rudéralisation, etc.). Le degré de l'impact sur les habitats et espèces présents sur la zone d'étude est très limité au regard des inventaires de terrain effectués.

De plus, aucune zone humide n'a été recensée sur les secteurs de développement urbain prospectés.

c) Incidences sur la faune

Les principales incidences potentielles du PLUi retenues vont affecter pour la faune par :

- La modification de l'habitat et du cortège d'espèces qui lui est assimilé. Une fois les travaux terminés, certaines espèces à caractère urbain vont pouvoir s'implanter (par exemple dans les haies bocagères/bandes boisées créées), les espèces des milieux semi-ouverts potentiellement présentes actuellement vont quitter la zone, etc.
- La suppression d'habitat de reproduction et d'alimentation,
- La perte temporaire de ressources de nourriture durant les phases de travaux,
- Un accroissement de la pression humaine (trafic des engins et des camions en phase travaux, trafic voiture lorsque l'aménagement sera réalisé) qui pourrait influencer sur les espèces les plus sensibles aux dérangements,
- La suppression de continuités écologiques par fragmentation d'habitats ou rupture de corridors lors du développement urbain

2 - Paysage et patrimoine bâti

Les principales incidences potentielles du PLUi retenues sont :

- L'urbanisation de secteurs de développement en dehors de l'enveloppe urbaine et/ou en entrée de ville ;
- La suppression d'éléments naturels participant à la couronne végétale autour des entités bâties ;
- La suppression d'éléments naturels paysagers (haies, arbres isolés, bosquets, etc.), de perspectives paysagères, talus, etc.

3 - Gestion économe de l'espace et maîtrise de la consommation d'espaces

Le projet de PLUi entraîne une consommation foncière en extension d'environ 136 ha dont 24 ha pour l'habitat et 114 ha pour le développement économique du territoire.

4 - Ressource en eau potable

Les principales incidences potentielles du PLUi retenues sont une diminution de la qualité et de la ressource en eau potable en raison de l'augmentation des besoins (croissance démographique) sur le territoire.

5 - Risques naturels

Les principales incidences potentielles du PLUi retenues sont une augmentation, dans certains secteurs du territoire, des risques d'inondation par débordement de cours d'eau et remontées de la nappe sous-jacente, une fragilisation des constructions liée au phénomène de Retrait-Gonflement des argiles, une augmentation du risque lié au rupture de digues et l'augmentation du risque de ruissellement des eaux pluviales par une augmentation de la surface imperméabilisée.

6 - Risques technologiques

La principale incidence potentielle du PLUi retenue est la présence d'un site « *SEVESO seuil haut* » sur la commune d'Amboise qui impacte le secteur d'OAP n°8 « *La Boitardière Ouest* ».

7 - Nuisances

Les principales incidences potentielles du PLUi retenues sont liées au passage d'axes classés au bruit au sein de secteurs de développement urbain ainsi qu'à la cohabitation entre zones résidentielles et zones d'activités économiques et à l'augmentation du trafic routier.

8 - Sols, sous-sols et pollution

La création de logements, même modérée par une maîtrise rigoureuse de l'urbanisation, va nécessairement entraîner une augmentation des déchets et de l'imperméabilisation du sol.

9 - Air, climat, énergie

La croissance démographique projetée ainsi que le maintien et le développement de nouvelles activités sur le territoire entrainera une hausse du trafic routier générateur d'une augmentation de la consommation d'énergie et des rejets de GES.

3.5.3 - Les mesures de réduction ou de compensation des incidences de la mise en œuvre du PLUi

Les mesures de préservation de la flore et des habitats naturels doivent être proportionnées en fonction des enjeux et des impacts observés.

1 - Milieux naturels et biodiversité

La mise en place d'une série de mesures visant à protéger les éléments naturels d'intérêt (zones humides, boisements, éléments naturels ponctuels, etc.) sur le territoire (protection au titre du paysage, classement en zone naturelle, création de haies ou d'emplacements réservés) permet de réduire voire compenser l'impact du projet de développement inscrit au PLUi.

Pour la faune, il est recommandé :

- S'agissant de l'avifaune : défrichements et travaux de terrassement à réaliser en dehors de la période de reproduction allant de la mi-avril à la fin-juillet.
- S'agissant des insectes, mammifères et reptiles : le projet ne présentant pas d'impacts significatifs sur ces groupes faunistiques, aucune mesure pour leur préservation n'est envisagée.

2 - Paysage et patrimoine bâti

Le projet de PLUi s'attache à préserver l'environnement paysager du territoire. Pour ce faire, il prévoit des aménagements paysagers pour les secteurs de développement urbain afin de favoriser leur intégration dans la trame bâtie existante, la protection d'éléments paysagers remarquables aussi bien naturels (ex : haies, alignements d'arbres, etc.) que bâtis, la préservation des perspectives visuelles paysagères, etc.

De plus, des prescriptions réglementaires sont mises en place afin d'affirmer l'ambiance urbaine de certains secteurs ou certaines rues, de préserver l'architecture traditionnelle du centre-historique d'Amboise, etc.

3 - Gestion économe de l'espace et maîtrise de la consommation d'espaces

Le projet de PLUi comprend des mesures visant à limiter la consommation d'espaces notamment par le biais d'une densification de la trame urbaine existante (comblement des dents creuses et augmentation de la densité) et d'un renouvellement urbain (réhabilitation de logements vacants et changement de destination).

De plus, le développement économique projeté correspond soit à la reconversion d'un site déjà urbanisé (La Ramée) soit à l'extension de la zone d'activités de [a Boitardière. Ainsi, aucune nouvelle zone d'activités au sein d'un espace vierge de construction n'est créée.

4 - Ressource en eau potable

Grâce à la prise en compte des futurs besoins générés par l'évolution de la démographie ainsi que le respect des futurs périmètres de protection des captages d'eau potable au sein du projet de PLUi, ce dernier n'est pas susceptible de générer des impacts néfastes sur la ressource en eau, sous réserve de la réalisation des travaux préconisés dans l'étude hydraulique de 2016.

5 - Risques naturels

L'application du PPRI, l'instauration d'une trame ou de secteurs spécifiques au risque d'inondation ou de rupture de digues, l'absence d'inscription de secteurs de développement urbain au sein des espaces les plus sensibles au risque de remontées de nappe, au phénomène de Retrait-Gonflement d'argiles ainsi que la création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales, la protection des éléments naturels limitant les ruissellements et la mise en place de ZDE assurent une prise en compte des risques naturels sur le territoire

6 - Risques technologiques

L'application du PPRI ainsi que l'absence de secteurs de développement urbain à proximité d'un risque de TMD (infrastructures routières, ferroviaires ou canalisations) assurent une prise en compte des risques technologiques sur le territoire

7 - Nuisances

Le PLUi par la localisation des secteurs de développement urbain ainsi que par les dispositions réglementaires établies évite ou réduit les nuisances liées à la présence de voies de circulations identifiées au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières ou classées à grande circulation ou à la cohabitation entre secteurs résidentiels et secteurs à vocation économique.

8 - Sols, sous-sols et pollution

L'absence de sites ou d'établissements pollués au sein des périmètres des secteurs de développement urbain, le respect des périmètres de protection des captages d'eau potable ainsi que les dispositions réglementaires établies au PLUi (coefficient de biotope, destination de constructions, etc.) évitent tout impact significatif sur les sols, sous-sols ou pollutions supplémentaires significatives

9 - Air, climat, énergie

Le projet de PLUi prévoit des mesures visant à encourager le développement des énergies renouvelables, de l'écomobilité et la réhabilitation du parc de logements

3.6 - Raisons pour lesquelles notamment au point de vue de l'environnement le projet a été retenu

3.6.1 - La prise en compte de l'environnement

Dans le cadre de l'évaluation environnementale ont été étudiées les mesures de réduction ou de compensation des incidences de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement :

1 - Ressource en eau potable

Grâce à la prise en compte des futurs besoins générés par l'évolution de la démographie ainsi que le respect des futurs périmètres de protection des captages d'eau potable au sein du projet de PLUi, ce dernier n'est pas susceptible de générer des impacts néfastes sur la ressource en eau, sous réserve de la réalisation des travaux préconisés dans l'étude hydraulique de 2016.

2 - Nuisances

Le PLUi par la localisation des secteurs de développement urbain ainsi que par les dispositions réglementaires établies évite ou réduit les nuisances liées à la présence de voies de circulations identifiées au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières ou classées à grande circulation ou à la cohabitation entre secteurs résidentiels et secteurs à vocation économique

3 - Sols, sous-sols et pollution

L'absence de sites ou d'établissements pollués au sein des périmètres des secteurs de développement urbain, le respect des périmètres de protection des captages d'eau potable ainsi que les dispositions réglementaires établies au PLUi (coefficient de biotope, destination de constructions, etc.) évitent tout impact significatif sur les sols, sous-sols ou pollutions supplémentaires significatives.

4 - Air, climat, énergie

Le projet de PLUi prévoit des mesures visant à encourager le développement des énergies renouvelables, de l'écomobilité et la réhabilitation du parc de logements.

3.6.2 - La prise en compte de l'activité agricole

Le processus de détermination des sites d'urbanisation a intégré un volet important de prise en compte de l'activité agricole.

Ainsi, les agriculteurs ont été rencontrés lors de la phase de diagnostic. Cette rencontre a permis de déterminer l'ensemble des bâtiments agricoles et leur régime de protection. Elle a également permis aux agriculteurs d'indiquer leurs projets de construction de nouveaux bâtiments agricoles et de faire part de leur vision de l'agriculture à moyen et court terme sur l'intercommunalité. Leurs préoccupations ont été intégrées aux réflexions. Les sites proposés pour une nouvelle urbanisation impactent très peu l'activité agricole.

Le projet global de PLUi permet à l'ensemble des projets agricoles portés à la connaissance des élus lors de la concertation avec les agriculteurs d'aboutir. Il protège les exploitations existantes et notamment celles pratiquant l'élevage.

L'impact du projet de PLUi sur l'agriculture a été maîtrisé principalement par des mesures d'évitement :

- Choix de sites de développement qui ne recoupent pas les périmètres de réciprocity des élevages ;
- Limitation des extensions en produisant un maximum de logements dans les tissus urbains (voir impacts sur la consommation foncière). Si le comblement de certaines dents creuses entrainera la consommation de terres agricoles, les parcelles de petites surfaces insérées dans les tissus urbains ne sont pas en général celles qui présentent le plus d'intérêt pour les exploitations ;
- Pour les OAP, choix dans la mesure du possible de sites qui présentent peu d'intérêt pour l'agriculture : renouvellement urbain et cœur d'îlots.

Au final, les impacts sur l'agriculture n'ont pas toujours pu être évités. Toutes les emprises des OAP en extension de l'urbanisation existantes sont impactées puisqu'elles occupent toutes des fonctions agricoles (en culture ou en prairie). Au global, ce sont donc près de 136 hectares de terres à vocation agricole ou naturelle qui seront consommés. L'incidence du PLUi sur cette thématique peut paraître forte mais constitue un point important dans la mesure où le PLUi permet de restituer plus de 200 hectares de terres vis-à-vis des PLU communaux existants.

3.6.3 - La gestion économe de l'espace

Le projet de PLUi entraîne une consommation foncière en extension d'environ 136 ha dont 24 ha pour l'habitat et 114 ha pour le développement économique du territoire.

Sur les 1 226 logements envisagés, 804 pourront être réalisés à l'intérieur des tissus urbanisés : mobilisation de dents creuses, de friches ou de terrains sous-utilisés. Au final, 422 logements seront réalisés en extension du tissu urbain, soit 34,42 % du total des logements.

Le projet de PLUi comprend des mesures visant à limiter la consommation d'espaces notamment par le biais d'une densification de la trame urbaine existante (comblement des dents creuses et augmentation de la densité) et d'un renouvellement urbain (réhabilitation de logements vacants et changement de destination).

De plus, le développement économique projeté correspond soit à la reconversion d'un site déjà urbanisé (La Ramée) soit à l'extension de la zone d'activités de la Boitardière. Ainsi, aucune nouvelle zone d'activités au sein d'un espace vierge de construction n'est créée. L'incidence du PLUi sur cette thématique est positive.

3.6.4 - La prise en compte de la biodiversité

La mise en place d'une série de mesures visant à protéger les éléments naturels d'intérêt (zones humides, boisements, éléments naturels ponctuels, etc.) sur le territoire (protection au titre du paysage, classement en zone naturelle, création de haies ou d'emplacements réservés) permet de réduire voire compenser l'impact du projet de développement inscrit au PLUi.

Enfin, un coefficient de biotope est imposé dans huit OAP. Il s'agit du rapport à observer sur une parcelle entre la surface favorisant la biodiversité et la superficie totale de la parcelle, soit :

- Un coefficient de biotope de 0,35 s'applique aux deux OAP du parc d'activités de la Boitardière ;
- Un coefficient de biotope de 0,5 s'applique à six OAP en extension à l'urbanisation à vocation d'habitat.

3.6.5 - La prise en compte du milieu physique et du cadre de vie

Le projet de PLUi s'attache à préserver l'environnement paysager du territoire. Pour ce faire, il prévoit des aménagements paysagers pour les secteurs de développement urbain afin de favoriser leur intégration dans la trame bâtie existante, la protection d'éléments paysagers remarquables aussi bien naturels (ex : haies, alignements d'arbres, etc.) que bâtis, la préservation des perspectives visuelles paysagères, etc.

De plus, des prescriptions réglementaires sont mises en place afin d'affirmer l'ambiance urbaine de certains secteurs ou certaines rues, de préserver l'architecture traditionnelle du centre-historique d'Amboise, etc.

3.6.6 - La prise en compte des risques

Concernant les risques naturels, l'application du PPRI, l'instauration d'une trame ou de secteurs spécifiques au risque d'inondation ou de rupture de digues, l'absence d'inscription de secteurs de développement urbain au sein des espaces les plus sensibles au risque de remontées de nappe, au phénomène de Retrait-Gonflement d'argiles ainsi que la création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales, la protection des éléments naturels limitant les ruissellements et la mise en place d'une Zone de Dissipation de l'Energie (ZDE) assurent une prise en compte des risques naturels sur le territoire.

Concernant les risques technologiques, l'application du PPRT ainsi que l'absence de secteurs de développement urbain à proximité d'un risque de Transport de Matière Dangereuse (TMD) (infrastructures routières, ferroviaires ou canalisations) assurent une prise en compte des risques technologiques sur le territoire.

CHAPITRE 4 CONSULTATIONS PRÉALABLES À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

4.1 - Bilan de la concertation sur le projet d'élaboration du PLUi

4.1.1 - Délibération de prescription – Modalité de concertation

Lors de la délibération de prescription du PLUi de la CCVA, les modalités de concertation ont été définies de la manière suivante :

- Mise à disposition du public d'un registre de concertation au siège de la CCVA, accessible aux heures d'ouverture du public ;
- Possibilité pour les habitants de transmettre leurs remarques par courrier postal ou par voie électronique (courriel) jusqu'à l'arrêt de projet ;
- Diffusion d'informations dans la presse locale et le magazine intercommunal ainsi que sur le site internet de la CCVA ;
- Réunions publiques d'information (diagnostic, PADD).

4.1.2 - Actions mises en œuvre pour la concertation

Jusqu'au 4 juillet 2019, date du second arrêt de projet du PLUi, les éléments suivants sont venus répondre à ces modalités de concertation :

- Depuis le 28 octobre 2016, mise à disposition d'un registre de concertation au siège de la Communauté de Communes, destiné à recevoir les remarques, avis et propositions des habitants et des acteurs locaux ;
- Communication à la population dans le bulletin communautaire à différentes étapes de la procédure : Val d'Amboise Info n°54 (automne 2017) et n°59 (hiver 2018-2019) ;
- Plusieurs articles dans la presse locale : éditions de la Nouvelle République du 8 novembre 2016, du 3 novembre 2017 (sur le changement de destination), du 23 mai 2018 et du 13 juin 2018 ;
- Organisation de deux réunions d'information à destination des exploitants agricoles dans le cadre de la réalisation du diagnostic agricole : le 16 juin 2017 à la salle des fêtes de Lussault-sur-Loire et le 26 juin 2017 à la salle des fêtes de Montreuil-en-Touraine ;
- Organisation de quatre réunions publiques :
 - Deux réunions publiques sur le diagnostic territorial : le 29 juin 2017 au Foyer rural de Saint-Ouen-les-Vignes et le 6 juillet 2017 à la salle des fêtes d'Amboise ;
 - Deux réunions publiques sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : le 4 juin 2018 à la salle des fêtes de Montreuil-en-Touraine et le 7 juin 2018 à la salle des fêtes d'Amboise.
- Création d'un site internet dédié au PLUi, incluant un forum où chacun était libre de poser des questions en lien avec le PLUi, avec notamment la mise en ligne des délibérations du conseil communautaire concernant la procédure de PLUi et les diaporamas présentés lors des réunions publiques. L'adresse du site est la suivante : <http://participation.institut-auddice.com/PLU-intercommunal-Val-d-Amboise> .

4.1.3 - Bilan de la concertation

Il résulte de la concertation :

- Aucune remarque sur le registre de concertation mis à disposition au siège de la CCVA ;
- Une question a été déposée sur le forum du site internet dédié au PLUi à laquelle une réponse a été fournie ;
- Lors des deux réunions publiques portant sur le diagnostic territorial organisées en 2017, présence d'une cinquantaine de personnes ; les échanges ont porté sur les sujets suivants :
 - les logements vacants, la rénovation du bâti ancien ;
 - le changement de destination - la communication autour du PLUi ;
 - les zones tampons entre les espaces agricoles et les zones urbaines ;
 - le déclassement de terrain constructible en inconstructible ;
 - l'intérêt de la densification des tissus urbanisés au vu des contraintes du territoire (zones inondables, patrimoine, zones naturelles, zones agricoles protégées) ;
 - la qualité de l'offre de soins ;
 - le développement économique à la Boitardière ;
 - la protection des haies et des espaces boisés ;
 - la consommation foncière - le trafic des poids-lourds ;
 - la préservation et le développement des cheminements doux et chemins de randonnées ;
 - les hameaux ;
- Lors des deux réunions publiques portant sur le Projet d'Aménagement et Développement Durables organisées en 2018, présence d'environ 75 personnes, échanges ont porté sur les sujets suivants :
 - La qualité de l'eau potable ;
 - La gestion des eaux pluviales ;
 - La gestion des zones tampons entre les habitations et les zones agricoles ;
 - Le changement de destination ;
 - Le stationnement des camping-cars ;
 - L'articulation entre les différents documents d'urbanisme ;
 - Le déroulement de l'enquête publique ;
- Cinquante-cinq courriers et courriels ont été adressés au Président de la CCVA. Ils ont été étudiés par le comité de pilotage en charge du PLUi.

Il peut être envisagé d'apporter une suite favorable à une partie des demandes formulées dans le cadre de la concertation car elles ne remettent pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Cela concerne des demandes portant sur les thématiques suivantes :

- La correction de zonage sur des parcelles d'une même unité foncière à inclure dans un seul zonage constructible pour de l'habitation et ses annexes afin d'avoir une cohérence à l'instruction des autorisations du droit des sols ;
- La correction de zonage d'une parcelle au PLU communal classée en zone naturelle pour une partie, et en zone agricole pour l'autre partie, à inclure en totalité en zone agricole ;

- La demande de prise en compte d'un projet de ferme pédagogique avec extension et changement de destination du bâtiment existant tout en respectant le caractère agricole de la zone ;
- La possibilité d'évolution (changement de destination ou démolition-reconstruction) d'un bâtiment d'activité économique existant situé dans un tissu urbanisé afin de ne pas créer une friche potentielle ;
- La possibilité d'extension d'un projet agricole sur le site d'exploitation existant ;
- La suppression d'une protection paysagère inscrite au PLU communal en zone urbaine et créant ainsi une inconstructibilité non justifiée. ;
- La possibilité de rendre constructible une partie d'une parcelle située en coeur de bourg et permettre ainsi un projet de logements sociaux ;
- La création d'une activité équine avec construction d'un abri pour animaux en zone agricole ;
- La création d'un STECAL permettant un projet d'éco-tourisme et le changement de destination d'un bâtiment existant ;
- La construction de bâtiments agricoles dans les zones prévues à cet effet et en prolongation de l'activité existant ;
- Le changement de destination d'anciens bâtiments remarquables dont la défense incendie est assurée et les réseaux existants ;

En revanche, il n'a pu être envisagé d'apporter une suite favorable à certaines demandes allant à l'encontre des orientations retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Cela concerne des demandes portant sur les thématiques suivantes ;

- Des demandes concernant la constructibilité ou le maintien de la constructibilité sur des parcelles qui sont, soit situées en dehors des Parties Actuellement Urbanisées, soit localisées dans des hameaux non retenus pour accueillir de nouvelles habitations ;
- La demande de création d'un parking de camping-cars dans une zone inondable présentant également des enjeux écologiques, paysagers et un investissement en matière de réseaux conséquent ;
- La demande de création d'une micro-ferme maraîchère avec la création de gîtes qui n'est pas une activité nécessaire à l'agriculture mais complémentaire, qui pourrait nuire à une succession de l'exploitation agricole ;
- Le retrait de certaines prescriptions liées à l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) qui ne peut être modifiée par le PLUi s'agissant d'une servitude d'utilité publique ;

Les modalités de concertation définies lors de la prescription de l'élaboration du PLUi ont été respectées et mises en œuvre au cours de la procédure.

Les élus tirent un bilan positif de la concertation puisque les échanges et les questions formulés vont dans le sens du projet, bien que de nombreuses requêtes écrites concernent des intérêts particuliers.

Les différentes communications effectuées ont sans cesse replacé le PLUi dans le contexte de l'intérêt général du territoire (qui n'est pas la somme des intérêts particuliers). Aussi, les différentes communications effectuées ont permis de rappeler le contexte législatif et réglementaire en vigueur (code de l'urbanisme, SCoT...) qui encadrent les choix des élus durant toute l'élaboration technique du PLUi.

Les élus considèrent le projet comme étant partagé avec l'ensemble des acteurs et respectant les engagements pris lors du lancement de l'élaboration du PLUi ; de nouvelles modalités de concertation qui n'étaient pas prévues dans la délibération ont d'ailleurs été mises en place, comme par exemple un site internet dédié comprenant un forum d'échanges.

Les élus invitent la population à poser de nouvelles questions éventuelles et à se prononcer sur le projet de PLUi lors de l'enquête publique dont les dates seront communiquées par voie de presse locale et par affichage. Lors de cette enquête, le public pourra consulter l'intégralité du dossier PLUi, le bilan de la concertation, l'avis des Personnes Publiques Associées.

4.2 - Consultation des personnes publiques sur le dossier d'arrêt du PLUi

4.2.1 - Liste des personnes publiques consultées par la CCVA

COMMUNES DE LA CCVA	
AMBOISE	Envoyé par courrier le 12 juillet 2019 Courrier + délibération du 04.07.19 pour affichage + 1clé USB contenant le dossier du PLUi
CHARGE	
CANGÉY	
NAZELLES-NEGRON	
NEUILLE-le-LIERRE	
NOIZAY	
POCE-sur-CISSE	
SAINT REGLE	
SOUVIGNY-de-TOURAINÉ	
LIMERAY	
LUSSAULT-sur-LOIRE	
MONTREUIL-en-TOURAINÉ	
MOSNES	
St OUEN-les-VIGNES	

Date de réception du projet de PLUi arrêté le 04/07/19

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	
PREFECTURE : 1ex DDT et 1ex CDPENAF	Dépôt de 2 dossiers papier le 10 juillet 2019
CONSEIL REGIONAL	11/07/2019
CONSEIL DEPARTEMENTAL	11/07/2019
Syndicat Mixte du SCOT ABC	10/07/2019
Chambre de commerce et d'industrie Touraine	11/07/2019
Chambre des métiers et artisanat	12/07/2019
CHAMBRE D'AGRICULTURE	Dépôt 1 dossier papier le 10 juillet 2019
Autorité environnementale	11/07/2019
AOT TOURS METROPOLE	12/07/2019
UDAP	11/07/2019
ARS	11/07/2019
INAO	11/07/2019
CRPF	11/07/2019

EPCI COMPÉTENTS EN MATIÈRE DE PLU	
CC BLERE VAL de CHER	12/07/2019
CC CASTELRENAUDAIS	11/07/2019
CC TOURAINÉ EST VALLEES	11/07/2019
CC VAL DE CHER CONTROIS	11/07/2019
AGGLOPOLYS CA Agglomération Blois	11/07/2019

MAIRES DES COMMUNES LIMITROPHES	
Autrèche	Transmis par courriel le 11/07/2019 Courrier+ délibération + lien Google drive
Dame Marie Les Bois	
Auzouer en Touraine	
Villedômer	
Reugny	
Chançay	
Vernou sur Brenne	
Montlouis sur Loire	
Chenonceaux	
Chissay en Touraine	
Chisseaux	
Civray de Touraine	
Dierre	
La Croix En Touraine	
Mesland	
Rilly sur Loire	
Saint Martin le Beau	
Vallieres les Grandes	
Veuves	
Monteaux	

4.2.2 - Avis de l'autorité environnementale

En préambule, il convient de préciser que pour tous les projets soumis à étude d'impact une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable au projet. Il vise à permettre d'améliorer la conception du projet, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur le projet.

En application de l'article R.104-25 du Code de l'urbanisme : « *A défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué au premier alinéa (trois mois), l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler. Une information sur cette absence d'avis figure sur son site internet* ».

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.

4.2.3 - Avis de la CDPNAF

La commission d'enquête, constate que la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers a émis trois avis distincts, en date du 24 septembre 2019 sur les sujets suivants :

- 1- **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 suivantes :

- **ZAC de la Boitardière (Amboise-Chargé) :**

- 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.
- 2- **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.
- 3- **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.

4.2.4 - Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

4.2.4.1 - Préfète du département d'Indre-et-Loire

La commission d'enquête, constate que 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 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 ».

4.2.4.2 - Conseil Départemental d'Indre-et-Loire

La commission d'enquête, constate que 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 quelques 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.

4.2.4.3 - Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire

La commission d'enquête, constate que 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 principalement :

1 - Concernant le PADD :

« 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 ».

2 - Concernant le 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 ».

3 - Concernant 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 ».

4.2.4.4 - Communauté d'Agglomération de Blois - Agglopolys

La commission d'enquête, constate que 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 :

1 - Modérer la consommation des espaces agricoles.

« Un effort conséquent de réduction de consommation d'espace à vocation d'habitat par rapport aux tendances passées est fait (passage de 100 ha à 24 ha). L'effort porte également sur le resserrement du zonage près des constructions existantes. Il est également conséquent concernant les hameaux, ainsi qu'en termes de déclassement de zones situées en PPR ».

2 - Renforcer les centralités et optimiser les développements liés à l'habitat.

« Agglopolys souligne l'effort important d'optimisation (65 % du développement destiné à l'habitat) et la densification de l'habitat ».

3 - Atténuer l'exposition aux risques et préserver le patrimoine et l'environnement.

« Les grandes orientations vont dans le sens d'une préservation des paysages, des formes urbaines et du patrimoine. Agglopolys souligne la mise en place d'un coefficient de biotope. Il participe en effet aux objectifs communs à nos territoires de préservation de la biodiversité, de qualité du cadre de vie et de l'imperméabilisation des sols ».

4.2.4.5 - Syndicat Intercommunal de l'Agglomération Blésoise (SIAB)

La commission d'enquête, constate que 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.

4.2.4.6 - 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 a émis un avis favorable sur le projet de PLUi

4.2.4.7 - Institut National de l'Origine et de la Qualité

La commission d'enquête, constate que 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 évoqués ci-dessous.

« Le territoire du Val d'Amboise est inclus en totalité ou partie dans les aires géographiques des Appellations d'Origine Contrôlée/Appellations d'Origine Protégée (AOC/AOP) « Vouvray », « Montlouis-sur-Loire », « Touraine », « Crémant de Loire », « Rosé de Loire ». Il appartient également à l'aire de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Bœuf du Maine », « Rillettes de Tours » et « Val de Loire » (vin).

Toutes les communes étant intégralement incluses dans l'aire géographique de l'AOP « Sainte-Maure-de-Touraine », toute consommation d'espace agricole dans les situations détaillées ci-dessous conduit systématiquement à la réduction de l'aire géographique de cette AOP, sans compter d'autres AOC/AOP en fonction de la commune concernée.

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent : 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.

Toutefois, 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.

De plus, dans cette 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 reconvertibles vers l'agriculture (sites pollués ou délaissés, carrières,...) ».

4.2.4.8 - Syndicat mixte du SCoT ABC

La commission d'enquête, constate que 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 :

1 - Concernant le développement des communes et. les révisions démographiques :

« PLUi annonce un taux de développement démographique moyen annuel de 0,58% pour les 15 prochaines années à venir, soit + 2741 habitants. Ce taux de croissance reprend la dynamique observée sur le territoire communautaire depuis 2007 et est en cohérence avec celui estimé par le SCoT qui est de 0,7% par an. Il est ainsi prévu la construction de 1320 logements sur la période 2018-2030.

D'autre part, le PLUi reprend les pôles inscrits dans le SCoT ABC, c'est-à-dire un pôle majeur (Amboise et ses continuités urbaines avec Nazelles-Négron et Pocé-sur-Cisse), des pôles relais (Cangey, Limeray Nazelles-Négron et Pocé-sur-Cisse hors continuités urbaines avec Amboise) et les autres communes rurales.

Le Syndicat du SCoT a noté que l'objectif de croissance démographique du territoire est territorialisée selon les communes : croissance ambitieuse pour le pôle majeur et les pôles relais et croissance modérée pour les communes rurales ».

2 - Concernant le développement des zones à urbaniser et l'utilisation économe de l'espace

« Le syndicat du SCoT a relevé que la CCVA limitait sa consommation d'espace en privilégiant la construction de nouveaux logements en dent creuse du tissu urbain existant. Un diagnostic foncier complet et précis a ainsi été réalisé sur l'ensemble du territoire afin d'estimer le nombre potentiel de logements constructibles dans la partie actuellement urbanisée (PAU). A l'issue de ce diagnostic, la CCVA a estimé que plus de 66% des nouvelles constructions (837 logements) pouvaient être réalisées en optimisation de l'existant. Cet effort d'optimisation de l'existant permet à la CCVA d'inscrire un besoin en extension de 24 ha pour le développement résidentiel, et ainsi respecter le plafond fixé par le SCoT (plafond de 42 ha). Ces développements se font en continuité des zones déjà urbanisées, confortant ainsi le tissu urbain.

De ce fait, le Syndicat du SCoT a constaté que la CCVA avait réduit sa consommation foncière à usage d'habitation de presque 80% et restitué près de 90 ha de potentiel constructible des PLU (anciennes zones AU) à l'espace agricole ou naturel au sein du PLUi ».

3 - Concernant le développement économique

« Le Syndicat du SCoT a noté que seul le parc d'activités de La Boitardière permettra de répondre aux besoins de développement communautaires, compte tenu de sa localisation hors zone inondable (68 ha ouvert à l'urbanisation à l'horizon 2030). Il est à noter que le périmètre de la Boitardière tel qu'inscrit dans le PLUi, correspond au périmètre de la ZAC acté par délibération communautaire le 9 novembre 2006, d'une superficie totale de 212 ha. Avec le projet de photovoltaïque de 12 ha (situé également à La Boitardière), le PLUi respecte le plafond de consommation foncière, pour le développement économique, fixé par le SCoT (plafond de 90 ha). Le PLUi inscrit également 43,97 ha en zone 2AUe, réserve foncière pour le développement économique après 2030. Le Syndicat du SCoT rappelle que si toutefois les 68 ha, inscrits en zone 1 AUe, sont consommés avant 2030, la CCVA ne pourra ouvrir à urbanisation que 10 ha (par une procédure d'évolution du PLUi), à l'horizon 2030, afin de rester compatible avec le SCoT ».

4 - Concernant la prise en compte de l'environnement et des paysages

« Cette volonté de limiter l'extension urbaine contribue à la bonne préservation des paysages, des terrains agricoles et naturels. La prise en compte des continuités et des fonctionnalités écologiques du territoire, notamment grâce aux trames «éléments du patrimoine à protéger » et « zone humide » portées sur le document graphique, veillent au respect des objectifs de développement durable. De plus, l'obligation de développer des clôtures végétalisées en lisière urbaine et agricole ou naturelle dans le règlement assurent la continuité et le développement des corridors écologiques sur le territoire communautaire ».

5 - Remarque ne remettant pas en cause la compatibilité du PLUi avec le SCoT :

« 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 ».

Sur ce point, 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 ».

4.2.4.9 - Région Centre – Val de Loire

La commission d'enquête, constate que la Directrice adjointe de l'aménagement la 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.

4.2.4.10 - Communauté de communes Touraine-Est Vallées

La commission d'enquête, constate que le conseil de communauté de Touraine-Est Vallées a émis un avis favorable au projet de PLUi, le 26 septembre 2019, sur la base des considérations ci-dessous.

« Tel que mentionné dans le document - Justification du projet », le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi a fixé les besoins de la CCVA à 24 hectares dédiés au logement. Cette surface a été sélectionnée à partir d'une enveloppe plus large de 28 hectares soumise par les élus et à partir de laquelle l'évaluation environnementale a conduit à la délimitation de plusieurs périmètres d'un total de 24 hectares.

La surface projetée (en extension) traduite dans le PLUi pour le volet habitat montre un effort de réduction de presque 80% entre les PLU communaux et le PLUi (24,03 ha de surfaces en extension dédiés dans le PLUi à l'habitat).

En matière d'espaces constructibles pour le développement économique, il est indiqué que le potentiel déterminé par le SCoT {Amboise/Bléré/Château-Renault} est de nature à couvrir les besoins en matière de développement économique de la CCVA sur les 30 prochaines années. Ce besoin étant déterminé, les élaborations et révisions des PLU d'Amboise, Chargé et Saint-Règle conduisent donc à déterminer ce qui doit être ouvert à l'urbanisation sur chacune des trois communes, à l'échéance des trois PLU, et pour quels types d'activités. Sur un potentiel global d'extension du Parc d'Activités de 90 ha environ {hors parc photovoltaïque} identifié par le SCoT, de manière théorique, il a été décidé d'ouvrir dans le cadre du PLUi, 68 hectares à l'urbanisation d'ici 2030 et de préparer la suite par l'inscription d'une réserve foncière d'ores et déjà incluse dans le dossier de ZAC ».

4.3 - Avis des communes sur le dossier d'arrêt du PLUi

A l'issue du premier arrêt de projet de PLUi en date du 28 mars 2019, les communes de la CCVA ont été invitées à s'exprimer sur les pièces réglementaires concernant directement leur territoire communal. Conformément à l'article R.153-5 du Code de l'urbanisme, ces pièces correspondent :

- aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- au règlement graphique (plans de zonage) ;
- au règlement écrit.

Les communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale ont disposé de 3 mois pour émettre un avis sur ces pièces.

Ce même article du Code de l'Urbanisme précise également que si ne serait-ce qu'une commune formule un avis défavorable, la Communauté de Communes délibère à nouveau et arrête le projet de plan local d'urbanisme, cette-fois à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

Chacune des 14 communes composant la CCVA s'est prononcée, par délibération, sur le projet de PLUi :

- 2 communes ont donné un **avis défavorable** (Mosnes et Saint-Règle) ;
- 11 communes ont donné un **avis favorable** sous réserves ;
- 1 commune a donné un **avis favorable** (Chargé).

Les remarques exprimées par les communes ont été analysées par le comité de pilotage du PLUi et la majorité d'entre elles a été acceptée par les élus. Le bilan de la concertation, pièce à part entière de l'enquête publique, présente les comptes rendus des séances d'analyse des délibérations communales.

Les délibérations communales ont ainsi conduit à une évolution du projet de PLUi entre les deux arrêts.

La CCVA a ensuite procédé à un second arrêt de projet le 4 juillet 2019.

Le document « Avis des communes » du dossier d'arrêt soumis à enquête, rassemble les délibérations exprimant la position des communes suite au premier arrêt de projet du PLUi, le 28 mars 2019.

CHAPITRE 5

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

5.1 - Phase préalable à l'enquête

5.1.1 - Rôle du président de la commission d'enquête

Le président de la commission d'enquête a souhaité être essentiellement l'organisateur et l'animateur de l'enquête, laissant à l'exécution de la mission un caractère commun.

Il a aussi été l'expression de la commission d'enquête et son interprète à l'extérieur.

5.1.2 - Contacts préalables

5.1.2.1 - Contact avec la CCVA

Préalablement au lancement de l'enquête, une réunion préparatoire, a eu lieu le mardi 13 août 2019 dans les locaux du Service Commun Urbanisme de la Ville d'Amboise et de la CCVA sis 19, rue de l'Ile d'Or à Amboise, en présence de :

- Mme Chantal ALEXANDRE, Vice-Présidente de la CCVA, en charge de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'assainissement, de la mutualisation et de la contractualisation ;
- Mme Géraldine VITULIN, Responsable du Service Commun urbanisme et planification de la CCVA et de la Ville d'Amboise ;
- des membres de la commission d'enquête.

L'objet de la réunion a été de définir les modalités du lancement de l'enquête, notamment la période d'enquête avec le nombre, les lieux et les dates de permanence des membres de la commission d'enquête.

Il a été décidé que l'enquête publique se déroulerait durant 33 jours à compter du lundi 21 octobre 2019 à 9h et jusqu'au vendredi 22 novembre 2019 inclus à 16h30 au Service Commun Urbanisme de la Ville d'Amboise et de la CCVA sis 19 rue de l'Ile d'Or à Amboise, siège de l'enquête publique, ainsi que dans les treize mairies des communes membres de la CCVA.

L'arrêté de mise à l'enquête publique, ainsi que l'avis d'enquête publique ont été élaborés par la CCVA en étroite collaboration avec la commission d'enquête.

Le contenu de l'arrêté et de l'avis d'enquête sont conformes aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'environnement.

Une copie de ceux-ci figure dans les pièces, annexées au présent rapport.

Concernant la mise à disposition du dossier d'enquête, la CCVA a décidé que seuls les plans de zonage du dossier d'arrêt du PLUi, intéressant la commune concernée, seront mis à l'enquête dans les mairies des communes membres. .

5.1.2.2 - Contact avec les maires de la CCVA

Préalablement au démarrage de l'enquête, les membres de la commission d'enquête ont pris contact avec les maires des quatorze communes. Le tableau ci-après décline les dates des différentes réunions avec les personnes présentes à ces réunions.

Mairies	CE ⁽¹⁾	Dates des réunions	Personnes présentes aux réunions
Amboise	GS	11/10/2019	M. GUYON, Maire
Cangey	JPH	10/10/2019	Mme Huguette DELAINE, Maire, M. Yves ROSSE, 1er Adjoint Mme Christel MOUNEYRAT et Mme Céline SIMON (secrétariat)
Chargé	GS	15/10/2019	M. Chagné, Adjoint chargé de l'urbanisme Mme la Secrétaire générale
Limeray	JPH	02/10/2019	Mme Laurence CORNIER-GOEHRING, Maire Mme Martine COTTEREAU, Maire-adjointe à l'urbanisme Mme Katie PUISSANT (Secrétariat)
Lussault-sur-Loire	CR	10/10/2019	M. Georges RAMUSCELLO, Maire M. Jean-Luc GUIGNARD, Conseiller délégué Mme Catherine BOUCHER, secrétaire Mairie Mme Angélique FERBOEUF, Adjoint Administratif
Montreuil-en-Touraine	CR	17/10/2019	M. Jean-Luc PADIOLEAU, Maire Mme Sylvie CORMIER secrétaire mairie
Mosnes	JPH	01/10/2019	M. Max MANGEANT, 1er Adjoint, Mme Claudie BERTRAND, Secrétaire générale
Nazelle-Négron	GS	17/10/2019	M. le Maire, et deux adjoints L'adjoint chargé de l'urbanisme
Neuillé-le-Lierre	CR	10/10/2019	M. Damien FORATIER, Maire
Noizay	GS	15/10/2019	M. le Maire
Pocé-sur-Cisse	JPH	14/10/2019	M. Claude COURGEAU, Maire, Mme Anne-Lise ALAIN, 1ère adjointe
Saint-Ouen-les-Vignes	GS	17/10/2019	M. le Maire, et trois adjoints Mme la secrétaire générale
Saint-Règle	CR	14/10/2019	M. Yves LEGROS, conseiller municipal Secrétaire de mairie
Souvigny-de-Touraine	CR JPH	16/10/2019	M. Etienne GIRARD, adjoint au maire Mme Carole REVERET, Secrétaire de mairie

(1) soit GS : Guy SCHNERING - CR : Charles RONCE - JPH : Jean-Pierre HOUDRÉ

5.1.2.3 - Contact avec les services de l'Etat

La commission d'enquête n'a pas eu besoin de recourir aux services de l'Etat pour cette enquête.

5.1.3 - Recevabilité du dossier d'enquête publique

L'examen global des pièces du dossier d'enquête, a fait ressortir que celui-ci était bien conforme aux prescriptions de l'article R 123-8 du code de l'environnement.

5.1.4 - Documents complémentaires mis à l'enquête

Pour les besoins de l'enquête, et compte tenu du contenu très complet et exhaustif des documents, il n'a pas été nécessaire de mettre à la disposition du public, de documents complémentaires au dossier d'enquête.

Néanmoins, la commission d'enquête a demandé aux maires de mettre à la disposition des commissaires enquêteurs pendant leur permanence, le dossier du Plan Local d'Urbanisme actuel, pour notamment renseigner le public qui souvent fait référence à ce document pendant les enquêtes.

5.1.5 - Mise en ligne sur internet du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête publique complet, d'un volume relativement important, a été mis en ligne sur le site de la CCVA : <http://www.cc-valdamboise.fr/> pendant toute la durée de l'enquête.

L'arrêté de lancement de l'enquête, ainsi que l'avis d'enquête ont été également mis en ligne.

Dans les pièces annexées au présent rapport, figure une copie d'écran des fichiers informatiques mis à la disposition du public.

5.1.6 - Lieux de l'enquête et accessibilité

Le siège de l'enquête publique a été le Service Commun Urbanisme de la Ville d'Amboise et de la CCVA sis 19 rue de l'Ile d'Or à Amboise,

Les quatorze mairies des communes membres de la Communauté de Communes du Val d'Amboise ont mis à la disposition du public pendant les heures d'ouverture des mairies un dossier d'enquête avec un registre d'enquête.

Il convient de signaler que la mairie de Souvigny-de-Touraine n'est pas accessible directement aux personnes à mobilité réduite.

5.1.7 - Visite des lieux

Un membre de la commission d'enquête a visité les lieux, notamment sur la commune de :

- Neuillé-le-Lierre, avec le maire de cette commune ;
- Lussault-sur-Loire, avec le conseiller délégué à l'urbanisme.

5.1.8 - Publicité légale réglementaire

L'enquête publique a été réalisée par la CCVA, autorité organisatrice, conformément aux dispositions des articles L123-3 à L123-19 relatifs à la « *Procédure et déroulement de l'enquête publique* » du Chapitre III du Titre II du Livre I^{er} du Code de l'Environnement.

5.1.8.1 - Parution de l'avis d'enquête publique dans les journaux locaux

L'avis d'enquête publique a été publié par la CCVA dans deux journaux locaux diffusés dans le département d'Indre-et-Loire, quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, soit dans :

- « La Nouvelle République », éditions du jeudi 3 octobre 2019, et du lundi 21 octobre 2019 ;
- « La Nouvelle République - Dimanche », éditions du dimanche 6 octobre 2019 et du dimanche 27 octobre 2019.

Les pièces annexées au présent rapport, fait état de ces publications.

5.1.8.2 - Affichage dans les mairies

L'avis d'enquête publique, ainsi que l'arrêté du président de la CCVA prescrivant l'enquête publique ont été affichés, dans les délais réglementaires, sur les panneaux d'affichage officiel de la CCVA et des mairies.

Les pièces annexées au présent rapport, fait état de l'affichage par les maires concernés.

5.1.8.3 - Affichage sur les lieux du projet

Sans objet.

5.1.8.4 - Information dans les bulletins municipaux

Certains bulletins municipaux, notamment celui de la commune d'Amboise, ont fait état de l'enquête publique.

5.1.9 - Les autres formes de publicité

Certaines communes, sur les conseils des membres de la commission d'enquête, ont distribué un « flyer » d'information sur l'enquête publique, dans les boîtes aux lettres.

Par ailleurs, l'avis d'enquête publique a été mis en ligne, dans les délais réglementaire, pendant toute la durée de l'enquête, sur les sites internet de la Communauté de Communes du Val d'Amboise et des communes qui en sont pourvus.

La pièce annexée au présent rapport, fait état de l'affichage, notamment sur le sites internet de la CCVA, par une copie d'écran.

5.1.10 - Ouverture du registre d'enquête

Le vendredi 18 octobre 2019, au Service Commun Urbanisme de la Ville d'Amboise et de la CCVA, le président de la commission d'enquête a ouvert et signé les quatorze registres d'enquête à feuillets non mobiles, spécialement ouverts pour recevoir les observations du public pendant le déroulement de l'enquête publique. Il a coté et paraphé toutes les pages de ces registres.

Par ailleurs, ce même jour, le président de la commission d'enquête a également visé les différentes pièces constituant le dossier d'enquête publique, soit quatorze exemplaires, ce qui a permis de bien vérifier qu'il ne manquait aucune pièce ou aucune page dans les différentes pièces du dossier.

5.2 - Phase de l'enquête

5.2.1 - Cadre d'accueil du public et accès aux documents

La commission d'enquête a constaté que toutes les conditions d'accueil du public, au siège de l'enquête et dans les mairies ont été réunies pour permettre une large expression des citoyens concernés par l'enquête publique.

5.2.2 - Consultation des documents

5.2.2.1 - Dans les mairies

Le dossier d'enquête publique, sauf les documents graphiques (plans de zonage) n'intéressant pas la commune concernée par l'enquête, ainsi que le registre d'enquête publique ont été mis à la disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies.

5.2.2.2 - Sur le site internet de la CCVA

Le dossier d'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet de la CCVA pendant toute la durée de l'enquête.

5.2.3 - Permanences de la commission d'enquête

Pour cette enquête, la commission d'enquête a assuré au total vingt-huit permanences, au siège de l'enquête et dans les treize mairies des communes membres, selon les dates, lieux et horaires précisés dans le tableau ci-dessous :

Dates	Lieux	CE ⁽¹⁾	Horaire permanence
Lundi 21 octobre 2019	Service commun urbanisme	GS	9h-12h
	Mairie de Nazelles-Négron	GS	14h-17h
Mercredi 23 octobre 2019	Mairie de Pocé-sur-Cisse	JPH	9h-12h
	Mairie de Limeray	JPH	13h30 - 16h30
Jeudi 24 octobre 2019	Mairie de Lussault-sur-Loire	CR	9h - 12h
	Mairie de Montreuil-en Touraine	CR	14h - 17h
Vendredi 25 octobre 2019	Mairie de Chargé	GS	9h - 12h
	Mairie de Noizay	GS	14h - 17h
	Mairie de Souvigny-de-Touraine	JPH	10h - 13h
	Mairie de Mosnes	JPH	14h - 17h
Lundi 28 octobre 2019	Mairie de Cangey	JPH	9h - 12h
	Mairie de Neuillé-le-Lierre	CR	13h30 - 16h30
Jeudi 31 octobre 2019	Mairie de St-Ouen-les-Vignes	GS	9h - 12h
	Mairie de St-Règle	CR	14h30 - 17h30
Mardi 5 novembre 2019	Mairie de Chargé	GS	9h - 12h
	Mairie de Montreuil-en Touraine	CR	14h - 17h
Mercredi 6 novembre 2019	Mairie de St-Règle	CR	9h - 12h
	Mairie de Noizay	GS	14h - 17h
Jeudi 7 novembre 2019	Mairie de Neuillé-le-Lierre	CR	9h - 12h
	Mairie de Nazelles-Négron	GS	14h - 17h
Mercredi 13 novembre 2019	Mairie de Cangey	JPH	9h - 12h
	Mairie de Limeray	JPH	13h30 - 16h30
Jeudi 14 novembre 2019	Mairie de Lussault-sur-Loire	CR	9h - 12h
	Mairie de Souvigny-de-Touraine	CR	16h - 19h
Samedi 16 novembre 2019	Mairie de Pocé-sur-Cisse	JPH	9h - 12h
Lundi 18 novembre 2019	Mairie de St-Ouen-les-Vignes	GS	9h - 12h
	Mairie de Mosnes	JPH	14h - 17h
Vendredi 22 novembre 2019	Service commun urbanisme	GS	13h30 - 16h30

(1) soit GS : Guy SCHNØRING - CR : Charles RONCE - JPH : Jean-Pierre HOUDRÉ

5.2.4 - Contrôle de l'affichage

5.2.4.1 - Au siège de l'enquête et dans les mairies

Les membres de la commission d'enquête ont constaté, seulement pendant leur permanence, que l'avis d'enquête était bien affiché sur les panneaux officiels d'affichage.

5.2.4.2 - Sur les lieux de l'opération

Sans objet

5.2.5 - Incidents au cours de l'enquête

Cette enquête n'a été marquée par aucun incident.

5.2.6 - Climat de l'enquête

Les rapports, notamment, avec les personnels du Service commun de l'urbanisme et des mairies, se sont déroulés dans un climat de parfaite collaboration.

Lorsque cela a été nécessaire pour la bonne information du public venu rencontrer le commissaire-enquêteur, il a parfois été demandé par celui-ci aux mairies de photocopier une ou quelques pages en nombre limité du dossier d'enquête, afin de répondre précisément aux personnes, et de leur permettre de poursuivre leur réflexion avant de libeller, éventuellement, une observation. Les secrétariats des mairies ont toujours répondu favorablement, et immédiatement à ces demandes.

5.2.7 - Clôture des registres d'enquête

À l'expiration du délai de l'enquête publique, soit le vendredi 22 novembre 2019 inclus à 16h30, les registres d'enquête ont été clos par le président de la commission d'enquête.

5.2.8 - Certificats d'affichage

Toutes les mairies concernées par l'enquête ont fournis un certificat d'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux d'affichage officiels des mairies.

Ces certificats figurent dans les pièces annexées au présent rapport.

Mairies	Date du certificat d'affichage
Amboise	7 octobre 2019
Cangey	4 octobre 2019
Chargé	7 octobre 2019
Limeray	3 octobre 2019
Lussault-sur-Loire	4 octobre 2019
Montreuil-en-Touraine	Non fourni par la CCVA
Mosnes	4 octobre 2019
Nazelle-Négron	3 octobre 2019
Neuillé-le-Lierre	3 octobre 2019
Noizay	3 octobre 2019
Pocé-sur-Cisse	4 octobre 2019
Saint-Ouen-les-Vignes	3 octobre 2019
Saint-Règle	4 octobre 2019
Souigny-de-Touraine	4 octobre 2019

5.3 - Phase postérieure à l'enquête

5.3.1 - Modalité de transfert du dossier et du registres d'enquête

À la fin de l'enquête publique et afin de permettre la rédaction du rapport d'enquête et les conclusions motivées, le personnel du Service commun de l'urbanisme a donné en main propre, au président de la commission d'enquête, au siège de l'enquête :

- les quatorze registres d'enquête qui venaient d'être clos,
- le dossier d'enquête publique.

Par conséquent, il n'était donc pas nécessaire aux maires des communes de transmettre leur registre d'enquête par voie postale.

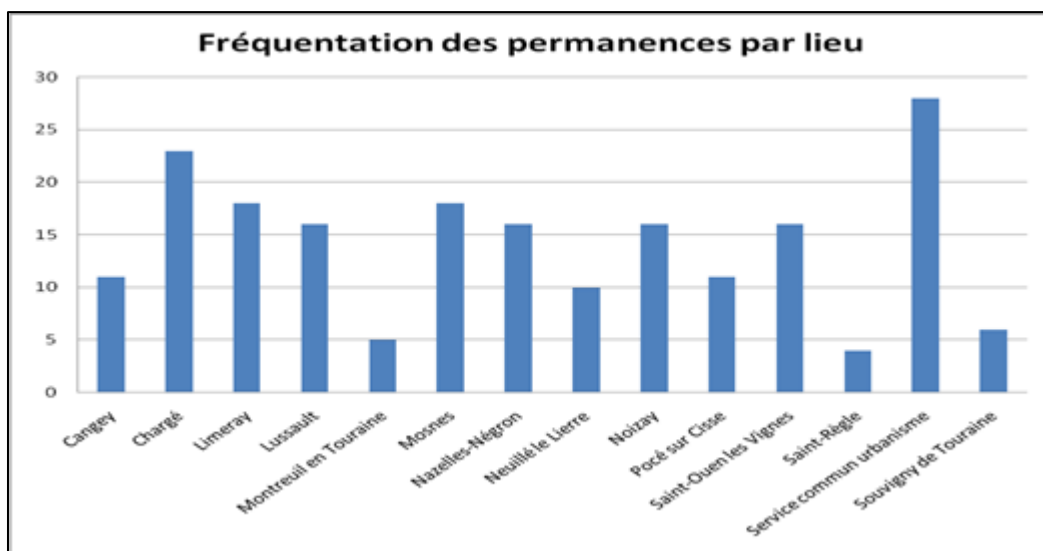
Le rapport et les conclusions motivées, avec les quatorze registres d'enquête publique ainsi que le dossier d'enquête publique seront transmis au président de la CCVA, par le président de la commission d'enquête, conformément aux termes de son arrêté.

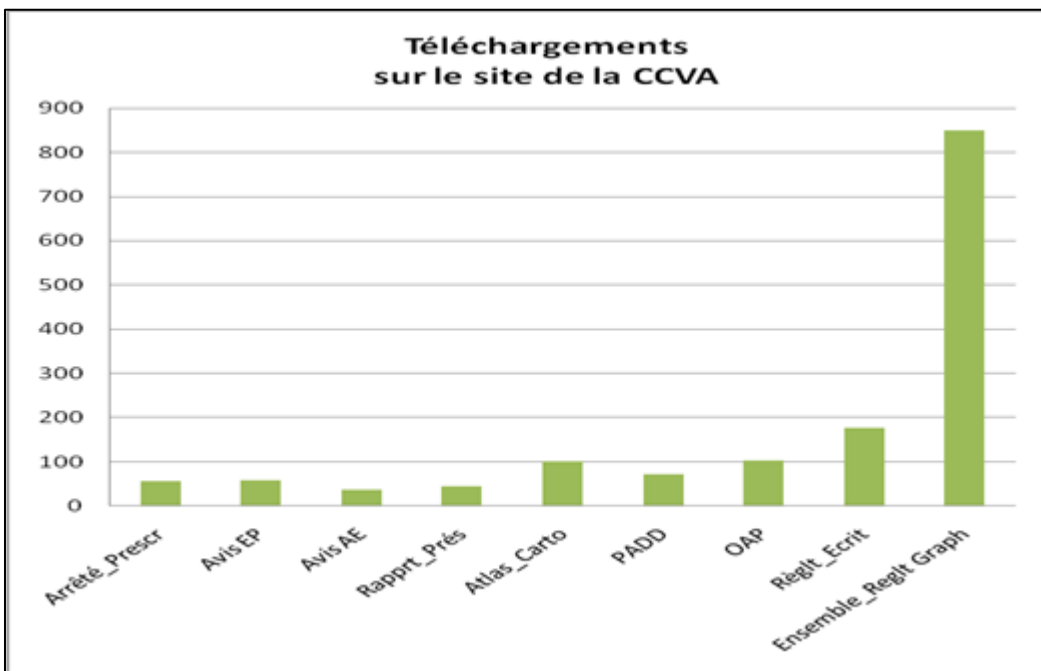
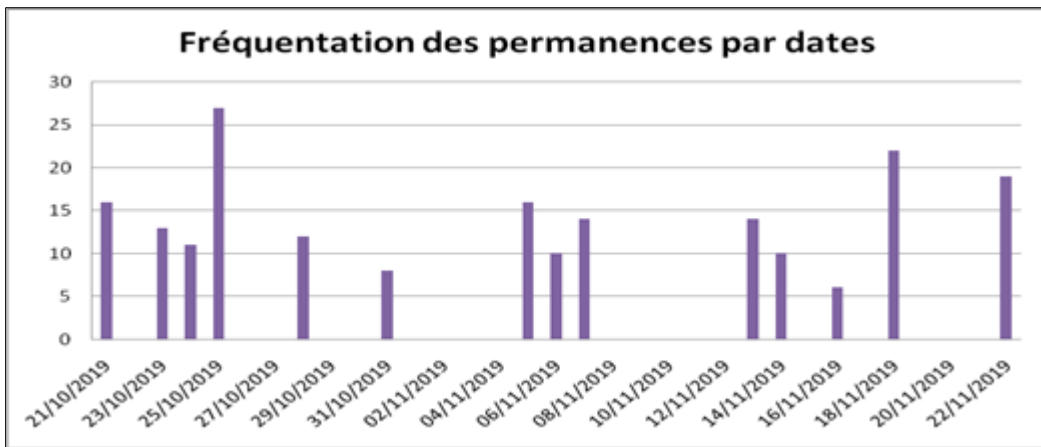
5.3.2 - Relation comptable des observations

5.3.2.1 - Fréquentation des permanences

L'intérêt du public et la fréquentation lors des permanences ont été soutenus, du début à la fin de l'enquête :

- 198 personnes reçues par les commissaires-enquêteurs lors des 28 permanences,
- Un total de 2835 pièces du dossier téléchargées sur le site de la CCVA





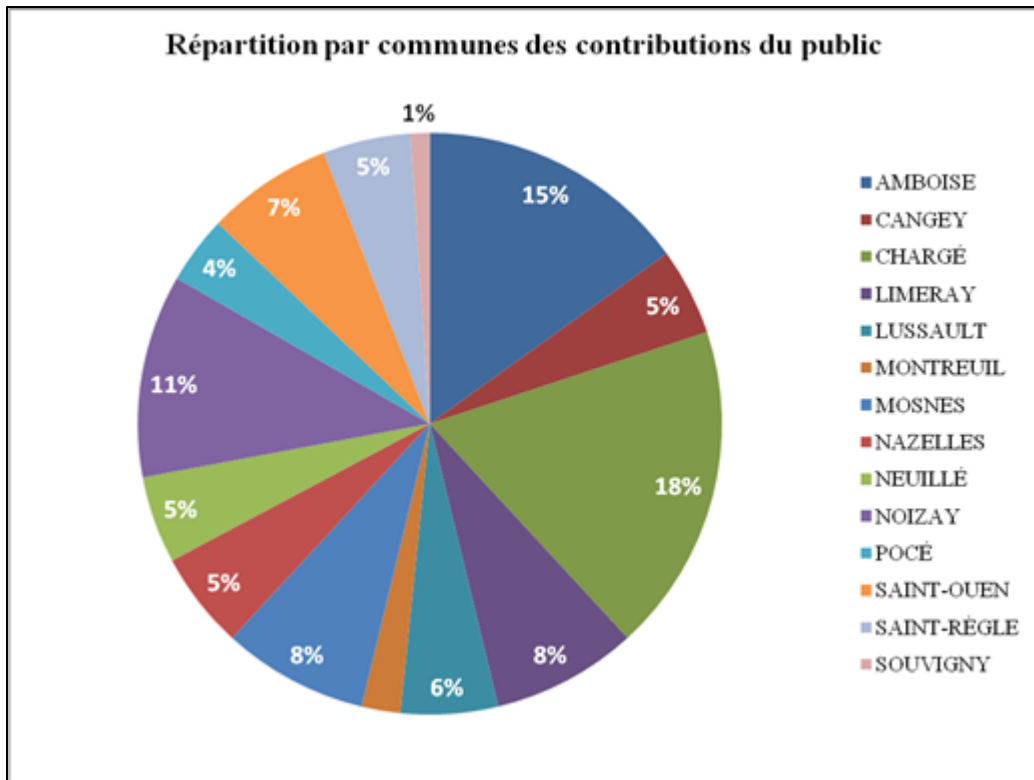
5.3.2.2 - Observations recueillies au cours de l'enquête

Au cours des 28 permanences tenues au siège de la CCVA et dans les communes membres, 198 personnes ne sont présentes pour consulter le dossier et/ou s'entretenir avec le commissaire enquêteur présent.

Au total 186 contributions ont été inscrites 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. ou ont été recueillies oralement par le commissaire-enquêteur lors d'une des permanences.

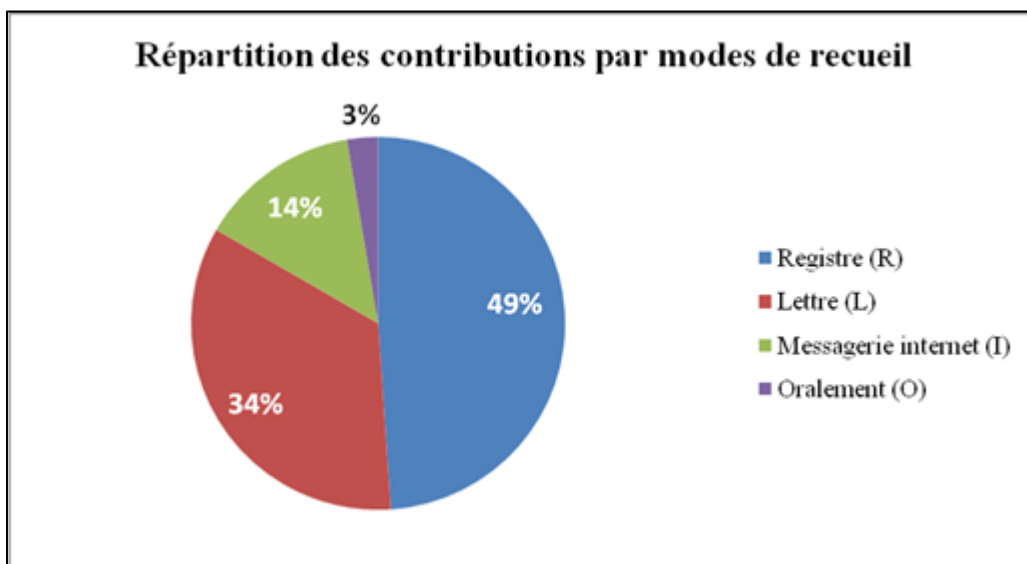
Ces 186 contributions du public se sont réparties par communes comme suit :

Amboise : 28	Lussault-sur-Loire : 10	Neuillé-le-Lierre : 9	Saint Règle : 9
Cangey : 9	Montreuil en Touraine : 4	Noizay : 21	Souigny de Touraine : 2
Chargé : 34	Mosnes : 15	Pocé sur Cisse : 6	
Limeray : 15	Nazelles-Négron : 10	Saint Ouen les Vignes : 13	



Ces **186** observations se sont réparties par mode de recueil comme suit :

Contributions du public inscrites dans les registres d'enquête mis à disposition dans les 14 lieux prévus par l'arrêté d'ouverture (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



5.3.2.3 - Réponses aux observations du public (Objet du rapport TOME II)

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.

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

Ces **186** contributions sont ainsi transmises au moyen de **243** fiches ainsi répertoriées :

Exemple : CAN(L) 001

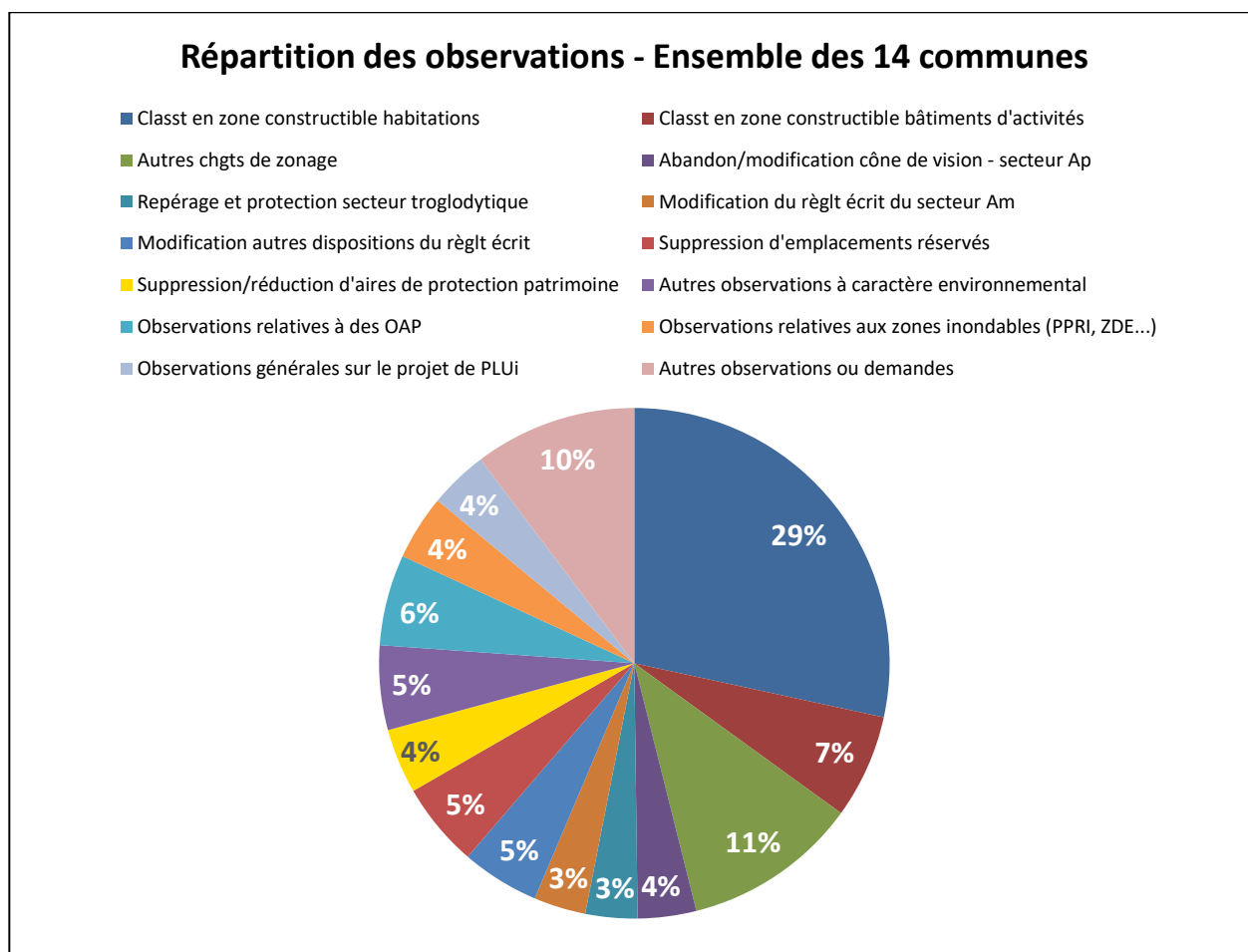
- Trois lettres identifiant la commune concernée,
- Une lettre entre parenthèses, relative au moyen d'expression utilisé :
- (R) pour Registre, (L) pour Lettre, (I) pour envoi par voie numérique (internet), (O) pour observation Orale,
- Un numéro d'ordre.

Les réponses aux observations du public font l'objet du rapport TOME II

5.3.3 - Analyse de la répartition thématique des observations recueillies

Pour faciliter l'analyse des observations, la commission d'enquête a souhaité effectuer une répartition thématique, et a choisi pour cela quatorze catégories.

Le graphique ci-dessous montre la distribution de la totalité des observations recueillies pendant l'enquête publique, à la fois celles inscrites sur les registres mis à disposition dans les mairies, et celles reçues par courriers et par courriels à l'adresse de messagerie électronique mentionnée dans l'arrêté et l'avis d'enquête.



La commission d'enquête a ainsi pu constater :

- Que les observations et demandes recueillies au cours de l'enquête se répartissent sur l'ensemble des thématiques retenues,
- Que les demandes de reclassement de parcelles en zone constructible pour des habitations représentent la plus grande partie des observations recueillies, soit 29%,
- Que 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%,
- Que les demandes ont été malgré tout diverses, puisque 10% de celles-ci échappent aux catégories retenues, et forment la catégorie « Autres observations et demandes »,
- Que les OAP ont généré 6% des observations et demandes.
- Que les emplacements réservés ont été l'objet de 13 observations au total, essentiellement des demandes de suppression qui ont représenté 5% de l'ensemble des observations recueillies,

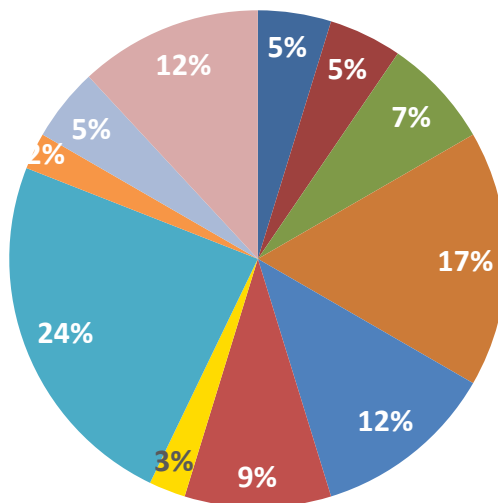
La distribution des observations recueillies par commune concernée, montre qu'il existe cependant d'importantes différences :

- Sur chaque territoire communal, le projet de PLUi a été l'objet d'observations ne représentant pas l'ensemble des thématiques,
- Dans certaines communes, des problématiques spécifiques ont émergé, avec des scores proches de 25 % ou supérieurs, qu'on ne retrouve pas avec cette importance sur les autres communes :
 - o Les cônes de vision et des secteurs Ap sur Limeray, (60 % des observations recueillies)
 - o Les aires de protection du patrimoine sur Cangey, (36% des observations recueillies)
 - o Le reclassement de parcelles en zone constructible pour les habitations sur Chargé (50% des observations recueillies), Lussault-sur-Loire (50 %), Montreuil-en-Touraine (50 %), Mosnes (50%), Neuillé-le-Lierre (59%), Saint-Ouen-les-Vignes (53 %)
 - o L'absence de repérage sur le plan de zonage et de protection de secteurs troglodytiques, sur Noizay (25% des observations recueillies).
 - o Les projets d'OAP sur Amboise (24% des observations recueillies)

Les graphiques des pages suivantes permettent de visualiser la distribution des observations pour chaque commune membre de la communauté de communes du Val d'Amboise :

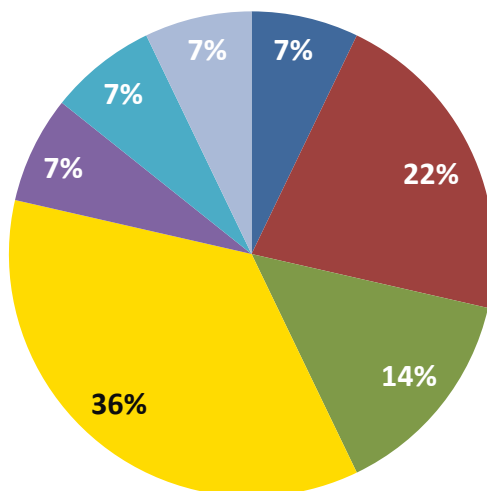
Répartition des observations - Commune d'Amboise

- Classé en zone constructible habitations
- Classé en zone constructible bâtiments d'activités
- Autres chgts de zonage
- Abandon/modification cône de vision - secteur Ap
- Repérage et protection secteur troglodytique
- Modification du règlement écrit du secteur Am
- Modification autres dispositions du règlement écrit
- Suppression d'emplacements réservés
- Suppression/réduction d'aires de protection patrimoine
- Autres observations à caractère environnemental
- Observations relatives à des OAP
- Observations relatives aux zones inondables (PPRI, ZDE...)
- Observations générales sur le projet de PLUi
- Autres observations ou demandes



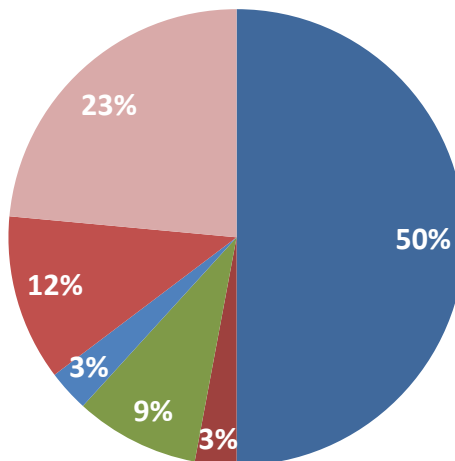
Répartition des observations - Commune de Cangey

- Classé en zone constructible habitations
- Classé en zone constructible bâtiments d'activités
- Autres chgts de zonage
- Abandon/modification cône de vision - secteur Ap
- Repérage/protection secteur troglodytique
- Modification du règlement écrit du secteur Am
- Modification autre disposition du règlement écrit
- Suppression d'emplacements réservés
- Suppression/réduction d'aires de protection du patrimoine
- Autres observations à caractère environnemental
- Observations relatives à des OAP
- Observations relatives aux zones inondables (PPRI, ZDE...)
- Observations générales sur le projet de PLUi
- Autres observations ou demandes



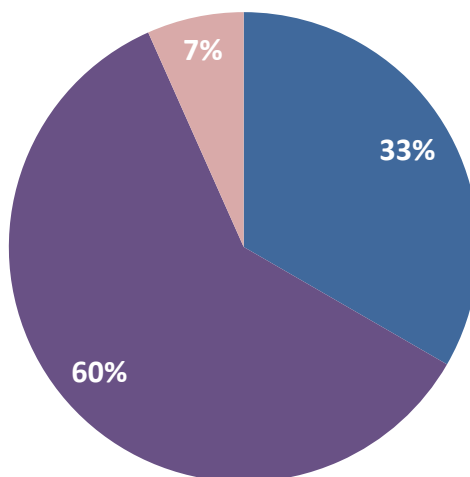
Répartition des observations - Commune de Chargé

- Classt en zone constructible habitations
- Classt en zone constructible bâtiments d'activités
- Autres chgts de zonage
- Abandon/modification cône de vision - secteur Ap
- Repérage/protection secteur troglodytique
- Modification du règlt écrit du secteur Am
- Modification autres dispositions du règlt écrit
- Suppression d'emplacements réservés
- Suppression/réduction d'aires de protection du patrimoine
- Autres observations à caractère environnemental
- Observations relatives à des OAP
- Observations relatives aux zones inondables (PPRI, ZDE...)
- Observations générales sur le projet de PLUi
- Autres observations ou demandes



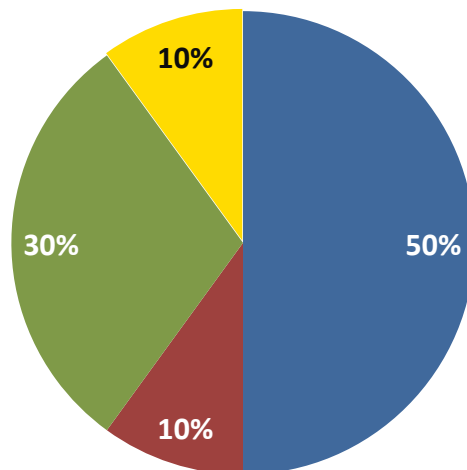
Répartition des observations - Commune de Limeray

- Classt en zone constructible habitations
- Classt en zone constructible bâtiments d'activités
- Autres chgts de zonage
- Abandon/modification cône de vision - secteur Ap
- Repérage/protection secteur troglodytique
- Modification du règlt écrit du secteur Am
- Modification autres dispositions du règlt écrit
- Suppression d'emplacements réservés
- Suppression/réduction d'aires de protection du patrimoine
- Autres observations à caractère environnemental
- Observations relatives à des OAP
- Observations relatives aux zones inondables (PPRI, ZDE...)
- Observations générales sur le projet de PLUi
- Autres observations ou demandes



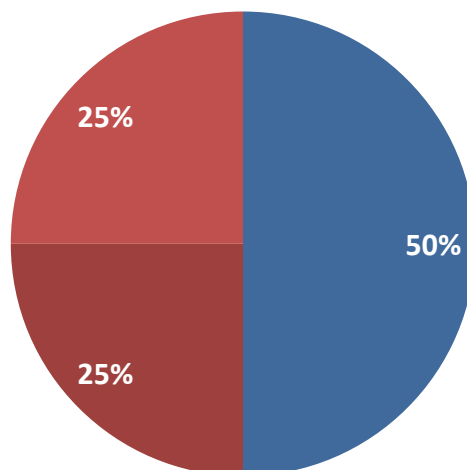
Répartition des observations - Commune de Lussault-sur-Loire

- Classt en zone constructible habitations
- Classt en zone constructible bâtiments d'activités
- Autres chgts de zonage
- Abandon/modification cône de vision - secteur Ap
- Repérage/protection secteur troglodytique
- Modification du règl écrit du secteur Am
- Modification autre disposition du règl écrit
- Suppression d'emplacements réservés
- Suppression/réduction d'aires de protection du patrimoine
- Autres observations à caractère environnemental
- Observations relatives à des OAP
- Observations relatives aux zones inondables (PPRI, ZDE...)
- Observations générales sur le PLUi
- Autres observations ou demandes



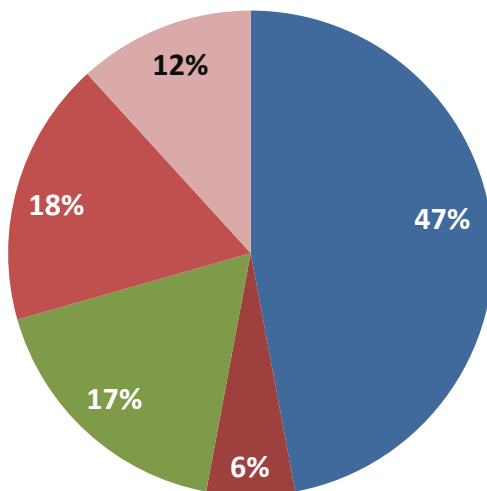
Répartition des observations - Commune de Montreuil-de-Touraine

- Classt en zone constructible habitations
- Classt en zone constructible bâtiments d'activités
- Autres chgts de zonage
- Abandon/modification cône de vision - secteur Ap
- Repérage/protection secteur troglodytique
- Modification du règl écrit du secteur Am
- Modification autre disposition du règl écrit
- Suppression d'emplacements réservés
- Suppression/réduction d'aires de protection du patrimoine
- Autres observations à caractère environnemental
- Observations relatives à des OAP
- Observations aux zones inondables (PPRI, ZDE...)
- Observations générales sur le PLUi
- Autres observations ou demandes



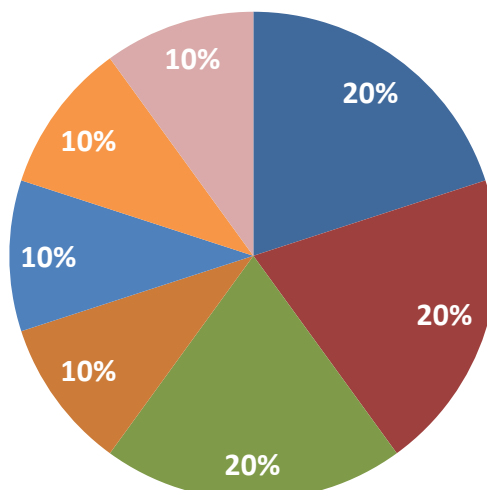
Répartition des observations - Commune de Mosnes

- Classt en zone constructible habitations
- Classt en zone constructible bâtiments d'activités
- Autres chgts de zonage
- Abandon/modification cône de vision - secteur Ap
- Repérage/protection secteur troglodytique
- Modification du règlt écrit du secteur Am
- Modification autre disposition du règlt écrit
- Suppression d'emplacements réservés
- Suppression/réduction d'aires de protection du patrimoine
- Autres observations à caractère environnemental
- Observations relatives à des OAP
- Observations relatives aux zones inondables (PPRI, ZDE...)
- Observations générales PLUi global
- Autres observations ou demandes



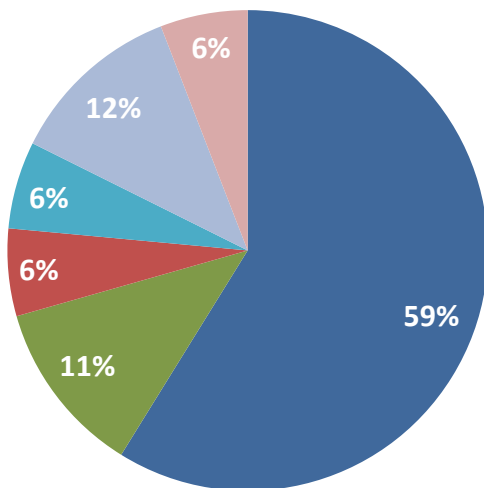
Répartition des observations - Commune de Nazelles-Négron

- Classt en zone constructible habitations
- Classt en zone constructible bâtiments d'activités
- Autres chgts de zonage
- Abandon/modification cône de vision - secteur Ap
- Repérage/protection secteur troglodytique
- Modification du règlt écrit du secteur Am
- Modification autre disposition du règlt écrit
- Suppression d'emplacements réservés
- Suppression/réduction d'aires de protection du patrimoine
- Autres observations à caractère environnemental
- Observations relatives à des OAP
- Observations relatives aux zones inondables (PPRI, ZDE...)
- Observations générales sur le projet de PLUi
- Autres observations ou demandes



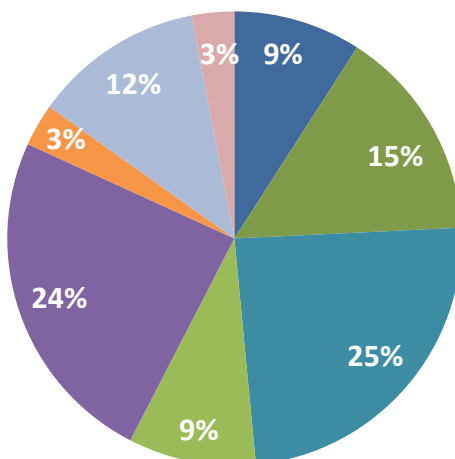
Répartition des observations - Commune de Neuillé-le-Lierre

- Classt en zone constructible habitations
- Classt en zone constructible bâtiments d'activités
- Autres chgts de zonage
- Abandon/modification cône de vision - secteur Ap
- Repérage/protection secteur troglodytique
- Modification du règl écrit du secteur Am
- Modification autre disposition du règl écrit
- Suppression d'emplacements réservés
- Suppression/réduction d'aires de protection du patrimoine
- Autres observations à caractère environnemental
- Observations relatives à des OAP
- Observations relatives aux zones inondables (PPRI, ZDE...)
- Observations générales sur le projet de PLUi
- Autres observations ou demandes



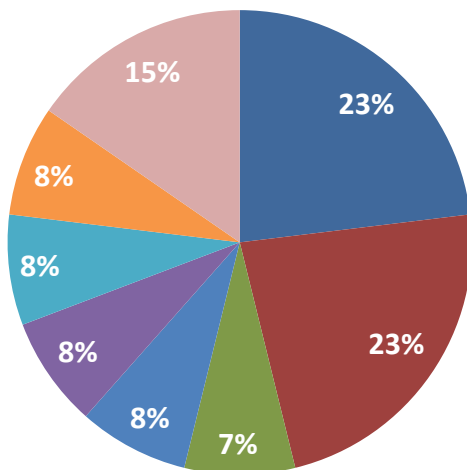
Répartition des observations - Commune de Noizay

- Classt en zone constructible habitations
- Classt en zone constructible bâtiments d'activités
- Autres chgts de zonage
- Abandon/modification cône de vision - secteur Ap
- Repérage/protection secteur troglodytique
- Modification du règl écrit du secteur Am
- Modification autre disposition du règl écrit
- Suppression d'emplacements réservés
- Suppression/réduction d'aires de protection du patrimoine
- Autres observations à caractère environnemental
- Observations relatives à des OAP
- Observations relatives aux zones inondables (PPRI, ZDE...)
- Observations générales sur le projet de PLUi
- Autres observations ou demandes



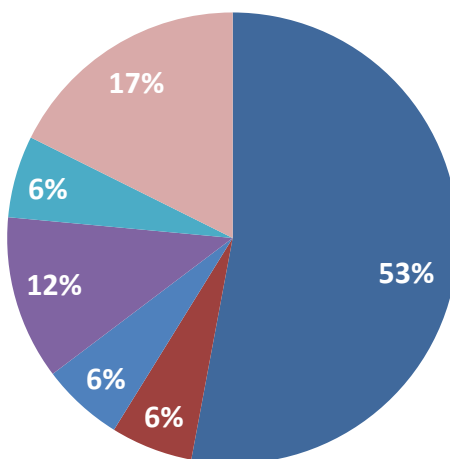
Répartition des observations - Commune de Pocé-sur-Cisse

- Classt en zone constructible habitations
- Classt en zone constructible bâtiments d'activités
- Autres chgts de zonage
- Abandon/modification cône de vision - secteur Ap
- Repérage/protection secteur troglodytique
- Modification du règl écrit du secteur Am
- Modification autre disposition du règl écrit
- Suppression d'emplacements réservés
- Suppression/réduction d'aires de protection du patrimoine
- Autres observations à caractère environnemental
- Observations relatives à des OAP
- Observations relatives aux zones inondables (PPRI, ZDE...)
- Observations générales sur le projet de PLUi
- Autres observations ou demandes



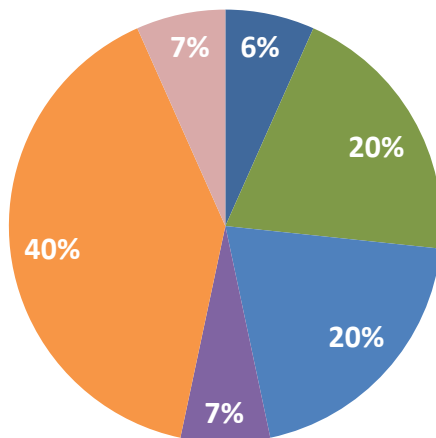
Répartition des observations - Commune de Saint-Ouen-les-Vignes

- Classt en zone constructible habitations
- Classt en zone constructible bâtiments d'activités
- Autres chgts de zonage
- Abandon/modification cône de vision - secteur Ap
- Repérage/protection secteur troglodytique
- Modification du règl écrit du secteur Am
- Modification autre disposition du règl écrit
- Suppression d'emplacements réservés
- Suppression/réduction d'aires de protection du patrimoine
- Autres observations à caractère environnemental
- Observations relatives à des OAP
- Observations relatives aux zones inondables (PPRI, ZDE...)
- Observations générales sur le projet de PLUi
- Autres observations ou demandes



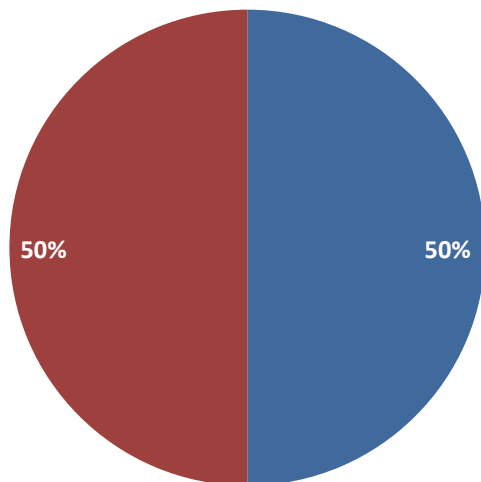
Répartition des observations - Commune de Saint-Règle

- Classt en zone constructible habitations
- Classt en zone constructible bâtiments d'activités
- Autres chgts de zonage
- Abandon/modification cône de vision - secteur Ap
- Repérage/protection secteur troglodytique
- Modification du règl écrit du secteur Am
- Modification autre disposition du règl écrit
- Suppression d'emplacements réservés
- Suppression/réduction d'aires de protection du patrimoine
- Autres observations à caractère environnemental
- Observations relatives à des OAP
- Observations relatives aux zones inondables (PPRI, ZDE...)
- Observations générales sur le projet de PLUi
- Autres observations ou demandes



Répartition des observations - Commune de Souvigny-en-Touraine

- Classt en zone constructible habitations
- Classt en zone constructible bâtiments d'activités
- Autres chgts de zonage
- Abandon/modification cône de vision - secteur Ap
- Repérage/protection secteur troglodytique
- Modification du règl écrit du secteur Am
- Modification autre disposition du règl écrit
- Suppression d'emplacements réservés
- Suppression/réduction d'aires de protection du patrimoine
- Autres observations à caractère environnemental
- Observations relatives à des OAP
- Observations relatives aux zones inondables (PPRI, ZDE...)
- Observations générales sur le projet de PLUi
- Autres observations ou demandes



5.3.4 - Notification du procès-verbal des observations du public au pétitionnaire

Conformément à l'article R 123-18 du code de l'environnement, la commission d'enquête a établi un procès-verbal des observations du public, recueillies pendant l'enquête avec les demandes de renseignements de la commission, suite au déroulement de cette enquête.

Le procès-verbal a été présenté le mercredi 27 novembre 2019, par le président de la commission d'enquête, dans les locaux du Service commun de l'urbanisme, à Mme Chantal ALEXENDRE, Vice-Présidente de la CCVA, en charge de l'Aménagement du territoire, de l'urbanisme, de l'assainissement, de la mutualisation et de la contractualisation, en présence :

- De Mme Géraldine VITULIN, Responsable du Service Commun urbanisme et planification CCVA et Ville d'Amboise ;
- De Mme Solange NOLOT du Service Commun urbanisme et planification CCVA et Ville d'Amboise ;
- Des tous les membres titulaires de la commission d'enquête.

Le procès-verbal des observations du public, fait l'objet des pièces annexées au présent rapport qui fait partie intégrante du tome I du rapport. Nous renvoyons le lecteur à ce document pour prendre connaissance des observations orales et écrites, des lettres et des courriels, des personnes ayant déposé à l'enquête.

5.3.5 - Mémoire en réponse du pétitionnaire

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 présent rapport d'enquête. Cette pièce fait partie de celui-ci.

CHAPITRE 6

OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LE PUBLIC ET DEMANDES DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE À LA CCVA

AVERTISSEMENT

Le rapport complet de la commission d'enquête est articulé autour de deux tomes pour des raisons de volume des informations traitées.

Le TOME I fait l'objet du présent document, auquel sont annexées, des pièces justificatives, qui ont été nécessaires pour le lancement de l'enquête.

Le TOME II comprend d'une part, les observations du publique, recueillies pendant l'enquête, et, d'autre part, les demandes de la commission d'enquête à la CCVA, qui ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse.

Au regard des réponses apportées par la CCVA aux observations du public et aux demandes de la commission d'enquête, celle-ci a donné un avis ou porté une appréciation sur chaque observation.

À Amboise, le 20 décembre 2019,

Les membres de la commission d'enquête,

Jean-Pierre HOUDRÉ



Membre titulaire

Charles RONCE



Membre titulaire

Guy SCHNØERING



Président

PIÈCES ANNEXÉES AU RAPPORT D'ENQUÊTE *TOME I*

SOMMAIRE

1 - ARRÊTÉ PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
2 - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	9
3 - PARUTION DE L'AVIS D'ENQUÊTE DANS LA PRESSE LOCALE.....	11
4 - PARUTIONS SUR LE SITE INTERNET DE LA CCVA.....	15
5 - PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS PENDANT L'ENQUÊTE	16
6 - MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL	25
7 - AFFICHAGE DE L'AVIS D'ENQUÊTE DANS LES MAIRIES	31
8 - ARTICLE DE PRESSE	34

1 - ARRÊTÉ PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

République française - Département d'Indre-et-Loire



ARRETE DU PRESIDENT 2019-17 PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'UBANISME INTERCOMMUNAL DU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL D'AMBOISE

Le Président de la Communauté de communes du Val d'Amboise,

- Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-19 et suivants et R153-8 et suivants,
- Vu** le Code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants,
- Vu** la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement national pour l'Environnement (art. 236),
- Vu** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)
- Vu** le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- Vu** l'arrêté préfectoral n°15-83 en date du 30 décembre 2015 portant modifications des statuts de la CCVA,
- Vu** l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 s'appliquant au 1^{er} janvier 2017, portant sur la dématérialisation des enquêtes publiques,
- Vu** la délibération n°2016-02-12 du Conseil Communautaire en date du 4 février 2016 prescrivant l'élaboration d'un Plan local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) sur le territoire de la Communauté de communes du Val d'Amboise (CCVA),
- Vu** la délibération n°2016-02-13 du Conseil Communautaire en date du 4 février 2016 relative aux modalités de collaboration entre la Communauté de communes du Val d'Amboise et ses communes membres pour l'élaboration du PLUi,
- Vu** la délibération n°2018-03-03 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,
- Vu** la délibération n°201-06-18 du Conseil Communautaire en date du 15 novembre 2018 relative au second débat 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,
- Vu** la délibération n°2019-02-16 du 28 mars 2019 relative au bilan de la concertation et d'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
- Vu** la délibération n°2019-04-06 du Conseil Communautaire en date du 4 juillet 2019 relative au deuxième arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
- Vu** la décision du Tribunal administratif n° E19000129/45 en date du 18 juillet 2019, portant désignation de la commission d'enquête pour conduire l'enquête publique,
- Vu** les avis émis par les communes membres de la Communauté de communes du Val d'Amboise recueillis en application des dispositions de l'article L153-15 et R153-5 du code de l'Urbanisme,
- Vu** les avis émis par les Personnes Publiques Associées recueillis en application des articles L153-16 et L153-17 du code de l'Urbanisme,

ARRÊTE :

ARTICLE 1 : Il est procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) du territoire de la Communauté de communes du Val d'Amboise (CCVA).

Le PLU intercommunal est un document de planification territoriale qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire. Dès son approbation, ce document se substituera aux 14 PLU communaux, et s'appliquera à l'ensemble du territoire de la CCVA.

- 1) Le dossier d'arrêt du PLU intercommunal est constitué :
 - du rapport de présentation, intégrant l'évaluation environnementale, et son résumé non technique (dossier n°4/4),
 - du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
 - des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
 - du règlement écrit et règlement graphique (plans des zones U urbaines, AU à urbaniser, A agricoles et N naturelles et leurs sous-secteurs),
 - des annexes,
 - de la délibération du conseil communautaire en date du 28 mars 2019 et du 4 juillet 2019 portant sur le bilan de la concertation et l'arrêt de projet du PLUI,
 - de l'arrêté de mise à l'enquête,
- 2) des délibérations des conseils municipaux portant débat sur le PADD,
- 3) de l'avis de l'Autorité Environnementale,
- 4) des différents avis des personnes publiques associées et consultées.

ARTICLE 2 : L'enquête publique se déroulera durant 33 jours à compter du **lundi 21 octobre 2019 à 9h et jusqu'au vendredi 22 novembre 2019 inclus à 16h30** au Service Commun Urbanisme de la Ville d'Amboise et de la CCVA sis 19 rue de l'Île d'Or à Amboise siège de l'enquête publique, ainsi que dans les 14 mairies des communes membres de la CCVA.

ARTICLE 3 : Par décision motivée, le président de la commission d'enquête peut prolonger l'enquête publique pour une durée maximale de quinze jours. Cette décision est portée à la connaissance du public, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête.

ARTICLE 4 : Le Tribunal Administratif d'Orléans a désigné une commission d'enquête composée comme suit :

Monsieur Guy SCHNOERING, délégué régional au tourisme en retraite et désigné Président de la commission,

Monsieur Charles RONCE, cadre du ministère de l'équipement en retraite, membre titulaire,
Monsieur Jean-Pierre HOUDRE, proviseur adjoint de lycée en retraite, membre titulaire.

ARTICLE 5 : L'ensemble des pièces du dossier en version papier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le président de la commission d'enquête seront déposés au Service Commun Urbanisme pendant 33 jours consécutifs, consultables aux jours et heures habituels d'ouverture du service soit :

- le lundi et mercredi de 9h à 12h et de 13h30 à 17h,
- le mardi de 13h30 à 17h,
- le jeudi de 9h à 12h,
- le vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'attention de **Monsieur Guy SCHNOERING président de la commission d'enquête - CCVA - Service commun urbanisme, 19 rue de l'Île d'Or 37400 AMBOISE.**

Les observations pourront également être adressées au président de la commission par voie électronique à l'adresse suivante : enquete.plui@cc-valdamboise.fr

Le dossier sera consultable sur le site internet de la CCVA www.cc-valdamboise.fr et sur les sites internet des communes membres de la CCVA quand elles en possèdent un.

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

- à la Mairie d'Amboise, 60 rue de la Concorde ;
- au Centre Social et Culturel Charles Péguy à Amboise, 1 rue Rémy Belleau ;
- à 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.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Madame Géraldine VITULIN, responsable du Service Urbanisme Commun de la Ville d'Amboise et de la CCVA, ou auprès de Madame Solange NO LOT, son adjointe (service situé au 19 rue de l'Île d'Or - 37400 AMBOISE, tel : 02 47 79 41 50, courriel: urbacacc-valdamboise.fr).

ARTICLE 6 : Pendant toute la durée de l'enquête, seront tenus à la disposition du public, aux jours et heures d'ouvertures habituels des Mairies des communes membres de la CCVA :

- le règlement graphique de la commune et le règlement écrit en version papier,
- un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par un commissaire enquêteur.
- l'ensemble du dossier sera consultable sur le site internet de la CCVA et sur celui des communes qui en possèdent un.

ARTICLE 7 : Des permanences sont organisées dans chaque commune membre de la CCVA pendant la durée de l'enquête durant lesquelles un commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions, aux dates, heures et lieux suivants :

Date	Lieu	Adresse	Horaire permanence
Lundi 21 octobre 2019	Service Commun Urbanisme	19 rue de l'Île d'Or 37400 AMBOISE	9h-12h
	Mairie de Nazelles-Négron	Rue Louis Viset 37530 NAZELLES-NEGRON	14h-17h
Mercredi 23 octobre 2019	Mairie de Pocé-sur-Cisse	Place de la Mairie 37530 POCE SUR CISSE	9h-12h
	Mairie de Limeray	1 place du Général de Gaulle 37530 LIMERAY	13h30-16h30
Jeudi 24 octobre 2019	Mairie de Lussault-sur-Loire	2 route de Tours 37400 LUSSAULT-SUR-LOIRE	9h - 12h
	Mairie de Montreuil-en-Touraine	33 rue du Bourg 37530 MONTREUIL-EN-TOURAIN	14h - 17h
Vendredi 25 octobre 2019	Mairie de Chargé	2 bis rue du Général de Gaulle 37530 CHARGE	9h - 12h
	Mairie de Noizay	4 place Léon Gambetta 37210 NOIZAY	14h - 17h
	Mairie de Souvigny-de-Touraine	1 rue Nationale 37530 SOUVIGNY-DE-TOURAIN	10h - 13h
	Mairie de Mosnes	9 rue du Général de Gaulle 37530 MOSNES	14h - 17h
Lundi 28 octobre 2019	Mairie de Cangey	5 rue Château-Renault 37530 CANGEY	9h-12h
	Mairie de Neuillé-le-Lierre	2 rue de la République 37380 NEUILLE-LE-LIERRE	13h30-16h30
Jeudi 31 octobre 2019	Mairie de St-Ouen-les-Vignes	4 place de l'église 37530 ST-OUEN-LES-VIGNES	9h - 12h
	Mairie de St-Règle	2 place Saint-Louis 37530 ST-REGLE	14h30 - 17h30
Mardi 5 novembre 2019	Mairie de Chargé	2 bis rue du Général de Gaulle 37530 CHARGE	9h - 12h
	Mairie de Montreuil-en-Touraine	33 rue du Bourg 37530 MONTREUIL-EN-TOURAIN	14h - 17h
Mercredi 6 novembre 2019	Mairie de St-Règle	2 place Saint-Louis 37530 ST-REGLE	9h - 12h
	Mairie de Noizay	4 place Léon Gambetta 37210 NOIZAY	14h - 17h

Jeudi 7 novembre 2019	Mairie de Neuillé-le-Lierre	2 rue de la République 37380 NEUILLE-LE-LIERRE	9h - 12h
	Mairie de Nazelles-Négron	Rue Louis Viset 37530 NAZELLES-NEGRON	14h - 17h
Mercredi 13 novembre 2019	Mairie de Cangey	5 rue Château-Renault 37530 CANGEY	9h-12h
	Mairie de Limeray	1 place du Général de Gaulle 37530 LIMERAY	13h30- 16h30
Jeudi 14 novembre 2019	Mairie de Lussault-sur-Loire	2 route de Tours 37400 LUSSAULT-SUR-LOIRE	9h-12h
	Mairie de Souvigny-de-Touraine	1 rue Nationale 37530 SOUVIGNY-DE-TOURAINES	16h - 19h
Samedi 16 novembre 2019	Mairie de Pocé-sur-Cisse	Place de la Mairie 37530 POCE SUR CISSE	9h-12h
Lundi 18 novembre 2019	Mairie de St-Ouen-les-Vignes	4 place de l'église 37530 ST-OUEN-LES-VIGNES	9h-12h
	Mairie de Mosnes	9 rue du Général de Gaulle 37530 MOSNES	14h-17h
Vendredi 22 novembre 2019	Service Commun Urbanisme	19 rue de l'Ile d'Or 37400 AMBOISE	13h30-16h30

Article 8 : A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 2, les registres sont transmis au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture des registres, le président de la commission d'enquête rencontrera, dans un délai de huit jours à compter de la réception des registres et des documents annexés, le président de la CCVA (ou son représentant), et lui communiquera les observations consignées dans un procès-verbal de synthèse. La CCVA disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

La commission d'enquête disposera d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au président de la CCVA son rapport relatant le déroulement de l'enquête et ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouvertures:

- au Service commun urbanisme de la CCVA,
- dans chaque mairie de la CCVA,
- à la Préfecture d'Indre et Loire,
- et consultables sur le site internet de la CCVA.

Article 9 : Une copie du rapport de la commission d'enquête sera adressée à la Préfète d'Indre-et-Loire ainsi qu'à la présidente du Tribunal Administratif d'Orléans.

Article 10 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, ainsi que sur le site internet de la CCVA www.cc-valdamboise.fr et sur les sites internet des communes membres de la CCVA quand elles en possèdent un.

Cet avis sera également publié par voie d'affichage au siège de la Communauté de communes du Val d'Amboise, dans les 14 mairies membres, et au Service Commun Urbanisme.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de celle-ci en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Article 11 : A l'issue de l'enquête publique, le Conseil communautaire de la CCVA pourra approuver le PLUi, éventuellement modifié, pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions motivées de la commission d'enquête.

Fait à Nazelles-Négron, le 16/09/2019

Le Président,

Claude VERNE



Transmis au Préfet le 16 SEP. 2019
Reçu par le Préfet le 16 SEP. 2019
Affiché ou notifié le 16 SEP. 2019
Acte exécutoire 16 SEP. 2019
Le Président

2 - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU VAL D'AMBOISE

Elaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 21 octobre 2019 à 9h au vendredi 22 novembre 2019 à 16h30

Le public est informé qu'en application de l'arrêté en date du 16/09/2019 du Président de la CC du Val d'Amboise, il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes du Val d'Amboise. Cette enquête publique se déroulera du lundi 21 octobre 2019 à 9h00 au vendredi 22 novembre 2019 à 16h30 inclus, soit pendant une durée de 33 jours consécutifs. Le projet concerne l'ensemble des 14 communes situées sur le territoire de la Communauté de communes du Val d'Amboise.

Le PLU intercommunal est un document de planification territoriale qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire. Le dossier du PLU intercommunal est constitué : du rapport de présentation, intégrant l'évaluation environnementale, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du règlement écrit et règlement graphique (plans des zones U urbaines, AU à urbaniser, A agricoles et N naturelles et leurs sous-secteurs), et des annexes.

L'évaluation environnementale du projet de PLUi et son résumé non technique figurent dans le rapport de présentation (dossier n°4/4). L'avis de l'Autorité Environnementale sera joint au dossier d'enquête publique, ainsi que les avis des communes membres et des personnes publiques associées.

Par décision du Tribunal Administratif en date du 18 juillet 2019, une commission d'enquête a été désignée composée de Monsieur Guy SCHNOERING, président de la commission d'enquête (délégué régional au tourisme en retraite), de Monsieur Charles RONCE (cadre du ministère de l'équipement en retraite) et de Monsieur Jean-Pierre HOUDRE (proviseur adjoint de lycée en retraite) membres titulaires.

Durant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier en version papier sont consultables au siège de l'enquête publique : Service Commun Urbanisme de la Ville d'Amboise et de la CCVA, 19 rue de l'Ile d'Or - 37400 AMBOISE (lundi et mercredi 9h-12h et 13h30-17h, mardi de 13h30 à 17h, jeudi de 9h à 12h, vendredi 9h-12h et 13h30 à 16h30).

De plus, durant toute la durée de l'enquête, au sein des mairies listées dans le tableau ci-dessous, le règlement graphique (plan de zonage) de la commune et le règlement écrit en version papier seront consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public.

L'ensemble des pièces du dossier d'enquête sera consultable et téléchargeable, sous forme numérique, jusqu'à la fin de l'enquête sur le site internet de la Communauté de communes du Val d'Amboise : www.cc-valdamboise.fr/et sur les sites internet des communes membres de la CCVA quand elles en possèdent un. Le public pourra aussi consulter le dossier sur des postes informatiques, en accès libre et gratuit, à la Mairie d'Amboise, au Centre Social Charles Péguy à Amboise, à la Médiathèque Aimé Césaire d'Amboise et au bureau de La Poste de Pocé-sur-Cisse aux jours et heures habituels d'ouvertures au public.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions selon les possibilités suivantes :

- soit sur les registres d'enquête publique déposés au sein des Mairies des 14 communes, soit sur le registre déposé au Service commun urbanisme, siège de l'enquête ;
- les adresser par écrit à Monsieur Guy SCHNOERING, président de la commission d'enquête, Service commun urbanisme, 19 rue de l'Ile d'Or 37400 Amboise (date limite de réception des courriers le vendredi 22 novembre 2019).
- les adresser par voie électronique à l'adresse suivante : enquete.plui@cc-valdamboise.fr

L'ensemble des observations et propositions émises par le public sera consultable pendant toute la période de l'enquête publique sur le site internet de la Communauté de communes du Val d'Amboise : www.cc-valdamboise.fr/. Les observations et propositions reçues après la clôture de l'enquête publique, soit le vendredi 22 novembre 2019 à 16h30, ne pourront être prises en compte.

Les commissaires enquêteurs se tiendront à la disposition du public pour recevoir ses observations dans le cadre des permanences définies ci-après :

Lundi 21 octobre 2019	Service commun urbanisme	19 rue de l'Ile d'Or 37400 AMBOISE	9h-12h	Mardi 5 novembre 2019	Mairie de Chargé	2 bis rue du Général de Gaulle 37530 CHARGE	9h - 12h
	Mairie de Nazelles-Négron	Rue Louis Viset 37530 NAZELLES-NEGRON	14h-17h		Mairie de Montreuil-en Touraine	33 rue du Bourg 37530 MONTREUIL-EN-TOURAIN	14h - 17h
Mercredi 23 octobre 2019	Mairie de Pocé-sur-Cisse	Place de la Mairie 37530 POCE SUR CISSE	9h-12h	Mercredi 6 novembre 2019	Mairie de St-Règle	2 place Saint-Louis 37530 ST-REGLE	9h - 12h
	Mairie de Limeray	1 place du Général de Gaulle 37530 LIMERAY	13h30 - 16h30		Mairie de Noizay	4 place Léon Gambetta 37210 NOIZAY	14h - 17h
Jeudi 24 octobre 2019	Mairie de Lussault-sur-Loire	2 route de Tours 37400 LUSSAULT-SUR-LOIRE	9h - 12h	Jeudi 7 novembre 2019	Mairie de Neuillé-le-Lierre	2 rue de la République 37380 NEUILLE-LE-LIERRE	9h - 12h
	Mairie de Montreuil-en Touraine	33 rue du Bourg 37530 MONTREUIL-EN-TOURAIN	14h - 17h		Mairie de Nazelles-Négron	Rue Louis Viset 37530 NAZELLES-NEGRON	14h - 17h
Vendredi 25 octobre 2019	Mairie de Chargé	2 bis rue du Général de Gaulle 37530 CHARGE	9h - 12h	Mercredi 13 novembre 2019	Mairie de Cangey	5 rue Château-Renault 37530 CANGEY	9h - 12h
	Mairie de Noizay	4 place Léon Gambetta 37210 NOIZAY	14h - 17h		Mairie de Limeray	1 place du Général de Gaulle 37530 LIMERAY	13h30 - 16h30
	Mairie de Souvigny-de-Touraine	1 rue Nationale 37530 SOUVIGNY-DE-TOURAIN	10h - 13h	Jeudi 14 novembre 2019	Mairie de Lussault-sur-Loire	2 route de Tours 37400 LUSSAULT-SUR-LOIRE	9h - 12h
	Mairie de Mosnes	9 rue du Général de Gaulle 37530 MOSNES	14h - 17h		Mairie de Souvigny-de-Touraine	1 rue Nationale 37530 SOUVIGNY-DE-TOURAIN	16h - 19h
Lundi 28 octobre 2019	Mairie de Cangey	5 rue Château-Renault 37530 CANGEY	9h - 12h	Samedi 16 novembre 2019	Mairie de Pocé-sur-Cisse	Place de la Mairie 37530 POCE SUR CISSE	9h - 12h
	Mairie de Neuillé-le-Lierre	2 rue de la République 37380 NEUILLE-LE-LIERRE	13h30 - 16h30	Lundi 18 novembre 2019	Mairie de St-Ouen-les-Vignes	4 place de l'église 37530 ST-OUEN-LES-VIGNES	9h - 12h
Jeudi 31 octobre 2019	Mairie de St-Ouen-les-Vignes	4 place de l'église 37530 ST-OUEN-LES-VIGNES	9h - 12h		Mairie de Mosnes	9 rue du Général de Gaulle 37530 MOSNES	14h - 17h
	Mairie de St-Règle	2 place Saint-Louis 37530 ST-REGLE	14h30 - 17h30	Vendredi 22 novembre 2019	Service commun urbanisme	19 rue de l'Ile d'Or 37400 AMBOISE	13h30 - 16h30

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées de la commission d'enquête seront consultables sur le site internet de la CC du Val d'Amboise. Ils seront tenus à la disposition du public au Service commun urbanisme, dans chaque Mairie de la CC du Val d'Amboise et à la Préfecture d'Indre et Loire pendant un an aux jours et heures habituels d'ouvertures au public. A l'issue de l'enquête, le projet de PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du conseil communautaire du Val d'Amboise.

Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Madame Géraldine VITULIN, responsable du Service Commun Urbanisme, ou auprès de Madame Solange NOLOT, son adjointe. Le service est situé au 19 rue de l'Ile d'Or - 37400 AMBOISE, tel : 02 47 79 41 50, courriel: urba@cc-valdamboise.fr

Le Président de la Communauté de communes du Val d'Amboise - Claude VERNE

3 - PARUTION DE L'AVIS D'ENQUÊTE DANS LA PRESSE LOCALE

La Nouvelle République - Édition Indre-et-Loire
Annonces parues le jeudi 3 octobre 2019

les annonces 25
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
TOURNAI VAL DE VENNE
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
LEVALLEIN
SELAIR, CASABERG & ASSOCIÉS
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE DOMINION-TOURAIN
DISSOLUTION
WALTER ET GARANCE
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

La Nouvelle République
Jeudi 3 octobre 2019

les annonces

25

ANNONCES LÉGALES

Divers

Le Directeur général des Services publics de Loire, 4 place de l'Europe, BP 60018, 41000 Orléans cedex 03, annonce la tenue de la séance de la Commission de la CCVA n° 190000129/45 - Arrêté du Président de la CCVA du 16 septembre 2019.

Le Directeur général des Services publics de Loire, 4 place de l'Europe, BP 60018, 41000 Orléans cedex 03, annonce la tenue de la séance de la Commission de la CCVA n° 190000129/45 - Arrêté du Président de la CCVA du 16 septembre 2019.

Enquêtes publiques

Communauté de Communes du Val d'Amboise

ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

La commune d'Amboise est soumise à la loi n° 100-1033 du 10 septembre 2016 relative à la simplification administrative et à la décentralisation. Elle est soumise à la loi n° 100-1033 du 10 septembre 2016 relative à la simplification administrative et à la décentralisation. Elle est soumise à la loi n° 100-1033 du 10 septembre 2016 relative à la simplification administrative et à la décentralisation.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
TOURNAI VAL DE VENNE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Il est procédé à une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU) arrêté par la Communauté de Communes Tournaï Val de Venne le 20 septembre 2019. Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique.

Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique. Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique.

- 1) Amboise (41000)
2) Amboise (41000)
3) Amboise (41000)
4) Amboise (41000)
5) Amboise (41000)
6) Amboise (41000)
7) Amboise (41000)
8) Amboise (41000)
9) Amboise (41000)
10) Amboise (41000)

Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique. Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique.

Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique. Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique.

Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique. Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique.

Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique. Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique.

Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique. Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique.

Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique. Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique.

Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique. Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique.

Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique. Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique.

Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique. Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique.

Vie de sociétés

LEVALLEIN

Levallein est une commune de la Communauté de Communes Tournaï Val de Venne. Elle est soumise à la loi n° 100-1033 du 10 septembre 2016 relative à la simplification administrative et à la décentralisation.

SELAIR, CASABERG & ASSOCIÉS

Selair, Casaberg & Associés est une société civile immobilière spécialisée dans la vente et la location de biens immobiliers. Elle est soumise à la loi n° 100-1033 du 10 septembre 2016 relative à la simplification administrative et à la décentralisation.

DISSOLUTION

La société SELAIR, CASABERG & ASSOCIÉS est en cours de dissolution. Elle est soumise à la loi n° 100-1033 du 10 septembre 2016 relative à la simplification administrative et à la décentralisation.

Adjudications Immobilières

WALTER ET GARANCE

Walter et Garance est une société civile immobilière spécialisée dans la vente et la location de biens immobiliers. Elle est soumise à la loi n° 100-1033 du 10 septembre 2016 relative à la simplification administrative et à la décentralisation.

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

La vente aux enchères publiques aura lieu le 10 octobre 2019 à 14 heures. Elle est soumise à la loi n° 100-1033 du 10 septembre 2016 relative à la simplification administrative et à la décentralisation.

Communauté de Communes du Val d'Amboise

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Il est procédé à une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU) arrêté par la Communauté de Communes du Val d'Amboise le 16 septembre 2019. Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique.

Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique. Le projet de PLU est accessible au public pendant 15 jours à compter de la date de la présente enquête publique.

La Nouvelle République - Édition Indre-et-Loire

Annonces parues le lundi 21 octobre 2019

18

les annonces

voir et être

La Nouvelle République
Lundi 23 octobre 2019

légal et officielles

Vos publicités ont des avantages légaux et sont de véritables publicités classées.
In Media Res par NRE. Contain Photos et autres services intégrés.
E-mail : advertising@nre.fr 02 40 00 07 00
NRE Communication : 43, rue Albert de Montes
FR 37000 - 37000 Tours Centre
Vos annonces ont des avantages légaux : www.presse-regulee.com
Vos publicités ont des avantages légaux : www.presse-regulee.com

Enquêtes publiques



Communauté de Communes du Val d'Ardenne

ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le public est informé qu'en application de l'article 10 de la loi n° 1001 du 30 octobre 1991, l'Assemblée de Val d'Ardenne a initié une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU) de la Communauté de Communes du Val d'Ardenne. Cette enquête publique est organisée de la manière suivante : une séance de concertation sera organisée le mardi 29 octobre 2019 à 17 heures à la Mairie de Mazerolles-sur-Loire, 12 rue de la République, 37160 Mazerolles-sur-Loire. La séance sera présidée par le Maire de Mazerolles-sur-Loire. Le public est invité à participer à cette séance de concertation. Des renseignements sont disponibles auprès de la Communauté de Communes du Val d'Ardenne, 12 rue de la République, 37160 Mazerolles-sur-Loire, ou au 02 47 83 12 12. L'Assemblée de Val d'Ardenne a également initié une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU) de la Communauté de Communes du Val d'Ardenne. Cette enquête publique est organisée de la manière suivante : une séance de concertation sera organisée le mardi 29 octobre 2019 à 17 heures à la Mairie de Mazerolles-sur-Loire, 12 rue de la République, 37160 Mazerolles-sur-Loire. La séance sera présidée par le Maire de Mazerolles-sur-Loire. Le public est invité à participer à cette séance de concertation. Des renseignements sont disponibles auprès de la Communauté de Communes du Val d'Ardenne, 12 rue de la République, 37160 Mazerolles-sur-Loire, ou au 02 47 83 12 12.

AVIS AU PUBLIC

La commune de LES HERMITES, 12 rue de la République, 37160 Mazerolles-sur-Loire, organise une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU) de la Communauté de Communes du Val d'Ardenne. Cette enquête publique est organisée de la manière suivante : une séance de concertation sera organisée le mardi 29 octobre 2019 à 17 heures à la Mairie de Mazerolles-sur-Loire, 12 rue de la République, 37160 Mazerolles-sur-Loire. La séance sera présidée par le Maire de Mazerolles-sur-Loire. Le public est invité à participer à cette séance de concertation. Des renseignements sont disponibles auprès de la Communauté de Communes du Val d'Ardenne, 12 rue de la République, 37160 Mazerolles-sur-Loire, ou au 02 47 83 12 12.

Commune de LES HERMITES

AVIS AU PUBLIC

ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le public est informé qu'en application de l'article 10 de la loi n° 1001 du 30 octobre 1991, la commune de LES HERMITES a initié une enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLU) de la Communauté de Communes du Val d'Ardenne. Cette enquête publique est organisée de la manière suivante : une séance de concertation sera organisée le mardi 29 octobre 2019 à 17 heures à la Mairie de Mazerolles-sur-Loire, 12 rue de la République, 37160 Mazerolles-sur-Loire. La séance sera présidée par le Maire de Mazerolles-sur-Loire. Le public est invité à participer à cette séance de concertation. Des renseignements sont disponibles auprès de la Communauté de Communes du Val d'Ardenne, 12 rue de la République, 37160 Mazerolles-sur-Loire, ou au 02 47 83 12 12.

Divers

MARCHÉS PUBLICS INF. à 90 000 Euros

AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

Le service des Travaux Publics de la Communauté de Communes du Val d'Ardenne invite les entreprises intéressées à soumettre des offres de construction pour la réalisation de travaux de maintenance des voiries communales. Les offres doivent être déposées au plus tard le mardi 29 octobre 2019 à 12 heures à la Mairie de Mazerolles-sur-Loire, 12 rue de la République, 37160 Mazerolles-sur-Loire. Les renseignements sont disponibles auprès de la Communauté de Communes du Val d'Ardenne, 12 rue de la République, 37160 Mazerolles-sur-Loire, ou au 02 47 83 12 12.

In Extenso

Expert-Comptable

Nathalie Haub-Godin

AVIS DE CONSTITUTION

Il est constitué une société par actions nommée "In Extenso". Les actions sont émises par le gérant de la société, Madame Nathalie Haub-Godin, 12 rue de la République, 37160 Mazerolles-sur-Loire. Les renseignements sont disponibles auprès de la Communauté de Communes du Val d'Ardenne, 12 rue de la République, 37160 Mazerolles-sur-Loire, ou au 02 47 83 12 12.

TOURS

AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

Le service des Travaux Publics de la Communauté de Communes du Val d'Ardenne invite les entreprises intéressées à soumettre des offres de construction pour la réalisation de travaux de maintenance des voiries communales. Les offres doivent être déposées au plus tard le mardi 29 octobre 2019 à 12 heures à la Mairie de Mazerolles-sur-Loire, 12 rue de la République, 37160 Mazerolles-sur-Loire. Les renseignements sont disponibles auprès de la Communauté de Communes du Val d'Ardenne, 12 rue de la République, 37160 Mazerolles-sur-Loire, ou au 02 47 83 12 12.

C.L.K RESTAURATION

François Leclercq

12 rue de la République, 37160 Mazerolles-sur-Loire

WSC HOLDING

François Leclercq

12 rue de la République, 37160 Mazerolles-sur-Loire

ELIA

Mme Elia

12 rue de la République, 37160 Mazerolles-sur-Loire

Pro MARCHÉS PUBLICS

Entreprises, artisans, PME, PMI...

GAGNEZ EN PERFORMANCE...

www.presse-regulee.com

4 - PARUTIONS SUR LE SITE INTERNET DE LA CCVA

Val d'Amboise.fr

> Le site officiel de la communauté de communes



Urbanisme & planification

APRÈS L'ARRÊT DE PROJET LORS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 4 JUILLET 2019, LE PLUI ENTRE EN PHASE D'ENQUÊTE PUBLIQUE DU LUNDI 21 OCTOBRE 2019 AU VENDREDI 22 NOVEMBRE 2019 INCLUS.

Les habitants de la communauté de communes du Val d'Amboise sont invités à venir se renseigner, questionner et échanger avec le commissaire-enquêteur sur le PLUi lors des 28 permanences organisées sur le territoire (2 par commune).

En dehors des permanences, les habitants peuvent aussi venir consulter le dossier complet du PLUi en version papier au service commun urbanisme de la Ville d'Amboise et de la CCVA, situé au 19 rue de l'île d'Or à Amboise, aux jours et heures d'ouverture au public :

- lundi et mercredi 9h-12h et 13h30-17h
- mardi de 13h30 à 17h
- jeudi de 9h à 12h
- vendredi 9h-12h et 13h30 à 16h30

[Arrêté de prescription et avis d'enquête publique relatifs au PLUi](#)

[Avis de l'Autorité environnementale](#)

[Pièces écrites PLUi](#)

[Règlement graphique - zonage - enquête publique PLUi](#)

[Zonage - communes](#)

[Pièces annexes PLUi - Recueil des pièces administratives - Concertation](#)

5 - PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS PENDANT L'ENQUÊTE

Enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Val d'Amboise

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS FORMULEES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Suite à la demande que vous avez présentée le 17 juillet 2019 au Tribunal Administratif d'Orléans, une commission d'enquête a été désignée, par décision de la présidente n° E19000129/45 en date du 18 juillet 2019, pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Val d'Amboise (CCVA).

Votre arrêté en date du 16 octobre 2019 a prescrit l'ouverture d'une enquête publique en vue de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Val d'Amboise.

I Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est tenue pendant trente-trois jours consécutifs du lundi 21 octobre au vendredi 22 novembre 2019 inclus au siège de la Communauté de Communes du Val d'Amboise et dans les quatorze communes membres où un dossier et un registre d'enquête étaient déposés.

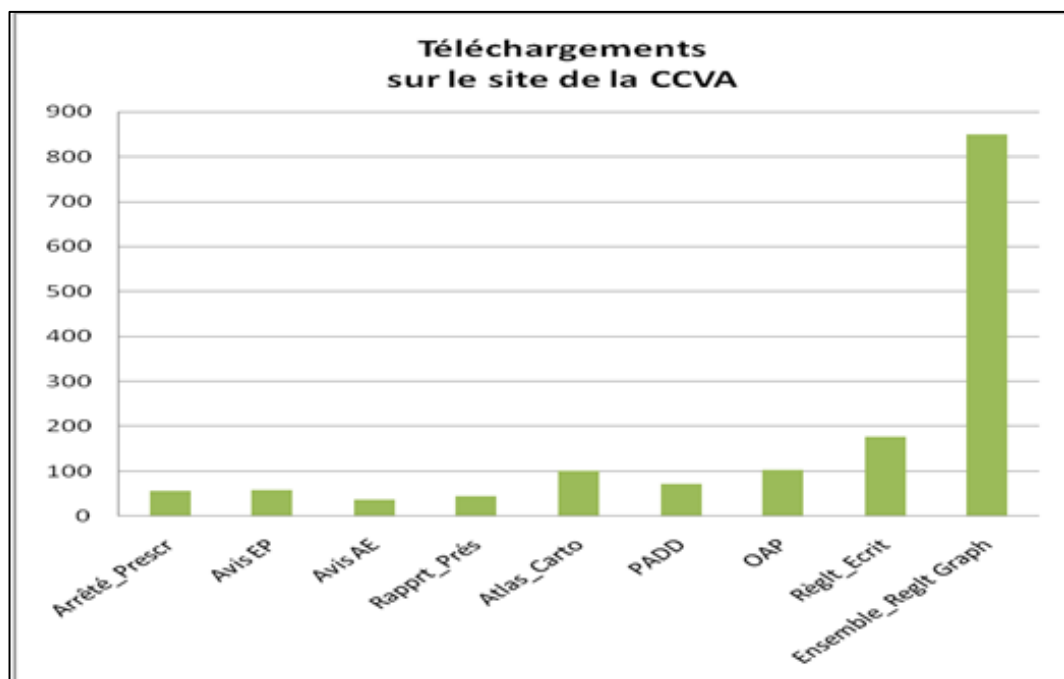
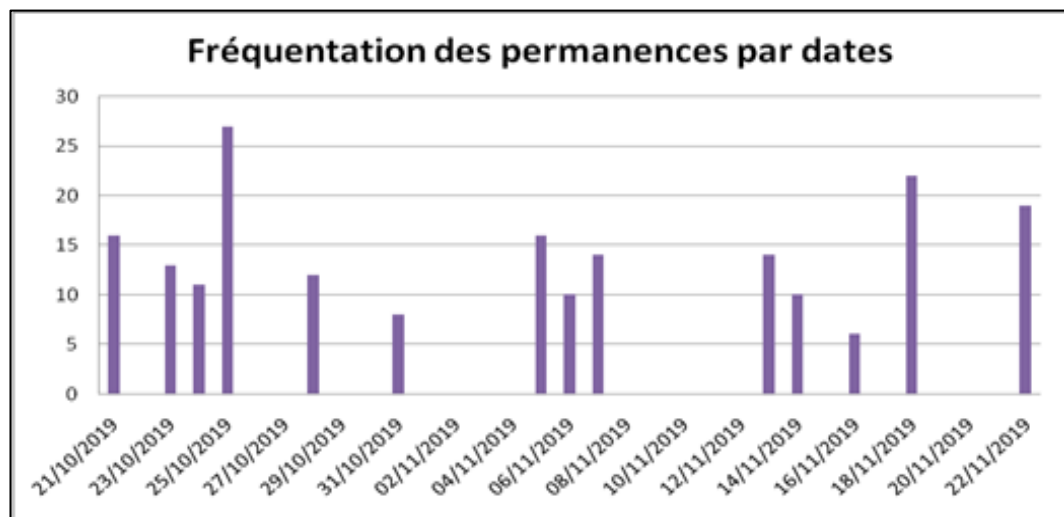
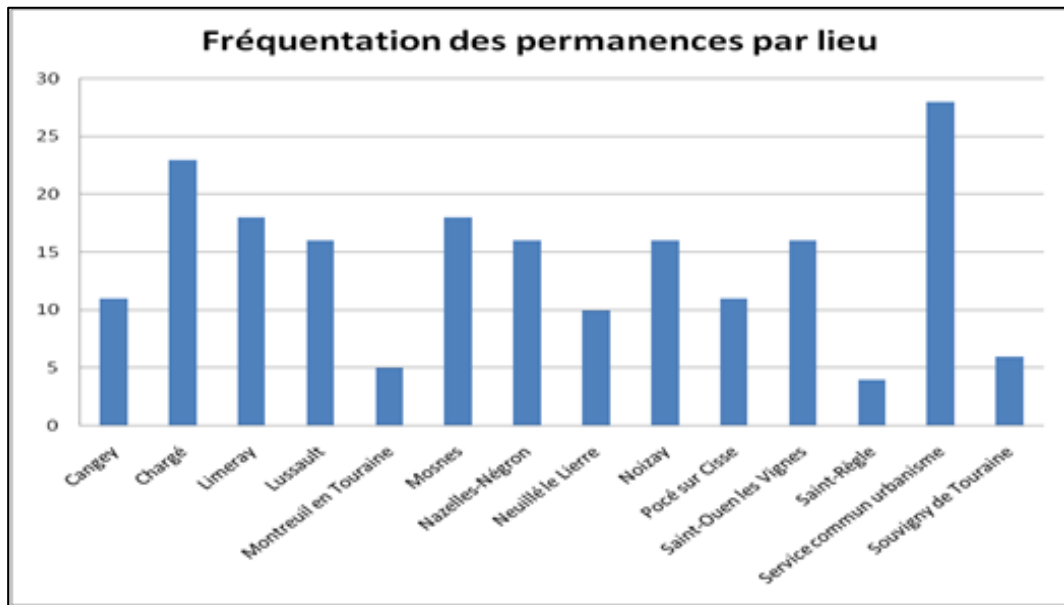
L'avis d'enquête publique a été affiché au siège de la Communauté de Communes du Val d'Amboise et dans les communes qui en sont membres. Cet avis a été mis en ligne sur les sites internet des communes.

Vingt-huit (28) permanences ont été tenues au siège de la Communauté de Communes du Val d'Amboise et dans les mairies des communes membres.

Cette enquête s'est déroulée sans incident.

L'intérêt du public et la fréquentation lors des permanences ont été soutenus, du début à la fin de l'enquête :

- 198 personnes reçues par les commissaires-enquêteurs lors des 28 permanences,
- Un total de 2835 pièces du dossier téléchargées sur le site de la CCVA



Votre arrêté portant ouverture de l'enquête prévoit en son article 8 que le président de la commission d'enquête rencontre le président de la CCVA (ou son représentant) dans les huit jours de la clôture de l'enquête publique pour lui communiquer les observations écrites et orales formulées au cours de l'enquête.

Ces observations et les réponses apportées seront annexées au rapport de la commission d'enquête.

Il a été convenu avec les services de la Communauté de Communes que les éléments connus dans le cours de l'enquête lui seraient adressés par voie numérique au fur et mesure afin que les réponses puissent être formulées dans les meilleurs délais possibles.

Il vous appartient (ou à votre représentant) d'y apporter réponse dans le délai de quinze jours à compter de la réception de ces observations.

La commission d'enquête a jugé utile d'y joindre ses propres observations ou demandes de précisions. Il vous appartient (ou à votre représentant) également d'y apporter réponse dans le même délai de quinze jours à compter de la réception de ces observations.

II Observations recueillies au cours de l'enquête publique

Au cours des 28 permanences tenues au siège de la CCVA et dans les communes membres, 198 personnes ne sont présentées pour consulter le dossier et/ou s'entretenir avec le commissaire enquêteur présent.

Au total 172 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.

84 observations ont été inscrites sur les 14 registres,

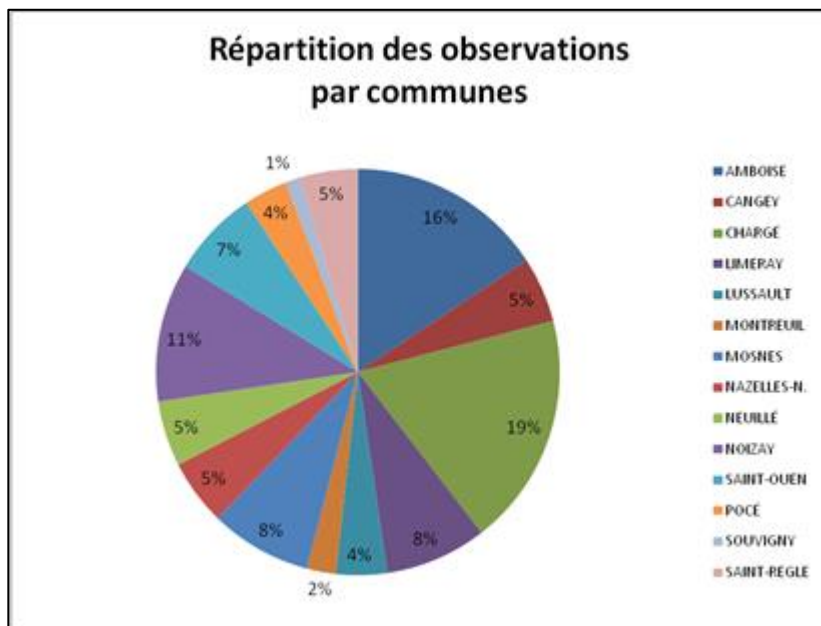
59 observations ont été adressées par courriers,

23 observations ont été adressées par courriels à l'adresse mentionnée ci-avant

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

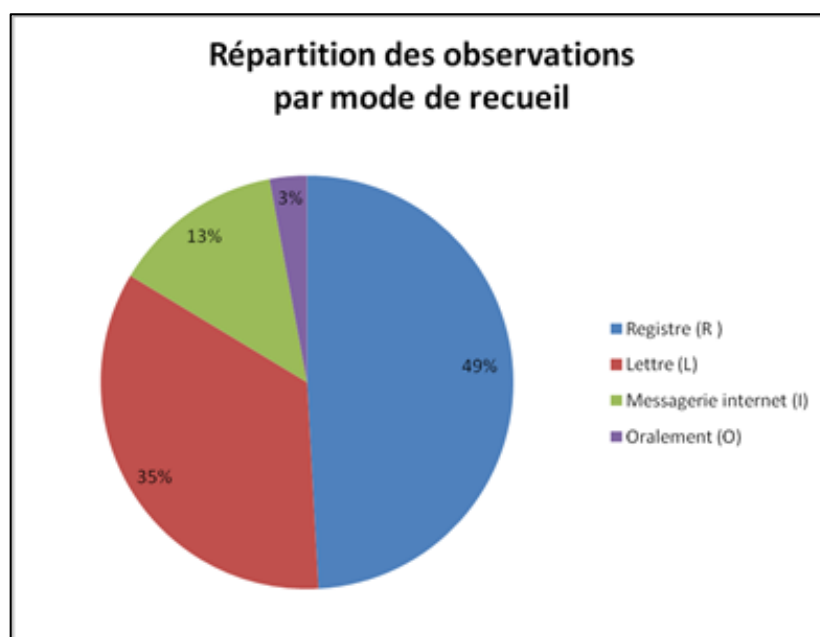
Ces 172 observations se sont réparties par communes comme suit :

Amboise : 27	Lussault-sur-Loire : 7	Neuillé-le-Lierre : 9	Saint Règle : 8
Cangey : 9	Montreuil en Touraine : 4	Noizay : 19	Souigny de Touraine : 2
Chargé : 32	Mosnes : 14	Pocé sur Cisse : 6	
Limeray : 14	Nazelles-Négron : 9	Saint Ouen les Vignes : 12	



Ces 172 observations se sont réparties par mode de recueil comme suit :

Observations inscrites dans les registres d'enquête mis à disposition dans les 14 communes mairies (R)	84
Observations reçues par lettres adressées au président de la commission d'enquête, (L)	60
Observations transmises par internet à l'adresse mentionnée dans l'avis d'enquête, (I)	23
Observation reçue oralement par un commissaire-enquêteur lors d'une des permanences en mairies ou au siège de la CCVA. (O)	5



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.

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.

Ces 172 contributions sont ainsi transmises au moyen de 221 fiches ainsi répertoriées :

Exemple : CAN(L) 001

- Trois lettres identifiant la commune concernée,
- Une lettre entre parenthèses, relative au moyen d'expression utilisé :
- (R) pour Registre, (L) pour Lettre, (I) pour envoi par voie numérique (internet), (O) pour observation Orale,
- Un numéro d'ordre chronologique.

III Observations de la commission d'enquête

L'examen du dossier appelle de la part de la commission d'enquête les observations ci-après :

- Au cours des permanences qui ont été tenues, les commissaires enquêteurs ont constaté que le public (et parfois eux-mêmes !) avait de grandes difficultés à repérer les lieux objets des observations qu'ils souhaitaient formuler faute de dénomination des voies principales sur les plans.

Il serait judicieux que, si possible, il y soit porté remède dans le document qui sera approuvé.

- Il en est de même pour les ruisseaux ou écoulements d'eaux issues des plateaux et qui se déversent dans la Cisse ou la Loire en bordure de voies les plus souvent bâties.

Il serait judicieux que, si possible, ils soient reportés dans le document qui sera approuvé.

- Les fonds de cartes utilisés n'étaient pas à jour, et notamment n'y figuraient pas des bâtiments parfois construits avant la date de début de l'élaboration du PLUi, ce qui a pu conduire à une analyse et une prise en compte erronée de la situation existante.
- Les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées ont émis un certain nombre de remarques sur le dossier du PLUi tel qu'il a été arrêté pour être soumis l'enquête publique.

- Quelles sont les réponses que la CCVA y a apportées, ou qu'elle s'engage à apporter ?

- Le grand nombre de sous-secteurs dans les différentes zones du PLUi nuit à la bonne compréhension par le public.

- Le projet de PLUi prévoit de permettre la modification et l'extension mesurée des constructions existantes sur des sites en zones agricoles ou naturelles même si ces bâtis n'ont pas de vocation agricole ou en rapport avec la destination de base de ces zones.

Le regroupement continu des terres agricoles depuis quelques années entraîne l'abandon de l'utilisation des bâtiments tant agricoles que d'habitation au profit de corps de ferme ou d'installations mieux situés et/ou plus modernes.

- S'ils ne trouvent pas d'affectation autre que celle précédemment prévue, les bâtiments en cause risquent de courir à la ruine.

- Ne serait-il pas possible d'étendre cette modification à tous les bâtiments situés en zones A et N, autres que ceux construits de façon précaire ?
 - Enfin qu'en sera-t-il de la construction d'une piscine qui correspond à une forte demande pour ce type de bien isolé, et qui, de plus, constituerait éventuellement une réserve incendie ?
- Le Département d'Indre-et-Loire s'est doté d'un Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR).
- Si les communes de la CCVA sont concernées par ce plan, les aménagements prévus par le présent PLUi en tiennent-ils compte pour les préserver et/ou les déplacer ?
- Le projet de règlement du secteur Nh prévoit d'autoriser les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
- Chaque extension admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole ou forestière ;
 - Chaque annexe admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole ou forestière ;

Or, l'article L111-3 du Code rural, modifié par la [loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240](#), relatif à la réciprocité des distances d'éloignement, précise :

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

- Pourquoi avoir fait le choix de restreindre ainsi les possibilités d'extension et/ou de construction d'annexes aux habitations existantes des hameaux classés en secteur Nh, par une application stricte de la « règle des 100 mètres » alors que la cette distance d'éloignement n'apparaît pas, au regard de l'art. L 111-3 Code rural, exigible dans ces cas ?
 - Cette restriction peut-elle être supprimée ou réduite pour les extensions et annexes prévues à l'alinéa d) ?
- Une des caractéristiques de la vallée concerne les sites troglodytiques dont sont « truffés » les coteaux calcaires bordant la Loire.
- Pourquoi toutes les zones concernées par de tels sites ne sont-elles pas traitées de la même manière ?

D'une part, le Code de l'urbanisme, indique :

- Dans son article L. 101-2 5°, que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre « la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

- Dans son article L.121-1 3°, que « Les documents de planification doivent déterminer « les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles. »

D'autre part, le Code de l'Environnement dans son article L 563 - 6 stipule que « Les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol ».

- La CCVA a fait le choix, pour l'élaboration du PLUi, de limiter le repérage des zones présentant des cavités troglodytes à quelques secteurs, identifiés Ntr.

Or, il est apparu au cours de l'enquête publique, que ces secteurs identifiés Ntr ne couvraient pas la totalité des zones troglodytes précédemment notifiées dans les documents graphiques des PLU actuellement en vigueur, notamment sur le territoire de la commune de Noizay, mais potentiellement aussi sur les territoires des communes pour lesquelles l'étude réalisée dans le cadre des opérations de Service public du BRGM 2002-RIS-407, et rapportée dans le rapport final de juin 2003 référencé BRGMIRP-52318-FR et intitulé « Inventaire des cavités souterraines de l'Indre-et-Loire » préconise « de faire des études approfondies (cartes d'aléa), menant à terme à un PPR, dans certaines communes où la densité de cavités souterraines est élevée (supérieure à 10 cavités par km²) », à savoir dans les communes suivantes appartenant à la CCVA : Amboise, Limeray, Lussault-sur-Loire, Nazelles-Négron, Saint-Règle (et bien évidemment Noizay).

Aussi, la commission d'enquête souhaiterait :

- D'une part, que lui soient apportées toutes les justifications à ce choix,
 - D'autre part, que lui soit explicité comment les communes et la CCVA vont pouvoir, malgré ce repérage incomplet sur les documents du PLUi, et, en conséquence, malgré l'absence de prescriptions réglementaires spécifiques visant à prévenir les risques spécifiques aux zones troglodytes sur les secteurs non repérés, répondre à leurs obligations en matière de prévention des risques naturels prévisibles.
- Par ailleurs, dans la partie du règlement écrit relatif au secteur Ntr, les travaux d'extension des constructions et des installations implantées antérieurement à l'approbation du PLUi sont exonérés de l'obligation de respecter les préconisations d'une étude géotechnique préalable.
 - La commission d'enquête souhaiterait connaître les justifications à cette absence d'encadrement par une étude géotechnique préalable, de travaux dont l'ampleur imprécise et les conditions de réalisation non définies peuvent potentiellement présenter également des risques tant pour la construction ou l'installation à agrandir elle-même, que pour les propriétés voisines.
 - La protection des jardins, qui participent à la physionomie traditionnelle des habitats des bourgs ruraux, est un enjeu patrimonial et paysager sous-estimé dans le projet de PLUi : alors le règlement écrit, et la légende des plans de zonage font état d'un secteur Nj, dédiés aux jardins partagés, il existe en fait peu de projets de ce secteur sur le territoire intercommunal, notamment dans sa partie rurale, et les jardins individuels ne sont pas évoqués dans le PLUi, en tant que secteurs spécifiques et espaces à préserver.
 -

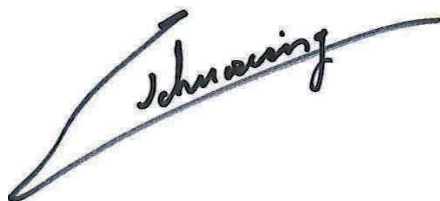
Or, le territoire de la Communauté de communes du Val d'Amboise est composé de nombreuses communes rurales, dans lesquelles de nombreux espaces urbanisés des bourgs et hameaux sont, dans le projet de PLUi, directement entourés d'un zonage N, supposé créer un espace « tampon » entre le zonage agricole proprement dit, et la zone habitée.

Plusieurs observations recueillies lors de l'enquête publique mettent en avant un souhait de la population de préserver ces jardins, dans les bourgs et les hameaux.

Aussi, la commission d'enquête souhaiterait savoir :

- Pourquoi avoir laissé de côté cet enjeu de patrimoine, qui participe lui aussi au paysage et à l'identité du territoire ?
- Pourquoi n'y a-t-il pas eu de repérage des jardins existants (vergers, potagers, jardins d'agrément), souvent en fond de parcelles bâties ou sur des parcelles jouxtant les habitations, qui représentent une tradition et soulignent le caractère rural des villages du val de Loire, avec la volonté de les protéger en créant un secteur dédié, permettant à la fois d'affirmer la non-constructibilité de ces parcelles ou parties de parcelles, comme dans le zonage N, mais en même temps, permettant aux propriétaires de bénéficier des mêmes autorisations que celles prévues dans le secteur Nj.
- Des évolutions du projet de PLUi en ce sens sont-elles envisageables ?
- Les problèmes de cohabitation entre agriculteurs et résidents, les conflits d'usage du territoire, apparaissent de plus en plus prégnants en milieu rural.
 - Si la limitation, appliquée de façon stricte, du nombre de nouvelles constructions dans les hameaux apparaît comme un moyen apporté par le projet de PLUi de la Communauté de communes du Val d'Amboise pour limiter les risques de conflits de voisinage entre agriculteurs et habitants du milieu rural, d'autres moyens sont-ils envisagés, et lesquels ?
- Certains secteurs constructibles sont entourés de zonages N, qui pourraient servir de zones-tampons entre zones agricoles et zones d'habitat. Ceci appelle cependant deux questions :
 - quelles cultures sont autorisées / interdites en zonage N ?
 - Des plantations ou replantations de nouveaux vignobles sont-elles autorisées en zone N ?

Fait à AMBOISE le 27 novembre 2019



Pour la Commission d'enquête, son président

Guy SCHNOERING

Commissaire enquêteur

ALEXANDRE Chantal
remis le 27.11.2019



6 - MÉMOIRE EN RÉPONSE AU PROCÈS-VERBAL



ENQUETE PUBLIQUE relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de communes du Val d'Amboise

Mémoire en réponse au procès-verbal des observations écrites ou orales recueillies par la commission au cours de l'enquête

La commission d'enquête, après avoir pris connaissance des diverses remarques, souhaite avoir réponses sur les différents points émis dans leur procès-verbal de synthèse des observations formulées au cours de l'enquête publique.

Remarques de la commission	Réponses apportées de la CCVA
Au cours des permanences qui ont été tenues, les commissaires enquêteurs ont constaté que le public (et parfois eux-mêmes !) avait de grandes difficultés à repérer les lieux objets des observations qu'ils souhaitaient formuler faute de dénomination des voies principales sur les plans. Il serait judicieux que, si possible, il y soit porté remède dans le document qui sera approuvé.	Le rapport de présentation va indiquer des zooms de localisation notamment pour mieux apprécier la situation des STECAL justifiés, les emplacements réservés et les éléments repérés au L151-19 et 23.
Il en est de même pour les ruisseaux ou écoulements d'eaux issues des plateaux et qui se déversent dans la Cisse ou la Loire en bordure de voies les plus souvent bâties. Il serait judicieux que, si possible, ils soient reportés dans le document qui sera approuvé.	Le rapport de présentation sera complété par les cartes IGN des communes qui repèrent les cours d'eau recensés officiellement.
Les fonds de cartes utilisés n'étaient pas à jour, et notamment n'y figuraient pas des bâtiments parfois construits avant la date de début de l'élaboration du PLUi, ce qui a pu conduire à une analyse et une prise en compte erronée de la situation existante	Les fonds de carte sont ceux de la dernière version du cadastre disponible au moment de la rédaction du dossier d'arrêt de projet (de même pour l'IGN et les photos aériennes).
Les services de l'Etat et les Personnes Publiques Associées ont émis un certain nombre de remarques sur le dossier du PLUi tel qu'il a été arrêté pour être soumis à l'enquête publique. □ Quelles sont les réponses que la CCVA y a apportées, ou qu'elle s'engage à apporter ?	La CCVA va rencontrer les Personnes Publiques Associées pour échanger autour de ces propositions de réponse. La réponse définitive de la CCVA interviendra à l'issue de cette rencontre avec les PPA début Janvier.
Le grand nombre de sous-secteurs dans les différentes zones du PLUi nuit à la bonne compréhension par le public.	Le nombre de secteurs est une réalité des PLUi. Un type de secteur = 1 règlement spécifique qui s'y applique.
Le projet de PLUi prévoit de permettre la modification et l'extension mesurée des constructions existantes sur des sites en zones agricoles ou naturelles même si ces bâtis n'ont pas de vocation agricole ou en rapport avec la	Les bâtiments qui présentent une réelle opportunité de reconversion ont été identifiés par le changement de destination grâce à un travail remarquable des élus, des techniciens et du bureau d'étude.

<p>destination de base de ces zones. Le regroupement continu des terres agricoles depuis quelques années entraîne l'abandon de l'utilisation des bâtiments tant agricoles que d'habitation au profit de corps de ferme ou d'installations mieux situés et/ou plus modernes.</p> <p><input type="checkbox"/> S'ils ne trouvent pas d'affectation autre que celle précédemment prévue, les bâtiments en cause risquent de courir à la ruine.</p> <p><input type="checkbox"/> Ne serait-il pas possible d'étendre cette modification à tous les bâtiments situés en zones A et N, autres que ceux construits de façon précaire ?</p> <p><input type="checkbox"/> Enfin qu'en sera-t-il de la construction d'une piscine qui correspond à une forte demande pour ce type de bien isolé, et qui, de plus, constituerait éventuellement une réserve incendie ?</p>	<p>Le changement de destination qui n'est pas retenu sur certains bâtiments ne signale pas que le bâtiment ne peut plus évoluer. Dans la plupart des cas le bâti isolé concerne des maisons d'habitations qui continueront de l'être (comme les bâtiments agricoles). Les élus de la CCVA ne peuvent pas admettre que tous types de projets soient autorisés. Même si le risque d'avoir très ponctuellement une friche peut exister, les élus privilégient le respect des autres thématiques à traiter (réseaux, sécurité incendie et sécurité routière d'accès, capacité de stationnement, intégration paysagère, impact écologique, etc.). La piscine est admise si elle respecte les dispositions du règlement écrit relatives aux annexes.</p>
<p>Le Département d'Indre-et-Loire s'est doté d'un Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées (PDIPR). <input type="checkbox"/> Si les communes de la CCVA sont concernées par ce plan, les aménagements prévus par le présent PLUi en tiennent-ils compte pour les préserver et/ou les déplacer ?</p>	<p>La CCVA va s'assurer que le PDIPR soit annexé pour que les chemins soient bien identifiés. Ils sont dans tous les cas repérés au cadastre.</p>
<p>Le projet de règlement du secteur Nh prévoit d'autoriser les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :</p> <p><input type="checkbox"/> Chaque extension admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole ou forestière ;</p> <p><input type="checkbox"/> Chaque annexe admise doit être située à minimum 100 mètres de tous bâtiments à vocation agricole ou forestière ;</p> <p>Or, l'article L1 11-3 du Code rural, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 240, relatif à la réciprocité des distances d'éloignement, précise : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »</p> <p><input type="checkbox"/> Pourquoi avoir fait le choix de restreindre ainsi les possibilités d'extension et/ou de construction</p>	<p>Les annexes et les extensions sont obligatoirement encadrées en zone A et N (application obligatoire du principe de constructibilité limitée en zone N et A). Ce point est particulièrement suivi par les services de la Préfecture et de la CDPENAF.</p>

<p>d'annexés aux habitations existantes des hameaux classés en secteur Nh, par une application stricte de la « règle des 100 mètres » alors que la cette distance d'éloignement n'apparaît pas, au regard de l'art. L 111-3 Code rural, exigible dans ces cas ?</p> <p>Cette restriction peut-elle être supprimée ou réduite pour les extensions et annexes prévues à l'alinéa d) ?</p>	
<p>Une des caractéristiques de la vallée concerne les sites troglodytiques dont sont « truffés » les coteaux calcaires bordant la Loire.</p> <p>□ Pourquoi toutes les zones concernées par de tels sites ne sont-elles pas traitées de la même manière ?</p> <p>D'une part, le Code de l'urbanisme, indique : o Dans son article L. 101-2 5°, que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre « la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ». o Dans son article L. 121-1 3°, que « Les documents de planification doivent déterminer « les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles. » D'autre part, le Code de l'Environnement dans son article L 563 - 6 stipule que « Les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol ».</p>	<p>Les élus ont choisi de ne pas donner l'opportunité de développement à tous les secteurs troglodytiques.</p> <p>Si certains secteurs présentent des conditions favorables pour le développement de projets, pour d'autres ce n'est pas le cas (défense incendie insuffisante, capacité de stationnement, application du PPRi et de la ZDE par ailleurs, etc.).</p>
<p>La CCVA a fait le choix, pour l'élaboration du PLUi, de limiter le repérage des zones présentant des cavités troglodytes à quelques secteurs, identifiés Ntr.</p> <p>Or, il est apparu au cours de l'enquête publique, que ces secteurs identifiés Ntr ne couvraient pas la totalité des zones troglodytes précédemment notifiées dans les documents graphiques des PLU actuellement en vigueur, notamment sur le territoire de la commune de Noizay, mais potentiellement aussi sur les territoires des communes pour lesquelles l'étude réalisée dans le cadre des opérations de Service public du BRGM 2002-RIS-407, et rapportée dans le rapport final de juin 2003 référencé BRGMIRP-52318-FR et intitulé « Inventaire des cavités souterraines de l'Indre-et- Loire » préconise « de faire des études approfondies (cartes d'aléa), menant à terme à un PPR, dans certaines communes où la densité de cavités souterraines est élevée (supérieure à 10 cavités par km²) », à savoir dans les communes</p>	<p>Le repérage exhaustif du risque des cavités n'est pas possible dans la mesure où seulement certaines données sont connues.</p> <p>Ce n'est probablement qu'un échantillonnage des cas réellement existants.</p> <p>Les élus préfèrent indiquer en mention sur chaque planche du règlement graphique l'existence de ce risque d'effondrement.</p> <p>La CCVA proposera à la Préfecture les possibilités qui s'offrent au PLUi de conditionner un projet à la réalisation d'une étude géotechnique.</p>

<p>suivantes appartenant à la CCVA : Amboise, Limeray, Lussault-sur-Loire, Nazelles-Négron, Saint-Règle (et bien évidemment Noizay). Aussi, la commission d'enquête souhaiterait :</p> <ul style="list-style-type: none"> □ D'une part, que lui soient apportées toutes les justifications à ce choix, □ D'autre part, que lui soit explicité comment les communes et la CCVA vont pouvoir, malgré ce repérage incomplet sur les documents du PLUi, et, en conséquence, malgré l'absence de prescriptions réglementaires spécifiques visant à prévenir les risques spécifiques aux zones troglodytes sur les secteurs non repérés, répondre à leurs obligations en matière de prévention des risques naturels prévisibles. <p>Par ailleurs, dans la partie du règlement écrit relatif au secteur Ntr, les travaux d'extension des constructions et des installations implantées antérieurement à l'approbation du PLUi sont exonérés de l'obligation de respecter les préconisations d'une étude géotechnique préalable.</p> <ul style="list-style-type: none"> □ La commission d'enquête souhaiterait connaître les justifications à cette absence d'encadrement par une étude géotechnique préalable, de travaux dont l'ampleur imprécise et les conditions de réalisation non définies peuvent potentiellement présenter également des risques tant pour la construction ou l'installation à agrandir elle-même, que pour les propriétés voisines. 	
<p>La protection des jardins, qui participent à la physionomie traditionnelle des habitats des bourgs ruraux, est un enjeu patrimonial et paysager sous-estimé dans le projet de PLUi : alors le règlement écrit, et la légende des plans de zonage font état d'un secteur Nj, dédiés aux jardins partagés, il existe en fait peu de projets de ce secteur sur le territoire intercommunal, notamment dans sa partie rurale, et les jardins individuels ne sont pas évoqués dans le PLUi, en tant que secteurs spécifiques et espaces à préserver. Or, le territoire de la Communauté de communes du Val d'Amboise est composé de nombreuses communes rurales, dans lesquelles de nombreux espaces urbanisés des bourgs et hameaux sont, dans le projet de PLUi, directement entourés d'un zonage N, supposé créer un espace « tampon » entre le zonage agricole proprement dit, et la zone habitée. Plusieurs observations recueillies lors de l'enquête publique mettent en avant un souhait de la population de préserver ces jardins, dans les bourgs et les hameaux. Aussi, la commission d'enquête souhaiterait savoir :</p>	<p>La pratique des secteurs Nj symbolisant les jardins d'agrément n'est plus souhaitée par les services préfectoraux.</p> <p>La définition des STECAL est rappelée dans le Code de l'Urbanisme.</p> <p>Les indices rapportés à la zone N sont soit des STECAL (constructibilité limitée) dont le nombre doit rester exceptionnel soit des secteurs à risques identifiés en zone N. Les jardins ne sont pas des cas exceptionnels.</p> <p>Le patrimoine, sa préservation comme sa valorisation sont largement traités par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le changement de destination ; • L'usage du L151-19 ; • L'usage des secteurs Ap ; • L'usage des secteurs Nch et Ncp (voir le contenu autorisé dans le règlement écrit pour ces secteurs) ; • Le règlement écrit et plus spécifiquement sur les zones UA, N et A.

<p><input type="checkbox"/> Pourquoi avoir laissé de côté cet enjeu de patrimoine, qui participe lui aussi au paysage et à l'identité du territoire ?</p> <p><input type="checkbox"/> Pourquoi n'y a-t-il pas eu de repérage des jardins existants (vergers, potagers, jardins d'agrément), souvent en fond de parcelles bâties ou sur des parcelles jouxtant les habitations, qui représentent une tradition et soulignent le caractère rural des villages du val de Loire, avec la volonté de les protéger en créant un secteur dédié, permettant à la fois d'affirmer la non-constructibilité de ces parcelles ou parties de parcelles, comme dans le zonage N, mais en même temps, permettant aux propriétaires de bénéficier des mêmes autorisations que celles prévues dans le secteur Nj.</p> <p><input type="checkbox"/> Des évolutions du projet de PLUi en ce sens sont-elles envisageables ?</p>	<p>Les élus sont conscients et convaincus que le document du PLUi sera évolutif par rapport aux besoins (économique, habitat, équipement ou pour l'enjeu patrimonial).</p>
<p>Les problèmes de cohabitation entre agriculteurs et résidents, les conflits d'usage du territoire, apparaissent de plus en plus prégnants en milieu rural.</p> <p><input type="checkbox"/> Si la limitation, appliquée de façon stricte, du nombre de nouvelles constructions dans les hameaux apparaît comme un moyen apporté par le projet de PLUi de la Communauté de communes du Val d'Amboise pour limiter les risques de conflits de voisinage entre agriculteurs et habitants du milieu rural, d'autres moyens sont-ils envisagés, et lesquels ?</p>	<p>Le PLUi ne peut être une réponse à tous les sujets. Le PLUi contribue il est vrai à limiter les conflits potentiels entre agriculteurs et habitants du monde rural.</p>
<p>Certains secteurs constructibles sont entourés de zonages N, qui pourraient servir de zones-tampons entre zones agricoles et zones d'habitat. Ceci appelle cependant deux questions :</p> <p><input type="checkbox"/> quelles cultures sont autorisées / interdites en zonage N ?</p> <p><input type="checkbox"/> Des plantations ou replantations de nouveaux vignobles sont-elles autorisées en zone N ?</p>	<p>Le PLUi n'a pas vocation à régler le type de cultures.</p> <p>En zone N comme dans toutes les zones du PLUi, les plantations ou les replantations de vignes sont possibles (exceptés les secteurs concernés par les emplacements réservés dont les objets sont précisés dans le règlement écrit).</p>

Le 11 décembre 2019

La Vice Présidente en charge de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme,



ALEXANDRE

7 - AFFICHAGE DE L'AVIS D'ENQUÊTE DANS LES MAIRIES

Constat d'affichage dans trois mairies



Certificat d'affichage dans les mairies
Imprimé distribué par la CCVA

République Française – Département d'Indre-et-Loire



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné(e) Christian GUYON Maire de
la commune de AMBOISE atteste avoir procédé à l'affichage des
documents suivants le 4 octobre 2019 :

- Arrêté n°2019-17 du Président de la CCVA en date du 16 septembre 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUI ;
- Avis d'enquête publique (affiche jaune format A2)

Fait à Amboso
le 07/10/19

Signature et cachet de la commune



P/ Le Maire
L'Adjoint Délégué
Jean-Paul SAVOION

→ Merci de retourner ce certificat d'affichage à l'adresse suivante :
geraldine.vitulin@cc-valdamboise.fr

Adresse postale BP 308 37403 Amboso cedex - Bureaux 9 bis rue d'Amboise 37 530 Nazelles-Égron
Téléphone 02 47 23 47 44 - Télécopie 02 47 23 47 50

8 - ARTICLE DE PRESSE

20

La Nouvelle République
Samedi 12 octobre 2019

amboise

urbanisme

Ce plan qui définit le droit du sol pour la décennie à venir

Le plan d'urbanisme intercommunal va définir les règles sur le territoire pour la décennie à venir. C'est le moment de s'exprimer.

Cela peut paraître fastidieux, compliqué, administratif, incompréhensible, avec des acronymes à fusion, et pourtant c'est ce qui concilie les règles au quotidien pour les propriétaires, ceux qui ont des projets de construction, les investisseurs, les collectivités, les agriculteurs, etc. Le plan local d'urbanisme est aujourd'hui intercommunal (PLUI). Son élaboration nécessite un travail long, avec des professionnels, mené commune par commune, parcelle par parcelle.

Ce document est ainsi soumis aux règles générales, aux lois sur l'environnement (loi Alur), aux préconisations du Schéma de cohésion territoriale, aux injonctions des administrations centrales, aux demandes de structures comme la chambre d'agriculteurs par exemple.

Après deux ans d'étude, le PLUI du Val d'Amboise est rédigé. Dans les grandes lignes, il voit une tendance qui est à la préservation des surfaces agricoles. Ainsi, d'un total de 364 ha à urbaniser dans tous les PLU des communes, on passe à 136 ha dans le PLUI, dont 34 ha pour l'habitat (durant la période 2017-2027, il a été consacré 22 ha pour l'habitat). Le reste est en zone



La répartition des espaces est plus réglementée.

Illustration MJC

agricole ou naturelle. Dans ce total à urbaniser, il y a l'extension de 68 ha de la zone d'activité de la boiterrière.

Le PLUI va plus loin puisqu'il définit 1.280 logements à construire d'ici 2035, dont 437 dans le tissu déjà urbanisé. C'est ce qui est appelé « les dens croisées », ces parcelles situées au milieu des habitations. Le reste est en extension de tissu urbain, mais il n'est plus question de mixer la campagne avec des constructions anarchiques, ici ou là. Outre la gestion de l'espace, il faut penser au développement des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, routes, etc.) qui va avec l'urbanisation. Ce recensement des « dens croisées » a d'ailleurs été mené avec l'aide des élus de chaque commune.

Les règles d'urbanisme sont aussi très spécifiques en cer-

tains cas. Ainsi, les surfaces à urbaniser de plus de 3.000 m² sont soumises à une OAP (Orientation d'aménagement et de programmation) pour recadrer l'aménagement de ces zones. Alors que la sécheresse a sévi, il y a des mesures de développement durable. Ainsi, des projets de construction seront soumis à un coefficient de biotope, pour limiter l'imperméabilisation des sols et gérer les eaux pluviales dans certaines zones.

Un mois d'enquête publique

La question de la proximité de l'habitat avec les terres agricoles traitées avec des produits phytosanitaires est d'ac-

tualité. Elle est la conséquence d'une urbanisation sur des secteurs agricoles qui n'a pas pris en compte, à l'époque, cette cohabitation. Le PLUI de Val d'Amboise aborde cette question en imposant désormais une obligation de 5 m de séparation entre la construction d'une maison et la zone agricole limitrophe.

Qualifié de « règlement programmatique » par les élus de Val d'Amboise, ce PLUI sera donc soumis à enquête publique du 21 octobre au 22 novembre. Le dossier est consultable au service urbanisme de la communauté de communes, sur l'île d'Or à Amboise, dans les mairies pour chaque commune, et sur le site Internet du val d'Amboise.

L. B.

pratique

Les permanences des commissaires enquêteurs se dérouleront comme suit :

- Amboise, Service commun urbanisme Val d'Amboise, Île d'Or, 25 octobre (de 9 h à 12 h), 22 novembre (de 13 h 30 à 16 h 30).
- Carpey, Mairie, 26 octobre (de 9 h à 12 h) et 13 novembre (de 9 h à 12 heures).
- Chargé, Mairie, 25 octobre (de 9 h à 12 h) et 5 novembre (de 9 h à 12 heures).
- Limeray, Mairie, 23 octobre (de 13 h 30 à 16 h 30) et 13 novembre (de 13 h 30 à 16 h 30).
- Lussault, Mairie, 24 octobre (de 9 h à 12 h) et 14 novembre (de 9 h à 12 heures).
- Montreuil-en-Touraine, Mairie, 24 octobre (de 14 h à 17 h) et 5 novembre (de 14 h à 17 heures).
- Mousses, Mairie, 25 octobre (de 14 h à 17 h) et 18 novembre (de 14 h à 17 heures).
- Nueil-sur-Vilaine, Mairie, 21 octobre (de 14 h à 17 h) et 7 novembre (de 14 h à 17 heures).
- Nueil-sur-Saône, Mairie, 28 octobre (de 13 h 30 à 16 h 30) et 7 novembre (de 9 h à 12 heures).
- Nizay, Mairie, 26 octobre (de 14 h à 17 h) et 6 novembre (de 14 h à 17 heures).
- Pœvrou-Clère, Mairie, 23 octobre (de 9 h à 12 h) et 16 novembre (de 9 h à 12 heures).
- Saint-Guen-les-Vignes, Mairie, 30 octobre (9 h à 12 h) et 18 novembre (9 h à 12 heures).
- Saint-Nicolas, Mairie, 31 octobre (de 14 h 30 à 17 h 30) et 4 novembre (de 9 h à 12 heures).
- Savigny-de-Touraine, Mairie, 25 octobre (de 10 h à 13 h) et 14 novembre (de 10 h à 13 heures).

sur l'agenda

• « Marché compliqué », Des