

ANNEXES

06.5

RAPPORT ET CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE SUR LE PLUi-H ARRÊTÉ ET SUR L'ACTUALISATION DU ZONAGE INTERCOMMUNAL D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire de la CC Chinon Vienne et Loire en date du 05 mars 2020

approuvant le Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat

Le Président,

Jean-Luc DUPONT



Département d'Indre et Loire
Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire

**ENQUÊTE UNIQUE
SUR LES PROJETS DE PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
ET D'ACTUALISATION DU ZONAGE INTERCOMMUNAL DES
EAUX USEES DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES CHINON VIENNE ET LOIRE**

EP n°E1900159/45

1^e Partie: RAPPORT

Commission d'enquête

Président :

Jean GODET

Membres titulaires :

André AGARD

Pascal HAVARD

Table des matières

1. Objet de l'enquête publique.....	5
1.1. La communauté de communes Chinon Vienne Loire (CCCVL).....	6
1.2. Le contexte réglementaire et législatif.....	7
a) <i>Textes législatifs et réglementaires.....</i>	7
b) <i>Actes administratifs liés à l'objet de l'enquête et à l'enquête elle-même.....</i>	7
1.3. Economie générale de l'élaboration.....	7
2. Composition du dossier.....	8
PLUiH.....	8
2.1. Avis recueillis PPA/PPC dans le cadre du PLUiH.....	9
2.2. Plan de zonage d'assainissement.....	10
3. Le contexte et les enjeux.....	10
3.1. La démographie.....	10
3.2. L'habitat.....	10
3.3. L'accueil des personnes âgées.....	11
3.4. Contexte économique.....	11
a) <i>La maintenance industrielle.....</i>	11
b) <i>L'agri-viticulture.....</i>	12
c) <i>Le tourisme.....</i>	12
d) <i>La santé.....</i>	12
e) <i>Les parcs d'activité.....</i>	12
3.5. Les équipements.....	13
3.6. Les déplacements.....	13
3.7. L'environnement.....	13
4. Les objectifs du projet.....	14
4.1. Le PLUiH.....	14
4.2. Le plan de zonage d'assainissement.....	15
5. Le projet.....	18
5.1. Le PLUiH.....	18
a) <i>Le PADD.....</i>	18
b) <i>Les Opérations d'aménagement et de programmation (OAP).....</i>	20
c) <i>Le Programme d'Orientations et d'Actions /HABITAT.....</i>	23
d) <i>Le règlement.....</i>	24
5.2. Le Zonage d'assainissement.....	32
6. Démarches antérieures à l'enquête.....	34
6.1. Concertation avec la population.....	34
6.2. Consultation et Avis des PPA.....	36
7. Organisation et déroulement de l'enquête.....	42
7.1. Organisation de l'enquête.....	42
7.2. Publicité de l'enquête.....	44
7.3. Déroulement et climat de l'enquête.....	45
7.4. La clôture de l'enquête.....	45

7.5. Le procès-verbal de synthèse.....	45
8. Analyse des observations du public.....	46
8.1. Demandes portant sur constructibilité des terrains.....	47
Anché.....	47
Beaumont en Véron.....	48
Candes Saint Martin.....	50
Chinon.....	50
Secteur des Boisses à Chinon.....	58
Chouzé sur Loire.....	60
Cravant-les-Coteaux.....	61
Huismes.....	64
Lerné.....	65
Marçay.....	66
Rivière.....	67
Saint Benoît la Forêt.....	69
Saint Germain sur Vienne.....	70
Savigny en Véron.....	72
Thizay.....	74
8.2. Remarques sur le dossier et la procédure.....	74
Pièces du dossier et durée de l'enquête.....	74
8.3. Contenu du dossier et enjeux.....	75
8.4. Questions et interprétations.....	80
Anché.....	80
Beaumont en Véron.....	81
Chinon.....	82
Chouzé sur Loire.....	83
Huismes.....	85
Savigny en Véron.....	85
Seuilly.....	86
8.5. Mutations zone A zone N et EBC et remarques.....	86
Chinon.....	86
Chouzé sur Loire.....	86
Lerné.....	87
Marçay.....	87
Saint Germain sur Vienne.....	87
Savigny en Véron.....	88
Seuilly.....	88
8.6. Demandes n'entrant pas dans le champ de l'enquête publique.....	89
Chouzé sur Loire.....	89
Avoine.....	89
Chouzé-sur-Loire.....	89
8.7. Zone 2 AUnrj autour de la centrale nucléaire et zone Parilly-St Lazare à Chinon.....	89
a) Le projet de zone 2AUnrj à Avoine.....	89
b) Le projet de zone Parilly St Lazare.....	92

Préambule

Située à l'ouest du département d'Indre-et-Loire, la communauté de communes Chinon, Vienne et Loire regroupe 19 communes et présente une superficie de 347,1 km² ; elle compte un peu plus de 20 000 habitants, elle est arrivée à ce stade en 3 temps. Avec la communauté de communes du Val de Vienne elle constitue le Pays du Chinonais.

1) Constituée le 1^{er} Janvier 2014, elle correspond à la fusion de la communauté de communes du Véron (CCV), de celle de la Rive Gauche de la Vienne (CCRGV) et de celle de Rivière, Chinon et Saint-Benoît (CCRCSB) qui ont alors pris le nom de communauté de communes Chinon Vienne Loire (CCCVL).

2) Le 1^{er} janvier 2017, les communes d'Anché et Cravant-les-Côteaux (ancienne C.C. du Bouchardais) rejoignent la communauté de communes, portant le total des communes membres à dix-huit.

3) Le 1^{er} janvier 2018, la commune de Chouzé-sur-Loire (ancienne C.C. de Touraine Nord-Ouest) rejoint la communauté de communes, portant le total des communes membres à dix-neuf.

I. Objet de l'enquête publique

L'enquête est une enquête unique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUiH) et le zonage d'assainissement de la Communauté de Communes Chinon Vienne Loire (CCCVL).

L'élaboration du PLUiH s'inscrit dans la continuité des documents d'urbanisme déjà en vigueur, à l'exception de St-Benoît-la-Forêt, toutes les communes disposant déjà d'un PLU. Néanmoins, seuls les PLU de Beaumont-en-Véron et de Huismes intègrent les dispositions du Grenelle de l'environnement.

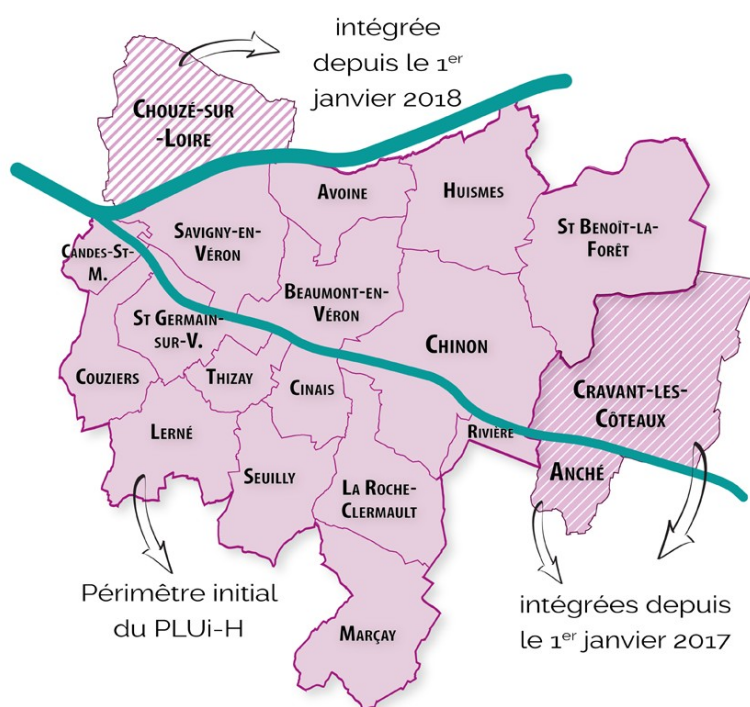
Le centre-ville de Chinon étant couvert par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (arrêté le 28 mars 2013), ce secteur n'est pas concerné par les documents réglementaires du PLUi-H. Toutefois, il fera pleinement partie des documents d'analyse et de projet au vu des nombreux enjeux qu'il comporte.

Pour l'assainissement, le zonage d'assainissement a une importance déterminante dans l'écriture du règlement. Il conditionne en effet le mode d'assainissement qui sera prévu dans les dispositions relatives à la desserte par les réseaux, le code de l'urbanisme dispose ainsi, dans son article R. 151-53 8, que les annexes du PLU incluent, « à titre informatif », les annexes sanitaires, à savoir :

« les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation » ainsi que les « emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets » .

1.1. La communauté de communes Chinon Vienne Loire (CCCVL)

Nom	Superficie (km2)	Population (2014)	Densité (hab./km2)
Avoine	12,58	1 758	140
Anché	7,99	404	51
Beaumont-en-Véron	18,83	2 712	144
Candes-Saint-Martin	5,77	227	39
Chinon	39,02	8 073	207
Chouzé-sur-Loire	28,04	2 090	75
Cinçais	8,77	432	49
Couziers	12,05	129	11
Cravant-les-Côteaux	38,21	709	19
Huismes	23,82	1 552	65
Lerné	16,36	307	19
Marçay	21,35	499	23
Rivière	3,66	751	205
La Roche-Clermault	18,03	517	29
Saint-Benoît-la-Forêt	35,25	858	24
Saint-Germain-sur-Vienne	13,36	389	29
Savigny-en-Véron	21,31	1 467	69
Seuilly	15,73	353	22
Thizay	6,92	284	41



1.2. Le contexte réglementaire et législatif

a) Textes législatifs et réglementaires

- Code de l'environnement : articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33.
- Code de l'urbanisme : articles L.151-1 à L.153-60 et R.151-1 à R.153-22 et Principes généraux L101-1 et L 101-2 du code de l'urbanisme.

b) Actes administratifs liés à l'objet de l'enquête et à l'enquête elle-même

- Arrêté préfectoral n° 181-266 le 6 novembre 2018 approuvant les statuts et compétences de la communauté de communes,
- Délibération n° 2015/369 du 15 décembre 2015 relative à la prescription de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat complétée par la délibération n° 2017/102 du 11 avril 2017 puis par la délibération n° 2018/006 du 11 janvier 2018,
- Délibération n° 2019/065 du 27 mars 2019 relative au débat sur les orientations générales du PADD,
- Délibérations des conseils municipaux des communes membres de la CC Chinon Vienne et Loire,
- Délibération n° 2019/139 du 28 mai 2019 portant sur le bilan de la concertation,
- Délibération du conseil communautaire n° 2019/196 du 10 juillet 2019 ayant arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat,
- Délibération du conseil communautaire n° 2019/233 du 19 septembre 2019 ayant arrêté le projet d'actualisation du zonage intercommunal d'assainissement des eaux usées,
- Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 2 octobre 2019 désignant Monsieur Jean Godet en qualité de président de la commission d'enquête publique et Messieurs André Agard et Pascal Havard en qualité de membres de la commission d'enquête.

1.3. Economie générale de l'élaboration

Par délibération du 15 décembre 2015, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Chinon, Vienne et Loire a, d'une part, prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) tenant lieu de Programme Local de l'Habitat sur l'intégralité du territoire couvert par la Communauté de Communes Chinon, Vienne et Loire (à savoir 16 communes à cette date), et a, d'autre part défini les objectifs poursuivis. Enfin, il a ouvert la concertation sur le même périmètre et en a précisé ses modalités.

Par délibération en date du 11 avril 2017, la prescription de la procédure d'élaboration du PLUi-H a été élargie aux communes d'Anché et de Cravant-les-Côteaux suite à leur intégration au périmètre de la Communauté de Communes

Chinon, Vienne et Loire par arrêté préfectoral en date du 13 octobre 2016. Cette délibération confirme les objectifs poursuivis tels que définis lors de la prescription de décembre 2015 avec un complément pour un objectif. Elle confirme et complète les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du 15 décembre 2015, en précisant qu'elles s'étendent au nouveau périmètre.

Par délibération en date du 11 janvier 2018, la prescription de la procédure d'élaboration du PLUi-H a été élargie à la commune de Chouzé-sur-Loire suite à son intégration au périmètre de la Communauté de Communes Chinon, Vienne et Loire à compter du 01 janvier 2018 par arrêté préfectoral en date du 19 juillet 2017. Cette délibération confirme les objectifs poursuivis tels que définis lors de la prescription de décembre 2015 et précisés par la délibération du 11 avril 2017. Elle confirme également les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du 15 décembre 2015 et complétées par la délibération du 11 avril 2017.

2. Composition du dossier

PLUiH

	Arrêté d'ouverture de l'enquête
00	Plans d'assemblage
01	Rapport de présentation
01a	Rapport de présentation - Diagnostic
01b	Rapport de présentation - État initial de l'Environnement
01c	Rapport de présentation - Explications des choix, justifications du projet et des motifs de changements apportés, prise en compte de l'environnement
01d	Evaluation Environnementale
02	Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
03	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
04	Programme d'Orientations et d'Actions - Habitat (POA habitat)
05	Règlement
05a	Règlement - Pièce écrite
05b	Règlement - Document graphique - Agglomérations (21 plans au 1/2000ème ou 1/2500ème)
05c	Règlement - Document graphique - Territoires communaux (28 plans au 1/5000ème)
05d	Légende du Règlement -document graphique et Liste des emplacements réservés
06	Annexes
06.1	Annexes liées aux Servitudes d'Utilité Publique : 061.a : Liste et Légende des SUP 061.b : Plans des SUP (28 plans au 1/5000ème)
06.2	Annexes liées aux réseaux d'eau, d'assainissement et à l'élimination des déchets : 062.a : Annexes sanitaires 062.b : Schéma du réseau d'alimentation en eau potable (2 plans au 1/20000ème) 062.c : Schéma des réseaux d'eau usées (20 plans au 1/5000ème) 062.d : Actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées (projet qui sera soumis à enquête publique en même temps que l'élaboration du PLUi-H) (33 plans au 1/5000ème)

06.3	Annexes supplémentaires : Arrêté préfectoral portant révision du Classement Sonore des infrastructures de transport terrestres et ferroviaires dans le département d'Indre-et-Loire Périmètre des biens inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO et leur zone tampon Bois et forêts relevant du régime forestier Périmètre des Zones d'Aménagement Concertées Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement Règlement Local de Publicité de Chinon
-------------	--

2.1. Avis recueillis PPA/PPC dans le cadre du PLUiH

PPA/PPC

1	Avis détaillé de l'État
2	Avis du SDIS
3	Avis GRT gaz
4	Avis Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine
5	Courriel RTE
6	Avis de la Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire
7	Avis du Conseil Départemental
8	Avis Syndicat mixte Pays du Chinonais Compatibilité avec le SCOT
9	Une lettre de la Région Centre Val de Loire
10	Conservatoire d'espaces naturels Centre Val de Loire
11	Avis de la commune de Saint Nicolas de Bourgueil
12	Avis de la commune de Montsoreau
13	Avis de la communauté de communes du pays Loudunais
14	Avis de la communauté de communes Touraine Val de Vienne
15	Avis du conseil de développement de la communauté de communes Chinon Vienne et Loire
16	Avis de la commission départementale de la préservation des espace naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
17	Avis de la CRHH
18	AVIS MRAE
19	Avis de la commune de Thizay
20	Avis de la commune de Saint Germain sur Vienne
21	Avis de la commune de Saint Benoît la Forêt
22	Avis de la commune de Seuilly
23	Avis de la commune de Savigny en Véron
24	Avis de la commune de Rivière
25	Avis de la commune de Marcay
26	Avis de la commune de La Roche-Clermault
27	Avis de la commune de Lerné
28	Avis de la commune de Huismes
29	Avis de la commune de Cravant les Côteaux
30	Avis de la commune de Couziers
31	Avis de la commune de Cinais
32	Avis de la commune de Chouzé sur Loire
33	Avis de la commune de Chinon
34	Avis de la commune de Beaumont en Véron
35	Avis de la commune d'Avoine

36	Avis de la commune d'Anché
37	Avis de la commune de Candès Saint Martin
38	Avis de la délégation régionale du centre national de la propriété forestière (CNPFF)
39	Avis INAO
40	Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH)

2.2. Plan de zonage d'assainissement

01	Rapport de présentation
02	Plan de zonage
03	Avis de la MRAE

3. Le contexte et les enjeux

3.1. La démographie

La CC.CVL a connu une hausse démographique continue de 1968 à 1999 en passant de 20 171 à 23 473 habitants, soit une évolution de +0,51% par an (+3 302 personnes).

Depuis, la population est restée relativement stable, ne progressant que de +0,01% par an entre 1999 et 2014 (+38 habitants).

On note entre 1975 et 1982 une croissance très importante liée à la construction de 4 réacteurs à la centrale nucléaire.

Entre 1999 et 2014, Avoine, Beaumont en Véron et Chinon ont perdu 708 habitants alors que les autres communes en ont gagné 746, en d'autres termes on note une attractivité des communes rurales ou péri urbaines au détriment des pôles urbains.

Le territoire crée beaucoup d'emplois, offre un cadre de vie agréable et dispose d'une offre en commerces, services et équipements mais ne parvient pas à accueillir de nouveaux habitants conduisant ainsi à un vieillissement de sa population.

Ce qui se traduit par des ménages de plus en plus nombreux globalement petits et âgés avec une faible mobilité résidentielle.

Le tiers de la population est composée de retraités, les classes moyennes et modestes sont majoritaires et les revenus sont globalement confortables.

Les lieux de travail sont en majorité éloignés des lieux d'habitation, la population est donc soumise à de nombreux déplacements et l'automobile est le moyen de transport le plus utilisé.

3.2. L'habitat

La majorité des logements de la CC.CVL sont des résidences principales avec une proportion importante de maisons individuelles. Le nombre de logements vacants est important, il est estimé à 10,8 % alors qu'il est de 10 % pour le

Pays du Chinonais. Si le taux de vacances est trop bas, le marché est tendu avec des risques de pénuries. Un taux de vacance de 7 % est normal, un calcul fait à partir du nombre de logements vacants, déduction faite des logements compris dans les 7 %, permet de dégager un potentiel théorique de réhabilitation de 495 logements sur les 1406 logements vacants dénombrés. Malgré un taux de vacance élevé, l'offre de logement sur la CC.CVL a tendance à ralentir. On constate une offre importante en résidence principale sur l'ouest du territoire ainsi qu'une offre en résidence secondaire relativement importante. Le parc de logements est relativement ancien et de grande taille avec un besoin d'amélioration de la qualité des logements puisque 18 % des logements ne répondent pas aux standards de confort moderne. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) en lien avec l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) a été mise en place sur la période 2017 2019.

3.3. L'accueil des personnes âgées

La CC.CVL possède sur son territoire 3 unités de vie autonome : Avoine, Chinon et Seully, ainsi que deux EHPAD sur les 5 que compte le pays du Chinonais. En outre il y a quelques projets relatifs à des établissements en faveur des personnes âgées ainsi qu'une politique de maintien à domicile.

Pour le logement des jeunes et des apprentis, l'offre semble quantitativement adaptée et pour les personnes présentant un handicap, la CC.CVL compte deux des trois structures du Pays du Chinonais.

La CC.CVL dispose de trois logements d'urgences (Avoine, Beaumont en Véron et Chinon) et offre également des réponses pour les personnes sans domicile fixe ou mal logées.

3.4. Contexte économique

Le territoire a un tissu économique riche de 1250 entreprises, fondé à la fois sur la maintenance industrielle, l'agri-viticulture, le tourisme et la santé. On compte 11 300 emplois, ce qui fait de la CC.CVL un pôle d'attractivité majeur car le territoire est fortement dépendant des populations actives extérieures puisqu'il dispose d'emplois non pourvus par les actifs du territoire ayant un emploi.

L'activité économique du territoire se structure autour d'un pôle d'activité industrielle : l'Eco-pôle du Véron, d'un pôle d'activité commerciale et de services situé en entrée nord de Chinon et de plusieurs autres sites d'activité répartis sur l'ensemble du territoire, dont le secteur agri-viticole.

a) La maintenance industrielle

Centrée sur l'activité du CNPE de Chinon (Centre Nucléaire de Production d'Énergie), et basée pour l'essentiel sur l'Eco-pôle du Véron, une activité de maintenance industrielle se développe de manière pérenne sur le territoire. Composée le plus souvent de groupes, cette activité se caractérise par une main d'œuvre essentiellement masculine, de formation technique et hautement qualifiée.

Un réseau professionnel a su se créer autour de ce domaine d'activité (maintenance, logistique, formation, intérim...).

Créée en 2004, l'Association PEREN intervient dans le domaine de l'attractivité des métiers, le renouvellement des compétences et la professionnalisation des salariés des entreprises spécialisées dans la maintenance industrielle.

Dans le cadre des nouvelles normes, qui conduisent à des travaux d'investissements au sein de la centrale pour les dix à vingt prochaines années, la communauté de communes développe une offre foncière et immobilière, ainsi qu'une offre de service, qui permettra d'accueillir ces nouvelles activités sur l'ensemble du territoire.

b) L'agri-viticulture

Le territoire rural se caractérise, en termes d'activité économique, par un secteur viticole de renommée avec un réseau de viticulteurs actif, et par un secteur de maraîchage important, en partie installée à proximité de la centrale nucléaire pour bénéficier du réseau de chaleur. Il bénéficie plus largement d'une agriculture diversifiée, avec une filière bois par ailleurs non négligeable.

c) Le tourisme

Le territoire bénéficie de paysages naturels et culturels inscrits au patrimoine mondial de l'humanité par l'UNESCO. Il est aussi riche d'un patrimoine architectural (Forteresse Royale de Chinon, Abbaye de Seully, La Devinière, ...) et environnemental (Entre Loire et Vienne, ...) il s'intègre dans une destination touristique de renommée (The Loire Valley, le parcours de « La Loire à Vélo », ...) centrée sur Chinon, ville d'Art et d'Histoire, et la viticulture (2 AOC présents : AOC Chinon et AOC Touraine).

Dans ce contexte, une activité touristique importante se développe tout au long de l'année, en matière d'hébergement, de restauration, de loisirs et de culture.

d) La santé

Le territoire bénéficie de la présence du Centre Hospitalier de Chinon (CHC). Le CHC fait vivre un ensemble d'entreprises de services

Ces activités peuvent avoir un lien direct ou indirect avec la santé : Clinique Jeanne d'Arc, cabinets médicaux privés, réseau diversifié de professionnels de la santé, pharmacies ou autres commerces spécialisés dans le paramédical, taxis, ambulances, ...

e) Les parcs d'activité

Outre le parc d'activité du Véron cité plus haut, il y a deux parcs d'activité à Chinon (au Nord et au Sud), l'un des deux est sous-utilisé (Plaine des Vaux I) même s'il est majoritairement occupé.

Un espace commercial (Blanc-Carroi) accueille un hyper marché et un certain nombre d'entreprises.

Le pôle d'activité de Chinon ne peut guère se développer car il butte sur la lisière de la forêt et le vignoble. Il est envisagé une urbanisation d'une partie du secteur des Closeaux.

D'autres parcs d'activité sont situés dans les autres communes :

la zone industrielle de Saint Benoît la Forêt (20ha) dont 1/3 n'est pas utilisé, Les Basses Vignes à Candes Saint Martin, Brégeolles et La Pièce des Marais à La Roche Clermault.

A l'entrée de ville sud de Chinon, le secteur de Saint Lazare constitue un enjeu stratégique de requalification urbaine.

3.5. Les équipements

Le diagnostic fait apparaître une offre de qualité avec une attractivité au-delà du territoire de la CC.CVL pouvant conduire à la saturation.

La rive gauche est moins bien dotée avec des équipements liés au équipements de proximité.

Les stations d'épuration sont fonctionnelles et peuvent permettre de prévoir (sauf pour trois d'entre elles) un développement de l'urbanisation sur la durée du PLU.

3.6. Les déplacements

Le territoire est en frange des infrastructures régionales, la partie nord est proche des infrastructures mais avec un accès contraint. La commune de Chouzé-sur-Loire dispose d'une gare TER et de la proximité d'un échangeur autoroutier, les autres communes de la partie nord (Avoine, Beaumont-en Véron, Huismes et Savigny-en-Véron) accèdent relativement facilement à ces équipements mais il n'en va pas de même pour le reste du territoire.

Il y a une offre de bus avec 3 lignes qui pourrait être améliorée.

Une aire de covoiturage est aménagée à Saint Louans (9 places + une place PMR) mais plusieurs parkings servent de point de ralliement.

Le territoire est étendu et peu dense, générateur de besoins en déplacements importants, souvent pas assez longs pour mettre en œuvre une pratique de covoiturage. La faible densité rend difficile la mise en place de lignes complémentaires ou un transport à la demande. On assiste à une dépendance accrue à l'automobile.

3.7. L'environnement

L'évaluation environnementale fait suite à un autre document du rapport de présentation appelé état initial de l'environnement.

Le territoire forme une mosaïque de milieux naturels et semi-naturels autour des vallées de la Loire et de la Vienne ainsi que des plaines, des plateaux agricoles et de grands massifs boisés.

Cinq sites Natura 2000, trois zones spéciales de conservations ZSC et deux zones de protection spéciale ZPS sont situées sur le territoire.

- ZSC FR400548 la Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes,
- ZSC FR2400540 Les Puys du Chinonais,
- ZSC FR2400541 Complexe forestier de Chinon, landes du Ruchard,
- ZPS FR2410012 Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire,
- ZPS FR2410011 Basses vallées de la Vienne et de l'Indre.

De nombreuses zones naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) sont également présentes 12 de type 1 et 4 de type 2

Nota : Les ZNIEFF de type 1, de superficie réduite, sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire ; ou ce sont des espaces d'un grand intérêt fonctionnel pour le fonctionnement écologique local.

Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels riches, ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type 1 et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

Le territoire présente aussi de nombreuses zones humides :

- les vallées de la Loire, de l'Indre et de la Vienne,
- les vallées de la Veude, du Négron et de la Veude, des Fontaines d'Ozon,
- les prairies inondables et le bocage alluvial du Véron,
- le réseau de mares des Landes du Ruchard et de la forêt de Chinon

L'évaluation met aussi en lumière les continuités et réservoirs écologiques identifiés sur le territoire en soulignant l'importance de la préservation des noyaux de biodiversité du renforcement des corridors écologiques tout en conciliant ces exigences avec les activités humaines.

4. Les objectifs du projet

4.1. Le PLUiH

Pour rappel, les objectifs poursuivis, tels que définis dans la délibération du 15 décembre 2015 et complétés par la délibération du 11 avril 2017 sont les suivants :

- réfléchir sur le développement de la CC.CVL dans les 10 ans à venir et traduire ce projet de développement durable dans le PLUI,
- offrir les conditions d'accueil pour permettre le développement de la population de la CC.CVL à 10 ans,
- produire un habitat diversifié, durable répondant au parcours résidentiel et aux besoins de la population dans les 10 prochaines années,
- prendre en compte la mise en valeur des centres bourgs,
- renforcer le pôle de centralité de Chinon, conforter le pôle secondaire du Véron et maintenir un équilibre entre villes et campagne en permettant :
 - le développement raisonné des bourgs et des hameaux structurés,
 - un développement des zones urbaines tout en préservant les franges,
- prendre en compte les besoins en surface agricole utile et favoriser le maintien d'une agriculture et sa diversification,
- adapter les règles d'urbanisme pour prendre en compte les nouvelles normes de performance énergétique, les nouvelles formes d'habitat,

définir de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation des zones à urbaniser en fonction des formes urbaines et d'une approche raisonnée de l'aménagement en lien avec les orientations du Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration,

- identifier et préserver les zones sensibles du paysage et les espaces naturels riches en biodiversité qui font déjà ou feront l'objet d'un classement,
- protéger le patrimoine bâti et naturel tout en permettant son évolution notamment dans le cadre des activités touristiques,
- prendre en compte les risques naturels, sismiques et technologiques,
- prévoir la mise en place d'équipements structurants, prendre en compte les besoins de mobilité sur le territoire et créer les conditions d'une continuité et d'une cohérence des cheminements doux.

4.2. Le plan de zonage d'assainissement

La CC.CVL exerce désormais la compétence en matière de zonage d'assainissement sur l'ensemble du territoire, à l'exception de la commune de Rivière qui, jusqu'au 1^{er} Janvier 2020, adhère à un syndicat mixte ayant vocation à être dissout à cette date.

L'élaboration en cours du PLUi-H est mise à profit pour mettre en cohérence les zonages d'assainissement eaux usées existants avec le projet de PLUi-H, mais aussi doter la CC.CVL d'un zonage unique qui sera validé à l'issue de l'enquête publique.

Commune	Nature du projet
Anché	Il n'est pas prévu d'évolutions significatives du zonage d'assainissement, mais plutôt une adaptation du contour des zones d'assainissement collectif aux zones urbaines et à urbaniser prévues dans le projet de PLUi-H.
Avoine	
Beaumont-en-Véron	
Candes-Saint-Martin	Il n'est pas prévu d'évolutions significatives du zonage d'assainissement, mis à part l'abandon du projet d'extension du réseau collectif d'assainissement au-delà de la ZA des Basses Vignes (faible densité bâtie et distances importantes) ; par ailleurs, le contour des zones d'assainissement collectif a néanmoins été adapté aux zones urbaines et à urbaniser prévues dans le projet de PLUi-H, avec maintien en assainissement non collectif des constructions récentes implantées au long de la rue du Puits Saint-Michel (installations aux normes).
Chinon	<ul style="list-style-type: none"> • Adaptation du contour des zones d'assainissement collectif au contour des zones urbaines déjà desservies par le réseau collectif d'assainissement, avec extension à l'ensemble des zones à urbaniser prévues dans le PLUi-H ; • Validation des extensions des zonages d'assainissement collectif prévues aux entrées est de Chinon par la RD 21 (l'Olive / la Grille), à proximité des périmètres de protection des forages des Prairies St-Mexme et des Champs Pulans et de la RD 749 (les Lutinières) ; • Abandon des projets d'assainissement collectif concernant les hameaux des Vallées de Basse et des Loges, compte tenu de leur éloignement par rapport aux réseaux collectifs existants (plus d'1 km) ; • Extension du zonage d'assainissement collectif aux hameaux de la Vauchèvre (rue de la Vauguyon) et du Pressoir, qui seront raccordés à la station d'épuration du Chemin de la Croix Rouge à Rivière (cf. Rivière).
Chouzé-sur-Loire	<ul style="list-style-type: none"> • Adaptation du contour des zones d'assainissement collectif aux zones déjà desservies par le réseau collectif d'assainissement du bourg, et ses extensions linéaires vers l'ouest (la rue Chèvre, le Joncher, les Pelouses, les Bédaires) et le nord (le Jarrier), ainsi que de la rue des Réaux, de Port-Boulet et de la rue de la Hurtauderie ; • Extension des zones d'assainissement collectif aux zones à urbaniser du bourg ainsi qu'à la rue Menier.
Cinçais	<ul style="list-style-type: none"> • les effluents collectés au sein du lotissement du Rulon rejoignent une fosse toutes eaux de 25 m³ avant traitement au moyen d'un filtre à sable de 220 m². • il n'est pas prévu d'évolutions significatives du zonage d'assainissement, qui prévoyait déjà le déploiement de l'assainissement collectif sur toute la traverse du bourg, depuis le stade jusqu'à la rue du Haut Bourg ; le contour des zones d'assainissement collectif a néanmoins été adapté aux zones urbaines et à urbaniser prévues dans le projet de PLUi-H.

Commune	Nature du projet
Couziers	<ul style="list-style-type: none"> • Du fait d'une très faible densité bâtie, il n'existe aucun dispositif d'assainissement collectif à Couziers. • Il n'est pas prévu d'évolution du zonage d'assainissement, qui prévoyait déjà le maintien de l'ensemble de la commune en assainissement non collectif.
Cravant-les-Côteaux	<ul style="list-style-type: none"> • Adaptation du contour des zones d'assainissement collectif aux zones déjà desservies par le réseau collectif d'assainissement du bourg, du vieux bourg et des coteaux de Sonnay ainsi qu'à la zone à urbaniser du bourg ; • Abandon des zonages collectifs prévus sur les 3 km d'urbanisation linéaire en pied de coteau entre Sonnay et Malvault, ainsi que dans la vallée au droit des hameaux de Briançon, Le Puy et Chézelet, hameaux peu denses et distants de la station d'épuration (1,5 à 3 km à vol d'oiseau)
Huismes	<ul style="list-style-type: none"> • Adaptation du contour des zones d'assainissement collectif aux zones déjà desservies par le réseau collectif d'assainissement du bourg, des hameaux bordant la RD 7 entre la Basse Salverte et Cuzé, ainsi que du secteur des Marais (de part et d'autre de la Riasse, entre le moulin de Fromentière et le moulin de Thaie) et du Grand Ballet, ainsi qu'aux zones à urbaniser du bourg.
Lerné	<ul style="list-style-type: none"> • Concernant Lerné, il n'est pas prévu d'évolutions significatives du zonage d'assainissement, qui prévoyait déjà le déploiement de l'assainissement collectif sur l'ensemble du bourg ; l'extension prévue du réseau au long de la rue du Haut Midi ne va toutefois plus jusqu'à La Roche Thibault, en raison d'une faible densité bâtie et d'un linéaire important). Par ailleurs, les constructions récentes des Vignes Marie sont maintenues en assainissement non collectif car équipées de dispositifs aux normes.
Marçay	<ul style="list-style-type: none"> • Concernant Marçay, il n'est pas prévu d'évolutions significatives du zonage d'assainissement, mais plutôt une adaptation du contour des zones d'assainissement collectif aux zones urbaines et à urbaniser prévues dans le projet de PLUi-H.
Rivière	<ul style="list-style-type: none"> • Adaptation du contour des zones d'assainissement collectif au contour des zones urbaines ou à urbaniser du PLUi-H au long des rues de la Berthaudière et du Gouffre, ainsi que des rues de la Goyette et de Vindoux et des routes du Pressoir et de Ceaux en Loudun ; -l'extension du zonage d'assainissement collectif à la rue des Lavandières (plus de 500 m d'urbanisation linéaire entre le cimetière et la route de Richelieu)
La Roche-Clermault	<ul style="list-style-type: none"> • Le projet de mise en place d'un assainissement collectif sur toute la traverse du bourg (rue du Château et rue du Coteau) est abandonné. Cette évolution est justifiée d'une part, par le fait que les logements locatifs sociaux du bourg disposent déjà d'un assainissement collectif propre, et d'autre part, par la commercialisation en cours du lotissement Roche Claire, qui a été autorisé avec la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement non collectifs.
Saint-Benoît-la-Forêt	<ul style="list-style-type: none"> • Le bourg de St-Benoit-la-Forêt est dépourvu de réseau collectif d'assainissement. Seul l'Hôpital est raccordé au réseau collectif d'assainissement de Chinon. Il n'est pas prévu d'évolution du zonage d'assainissement, qui prévoyait déjà le maintien du bourg en assainissement non collectif.
Saint-Germain-sur-Vienne Savigny-en-Véron	<ul style="list-style-type: none"> • Il n'est pas prévu d'évolutions significatives du zonage d'assainissement, mais plutôt une adaptation du contour des zones d'assainissement collectif aux zones urbaines et à urbaniser prévues dans le projet de PLUi-H.
Seuilly	<ul style="list-style-type: none"> • Il n'est pas prévu d'évolutions significatives du zonage d'assainissement, si ce n'est l'abandon du projet d'extension du réseau collectif au long de la RD 117 au-delà de la route du Bois du Bourg, en raison d'une trop faible densité bâtie. En outre, le contour des zones d'assainissement collectif a été adapté aux zones urbaines et à urbaniser prévues au sein du bourg dans le projet de PLUi-H.
Thizay	<ul style="list-style-type: none"> • Il n'est pas prévu d'évolutions significatives du zonage d'assainissement, mais plutôt une adaptation du contour des zones d'assainissement collectif aux zones urbaines et à urbaniser prévues dans le projet de PLUi-H.

La plupart des stations de traitement des eaux usées ont une capacité compatible avec les projets d'urbanisation et de raccordements supplémentaires, seules les communes de Cinais et de Lerné devront construire un ouvrage.

5. Le projet

5.1. Le PLUiH

Les documents analysés ci-dessous sont la traduction des objectifs du PLUiH

a) Le PADD

Il constitue le projet politique du territoire pour la période 2017-2030.

Il est construit sur 4 axes avec des déclinaisons :

AXE 1. L'ORGANISATION DU DÉVELOPPEMENT

A. Structuration et maillage du territoire :

Retour d'une dynamique démographique et structuration en pôles et communes d'appui.

B. Infrastructures mobilités :

Conforter l'offre en transport collectif (gares de Port Boulet et Chinon, renforcer le cadencement du réseau de cars), renforcer le recours au covoiturage, développer les liaisons douces et les réseaux de NTIC (déploiement de la fibre).

C. Equipements et services :

Renforcer l'offre en matière de santé.

Assurer une complémentarité entre les équipements existants et aussi entre les pôles.

AXE 2. LES OBJECTIFS ÉCONOMIQUES

A. Axer l'organisation du maillage économique autour du triptyque : renforcer, être complémentaire, diversifier,

Renforcer l'atout constitué par la présence de la centrale nucléaire.

Favoriser le développement d'une offre foncière nouvelle sur le pôle Avoine-Beaumont en Véron sans négliger un travail sur le pôle urbain de Chinon dans la perspective d'une densification de l'existant.

B. Conforter l'armature commerciale actuelle au niveau des polarités tout en maintenant une offre de proximité.

Cette exigence se traduit par une action de revitalisation du commerce de centre-ville à Chinon et aussi de structuration de la zone Saint Lazare pour répondre aux besoins des habitants de la rive gauche de la Vienne et des communes du nord Richelais.

Maintenir une offre commerciale de proximité dans les communes hors pôles urbains.

C. Faire du tourisme un levier pour le développement économique de l'ensemble du territoire du fait de sa transversalité.

Travail sur l'image du territoire et de sa ville centre, affirmer un tourisme culturel (Rabelais, Max Ernst, forteresse...).

Renforcer le tourisme de nature et d'itinérance (randonnées, vélo, tourisme fluvial).

Développer les hébergements en autorisant le changement de destination d'ensemble bâtis à d'autres fins.

D. Valoriser les ressources agricoles et sylvicoles du territoire.

Encourager la diversification et permettre l'évolution ou la création de nouveaux sites.

Donner un nouvel élan à la filière bois

AXE 3. LES OBJECTIFS RÉSIDENTIELS

A. Les objectifs quantitatifs de production de logements.

Le scénario démographique retenu s'appuie sur une croissance de 0,34 % par an, ce qui en besoin crée une demande de 100 logements par an, soit 1300 logements sur 13 ans

Il faut ajouter à cela des consommations de logements « non démographiques » nécessitées par le renouvellement du parc, le desserrement des ménages, la variation du stock de résidences secondaires.

B. Les objectifs qualitatifs d'adaptation et d'amélioration de l'offre aux besoins du territoire.

Créer une offre nouvelle de logements locatifs sociaux à hauteur de 18 % de la production de logements neufs et apporter une offre sociale complémentaire en mobilisant le parc privé.

Renforcer l'offre adaptée aux besoins spécifiques (jeunes, personnes âgées autonomes, hébergements temporaires, gens du voyage).

Améliorer qualitativement le parc de logements privés.

C. Les objectifs d'accompagnement du changement des politiques d'habitat par une évolution des pratiques et des moyens.

Favoriser la qualité environnementale.

Mettre en place un dispositif de suivi.

AXE 4. L'ARMATURE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

A. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour l'habitat, ne pas consommer plus de 40ha en 13 ans en extension urbaine

Pour les activités économiques, il y a une rétention foncière de la part des entreprises qui ont acquis des surfaces importantes dans les zones d'activités et d'autre part le groupe EDF crée une réserve foncière de 130 ha.

B. La trame verte et bleue : préserver et mettre en valeur la très grande richesse écologique du territoire dans un souci de conciliation avec les activités humaines.

C. La valorisation du paysage et du patrimoine

Trouver un équilibre entre protection et valorisation, permanence et innovation.

Développement urbain respectueux des particularités locales à intégrer au sein de paysages remarquables et sensibles.

Donner des moyens réglementaires propres à une reprise respectueuse des richesses locales

D. La maîtrise des consommations énergétiques et le développement des énergies renouvelables

Remise en cause de l'étalement urbain, prendre en compte le bioclimatisme dans la conception des nouveaux quartiers, encourager le développement du photovoltaïque.

E. Assurer la protection de la ressource en eau

F. Prendre en compte les risques et nuisances

b) Les Opérations d'aménagement et de programmation (OAP)

OAP thématiques

Deux OAP thématiques ont été définies pour préserver et mettre en valeur des éléments identitaires en termes de patrimoine du territoire de Chinon Vienne et Loire :

- Pour les terrains potentiellement sous-cavés, afin sensibiliser les propriétaires et habitants de côteaux aux bonnes pratiques en matière d'entretien et de confortement des côteaux et des cavités, d'accueil des chauves-souris et d'entretien des pelouses calcaires ;

- Pour le choix des essences à planter pour les haies et arbres isolés, afin d'aider à la mise en œuvre de la mesure compensatoire en cas d'arrachage d'un linéaire de plus de 10 m de haie protégé ou d'abattage d'un arbre protégé (replantation obligatoire), mais plus généralement de sensibiliser aux bonnes pratiques pour la plantation de haies et d'arbres isolés.

OAP secteurs à vocation d'activités

COMMUNE	N°	NOM DE L'OAP
Avoine	ZA -1	Parc d'activité du Véron
La Roche-Clermault	ZA- 2	La Pièce des Marais
Rivière	ZA-3	ZA de Rivière
Cravant-les-Coteaux	ZA-4	ZA du Puy

OAP mixtes

COMMUNE	N°	NOM DE L'OAP	SUPERFICIE
Chinon	CHI_15	Saint Lazare	1,75 ha
Chinon	CHI_17	Avenue Gambetta	0,63 ha
Chinon	CHI_19	Avenue F.Mitterrand	2.9 ha

OAP habitat

COMMUNE	N°	NOM DE L'OAP	SUPERFICIE	DENSITÉ	NB logts
Anché	AN_1	La Basse Gautraye	2,19 ha	12 lgmts /ha	26
Anché	AN_2	Les Maçonnières	0,65 ha	12 lgmts /ha	8
Avoine	AV_1	La Déroutterie	0,61 ha	15 lgmts /ha	9
Avoine	AV_2	La Tranchée	1,62 ha	15 lgmts /ha	24
Saint-Benoit-la-Forêt	BF_1	La Cabane1	0,33 ha	12 lgmts /ha	4
Saint-Benoit-la-Forêt	BF_2	La Cabane 2	0,46 ha	12 lgmts /ha	6
Saint-Benoit-la-Forêt	BF_3	Les Petites Landes	1,80 ha	12 lgmts /ha	22
Beaumont-en-Véron	BV_1	Les Saules	1,15 ha	15 lgmts /ha	17
Beaumont-en-Véron	BV_2	Les Roches	1,68 ha	15 lgmts /ha	25
Beaumont-en-Véron	BV_3	La Rue Chambert	0,5 ha	15 lgmts /ha	8
Chinon	CHI_1	Le Pavé Neuf	2,00 ha	18 lgmts /ha	36
Chinon	CHI_2	Rue de la Croix St Jea	0,40 ha	18 lgmts /ha	7
Chinon	CHI_3	Rue de la Croix St Jea	0,76 ha	18 lgmts /ha	14
Chinon	CHI_4	La Tuilerie	1,13 ha	18 lgmts /ha	20
Chinon	CHI_5	Rue du Petit Bouquet	0,66 ha	20 lgmts /ha	13
Chinon	CHI_6	La Libourne	0,44 ha	18 lgmts /ha	8
Chinon	CHI_7	Clos Beauchêne	0,88 ha	18 lgmts /ha	16
Chinon	CHI_8	Les Boisses nord	0,63 ha	18 lgmts /ha	11
Chinon	CHI_9	Les Boisses sud	0,86 ha	18 lgmts /ha	15
Chinon	CHI_10	Le Carroi de Huismes	2,16 ha	18 lgmts /ha	39
Chinon	CHI_11	Rue du Tunnel	0,60 ha	18 lgmts /ha	11
Chinon	CHI_12	Le Bois Carré (partie	2,74 ha	20 lgmts /ha	55
Chinon	CHI_13	Rue Paul Huet	0,45 ha	30 lgmts /ha	14
Chinon	CHI_14	Les Cathelinettes	0,50 ha	18 lgmts /ha	9
Chinon	CHI_16	Les Ganaudières	2,34 ha	18 lgmts /ha	42
Chinon	CHI_18	Rue du Marais	0,12	120 lgmts /ha	14
Chouzé-sur-Loire	CHO_1	Les Pelouses	1,12 ha	15 lgmts /ha	17
Chouzé-sur-Loire	CHO_2	Les Moulins	1,06 ha	15 lgmts /ha	16
Chouzé-sur-Loire	CHO_3	Les Vaux	1,46 ha	15 lgmts /ha	22
Chouzé-sur-Loire	CHO_4	Rue Menier	0,49 ha	15 lgmts /ha	7
Cinçais	CI_1	Le Verger	2,20 ha	11 lgmts /ha	24
Candes-Saint-Martin	CM_1	Le Bourg	0,50 ha	20 lgmts /ha	10
Cravant-les-Coteaux	CR_1	Les Berthaisières	1,41 ha	12 lgmts /ha	17
Saint-Germain-sur-Vienne	GV_1	Le Bourg	0,35 ha	12 lgmts /ha	4
Huismes	HU_1	Le Laré	0,56 ha	15 lgmts /ha	8
Huismes	HU_2	Le Marais / La Masso	0,77 ha	6 lgmts /ha	5
Lerné	LE_1	La Vaubelle	0,64 ha	12 lgmts /ha	8
Lerné	LE_2	Le Portail Blanc	0,48 ha	12 lgmts /ha	6
Marçay	MA_1	Le Bourg	0,50 ha	12 lgmts /ha	6
La Roche-Clermault	RC_1	Le Bas Pays	1,30 ha	12 lgmts /ha	16
Rivière	RI_1	Les Fiches	0,84 ha	12 lgmts /ha	10
Savigny-en-Véron	SA_1	L'Ouche Richot	1,20 ha	12 lgmts /ha	14
Savigny-en-Véron	SA_2	La Berthelonnière nord	0,56 ha	12 lgmts /ha	7
Savigny-en-Véron	SA_3	La Berthelonnière sud	0,48 ha	12 lgmts /ha	6
Savigny-en-Véron	SA_4	La Halbardière	1,69 ha	12 lgmts /ha	20
Savigny-en-Véron	SA_5	Le Puy Rigault	0,79 ha	12 lgmts /ha	9
Seuilly	SE_1	Pièce du Vigneau	1,05 ha	12 lgmts /ha	13
Thizay	TH_1	Les Chevilleaux	1,1 ha	12 lgmts /ha	13

c) Le Programme d'Orientations et d'Actions /HABITAT

L'élaboration du présent PLUi tient lieu de Programme Local de l'Habitat, d'où sa dénomination de PLUi-H. La CC.CVL dispose d'un PLH approuvé en décembre 2016.

Les grandes orientations du PADD sont venues décliner un axe spécifique relatif à l'habitat qui s'est appuyé sur la structuration du PLH précité.

Ensuite, quand est venu le temps de la traduction du PADD en POA habitat, mais aussi OAP et règlement, la CC.CVL avait un recul d'environ 2 ans d'application du PLH pour faire un premier bilan de sa mise en œuvre, tenir compte des évolutions législatives, mais aussi plus généralement des orientations politiques au niveau national en faveur de la revitalisation des centres-villes / centres-bourgs.

Volet 1 : Habitat privé.

Maintien de l'action relative à la limitation de la vacance de longue durée et mise en place d'une action soutenue et recrutement d'une personne dédiée. Prolongement de l'OPAH.

Maintien de l'action relative à la participation au réseau départemental de traitement de l'habitat indigne.

Volet 2 : Habitat social et besoins spécifiques.

Maintien des actions et ajout d'une action : « Affiner la connaissance des besoins en hébergement temporaire / saisonnier sur le territoire ».

Faire évoluer l'action « soutenir la réalisation de logements adaptés dans le parc vacant des centres-bourgs » vers « anticiper les besoins d'adaptation de l'offre en logement au vieillissement structurel de la population », afin d'avoir une approche plus large de l'adaptation de l'habitat au phénomène du vieillissement. Ajout d'une nouvelle action, résultant de l'élaboration du Diagnostic du PLUi-H qui a fait ressortir que le territoire de Chinon Vienne et Loire, avec la particularité d'accueillir une centrale nucléaire, d'avoir une agriculture beaucoup tournée vers la viticulture et le maraîchage et d'être très attractif sur le plan touristique, est très concerné par l'importance du travail saisonnier ou temporaire. Cela a pour corollaire un besoin en hébergement temporaire, notamment en petits logements, qui est aujourd'hui mal connu. D'où cette nouvelle action dans le POA Habitat : « Affiner la connaissance des besoins en hébergement temporaire / saisonnier sur le territoire ».

Volet 3 : Urbanisme et logements durables

Maintien de l'action relative à la sensibilisation des élus à un urbanisme durable, en ce sens que même si des modalités ont été mises en œuvre depuis l'approbation du PLH fin 2016, «accompagner la mise en œuvre de l'objectif de densification des tissus urbains dans un souci d'opérationnalité et de qualité ».

Pour la densification organisée sur des sites faisant l'objet d'OAP, l'enjeu consiste à ce que la mobilisation du foncier soit effective dans la perspective de la réalisation d'une opération d'ensemble dépassant la vision purement individuelle de chaque propriétaire foncier.

Volet 4 : Observatoire de l'habitat et du foncier.

Maintien de l'action relative à la mise en place d'un Observatoire de l'habitat et du foncier, dans la mesure où il s'agit d'une exigence réglementaire (article R302-1-8 du code de la construction et de l'habitation).

d) Le règlement

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme communal est divisé en 4 types de zones :

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme communal est divisé en 4 types de zones :

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

Zones urbaines, dites zones « U »,

UA : La zone UA est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

Un secteur **UAb** a été créé, identifiant les bourgs hors Chinon et Avoine, afin d'y fixer une hauteur maximale des constructions plus faible.

Un sous-secteur **UAbf** a été créé, identifiant un espace du bourg de Ligné, afin d'y définir l'orientation des façades.

Un sous-secteur **UAbi-em** a été créé, identifiant la partie du bourg de Chouzé-sur-Loire implantée dans le lit mineur de la Loire.

U-co : La zone U-co correspond aux espaces urbanisés anciens au long des vallées, caractérisés par une adaptation des constructions à la topographie du terrain.

Un secteur **U-co-m** a été créé, identifiant les bourgs de Cinais et La Roche-Clermault, afin d'y autoriser une plus grande mixité fonctionnelle.

UB : La zone UB est une zone urbanisée à vocation dominante d'habitat, correspondant aux extensions urbaines des bourgs et des agglomérations

d'Avoine/Beaumont-en-Véron et Chinon, caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.

Un secteur **UBb** a été créé, identifiant les bourgs hors Chinon et les secteurs d'habitat pavillonnaire de l'agglomération d'Avoine-Beaumont, afin d'y fixer une hauteur maximale des constructions plus faible.

Un sous-secteur **UBbf** a été créé, identifiant un espace à Seully, afin d'y définir l'orientation des faîtes.

Un sous-secteur **UBbz** a été créé, identifiant les terrains pour lesquels, du fait de leur nature, la création de sous-sol est interdite.

UC : La zone UC est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités commerciales identifiant les sites du Blanc Carroi et des Lutinières (route de l'Île-Bouchard) à Chinon.

UE : La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative au niveau des agglomérations d'Avoine-Beaumont et Chinon, ainsi que des bourgs de Cinais, Lerné, Rivière, La Roche-Clermault, St-Benoît-la-Forêt et Savigny-en-Véron.

Un secteur **UEve** a été créé, identifiant le site de l'unité de valorisation énergétique sur la commune de St-Benoît-la-Forêt.

UG : La zone UG identifie l'aire d'accueil des gens du voyage existante à Savigny-en-Véron au sein du Parc d'Activités du Véron.

UM : La zone UM est une zone urbanisée en mutation à vocation mixte, stratégique en termes de confortement ou de structuration de centralités à l'échelle des agglomérations de Chinon (quartier la Gare / les Courances / P. Huet, secteur St-Lazare, secteur Avenue F. Mitterrand) et d'Avoine-Beaumont (portions du continuum urbain entre le Vélors et Belliparc en dehors de la zone UA du centre-bourg d'Avoine).

Un secteur **UM1** a été créé, identifiant le quartier la Gare / les Courances / P. Huet à Chinon, afin d'y autoriser la sous-destination cinéma et de tenir compte de l'hétérogénéité des formes urbaines.

Un secteur **UM2** a été créé, identifiant 2 espaces au niveau de la digue St-Lazare pour lesquels la mixité fonctionnelle est moins étendue (pas de possibilité de création de nouveaux logements ni de nouveaux commerces).

Un secteur **UMz** a été créé, identifiant sur l'agglomération d'Avoine-Beaumont les terrains pour lesquels, du fait de leur nature, la création de sous-sol est interdite.

Unrj : La zone Unrj est une zone urbanisée identifiant le site du Centre Nucléaire de Production d'Electricité d'Avoine.

UYm : La zone UYm est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques assez mixtes, correspondant aux parcs d'activités de La Plaine des Vaux à Chinon et de Belliparc à Avoine / Beaumont-en-Véron.

Un secteur **UYm1** a été créé, identifiant le parc d'activités de la Plaine des Vaux à Chinon, afin d'y autoriser sous certaines conditions les commerces.

Un secteur **UYm2** a été créé, identifiant le secteur du Belliparc sur l'agglomération d'Avoine / Beaumont-en-Véron qui s'inscrit, tant spatialement

qu'en termes de nature des activités économiques qui y sont implantées, entre le centre-ville d'Avoine et le Parc d'Activités à dominante industrielle du Véron.

UY : La zone UY est une zone urbanisée à vocation d'accueil d'activités économiques à dominante artisanale, industrielle et d'entrepôt, correspondant aux autres parcs d'activités présents sur le territoire (par rapport au UYm), ainsi qu'à certains sites d'activités isolés.

Un secteur **UYg** a été créé, identifiant 2 sites d'activités non occupés à ce jour sur les communes de Candes-St-Martin et Thizay pour lesquels il est nécessaire de conserver une certaine souplesse d'utilisation entre activité artisanale et activité agricole.

Un secteur **UYx** a été créé sur la ZA du Véron pour autoriser des constructions de plus grande hauteur.

Zones à urbaniser, dites zones « AU » et 2AU, correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

1AU : La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existant à sa périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

2AU : La zone 2AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Une zone **1AUc** à vocation mixte (activités commerciales, de services, de restauration, artisanales) a été créée, identifiant des terrains sur le secteur de la nouvelle centralité de St-Lazare au sud de Chinon.

Un secteur **1AUcm** à vocation mixte moins affirmée a été créé, identifiant des terrains à l'entrée nord de Chinon en venant de Tours, au niveau du Bois Carré, qui se différencie du secteur 1AUc car il a plus un statut de site périphérique.

Une zone **1AUh** à vocation dominante d'habitat a été créée identifiant les sites de La Basse Gautraye à Anché, La Tranchée à Avoine, Les Saules et Les Roches à Beaumont-en-Véron, Le Bourg à Candes-St-Martin, Le Pavé Neuf, La Tuilerie, Rue du Petit Bouqueteau, Clos Beauchêne, Les Boisses nord et sud, Le Carroi de Huismes, Le Bois Carré, Les Ganaudières à Chinon, Les Pelouses, Les Moulins et Les Vaux à Chouzé-sur-Loire, Le Verger à Cinais, Les Berthaisières à Cravant-les-Côteaux, Le Bourg / Cumelle à St-Germain-sur-Vienne, Le Laré à Huismes, Le Bas-Pays à La Roche-Clermault, Les Friches à Rivière, Les Petites

Landes à St-Benoît-la-Forêt, L'Ouche Richot et La Halbardière à Savigny-en-Véron, La Pièce du Vigneau à Seully, Les Chilleveaux à Thizay.

Un secteur **1AUhm** autorisant une vocation mixte habitat / activités / services / équipements a été créé pour l'ancienne friche commerciale aux Groussins.

Une zone **1AUhg** destinée à la sédentarisation des gens du voyage sur le site des Petites Pussinières à Chinon.

Une zone **1AUy** à vocation dominante d'activités économiques correspondant aux extensions du Parc d'Activités du Véron et de la ZA de La Pièces de Marais à La Roche-Clermault et à la création d'un site d'activités sur le secteur du Puy à Cravant les -Coteaux permettant de développer une zone d'activités hors zone inondable répondant aux besoins du secteur viticole de Cravant / Panzoult.

Un secteur **1AUyx** a été identifié dans la ZA du Véron pour autoriser des constructions de plus grande hauteur.

Une zone **2AUC** à vocation mixte (activités commerciales et artisanales) a été créée, identifiant le site des Closeaux à l'entrée nord de Chinon.

Une zone **2AUh** à vocation dominante d'habitat a été créée identifiant les sites de La Cassoterie à Avoine, La Croix Bazouille et Le Martinet à Beaumont-en-Véron, Les Justices et Les Closeaux à Chinon, Rue Menier à Chouzé-sur-Loire, La Croix Blanche à Cinais, La Rende et La Bouzinière à Huismes, Le Gouffre à Rivière, Rue des Louzais et Les Fromentaux à Savigny-en-Véron, La Pièce du Vigneau à Seully.

Une zone **2AUhg** destinée à la sédentarisation des gens du voyage sur le site des Petites Pussinières à Chinon.

Une zone **2AUnrj** destiné au confortement du site du CNPE.

Zones agricoles, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Au sein de la zone A ont été délimités des sous-zonages, mais aussi, comme le permet l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

Ae (STECAL) a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés (station de traitement des eaux usées ou d'eau potable, stockage d'eau potable, espace de stationnement, cimetière ...).

Aéq (STECAL) a été créé, identifiant les sites, existants, accueillant des activités équestres (pension, manège, centre équestre, hippodrome, médiation équine, spectacle équestre, débouillage ...).

Un sous-secteur **Aéq1** (STECAL) a été créé, identifiant un site en projet, accueillant des activités équestres (pension, manège, centre équestre, hippodrome, médiation équine, spectacle équestre, débouillage ...).

Ah (STECAL) a été créé, identifiant des hameaux à dominante de bâti ancien et souvent à vocation mixte (habitat, activité agricole, autres

activités économiques), pour lesquels une recherche d'optimisation du bâti existant prévaut, tout en ouvrant la possibilité sous certaines conditions aux habitats atypiques et alternatifs à vocation d'habitat permanent ou d'habitat de loisirs.

As a été créé, identifiant un espace réservé aux activités horticoles et maraîchères utilisant le réseau de chaleur du CNPE.

At (STECAL) a été créé, identifiant un site de développement d'hébergement et d'activité touristique à partir d'un ensemble bâti existant à St-Benoît-la-Forêt.

Av a été créé, identifiant les terroirs viticoles à protéger.

Ay (STECAL) a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace agricole pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.

Zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

Au sein de la zone N ont été délimités des sous-zonages, mais aussi comme le permet l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

Ne (STECAL) a été créé, identifiant des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés (atelier communal ou intercommunal, station de traitement des eaux usées ou d'eau potable, stockage d'eau potable, espace de stationnement, cimetière ...).

Un sous-secteur **Ne1** (STECAL) a été créé, identifiant des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Un sous-secteur **Ne2** (STECAL) a été créé, identifiant des équipements d'enseignement, de santé et d'action sociale en projet.

Nf a été créé, identifiant les espaces forestiers au sein desquels les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisés.

Ng (STECAL) a été créé, identifiant les aires d'accueil des gens du voyage existantes.

Un sous-secteur **Ng1** (STECAL) a été créé, identifiant un site combinant aire d'accueil et aire de grand passage des gens du voyage existante.

Ni-em a été créé, identifiant le lit mineur de la Loire en aval du pont de Port-Boulet.

Nj (STECAL) a été créé, identifiant des espaces de jardins familiaux.

Nl (STECAL) a été créé, identifiant les espaces à dominante naturelle dotés d'une vocation de loisirs et de détente.

Un sous-secteur **Nl1** (STECAL) a été créé pour la partie du secteur des Fontenils accueillant une activité de cirque, complété par un sous-secteur **Nl1s** (STECAL) limité à l'accueil de stationnements.

Un sous-secteur **Nlt** (STECAL) a été créé, identifiant les terrains de camping existants.

Un sous-secteur **Nlt1** (STECAL) pour un camping à créer.

Un sous-secteur **Nli-em** (STECAL) a été créé, identifiant des espaces de loisirs existants (dont le terrain de camping de Chouzé/Loire) dans le lit mineur de la Loire en aval du pont de Port-Boulet.

Np (STECAL) a été créé, identifiant de grandes propriétés et leur parc, afin de permettre la valorisation du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur d'un patrimoine bâti de caractère.

Nph (STECAL) a été créé, identifiant les sites permettant l'implantation d'un parc photovoltaïque au sol.

Nt (STECAL) a été créé, identifiant les sites accueillant des hébergements hôteliers et touristiques.

Ny (STECAL) a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace naturel pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.

Nz (STECAL), identifiant l'aire de repos de l'A85.

TABLEAU DES SURFACES DES ZONES

NOMENCLATURE DES ZONES	Superficie en ha %	
Surface du PSMV de Chinon (hors PLUi-H)	100,5	0,30 %
TOTAL ZONES URBAINES	1964,8	5,7 %
UA (urbanisation ancienne à vocation mixte)	256,4	0,70 %
<i>dont UA</i>	46	
<i>dont UAb et UAbc</i>	205,2	
<i>dont UAbf</i>	1,4	
<i>dont UAbi-em</i>	3,8	
UB (urbanisation contemporaine à vocation mixte)	904,3	2,60 %
<i>dont UB</i>	288,2	
<i>dont UBb et UBbc</i>	601,5	
<i>dont UBbf</i>	1,2	
<i>dont UBbz</i>	13,4	
U-co (urbanisation de coteau)	151,2	0,40 %
<i>dont U-co</i>	132,61	
<i>dont U-co-m</i>	18,56	
UC (vocation commerciale)	27	0,10 %
UE (vocation équipements)	139,8	0,40 %
<i>dont UE</i>	136,7	
<i>dont UEve</i>	3,1	
UM (vocation mixte)	69,8	0,20 %
<i>dont UM</i>	38,8	
<i>dont UM1</i>	26	
<i>dont UM2</i>	2,4	
<i>dont UMz</i>	2,7	
UY (vocation activités)	290,8	0,80 %
<i>dont UY</i>	185,7	
<i>dont UYg</i>	0,6	
<i>dont UYm1</i>	54,4	
<i>dont UYm2</i>	22,8	
<i>dont UYx</i>	27,3	
U (Spécifique au territoire)	125,5	0,40 %
<i>dont UG (aire d'accueil gens du voyage)</i>	0,7	
<i>dont Unrj (Site du CNPE)</i>	124,8	
TOTAL ZONES À URBANISER	242,8	0,7 %
Sous-total zones 1AU	70,8	0,20 %
<i>dont 1AUc (vocation mixte : commerces / services /</i>	3,1	
<i>dont 1AUcm (vocation mixte commerces/artisanat)</i>	4,2	
<i>dont 1AUh (vocation dominante habitat)</i>	39,7	
<i>dont 1AUhg (aire de sédentarisation des gens du voy</i>	2,7	
<i>dont 1AUhm(vocation mixte habitat / activités / servi</i>	3,5	
<i>dont 1AUy (vocation dominante activités)</i>	11,1	
<i>dont 1AUyx (hauteur plus importante)</i>	6,6	
Sous-total zones 2AU (hors 2AUnrj)	34,1	0,10 %
<i>dont 2AUc (vocation mixte : commerces / artisanat)</i>	13,7	
<i>dont 2AUh (vocation dominante habitat)</i>	18,6	
<i>dont 2AUhg (aire de sédentarisation des gens du voy</i>	1,7	
2AUnrj	137,9	0,40 %

TOTAL ZONES AGRICOLES	13850,2	39,9 %
Sous-total zones et sous secteurs	13642,9	39,30 %
<i>dont A et Ac</i>	8502,7	
<i>dont Av et Avc</i>	5093	
<i>dont As</i>	47,2	
Sous-total STECAL	207,3	0,60 %
<i>dont Ae</i>	4,8	
<i>dont Ah et Ahc</i>	140,3	
<i>dont Aég</i>	51,2	
<i>dont Aég1</i>	1,3	
<i>dont At</i>	1,1	
<i>dont Ay et Ayc</i>	8,7	
TOTAL ZONES NATURELLES ET FORES	18596,8	53,50 %
Sous-total zones et sous-secteurs	18343,3	52,80 %
<i>dont N et Nc</i>	9654,2	
<i>dont Ni-em</i>	699,2	
<i>dont Nf</i>	7990	
Sous-total STECAL	253,5	0,70 %
<i>dont Ne et Nec</i>	18,5	
<i>dont Ne1 et Ne2</i>	13,3	
<i>dont Ng</i>	1	
<i>dont Ng1</i>	4,7	
<i>dont Nj</i>	0,2	
<i>dont Ni et Nic</i>	87,9	
<i>dont NI1</i>	2	
<i>dont NI1s</i>	0,9	
<i>dont Nli-em</i>	6,7	
<i>dont Nit</i>	7,5	
<i>dont Nit1</i>	2,6	
<i>dont Np et Npc</i>	72,2	
<i>dont Nph</i>	4,6	
<i>dont Nt</i>	15	
<i>dont Ny</i>	6,6	
<i>dont Nz</i>	10	
SUPERFICIE TOTALE MESUREE	34 755 ha	100,00 %

5.2. Le Zonage d'assainissement

Commune	Nature du projet
Anché	Il n'est pas prévu d'évolutions significatives du zonage d'assainissement, mais plutôt une adaptation du contour des zones d'assainissement collectif aux zones urbaines et à urbaniser prévues dans le projet de PLUi-H.
Avoine	
Beaumont-en-Véron	
Candes-Saint-Martin	Il n'est pas prévu d'évolutions significatives du zonage d'assainissement, mis à part l'abandon du projet d'extension du réseau collectif d'assainissement au-delà de la ZA des Basses Vignes (faible densité bâtie et distances importantes) ; par ailleurs, le contour des zones d'assainissement collectif a néanmoins été adapté aux zones urbaines et à urbaniser prévues dans le projet de PLUi-H, avec maintien en assainissement non collectif des constructions récentes implantées au long de la rue du Puits Saint-Michel (installations aux normes).
Chinon	<ul style="list-style-type: none"> • Adaptation du contour des zones d'assainissement collectif au contour des zones urbaines déjà desservies par le réseau collectif d'assainissement, avec extension à l'ensemble des zones à urbaniser prévues dans le PLUi-H ; • Validation des extensions des zonages d'assainissement collectif prévues aux entrées est de Chinon par la RD 21 (l'Olive / la Grille), à proximité des périmètres de protection des forages des Prairies St-Mexme et des Champs Pulans et de la RD 749 (les Lutinières) ; • Abandon des projets d'assainissement collectif concernant les hameaux des Vallées de Basse et des Loges, compte tenu de leur éloignement par rapport aux réseaux collectifs existants (plus d'1 km) ; • Extension du zonage d'assainissement collectif aux hameaux de la Vauchèvre (rue de la Vauguyon) et du Pressoir, qui seront raccordés à la station d'épuration du Chemin de la Croix Rouge à Rivière (cf. Rivière).
Chouzé-sur-Loire	<ul style="list-style-type: none"> • Adaptation du contour des zones d'assainissement collectif aux zones déjà desservies par le réseau collectif d'assainissement du bourg, et ses extensions linéaires vers l'ouest (la rue Chèvre, le Joncher, les Pelouses, les Bédoires) et le nord (le Jarrier), ainsi que de la rue des Réaux, de Port-Boulet et de la rue de la Hurtauderie ; • Extension des zones d'assainissement collectif aux zones à urbaniser du bourg ainsi qu'à la rue Menier.
Cinais	<ul style="list-style-type: none"> • les effluents collectés au sein du lotissement du Rulon rejoignent une fosse toutes eaux de 25 m³ avant traitement au moyen d'un filtre à sable de 220 m². • il n'est pas prévu d'évolutions significatives du zonage d'assainissement, qui prévoyait déjà le déploiement de l'assainissement collectif sur toute la traverse du bourg, depuis le stade jusqu'à la rue du Haut Bourg ; le contour des zones d'assainissement collectif a néanmoins été adapté aux zones urbaines et à urbaniser prévues dans le projet de PLUi-H.
Commune	Nature du projet
Couziers	<ul style="list-style-type: none"> • Du fait d'une très faible densité bâtie, il n'existe aucun dispositif d'assainissement collectif à Couziers. • Il n'est pas prévu d'évolution du zonage d'assainissement, qui prévoyait déjà le maintien de l'ensemble de la commune en assainissement non collectif.
Cravant-les-Côteaux	<ul style="list-style-type: none"> • Adaptation du contour des zones d'assainissement collectif aux zones déjà desservies par le réseau collectif d'assainissement du bourg, du vieux bourg et des coteaux de Sonnay ainsi qu'à la zone à urbaniser du bourg ; • Abandon des zonages collectifs prévus sur les 3 km d'urbanisation linéaire en pied de coteau entre Sonnay et Malvault, ainsi que dans la vallée au droit des hameaux de Briançon, Le Puy et Chézelet, hameaux peu denses et distants de la station d'épuration (1,5 à 3 km à vol d'oiseau)
Huismes	<ul style="list-style-type: none"> • Adaptation du contour des zones d'assainissement collectif aux zones déjà desservies par le réseau collectif d'assainissement du bourg, des hameaux bordant la RD 7 entre la Basse Salvette et Cuzé, ainsi que du secteur des Marais (de part et d'autre de la Riasse, entre le moulin de Fromentière et le moulin de Thaie) et du Grand Ballet, ainsi qu'aux zones à urbaniser du bourg.

Lerné	<ul style="list-style-type: none"> Concernant Lerné, il n'est pas prévu d'évolutions significatives du zonage d'assainissement, qui prévoyait déjà le déploiement de l'assainissement collectif sur l'ensemble du bourg ; l'extension prévue du réseau au long de la rue du Haut Midi ne va toutefois plus jusqu'à La Roche Thibault, en raison d'une faible densité bâtie et d'un linéaire important). Par ailleurs, les constructions récentes des Vignes Marie sont maintenues en assainissement non collectif car équipées de dispositifs aux normes.
Marçay	<ul style="list-style-type: none"> Concernant Marçay, il n'est pas prévu d'évolutions significatives du zonage d'assainissement, mais plutôt une adaptation du contour des zones d'assainissement collectif aux zones urbaines et à urbaniser prévues dans le projet de PLUi-H.
Rivière	<ul style="list-style-type: none"> Adaptation du contour des zones d'assainissement collectif au contour des zones urbaines ou à urbaniser du PLUi-H au long des rues de la Berthaudière et du Gouffre, ainsi que des rues de la Goyette et de Vindoux et des routes du Pressoir et de Ceaux en Loudun ; -l'extension du zonage d'assainissement collectif à la rue des Lavandières (plus de 500 m d'urbanisation linéaire entre le cimetière et la route de Richelieu)
La Roche-Clermault	<ul style="list-style-type: none"> Le projet de mise en place d'un assainissement collectif sur toute la traverse du bourg (rue du Château et rue du Coteau) est abandonné. Cette évolution est justifiée d'une part, par le fait que les logements locatifs sociaux du bourg disposent déjà d'un assainissement collectif propre, et d'autre part, par la commercialisation en cours du lotissement Roche Claire, qui a été autorisé avec la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement non collectifs.
Saint-Benoît-la-Forêt	<ul style="list-style-type: none"> Le bourg de St-Benoit-la-Forêt est dépourvu de réseau collectif d'assainissement. Seul l'Hôpital est raccordé au réseau collectif d'assainissement de Chinon. Il n'est pas prévu d'évolution du zonage d'assainissement, qui prévoyait déjà le maintien du bourg en assainissement non collectif.
Saint-Germain-sur-Vienne	<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas prévu d'évolutions significatives du zonage d'assainissement, mais plutôt une adaptation du contour des zones d'assainissement collectif aux zones urbaines et à urbaniser prévues dans le projet de PLUi-H.
Savigny-en-Véron	
Seuilly	<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas prévu d'évolutions significatives du zonage d'assainissement, si ce n'est l'abandon du projet d'extension du réseau collectif au long de la RD 117 au-delà de la route du Bois du Bourg, en raison d'une trop faible densité bâtie. En outre, le contour des zones d'assainissement collectif a été adapté aux zones urbaines et à urbaniser prévues au sein du bourg dans le projet de PLUi-H.
Thizay	<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas prévu d'évolutions significatives du zonage d'assainissement, mais plutôt une adaptation du contour des zones d'assainissement collectif aux zones urbaines et à urbaniser prévues dans le projet de PLUi-H.

La plupart des stations de traitement des eaux usées ont une capacité compatible avec les projets d'urbanisation et de raccordements supplémentaires, seules les communes de Cinais et de Lerné devront construire un ouvrage.

Par ailleurs, la MRAE attire l'attention sur le fait que les installations des communes de Chinon et Beaumont en Véron ne sont pas conformes et en limite de capacité mais pour la majorité des stations d'épuration des eaux usées de la communauté de communes Chinon Vienne et Loire, la capacité résiduelle est suffisante pour traiter les effluents supplémentaires liés au développement urbain prévu par le projet de PLUi-H .

6. Démarches antérieures à l'enquête

6.1. Concertation avec la population

- **Lancement de la concertation et bilan**

- Par délibération du 15 décembre 2015, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire a, d'une part, prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) tenant lieu de Programme Local de l'Habitat sur l'intégralité du territoire couvert par la Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire (à savoir 16 communes à cette date), et a, d'autre part défini les objectifs poursuivis. Enfin, il a ouvert la concertation sur le même périmètre et en a précisé ses modalités.
- Par délibération en date du 11 avril 2017, la prescription de la procédure d'élaboration du PLUi-H a été élargie aux communes d'Anché et Cravant-les-Côteaux suite à leur intégration à la CC.CVL.
- Par délibération en date du 11 janvier 2018, la prescription de la procédure d'élaboration du PLUi-H a été élargie à la commune de Chouzé-sur-Loire suite à son intégration à la CC.CVL.

- **Bilan de la concertation**

Le Bilan de la concertation a fait l'objet d'une délibération en date du 28 mai 2019.

- **Déroulement**

Réunions publiques : 2 phases de réunions publiques pour présenter à la population l'état d'avancement des réflexions en cours et lui permettre de s'exprimer sur ces éléments.

Plus de 450 personnes sont venues assister à l'ensemble de ces réunions publiques.

Première phase : présentation du PADD

Espace Culturel d'Avoine	06 juin 2018	25 personnes
Mairie de Chinon	12 juin 2018	50 personnes
Salle des Fêtes de Seully	13 juin 2018	20 personnes

COMMUNICATION SUR LES REUNIONS PUBLIQUES

Ces réunions publiques ont fait l'objet d'une communication en amont pour faire connaître les dates et lieux de réunions. Les supports des réunions publiques ont également été rendus consultables sur le site internet de la CC.CVL et sur la plateforme internet dédiée au PLUi-H.

COMMUNICATION AVANT LES REUNIONS PUBLIQUES

Affichages à la CC.CVL, en mairie et sur des panneaux d'information en commune.

Article sur le site internet de la CC.CVL.

Article dans la presse (Nouvelle République du 5 juin 2018).

2ème phase : présentation de la traduction réglementaire du PADD et des OAP

Commune	Date	Participati on
Avoine	09 avril 2019	18 personnes
Thizay	09 avril 2019	20 personnes
Saint Germain-sur-Vienne	09 avril 2019	8 personnes
Huismes	10 avril 2019	18 personnes
Candes-Saint-Martin	10 avril 2019	4 personnes
Couziers	10 avril 2019	18 personnes
Savigny-en-Véron	12 avril 2019	18 personnes
Cinais	13 avril 2019	14 personnes
Cravant-les-Côteaux	15 avril 2019	12 personnes
St-Benoît-la-Forêt	15 avril 2019	35 personnes
Chinon	16 avril 2019	50 personnes
Anché	16 avril 2019	10 personnes
Rivière	16 avril 2019	20 personnes
Chouzé-sur-Loire	17 avril 2019	26 personnes
Lerné	17 avril 2019	8 personnes
Seuilly	17 avril 2019	10 personnes
La Roche-Clermault	18 avril 2019	14 personnes
Marçay	18 avril 2019	18 personnes

Exposition

Une exposition publique a été organisée sur la phase de diagnostic. Ces panneaux sont exposés depuis le 18 septembre 2017 au siège de la CC.CVL. Ils ont fait également l'objet d'une exposition itinérante dans les communes selon le planning suivant :

- Du 18 septembre au 3 novembre 2017 au siège de la Communauté de communes à Avoine,
- Du 16 septembre au 4 octobre 2017 en mairie de Chinon,
- Du 18 au 25 septembre 2017 en mairies de Couziers et de Cravant-les-Côteaux,
- Du 25 septembre au 4 octobre 2017 en mairies de Saint-Benoît-la-Forêt et de Saint-Germain-sur-Vienne,
- Du 5 au 16 octobre 2017 en mairies de Rivière, Huismes et Thizay,
- Du 16 au 25 octobre 2017 en mairies d'Anché, Beaumont-en-Véron et Lerné,
- Du 26 octobre au 6 novembre 2017 en mairies de Marçay, Savigny-en-Véron et Seully,
- Du 6 au 15 novembre 2017 en mairies d'Avoine, la Roche-Clermault, Candes-Saint-Martin et Cinais.

Les panneaux ont été actualisés dans le cadre de l'intégration de la commune de Chouzé sur-

Loire à la CC.CVL et ont fait l'objet d'une exposition à la mairie de cette commune du 22 mai au 05 juin 2018.

Il y a eu également des publications dans la presse locale, le site internet de la CC.CVL et dans les bulletins communaux.

Des cahiers de concertations ont été mis à la disposition du public et ont recueilli 140 demandes ou remarques.

En outre, deux permanences ont été organisées au siège de la CC.CVL les 18 et 25 avril 2019 de 9h à 12h30 et de 14h à 19h.

- Plus de la moitié des demandes ou observations allaient à l'encontre d'orientations fortes du PADD et n'ont pu recevoir une suite favorable.
- 15 % des demandes ne nécessitaient pas d'aménagement du projet.
- Un certain nombre de demandes ont pu être prise en compte car elles ne remettaient pas en cause les lignes de force du PADD.

6.2. Consultation et Avis des PPA.

- **PRÉFECTURE D'INDRE ET LOIRE :**

Appréciation générale :

Les objectifs du PLUi- H sont compatibles et conformes au code de l'urbanisme. Le PLUi-H et le SCOT du pays Chinonais sont compatibles.

Observations :

Plusieurs observations, remarques et préconisations sont formulées dans différents domaines :

- Réponse aux besoins en petit logement.
- Limiter la consommation d'espace.

Développement économique :

- Sur le pôle de Chinon, le déplacement du magasin super U ne doit pas générer une friche commerciale.
- Veiller à la non dévitalisation du centre-ville.
- Privilégier l'enveloppe urbaine au secteur Bois carré pour la création d'une résidence seniors.

Risques d'inondations :

- Reporter la ZDE dans le règlement graphique.
- Rectifier les erreurs de zonage du PPRI.

• **AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT :**

Plusieurs points sont concernés.

Étalement urbain :

- Certaines ouvertures à l'urbanisation ne concourent pas à la réduction de la vacance des logements à Chinon et à la limitation de l'étalement urbain. Cela concerne également, l'implantation de constructions en retrait de voies publiques.
- Il faut hiérarchiser les voies.
- La règle de construction en zone Av risque à terme de dégénérer.

Servitudes publiques :

- Faire apparaître dans le dossier le forage « R-Martinet F1 bis ».
- Compléter le plan des servitudes relatif aux installations électriques.

Remarques en vue d'améliorer le PLUi-H :

Rapport de présentation :

- Certaines données, points et dispositions doivent être rappelés ou précisés, notamment en ce qui concerne les risques d'inondation, sismiques, mouvements de terrains et nucléaires, ainsi que les nuisances sonores.
- Des éléments sont à prendre en compte tels que les infrastructures de transport, le Val de Loire UNESCO, la préservation du paysage, la gestion de l'eau potable, les énergies renouvelables, des éléments supplémentaires dans la protection contre les risques d'incendie. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Plusieurs remarques concernent les OAP « Bois carré », « zone du

Véron », OAP spécifiques.

Le règlement :

- Par rapport aux dispositions relatives aux risques d'inondations, il est nécessaire d'apporter des corrections ou des précisions, notamment pour le PPRI de Bréhémont-Langeais, pour l'occupation des terrains sur les digues, levées et sur les îles ainsi que pour l'indication des zones de dangers de rupture de digue.
- La délimitation des zones constructibles doit être compatible avec le PPRI.
- Les remarques concernent également les zones agricoles, les zones constructibles, l'évolution de la forme urbaine et de l'architecture, les

petits annexes, les clôtures, les matériaux, les couleurs, le bardage, et les énergies renouvelables.

- **SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS (SDIS) D'INDRE ET LOIRE :**

- Le SDIS rappelle la nécessité de prendre en compte les contraintes de sécurité dans la défense contre les incendies.
- Il liste les articles concernés du code général des collectivités territoriales, du code de l'urbanisme, du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les arrêtés nationaux et préfectoraux.

- **GRT gaz :**

- La société précise que le territoire concerné par le PLUi est impacté par des ouvrages de transport de gaz naturel (notamment les communes d'Avoine, Chinon et Huismes).
- Les enjeux de l'urbanisation et de sécurité doivent être conciliés, en tenant compte et en intégrant dans les documents d'urbanisme les articles de lois concernés.
- Les documents transmis montrent une prise en compte partielle de la réglementation.
- Les remarques formulées doivent être prises en compte dans les documents suivants (non présentés) :
Rapport de présentation, PADD, règlement écrit et graphique, changement de destination des zones, emplacements réservés, espaces boisés classés, plan des servitudes d'utilité publique, liste des servitudes d'utilité publique.
- GRT gaz communique une fiche de renseignements caractérisant les ouvrages et les dispositions qui s'y rattachent :
Fiche de présentation des ouvrages impactant le territoire et les coordonnées de GRT gaz, fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage, fiche d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation, fiche de rappel de la réglementation anti-endommagement, fiche d'aide à l'intégration des ouvrages de transport dans les différentes pièces du PLU, ainsi qu'une plaquette d'information sur le gaz naturel.

- **PARC NATIONAL REGIONAL LOIRE TOURAINNE :**

- Note que les grandes orientations sont pleinement compatibles avec celles exprimées dans la charte.
- Certaines données, connues trop tardivement, n'ont cependant pas pu être intégrées.
- Les politiques d'aménagement et d'urbanisation, peuvent toutefois, contribuer à la réalisation des ambitions du parc.

- **RTE.**

Transmet sa réponse à la communication du dossier en attirant l'attention de la Communauté de Communes sur les points relatifs notamment aux servitudes

14, au plan et à la liste des servitudes, au règlement graphique (espaces boisés, emplacements réservés), au règlement écrit (notions d'ouvrage spécifique, d'autorisation expresse, de protection du patrimoine naturel et paysager).

- **AGRICULTURE ET TERRITOIRE D'INDRE ET LOIRE (Chambre d'agriculture)**

Les remarques énoncées concernent :

- Le zonage, dont la lecture des plans serait facilitée avec la présence des légendes.
- Supprimer le classement EBC où il n'est pas utile.
- Justifier les classements U ou AU en zone AOC.
- Le secteur 2AUnrj, affecté à la centrale nucléaire d'Avoine, doit être justifié, sous peine de devoir retrouver sa destination initiale.
- Enfin, la non prise en compte des remarques précitées, conduira la chambre d'agriculture à émettre un avis défavorable sur le projet de PLUi

- **CONSEIL DEPARTEMENTAL D'INDRE ET LOIRE :**

Donne au avis favorable assorti toutefois, de plusieurs remarques :

- Il n'a pas été tenu compte des observations formulées à propos de Chinon : OAP le Bois Carré et Saint-Lazare, Savigny-en-Véron : OAP La Halbardière.
- Revoir les avis relatifs aux emplacements réservés.
- Le conseil départemental rappelle qu'il participe à l'élaboration du SDSF, dans le cadre de l'accueil et de la protection de la petite enfance.
- Il souhaite être informé sur la prise en compte relative aux emplacements réservés.

- **SYNDICAT MIXTE DU PAYS DU CHINONNAIS :**

Le syndicat soutient le projet et demande l'intégration des remarques figurant dans une note technique jointe à l'avis :

- L'affirmation des ressources du pays du Chinonais.
- La diversification des activités et des emplois.
- Le renfort des conditions de l'accueil des populations.

- **CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS Centre-Val de Loire :**

Le conservatoire propose des formulations mieux adaptées concernant la faune et la flore, pour une meilleure préservation de la biodiversité.

- **CONSEIL DE DEVELOPPEMENT :**

Après avoir examiné, le traitement et la valorisation des entrées de villes, la mixité fonctionnelle, la revitalisation cœur de ville de Chinon et le développement économique périphérique, les OAP, le conseil de développement propose de :

- Supprimer l'extension des secteurs économiques en entrée de ville,
- Préserver l'attractivité des villes et bourgs (végétalisation),
- Favoriser la mixité,

- S'assurer que le projet Saint Lazare n'aura pas d'impact négatif sur l'opération cœur de ville,
- Privilégier les anciennes ZAC,
- Limiter l'artificialisation des sols,
- Concrétiser efficacement les OAP.

- **COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS :**

La Commission émet un avis favorable à la condition d'apporter les évolutions suivantes :

- Chinon, justifier la zone 2AUnrj (CNPE Avoine).
- Supprimer la zone d'extension 1AUh du « Bois Carré » (résidence sénior).
- Augmenter la densité de logement/ha dans les OAP.
- Délocalisation du « super U » conditionné à la non création de friche commerciale.

- **MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)**

Analyse des enjeux environnementaux : l'Autorité environnementale recommande :

- De mieux justifier l'hypothèse démographique en s'appuyant sur les projections de l'INSEE.
- La réalisation d'une estimation des besoins en eau potable à l'horizon 2030

et une comparaison entre les prélèvements autorisés et les prélèvements actuels. Voir également la disposition 7C-5 du SDAGE.

- Fournir un état initial plus complet des stations d'épuration et des réseaux d'assainissement collectif, ainsi qu'une évaluation plus précise des volumes d'effluents en rapport avec l'augmentation des populations.
- D'étayer les risques d'inondation par remontées de nappes et de mieux justifier l'ouverture à l'urbanisation de secteurs en zones inondables.
- Concernant la centrale nucléaire, détailler les incidences sur la santé et l'environnement, liées au fonctionnement normal et accidentel. Préciser les impacts et ajuster les mesures adaptées.
- De retravailler les effets de l'ouverture à l'urbanisation sur la biodiversité.
- La mise à jour de l'état initial sur les nuisances liées aux transports.

En conclusion : la MRAE constate la qualité inégale du dossier en raison d'analyses insuffisantes et trop générales.

- **CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE ILE DE FRANCE-CENTRE-VAL DE LOIRE (CNPF)**

Le CNPF prononce quelques remarques relatives à certains classements EBC et il transmet une note concernant la prise en compte des espaces boisés dans les PLU et les SCOT

- **AVIS DE L'INAO**

L'INAO rappelle que la Communauté de Communes est couverte dans une très grande partie, par un éventail important d'appellations, notamment viticoles. L'institut demande de remplacer les classements EBC attribués à certaines parcelles de vignes, par une protection « article L151-23 » du code de l'urbanisme, en soumettant les replantations à autorisation.

Les communes suivantes font l'objet de plusieurs remarques justifiant des demandes de changement de zonage au profit des secteurs Av.

ANCHE : L'INAO demande : que les parcelles 428, 42 et 43 soient classées en Av, la mise à jour du figuré (parcelles 76,78, 79) et le retrait de l'EBC sur le Bois de Jaunais.

BEAUMONT : Il est demandé, le remplacement des figurés EBC par un figuré L151-23.

CANDES SAINT MARTIN : Il est demandé le rattachement de la zone 1AUh à la zone Av.

CHINON : Il est demandé : de ne pas modifier le classement (actuellement Av) des parcelles 306 à 308, compte tenu des conséquences que cela créerait sur les terres classées AOC, le zonage en Av de plusieurs parcelles en proposant des solutions.

Il est suggéré de protéger les témoignages du passé viticole de Saint Lazare.

CHOUZE-SUR-LOIRE : Il est demandé le retrait du classement UBb de plusieurs parcelles et le classement en Av d'autres parcelles.

CINAIIS : Il est demandé le retrait des figurés EBC sur trois hameaux. L'INAO conteste les secteurs 1AU et 2AU.

CRAVANT LES CÔTEAUX : Il est demandé le retrait des zones 1AU en raison des impacts négatifs sur le vignoble et l'environnement.

Il est demandé de préciser le lien avec la viticulture en 1AUy (le Puy) et de supprimer l'EBC « Puits Moreau ».

LERNE : Il est demandé de classer la parcelle 86 en Av.

LA ROCHE CLERMAULT : L'INAO s'oppose à l'extension de la zone Uy sur la parcelle 38.

RIVIERE : Il est demandé le rattachement à la zone Av, des parcelles 147, 874, 58, 59 et le fond de la 218, le classement en Av de la zone 2AUh (lieudit le Gouffre).

SAVIGNY EN VERON : Il est souhaité que la parcelle 120 (Maison Meslier) soit entièrement classée Av. Il est demandé : le classement en Av de l'ER (Roguinet) considérant qu'il comporte une vigne exploitée à titre éducatif, le remplacement des figurés EBC au nord du bourg par un figuré L151-23.

SEUILLY : Il est demandé le classement en Av de la parcelle 1991

- **AVIS DES COMMUNES :**

1-Avis favorables comportant des suggestions

- THIZAY : Suggère une évolution sur les plans, les emplacements réservés et le règlement graphique à propos des caves qui n'existent pas.
- HUISMES : Enlever l'emplacement réservé n°4.
- CHINON : Une évolution aux OAP Saint-Lazare et l'ancienne zone Leclerc.
- AVOINE : Suppression de l'obligation de construire en limite de propriété en zone U

2- Avis favorables.

Pays Loudunais ; Communes de : Saint NICOLAS DE BOURGUEUIL, MONTSOREAU, Saint-GERMAIN sur VIENNE, Saint BENOIT LA FORET, SEUILLY, SAVIGNY-EN-VERON, RIVIERE, MARCAY, LA ROCHE-CLERMAULT, LERNE, CRAVANT LES CÔTEAUX, COUZIERS, CINAIS, CHOUZE-SUR-LOIRE, BEAUMONT EN VERON, ANCHE, CANDE SAINT MARTIN.

Commentaires de la Commission

Les « Personnes Publiques Associées » émettent des avis, des remarques, voire des préconisations, destinées à améliorer, à supprimer ou à modifier certains projets du PLUi-H, qu'elles jugent non conformes à la réglementation en vigueur ou qui vont à l'encontre de leurs objectifs.

Il faut toutefois souligner que la Préfecture d'Indre et Loire, juge que le PLUi-H est, d'une manière générale, en accord avec le code de l'urbanisme et le SCOT du « Chinonais ».

Néanmoins, la commission d'enquête publique engage la communauté de communes, à apporter des réponses à plusieurs remarques liées à la sécurité et à l'environnement. C'est le cas pour ce qui concerne les risques d'inondation, la sécurité incendie, le traitement des eaux usées et les besoins en eau potable compte tenu de l'évolution de la démographie..

7. Organisation et déroulement de l'enquête

7.1. Organisation de l'enquête.

Monsieur Jean-Luc Dupont, Président de la Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire (CC.CVL), par lettre du 7 septembre 2019 complétée le 27 septembre 2019 , a demandé à Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans 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 tenant lieu de Programme Local de l'Habitat ainsi que son projet d'actualisation de ses zones d'assainissement collectif et non-collectif de ses eaux usées.

Par décision n° E 19000159/45, en date du 2 octobre 2019, Madame Mariller, Présidente du Tribunal Administratif, a constitué une commission d'enquête composée de Monsieur Jean Godet Président et de Messieurs André Agard et Pascal Havard membres titulaires.

Le 7 octobre 2019, différents échanges téléphoniques et par courriel, d'une part entre les membres de la commission, d'autre part avec Madame Clémence Legros, Chargée de mission Aménagement, Urbanisme, Environnement et Mobilité à la Communauté de Communes, ont précédé la rédaction de l'arrêté et de l'avis d'enquête publique avec notamment la fixation des dates de l'enquête et des différentes permanences, les modalités de consultation du dossier par le public ainsi que les mesures de publicité.

Le Président de la Communauté de Communes a pris l'arrêté prescrivant la mise à enquête publique du projet de PLUiH et d'actualisation du zonage intercommunal d'assainissement des eaux usées le 8 octobre 2019 (arrêté n°08-10-2019).

La durée de l'enquête a été fixée à 31 jours, soit du lundi 4 novembre 2019 8h30 au mercredi 4 décembre 2019 17h30. Durant cette période, 9 permanences ont été arrêtées en 3 lieux de la Communauté de Communes :

-au siège de la CC.CVL, à Avoine, 4 permanences : le lundi 4 novembre 2019 de 14h à 17h, les samedis 16 et 23 novembre 2019 de 9h à 12h et le samedi 29 novembre 2019 de 14h à 16h30 ;

-au centre technique communautaire à Chinon, 3 permanences : le mercredi 13 novembre 2019 de 9h à 12h, le mardi 19 novembre 2019 de 13h30 à 16h30 et le lundi 2 décembre 2019 de 9h à 12h ;

-au pôle territorial de Cinais, 2 permanences : le jeudi 7 novembre 2019 et le mercredi 27 novembre 2019 de 14h à 17h.

En dehors des permanences, le public pouvait prendre connaissance du dossier et inscrire ses observations aux jours et heures d'ouverture de chaque site.

Le dossier était également consultable sur le site internet de la CC.CVL www.chinon-vienne-loire.fr

Enfin, en plus des registres présents dans chacun des lieux rappelés ci-dessus, le public pouvait adresser ses observations par courrier, à la commission d'enquête, au siège de la CC.CVL à Avoine ou à l'adresse électronique : developpement-territorial@cc-cvl.fr objet enquête publique.

Le 17 octobre 2019, les membres de la commission d'enquête ont rencontré, au siège de la CC.CVL à Avoine, Monsieur Denis Fouché, Vice-Président de la Communauté de Communes en charge de l'aménagement, Madame Chayé, Directrice du Service développement économique et territorial et Madame

Clémence Legros, Chargée de mission. Lors de cette rencontre, nous avons ensemble précisé le dossier de présentation au public, pointé les éléments manquants qui ont, à la suite, fait l'objet de compléments et arrêté les modalités pratiques de l'enquête.

Puis les représentants de la CC.CVL ont présenté aux membres de la commission les principales caractéristiques de la Communauté de Communes, les motifs et les objectifs qui ont présidé à l'élaboration du projet de PLUiH, les différentes étapes de l'élaboration et les grandes lignes de celui-ci. L'accent a été tout particulièrement mis sur le programme d'orientation et d'action (POA) valant PLH, le zonage avec beaucoup de sous-trames et les raisons de celles-ci ainsi que sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Enfin, des explications ont été données sur la présentation graphique du règlement.

Les membres de la commission d'enquête n'ont pas défini, entre eux, de répartition géographique particulière car, compte tenu des lieux de permanence, les personnes, notamment les habitants des 19 communes, étaient susceptibles de venir à l'un ou à l'autre. Ce qui s'est vérifié.

Chaque membre de la commission a assuré 3 permanences : Monsieur André Agard, 2 à Chinon, 1 à Avoine, Monsieur Pascal Havard, 2 à Avoine, 1 à Chinon, Monsieur Jean Godet, 1 à Avoine, 2 à Cinais.

Les 3 registres ont été cotés et paraphés, préalablement au début de l'enquête, par Monsieur Pascal Havard et ils ont été ouverts, le 4 novembre 2019, par Monsieur Jean-Luc Dupont, Président de la Communauté de Communes.

7.2. Publicité de l'enquête.

L'avis d'enquête publique a fait l'objet d'un affichage aux couleurs et format requis, du 18 octobre au 4 décembre 2019, dans toutes les mairies des communes de la CC.CVL. Tous les Maires et le Président de la Communauté de Communes ont remis à la commission un certificat d'affichage.

Par ailleurs, l'enquête a fait l'objet, avant et durant toute sa durée, d'un affichage spécifique dans les abribus de la ville de Chinon et sur les « sucettes ». Ces affiches grand format annonçaient en caractères très visibles l'enquête avec la mention « Vous êtes concernés ». De plus, des prospectus, au format 21x29,7 pliés en 2, ont été tirés en nombre, mis à la disposition dans tous les lieux publics et informant les personnes sur l'objet de l'enquête, les permanences des commissaires, la possibilité d'émettre son avis. Enfin, un encart jaune apparaissait nettement sur la page d'accueil du site internet de la CC.CVL.

La publicité légale dans 2 journaux habilités à recevoir des annonces légales a bien été respectée. Ainsi, l'avis d'enquête a été publié dans « La Nouvelle République » des 16 octobre et 8 novembre 2019 et dans « Terre de Touraine » des 18 octobre et 8 novembre 2019.

7.3. Déroulement et climat de l'enquête

Dans les 3 lieux de permanence, l'enquête s'est déroulée sans incident, dans une ambiance sereine, dans de bonnes conditions matérielles et d'accueil du public. Le dossier mis à disposition était complet et détaillé. On peut juste regretter que pour une bonne lecture du règlement graphique, les légendes n'apparaissaient pas en marge des plans.

Les personnes ont pu avoir toutes les informations et explications qu'elles souhaitent (sans forcément avoir toutes les réponses à leurs interrogations ou attentes), et ainsi, pour celles qui le voulaient, déposer ou adresser leurs observations et leurs questions.

Eu égard au nombre de communes concernées et donc de documents graphiques, les recherches pour répondre aux interrogations du public ont été parfois longues, ce qui a amené à prolonger la durée prévue de plusieurs permanences.

7.4. La clôture de l'enquête.

Le 5 décembre 2019, les 3 membres de la commission d'enquête étaient présents à la mairie de Chinon où les registres ont été regroupés par les services de la CC.CVL. Ces derniers ont été clos par les commissaires enquêteurs et récupérés par eux. Ce même jour, les observations reçues par courrier et par courriel ont été rassemblées et ont également été transmises aux membres de la commission d'enquête. Lors de cette clôture des registres, un point d'étape a été fait sur le déroulement de l'enquête avec Monsieur Denis Fouché et les services de la CC.CVL.

Un premier bilan fait apparaitre une fréquentation de l'ordre de 110 personnes lors des permanences et un total de 82 observations déposées sur les registres : 37 sur le registre d'Avoine dont 15 avec des pièces jointes, 33 sur celui de Chinon dont 17 avec des pièces jointes et 12 sur celui de Cinois dont 7 avec pièces jointes. A celles-ci, il faut ajouter 41 observations reçues par courriel et 9 courriers dont celui de l'INAO reclassé par la commission dans les avis des PPA. Compte tenu du fait que certaines ont été remises via plusieurs canaux, ce sont 118 observations qui sont recensées.

7.5. Le procès-verbal de synthèse.

Le 12 décembre 2019, Monsieur Jean Godet a remis en mains propres à Monsieur Jean-Luc Dupont, Président de la Communauté de Communes, un des

2 exemplaires du procès-verbal de synthèse signés conjointement par l'un et par l'autre.

Le Président de la commission d'enquête était accompagné de Monsieur Pascal Havard. De son côté, le Président de la CC.CVL avait à ses côtés Monsieur Denis Fouché, Mesdames Chayé et Legros, le Directeur Général des services et Madame Clerc du bureau d'études URBAN'ISM

Lors de cette rencontre, l'ensemble des observations a été passé en revue, explicité, ce qui a permis aux représentants de la CC.CVL d'en avoir une bonne connaissance, préalablement à l'élaboration du mémoire en réponse.

Sur un plan analytique, les observations se décomposent comme suit :

- 59 portent sur la constructibilité des terrains,
- 10 sont relatives au contenu du dossier et aux enjeux,
- 4 sont des remarques sur le dossier et la procédure,
- 16 sont des questions et demandes d'interprétation,
- 8 portent sur des mutations de zone entre A et N, la présence sur le règlement graphique d'EBC et sur des demandes de changement de destination,
- 15 concernent le projet de zone 2AUnrj à Avoine dont un syndicat agricole et 3 associations
- 3 visent les zones commerciales, notamment celle de Parilly-St Lazare,
- 3 sont hors-sujet.

8. Analyse des observations du public.

Synthèse des observations par thème et par commune.

Dans ce qui suit les observations sont cotées comme suit

Av xx observation déposée sur le registre mis à disposition à Avoine

Ch xx observation déposée sur le registre mis à disposition à Chinon

Ci xx observation déposée sur le registre mis à disposition à Cinais

Co xx observation reçue par courrier

Cl xx observation reçue par courriel

Les paragraphes en italique sont les réponses du maître d'ouvrage

8.1. Demandes portant sur constructibilité des terrains

Anché

Av24 Monsieur Pierre JAUTROU

Monsieur est propriétaire des parcelles 430 114 et en outre il demeure sur les parcelles 115 et 242 dans la zone ZA. La parcelle 430 est classée en jardin sur les 4/5 de sa surface qui se trouve en zone UB. Il se pose la question de la cohérence de son ensemble de parcelles 430 114 et demande le reclassement de la parcelle 430 en UAb comme cela était dans le précédent PLU.

Dans le PLUi opposable la parcelle n°430 était classée en UAj, soit le même type de réglementation en termes de constructibilité que l'utilisation de la trame L.151-23 en zone Uab.

Commentaire de la commission : Dont acte

Ci4 Rodolphe, Daniel et Isabelle LECOMTE

Ils ont hérité d'un terrain constructible qui a été divisé en 3 parcelles, n° 75,76 et 77, avec l'accord de la mairie. La 75 a été vendue et est construite, la 76 est proposée à la vente pour construire. Or celle-ci et la 77 sont dans le projet classées en A ce qui leur crée un préjudice car ces parcelles sont bornées.

Dans le PLUi opposable ces parcelles étaient d'ores et déjà classées en zone A.

Comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD, afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 2 Les objectifs économiques / D. Valoriser les ressources agricoles et sylvicoles du territoire :

« Protéger les espaces agricoles (notamment les terroirs viticoles à la base d'une filière économique essentielle pour le territoire) de la pression de l'urbanisation en s'appuyant sur 2 leviers :

□ Cadrer le développement urbain via la densification et les opérations de renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines et la limitation des extensions à vocations résidentielles et d'activités aux seuls besoins ne pouvant être pourvus au sein des enveloppes urbaines ;

□ Prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'extension, qu'il s'agisse des espaces ou des outils de production, afin de conserver leur viabilité économique. »

Une telle demande de constructibilité porte sur des terrains localisés au sein de l'espace agricole, à proximité de constructions existantes s'inscrivant dans un contexte d'écart bâti insuffisamment structuré pour être assimilé à un hameau densifiable (La Bruyère).

Commentaire de la commission : La réponse est en cohérence avec les orientations du PADD et va dans le sens d'une protection des espaces agricoles et de la limitation de consommation d'espaces.

Beaumont en Véron

Av8 Monsieur GALLAND et sa sœur Madame MORIN

Pièces : A8 A8a A8b

Demandent à ce que les parcelles AE683 et 684 deviennent constructibles en priorité, Monsieur GALLAND Robert demande également la constructibilité pour les parcelles AK 285 et AK 286.

Comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 1 L'organisation du développement / A. Structuration et maillage du territoire : « Le confortement des hameaux doit s'apprécier en fonction des possibilités de répondre aux besoins en matière d'habitat au niveau des bourgs et des caractéristiques intrinsèques de l'organisation de l'urbanisation sur chaque commune.

Ainsi par définition, les hameaux ne peuvent évoluer que par comblement des dents creuses.

Cependant, dans le cas particulier de communes pour lesquelles les possibilités de développement des bourgs sont inexistantes, pour des raisons environnementales, patrimoniales ou paysagères, une légère augmentation de l'enveloppe urbaine de certains hameaux pourra être justifiée (Couziers, La Roche-Clermault, St-Germain-sur-Vienne, St-Benoît-la-Forêt).

Il faut également tenir compte du cas particulier de certaines communes pour lesquelles l'enveloppe urbaine d'un hameau est plus importante que celle du bourg (hameaux de La Roncheraie à Couziers et de La Roberderie à Marçay), dans ce cas également une légère augmentation de l'enveloppe urbaine de ces hameaux pourra être justifiée. »

De nombreuses demandes ont ainsi porté, tant lors de la concertation que de l'enquête publique, sur des terrains en franges de hameaux reconnus comme pouvant être densifiés, mais pour lesquels une extension urbaine n'était pas envisageable au regard des orientations retenues dans le PADD, dans un souci de modération de la consommation d'espace agricole et naturel et de prise en compte des enjeux viticoles, paysagers, environnementaux ou encore de sécurité routière en présence. Il en est ainsi de cette demande.

Commentaire de la commission : La réponse est en cohérence avec les orientations du PADD et va dans le sens d'une protection des espaces agricoles dans la logique d'une limitation de consommation des terres.

Av10 Monsieur DAVID

Demande que la parcelle numéro 907, (1200 m²) Beaumont en Véron, soit classée constructible, tout l'équipement (électricité, assainissement, téléphone...) se trouve à proximité et la parcelle est enclavée dans une zone constructible.

Le manque de précision de la demande (absence de la section cadastrale) ne permet pas de la localiser.

Commentaire de la commission : Pas de commentaire

Av21 Monsieur Pascal GASNE 33 RUE DE LA Tranchée

Pièces : A15

Je suis propriétaire des parcelles AH 315 et 316, commune de Chinon au lieu-dit Le Pavé Neuf, ces parcelles étaient avant classées en zone UB et sont maintenant classées en zone Av. La position de ce terrain, qui est enclavé dans une zone de pavillons, va rendre tout épandage de produit impossible et rendre l'exploitation impossible. Par ailleurs, son inclusion dans un environnement habité et viabilisé ne ferait pas obstacle à sa constructibilité (dent creuse)

Les parcelles AH315 et 316, plantées en vigne et en continuité d'un vaste îlot viticole, peuvent difficilement être considérées comme enclavées et constituant une dent creuse, dans la mesure où la superficie cumulée de ces 2 parcelles fait environ 1 ha.

Commentaire de la commission :

La notion de « dent creuse » est effectivement difficilement applicable en raison de la surface du terrain concerné.

Ch21 M FONTAINE

Pièces : 21C

Courrier déposé et en plus il aimerait construire sur la partie basse de sa parcelle en alignement avec un bâtiment. Il était auparavant classé en STECAL Ah maintenant il est en Av, il demande l'intégration de son terrain en zone constructible

Sur le fond, pour une habitation existante il n'y a pas d'évolution significative entre un classement Ah au PLU de Beaumont-en-Véron et un classement Av au PLUi-H de Chinon Vienne et Loire, puisque la définition du secteur Ah dans le PLU de Beaumont-en-Véron était la suivante (p69 du Règlement écrit) : « Ah,

secteur agricole de hameau non constructible. Seul le bâti existant peut évoluer sous conditions (aménagement, remise en état, extension, annexes). »

Le PLUi-H donne même un peu plus de souplesse en autorisant 40% d'augmentation d'emprise au sol, avec un minimum de 30 m² supplémentaire pour tenir compte de la présence d'habitations de petite surface comme celle de M. Fontaine qui ne fait que 60 m², alors que le PLU de Beaumont ne permettait que 30% d'augmentation.

Commentaire de la commission : Dont acte

Candes Saint Martin

Ci2 M. HAIMART/SCI la Tortillère

Propriétaire de l'île Binet, parcelle 000A115, la SCI a un projet de création d'un écovillage forestier, avec le PNR, de 4 à 5 cabanes perchées dans les 9 platanes présents sur le site. Il demande à être en STECAL

Il doit s'agir de l'île Boiret qui est dans le lit mineur de la Vienne. La prise en compte du PPRi de la Vienne ne permet pas d'envisager un tel projet.

Commentaire de la commission : Dont acte

Chinon

Av1 Monsieur BARDET Le Grand Bouqueteau

Pièces : A1

Propriétaire de la maison située sur la parcelle AY 138, celle-ci a subi des désordres de structure suite aux variations climatiques, je souhaiterais que la zone de constructibilité de cette parcelle soit augmentée, cela pourrait se faire en prolongement du chemin (parcelle renommée 336 en extrémité de la parcelle AY139 sur la parcelle AY138 (sur toute partie ou partiellement), ce terrain est une prairie avec quelques fruitiers, l'accès peut se faire par la parcelle AY 291, les eaux usées, l'eau potable, EDF passent dessus par les parcelles AY 34 et 35. La constructibilité de celle-ci ayant pour but le remplacement de la maison existante ou extension si handicap physique nécessitant l'aide d'autrui (aménagement particulier).

Comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD, afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 2 Les objectifs économiques / D. Valoriser les ressources agricoles et sylvicoles du territoire :

« Protéger les espaces agricoles (notamment les terroirs viticoles à la base d'une filière économique essentielle pour le territoire) de la pression de l'urbanisation en s'appuyant sur 2 leviers :

□ *Cadrer le développement urbain via la densification et les opérations de renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines et la limitation des extensions à vocations résidentielles et d'activités aux seuls besoins ne pouvant être pourvus au sein des enveloppes urbaines ;*

□ *Prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'extension, qu'il s'agisse des espaces ou des outils de production, afin de conserver leur viabilité économique. »*

Une telle demande de constructibilité porte sur un terrain localisé au sein de l'espace agricole, à proximité de constructions existantes s'inscrivant dans un contexte d'écart bâti insuffisamment structuré pour être assimilé à un hameau densifiable (Le Grand Bouqueteau).

Commentaire de la commission : La réponse est en cohérence avec les orientations du PADD et va dans le sens d'une protection des espaces agricoles et du cadrage du développement urbain.

Av4 Sylvie Roger BENINI

Pièces : A4

Propriétaire des parcelles AX 309 et AX300 anciennement en terrain constructible, j'avais pour projet de construire une maison de plain-pied afin de passer notre retraite et accueillir notre fille handicapée, chose impensable avec le nouveau PLU. L'accès sur le chemin parcelle 300 ne pose pas de problème d'alimentation en eau électricité (sur le chemin).

Comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD, afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 1 L'organisation du développement / A. Structuration et maillage du territoire : « La priorité est donnée au développement urbain au sein des enveloppes urbaines des bourgs et agglomérations, avec possibilité, si le besoin est avéré, d'un développement en continuité du tissu urbain existant sauf si des contraintes environnementales, patrimoniales ou paysagères l'en empêchent. »

De nombreuses demandes ont ainsi porté, tant lors de la concertation que de l'enquête publique, sur des terrains localisés en frange des enveloppes urbaines existantes des bourgs et agglomérations. Il ne peut leur être donné une suite favorable, car le besoin en logement, sur la commune concernée, est satisfait dans l'enveloppe urbaine ou avec une extension sous forme organisée de l'enveloppe urbaine répondant à un impératif de structuration de l'urbanisation et d'optimisation du foncier. Il convient également d'ajouter que l'extension des enveloppes urbaines doit tenir compte des contraintes

environnementales, patrimoniales ou paysagères, mais aussi de la desserte par les réseaux, de l'intérêt agronomique des sols ...

Commentaire de la commission : La réponse est en cohérence avec les orientations du PADD et va dans le sens d'une protection des espaces agricoles de la priorité donnée à la densification urbaine.

Av5 Mr et MME BOUCLE-GATTI

La Futaie section C

Nous sommes propriétaire des parcelles 272. Lors d'une réunion com- com il a été demandé par le BE le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle 272. À notre étonnement cette parcelle a été réduite des deux tiers ce qui rend plus difficile une éventuelle construction. Pouvez-vous nous dire pourquoi les parcelles 273 274 sont classées UB et pouvons-nous espérer une modification compte tenu de cet encerclement en raison du fond de jardin ?

Sur la parcelle n°272, il est possible de construire sur environ 800 m² sans contrainte particulière et de disposer de 800 m² environ en façade sur voie à des fins de jardin, pour respecter le recul des constructions voisines.

Les parcelles n°273 et 274 sont constructibles dans la même logique, la rue du Peu d'Olivet étant desservie par les réseaux sur cette portion.

Commentaire de la commission : Dont acte

Av32 Monsieur BEAULIEU Pièces : A20

Visite de Monsieur Beaulieu propriétaire à Chinon de la parcelle CH 66, il demande qu'elle redevienne constructible. Il l'avait demandé lors d'une précédente enquête publique et la demande a été considéré comme raisonnable car son impact était le comblement d'une dent creuse (voir pièce jointe cotée A20). NOTA : il s'agirait de rendre partiellement constructible cette parcelle, il est propriétaire des parcelles 66 67 68 69 qui forment maintenant une seule entité

Comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite, car allant à l'encontre de servitudes d'utilité publique s'imposant au PLUi-H, à savoir dans le cas présent la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de Chinon.

Commentaire de la commission : Dont acte

Ch1 Monsieur MAIRE (Saint Roch)

Les Vallées de Basse : Je souhaite que mon terrain identifié en 237, et classé en Av, devienne constructible au même titre que le secteur UBa.

Comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD

afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 1 L'organisation du développement / A. Structuration et maillage du territoire : « Le confortement des hameaux doit s'apprécier en fonction des possibilités de répondre aux besoins en matière d'habitat au niveau des bourgs et des caractéristiques intrinsèques de l'organisation de l'urbanisation sur chaque commune.

Ainsi par définition, les hameaux ne peuvent évoluer que par comblement des dents creuses. Cependant, dans le cas particulier de communes pour lesquelles les possibilités de développement des bourgs sont inexistantes, pour des raisons environnementales, patrimoniales ou paysagères, une légère augmentation de l'enveloppe urbaine de certains hameaux pourra être justifiée (Couziers, La Roche-Clermault, St-Germain-sur-Vienne, St-Benoît-la-Forêt).

Il faut également tenir compte du cas particulier de certaines communes pour lesquelles l'enveloppe urbaine d'un hameau est plus importante que celle du bourg (hameaux de La Roncheraie à Couziers et de La Roberderie à Marçay), dans ce cas également une légère augmentation de l'enveloppe urbaine de ces hameaux pourra être justifiée. »

De nombreuses demandes ont ainsi porté, tant lors de la concertation que de l'enquête publique, sur des terrains en franges de hameaux reconnus comme pouvant être densifiés, mais pour lesquels une extension urbaine n'était pas envisageable au regard des orientations retenues dans le PADD, dans un souci de modération de la consommation d'espace agricole et naturel et de prise en compte des enjeux viticoles, paysagers, environnementaux ou encore de sécurité routière en présence. Il en est ainsi de cette demande aux Vallées de Basse.

Commentaire de la commission : La réponse est en cohérence avec les orientations du PADD

Ch17 Monsieur STEPHANI (action enfance)

Pièces :17c

Demande l'extension, du STECAL n°2, de 1700m² pour la construction de son établissement.

Les demandes d'évolution d'Action Enfance pour le STECAL Ne2 semblent pouvoir être prises en compte (remplacer la notion d'établissement d'action sociale par Etablissement et Service Sociaux et Médicosociaux / augmenter le droit à construire de 1300 m² à 1700 m²), sous réserve d'être soumises avant l'approbation du PLUi-H à l'avis de la CDPENAF (un passage lors de la séance de la CDPENAF du 16 janvier 2020 est possible).

Commentaire de la commission : Dont acte

Ch24 et Ch6 Madame OBLIGY

Pièces : 24c

Ses parcelles en zone Av jouxtent une zone UB et sont actuellement en jachère et ne semblent pas avoir vocation à devenir des vignes en raison de la qualité médiocre de la terre, elle demande qu'elles soient constructibles.

Comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD, afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 1 L'organisation du développement / A. Structuration et maillage du territoire : « La priorité est donnée au développement urbain au sein des enveloppes urbaines des bourgs et agglomérations, avec possibilité, si le besoin est avéré, d'un développement en continuité du tissu urbain existant sauf si des contraintes environnementales, patrimoniales ou paysagères l'en empêchent. »

De nombreuses demandes ont ainsi porté, tant lors de la concertation que de l'enquête publique, sur des terrains localisés en frange des enveloppes urbaines existantes des bourgs et agglomérations. Il ne peut leur être donné une suite favorable, car le besoin en logement, sur la commune concernée, est satisfait dans l'enveloppe urbaine ou avec une extension sous forme organisée de l'enveloppe urbaine répondant à un impératif de structuration de l'urbanisation et d'optimisation du foncier. Il convient également d'ajouter que l'extension des enveloppes urbaines doit tenir compte des contraintes environnementales, patrimoniales ou paysagères, mais aussi de la desserte par les réseaux, de l'intérêt agronomique des sols ...

Commentaire de la commission : La réponse est en cohérence avec les orientations du PADD et va dans le sens d'une protection des espaces agricoles, néanmoins il conviendrait de vérifier l'affirmation selon laquelle qualité agronomique du terrain concerné serait médiocre.

Ch26 Mme Annick LANCINA

Pièces : 271c

Dépôt d'un courrier demandant que la parcelle CE 288 au Clos de la Corne soit en zone constructible au motif que depuis 22 ans elle n'a fait l'objet d'aucune culture.

Comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD, afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 1 L'organisation du développement / A. Structuration et maillage du territoire : « La priorité est donnée au développement urbain au sein des enveloppes urbaines des bourgs et

agglomérations, avec possibilité, si le besoin est avéré, d'un développement en continuité du tissu urbain existant sauf si des contraintes environnementales, patrimoniales ou paysagères l'en empêchent. »

De nombreuses demandes ont ainsi porté, tant lors de la concertation que de l'enquête publique, sur des terrains localisés en frange des enveloppes urbaines existantes des bourgs et agglomérations. Il ne peut leur être donné une suite favorable, car le besoin en logement, sur la commune concernée, est satisfait dans l'enveloppe urbaine ou avec une extension sous forme organisée de l'enveloppe urbaine répondant à un impératif de structuration de l'urbanisation et d'optimisation du foncier. Il convient également d'ajouter que l'extension des enveloppes urbaines doit tenir compte des contraintes environnementales, patrimoniales ou paysagères, mais aussi de la desserte par les réseaux, de l'intérêt agronomique des sols ...

Commentaire de la commission : La réponse est en cohérence avec les orientations du PADD et va dans le sens d'une protection des espaces agricoles et viticoles, et de la densification urbaine.

Ch32 et Ch 30 Illisible

Suite au projet de PLUiH souhaite que la parcelle 143 située rue René Cassin reste constructible car il envisage de construire prochainement.

Il ne peut être donné une suite favorable à cette demande, car le terrain est situé en zone rouge du PPRi du Val de Vienne.

Commentaire de la commission : Dont acte

CI30 Dominique GIRARD

Pièces : 3 décembre GD

Propriétaire de la parcelle C 280 lieudit le Perrault à Chinon, il désire faire construire une maison d'habitation BBC à proximité des 3 maisons existantes. Il demande que sa parcelle soit partiellement constructible.

Comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD, afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 1 L'organisation du développement / A. Structuration et maillage du territoire : « La priorité est donnée au développement urbain au sein des enveloppes urbaines des bourgs et agglomérations, avec possibilité, si le besoin est avéré, d'un développement en continuité du tissu urbain existant sauf si des contraintes environnementales, patrimoniales ou paysagères l'en empêchent. »

De nombreuses demandes ont ainsi porté, tant lors de la concertation que de l'enquête publique, sur des terrains localisés en frange des enveloppes

urbaines existantes des bourgs et agglomérations. Il ne peut leur être donné une suite favorable, car le besoin en logement, sur la commune concernée, est satisfait dans l'enveloppe urbaine ou avec une extension sous forme organisée de l'enveloppe urbaine répondant à un impératif de structuration de l'urbanisation et d'optimisation du foncier. Il convient également d'ajouter que l'extension des enveloppes urbaines doit tenir compte des contraintes environnementales, patrimoniales ou paysagères, mais aussi de la desserte par les réseaux, de l'intérêt agronomique des sols ...

Commentaire de la commission : La réponse est en cohérence avec les orientations du PADD et va dans le sens d'une protection des espaces agricoles et d'une limitation de l'emprise des zones construites

Ch33 Mr Kléber VIE

Pièces : 33c

Demande que ses parcelles du « Clos du Grésil », les Gréseaux » et « les Recoins » qui avant le projet étaient toutes constructibles, retrouvent leur classement initial.

Comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD, afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 1 L'organisation du développement / A. Structuration et maillage du territoire : « La priorité est donnée au développement urbain au sein des enveloppes urbaines des bourgs et agglomérations, avec possibilité, si le besoin est avéré, d'un développement en continuité du tissu urbain existant sauf si des contraintes environnementales, patrimoniales ou paysagères l'en empêchent. »

De nombreuses demandes ont ainsi porté, tant lors de la concertation que de l'enquête publique, sur des terrains localisés en frange des enveloppes urbaines existantes des bourgs et agglomérations. Il ne peut leur être donné une suite favorable, car le besoin en logement, sur la commune concernée, est satisfait dans l'enveloppe urbaine ou avec une extension sous forme organisée de l'enveloppe urbaine répondant à un impératif de structuration de l'urbanisation et d'optimisation du foncier. Il convient également d'ajouter que l'extension des enveloppes urbaines doit tenir compte des contraintes environnementales, patrimoniales ou paysagères, mais aussi de la desserte par les réseaux, de l'intérêt agronomique des sols ...

Commentaire de la commission : La réponse est en cohérence avec les orientations du PADD et va dans le sens d'une protection des espaces agricoles et d'une limitation de l'extension des zones constructibles.

Co3 André et Mauricette BIGOT

Pièces : 26 Novembre BAM

Souhaitent faire prolonger le PLU dans la section des Varennes, autour de St Lazare, impasse des Varennes, suite à la partie déjà construite.

Comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD, afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 1 L'organisation du développement / A. Structuration et maillage du territoire : « La priorité est donnée au développement urbain au sein des enveloppes urbaines des bourgs et agglomérations, avec possibilité, si le besoin est avéré, d'un développement en continuité du tissu urbain existant sauf si des contraintes environnementales, patrimoniales ou paysagères l'en empêchent. »

De nombreuses demandes ont ainsi porté, tant lors de la concertation que de l'enquête publique, sur des terrains localisés en frange des enveloppes urbaines existantes des bourgs et agglomérations. Il ne peut leur être donné une suite favorable, car le besoin en logement, sur la commune concernée, est satisfait dans l'enveloppe urbaine ou avec une extension sous forme organisée de l'enveloppe urbaine répondant à un impératif de structuration de l'urbanisation et d'optimisation du foncier. Il convient également d'ajouter que l'extension des enveloppes urbaines doit tenir compte des contraintes environnementales, patrimoniales ou paysagères, mais aussi de la desserte par les réseaux, de l'intérêt agronomique des sols ...

Commentaire de la commission : La réponse est en cohérence avec les orientations du PADD et va dans le sens d'une protection des espaces agricoles et de la limitation de l'étalement urbain.

Co4 André DEVANT

Pièces : 23 Novembre AD

Parcelle cadastrée AC 563 contenance 13 a 07, lieudit Detilly, cette parcelle est constructible depuis plus de 25 ans. Merci de la rendre constructible dans le nouveau PLU.

Il est précisé que cette parcelle n'est pas constructible dans le PLU opposable de Beaumont-en-Véron, classement en zone A.

Comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 1 L'organisation du développement / A. Structuration et maillage du territoire : « Le confortement des hameaux doit

s'apprécier en fonction des possibilités de répondre aux besoins en matière d'habitat au niveau des bourgs et des caractéristiques intrinsèques de l'organisation de l'urbanisation sur chaque commune.

Ainsi par définition, les hameaux ne peuvent évoluer que par comblement des dents creuses.

Cependant, dans le cas particulier de communes pour lesquelles les possibilités de développement des bourgs sont inexistantes, pour des raisons environnementales, patrimoniales ou paysagères, une légère augmentation de l'enveloppe urbaine de certains hameaux pourra être justifiée (Couziers, La Roche-Clermault, St-Germain-sur-Vienne, St-Benoît-la-Forêt).

Il faut également tenir compte du cas particulier de certaines communes pour lesquelles l'enveloppe urbaine d'un hameau est plus importante que celle du bourg (hameaux de La Roncheraie à Couziers et de La Roberderie à Marçay), dans ce cas également une légère augmentation de l'enveloppe urbaine de ces hameaux pourra être justifiée. »

De nombreuses demandes ont ainsi porté, tant lors de la concertation que de l'enquête publique, sur des terrains en franges de hameaux reconnus comme pouvant être densifiés, mais pour lesquels une extension urbaine n'était pas envisageable au regard des orientations retenues dans le PADD, dans un souci de modération de la consommation d'espace agricole et naturel et de prise en compte des enjeux viticoles, paysagers, environnementaux ou encore de sécurité routière en présence. Il en est ainsi de cette demande.

Commentaire de la commission : La réponse est en cohérence avec les orientations du PADD .

Secteur des Boisses à Chinon

CI5 Mr DAL PRA et Madame Sylvia MARCHADIER Pièces : 17 novembre DPG parcelle AH 150

CI6 et Co 5 Monsieur HARRAUT Stéphane Pièces : 18 novembre HS et 21 Novembre HS parcelle AH 148

CI27 Madame LANDRY Madame LAURENT Pièces : 2 décembre LY parcelle AH 571

M et Mme Gérard BUISSON, M Pierre BOBINET et consorts JAILLER-GUIMPIER

Secteur les Boisses à Chinon, leurs parcelles vont être classées en zone agricole, or cette parcelle fait partie d'un ensemble foncier pour lequel les différents propriétaires se sont engagés vis à vis d'un aménageur. Ce projet a fait l'objet d'un CU opérationnel sur lequel il a été sursis à statuer. Or ce projet avait été jugé réalisable par la commune de Chinon (CU 0370721920274). Ils demandent un reclassement en zone constructible.

CI37 et CI38 Florent RICOSSE VILLADIM CI

Pièces : 4 décembre FR coord et 4 décembre FR

Un dossier de contestation est joint à l'appui de la demande précédente visant à requalifier ce secteur en zone Auh en raison du projet de lotissement fortement avancé.

Dans un premier temps, il est rappelé que lorsqu'un PLU/PLUi est en cours d'élaboration ou de révision, les certificats d'urbanisme sont instruits sur la base du document d'urbanisme opposable. Néanmoins, en application des articles L.153-11 et L.424-1 du code de l'urbanisme, la collectivité peut surseoir à statuer à la demande d'autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager ...) dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

En outre, comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD, afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 1 L'organisation du développement / A. Structuration et maillage du territoire : « La priorité est donnée au développement urbain au sein des enveloppes urbaines des bourgs et agglomérations, avec possibilité, si le besoin est avéré, d'un développement en continuité du tissu urbain existant sauf si des contraintes environnementales, patrimoniales ou paysagères l'en empêchent. »

De nombreuses demandes ont ainsi porté, tant lors de la concertation que de l'enquête publique, sur des terrains localisés en frange des enveloppes urbaines existantes des bourgs et agglomérations. Il ne peut leur être donné une suite favorable, car le besoin en logement, sur la commune concernée, est satisfait dans l'enveloppe urbaine ou avec une extension sous forme organisée de l'enveloppe urbaine répondant à un impératif de structuration de l'urbanisation et d'optimisation du foncier. Il convient également d'ajouter que l'extension des enveloppes urbaines doit tenir compte des contraintes environnementales, patrimoniales ou paysagères, mais aussi de la desserte par les réseaux, de l'intérêt agronomique des sols ...

Commentaire de la commission : La réponse est certes en cohérence avec les orientations du PADD mais il semble que le projet était assez avancé avant l'élaboration du PLUiH. Il faudrait voir s'il est possible de donner suite au projet si, en considérant la surface concernée et la localisation du terrain, sa réalisation n'enfreint pas substantiellement les principes cités dans la réponse du maître d'ouvrage.

Chouzé sur Loire

Av2 Mme Brigitte BOUTTIER 1 rue des Bleuets

72650 LA CHAPELLE SAINT AUBIN

Pièces : A2

Zone rue du Jonché Propriétaire de la parcelle 237 vigne bourgueil AOC. Dans le projet initial, une bande de terrain située le long de la rue du Jonché avait été classée "terrain constructible" Or, dans le projet actuel soumis à enquête, nous constatons que cette zone n'est plus classée en terrain constructible. Il me semble souhaitable que cette zone soit classée en terrain constructible. En effet, 5 maisons ont déjà été construites dans cette zone (sur les parcelles 549 246 244 822 et 824) le long de la rue du Jonché. Il serait donc logique que la partie des parcelles de vigne située entre ces maisons soit classée terrain constructible sur une profondeur à définir comme dans le projet initial.

Ces terrains ont été retirés de la zone UBb à la demande de la profession viticole, afin de préserver les terroirs classés en AOC.

Commentaire de la commission : Dont acte

Ch22 M et Mme HUBERT

Pièces : 22c

Propriétaire des parcelles AS 221 222 227 228 229 classé en zone Av et habitant sur l'une d'entre elles, nous demandons une extension modérée de la zone UBb sur ces parcelles pour constituer une bande de terrain le long de la rue du Jonché avec une profondeur limitée permettant la construction d'habitations en vis-à-vis des habitations existantes. Cette zone étant déjà viabilisée.

Ces terrains sont classés en Av, afin de de préserver les terroirs classés en AOC.

Commentaire de la commission : Dont acte

Ci12 et Co1 Jean Paul BAZIN

Pièces : 26 Novembre JPB

Je suis propriétaire de la parcelle AP675, rue de l'église, dont la partie ouest est dans le projet d'OAP CHO-1. Or jusqu'à présent c'est la partie est qui devait être préemptée, ce qui m'a bloqué depuis longtemps. Je ne m'oppose pas à la préemption de mon terrain à condition que la parcelle soit achetée rapidement, que la partie restante soit déclarée constructible et que les murs en tuffeau qui entourent le terrain soient reconstruits à l'identique.

L'emplacement réservé existant au PLU précédent n'a pas été reconduit. La partie avant de la parcelle AP675 est classée en zone UAb (donc constructible) et la partie arrière est en UAb intégrée à l'OAP CHO-1. Elle est donc aussi constructible, sous réserve d'un aménagement d'ensemble dans le respect de l'OAP.

Commentaire de la commission : Dont acte

CI34 Anthony BEAUJON GAEC la Maillée

Pièces : 4 décembre AB

Exploitant d'un élevage de bovins et cultivant des céréales, il constate que son exploitation agricole n'est pas totalement en Zone A mais qu'il y a également une partie en zone N. Or il a un projet de construction sur la parcelle AH 377. Il ne comprend pas la pertinence de ce zonage qui découpe des parcelles cadastrées. Il joint un avant-projet à son courriel.

Autour de ce siège d'exploitation agricole, la délimitation de la zone A permet l'implantation d'un bâtiment agricole tant vers le nord (où la nature des sols est plus saine) qu'au sud-ouest de l'exploitation sur une partie plus restreinte du fait de la proximité du cours d'eau.

Commentaire de la commission : Dont acte

CI40 Indivision DELAUNAY

Propriétaire des parcelles AP72, AP79 à AP85 et AP727, AP730, AP731 classées en 2AUhi demande un reclassement en 1AUhi.

Cravant-les-Coteaux

Ch5 et Ch10 Madame LAJOIE Maryse

Pièces : 5c 10c

Demande que son terrain 171 demeure constructible.

Ce terrain n'était pas constructible au PLU précédent. La trame L.151-23 est justifiée par la position du terrain en surplomb de l'urbanisation existante en contrebas.

Commentaire de la commission : Dont acte

Ch11 Mme TESSIER

Pièces : 11c

Demande que ses parcelles 211 et 1236 restent constructibles

Il est précisé que ces terrains classés en Ahc au PLU opposable de Cravant-les-Coteaux n'étaient pas constructibles, seule une évolution encadrée du bâti existant y était permise, soit le même principe que le classement en Ah dans le présent projet de PLUi-H.

En outre, comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD, afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 2 Les objectifs économiques / D. Valoriser les ressources agricoles et sylvicoles du territoire :

« Protéger les espaces agricoles (notamment les terroirs viticoles à la base d'une filière économique essentielle pour le territoire) de la pression de l'urbanisation en s'appuyant sur 2 leviers :

□ Cadrer le développement urbain via la densification et les opérations de renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines et la limitation des extensions à vocations résidentielles et d'activités aux seuls besoins ne pouvant être pourvus au sein des enveloppes urbaines ;

□ Prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'extension, qu'il s'agisse des espaces ou des outils de production, afin de conserver leur viabilité économique. »

Une telle demande de constructibilité porte sur des terrains localisés au sein de l'espace agricole, à proximité de constructions existantes s'inscrivant dans un contexte d'écart bâti insuffisamment structuré pour être assimilé à un hameau densifiable (La Chaboissière / Malvault).

Commentaire de la commission : La réponse est en cohérence avec les orientations du PADD

CI10 et Ch7 Mme Véronique LENGELE BLEIJENBERGH

Pièces : 26 novembre VLB et 7c

Propriétaire au lieudit Givré N°4, parcelle 384, demande que les bâtiments qu'elle identifie dans son courriel soient identifiés comme susceptibles de changer de destination

Ce bâtiment est classé en AH. Le règlement du STECAL Ah autorise :

- *Le changement de destination des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi-H contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme, gîtes), sous réserve :*
 - *de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;*
 - *de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de*

modénatures, ...) ; une extension mesurée en construction neuve est cependant autorisée sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H et à condition d'en démontrer la cohérence avec le(s) volume(s) existant(s).

- *le changement de destination à usage d'activité artisanale ou de bureau, des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi-H, sous réserve :*
 - *de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;*
 - *d'être compatible avec la proximité immédiate d'habitations ;*
 - *de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, ...) ; une extension mesurée en construction neuve est cependant autorisée sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H et à condition d'en démontrer la cohérence avec le(s) volume(s) existant(s).*

Commentaire de la commission : Dont acte

CI13 Syndicat Vins de Chinon

Pièces : 29 novembre SDV

OAP CR 1 avis défavorable au déclassement de la parcelle B35 et OAP ZA 4 avis défavorable au classement en 1 Auh de 4 parcelles

Il est précisé que suite à la réception de cet avis du Syndicat des Vins de Chinon et de l'INAO, le conseil municipal de Cravant-les-Coteaux a pris une délibération en date du 09/12/2019 demandant à la majorité le retrait du classement de ces 2 zones en 1AUh et 1AUy (cf. PJ dans le mémoire voir pièces annexes).

La CC CVL va se rapprocher du cabinet d'avocats LEXCAP, conseil juridique de la collectivité dans le cadre du PLUi-H, pour voir comment prendre en compte ces différents avis sans fragiliser juridiquement la procédure.

Commentaire de la commission : Dont acte

CI15 Guy ARVERS

Pièces : 30 novembre GA

Demande la constructibilité d'une parcelle viabilisée de 10 à 11a., il s'agit de la parcelle 1247 section B. Ce terrain de petite taille ne peut être cultivable.

Comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD, afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 2 Les objectifs économiques / D. Valoriser les ressources agricoles et sylvicoles du territoire :

« Protéger les espaces agricoles (notamment les terroirs viticoles à la base d'une filière économique essentielle pour le territoire) de la pression de l'urbanisation en s'appuyant sur 2 leviers :

□ Cadrer le développement urbain via la densification et les opérations de renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines et la limitation des extensions à vocations résidentielles et d'activités aux seuls besoins ne pouvant être pourvus au sein des enveloppes urbaines ;

□ Prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'extension, qu'il s'agisse des espaces ou des outils de production, afin de conserver leur viabilité économique. »

Une telle demande de constructibilité porte sur un terrain localisé au sein de l'espace agricole, à proximité de constructions existantes s'inscrivant dans un contexte de mitage.

Commentaire de la commission : La réponse est en cohérence avec les orientations du PADD et va dans le sens d'une protection des espaces agricoles.

Huismes

Av34 Monsieur RENARD 5 impasse des Vignes Blanches

Propriétaire de la parcelle 946 je constate que la moitié de cette parcelle n'est plus constructible (hachures vertes avec trait interrompu). Il n'y a plus de cavités sur ce terrain qui a été rasé et comblé en 1978, par ailleurs la limite de propriété est en surplomb d'au moins 3 mètres par rapport aux terres voisines. Je dispose néanmoins de quelques arbres en contre bas, par ailleurs rien ne pousse sur ce terrain qui s'appelle à juste titre les Vignes Blanches (vignes malades).

Il conviendrait d'adapter le positionnement de la trame de protection L.151-23 pour mieux tenir compte de la configuration des lieux.

Commentaire de la commission : Dont acte

Av37 M et Mme BEAUSSIER

Nous sommes propriétaires des parcelles 660-668-631. Il nous reste une parcelle triangulaire, la 631, qui de l'avis de l'agriculteur qui nous l'a vendue

n'était pas exploitable en raison de sa géométrie et de la proximité des constructions qui interdit tout épandage correct. Par ailleurs elle constitue une dent creuse encadrée par un chemin rural. Nous aimerions que cette parcelle redevienne constructible.

Comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD, afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 2 Les objectifs économiques / D. Valoriser les ressources agricoles et sylvicoles du territoire :

« Protéger les espaces agricoles (notamment les terroirs viticoles à la base d'une filière économique essentielle pour le territoire) de la pression de l'urbanisation en s'appuyant sur 2 leviers :

□ Cadrer le développement urbain via la densification et les opérations de renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines et la limitation des extensions à vocations résidentielles et d'activités aux seuls besoins ne pouvant être pourvus au sein des enveloppes urbaines ;

□ Prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'extension, qu'il s'agisse des espaces ou des outils de production, afin de conserver leur viabilité économique. »

Une telle demande de constructibilité porte sur un terrain localisé au sein de l'espace agricole, à proximité de constructions existantes s'inscrivant dans un contexte d'écart bâti insuffisamment structuré pour être assimilé à un hameau densifiable (Les Caves Sauty).

Commentaire de la commission : La réponse est en cohérence avec les orientations du PADD et va dans le sens d'une protection des espaces agricoles et de la limitation de l'étalement urbain.

Lerné

Ci8 Etienne Laurent SCHWALLER

Pièces : C4

Propriétaire de la parcelle 48, j'ai un projet de lieu de bivouac pour 6 tentes (20 personnes maxi) avec en plus une construction légère de type tiny house ou yourte. Pour cela, il demande d'ajouter au classement de sa parcelle un sous-secteur STECAL Nit.

Il semble difficile de donner une suite favorable à une telle demande, dans la mesure où ce terrain n'est pas bâti, dans un secteur à forte sensibilité paysagère, qui plus est avec une voirie pas adaptée pour le développement d'un tel projet.

Commentaire de la commission : Dont acte

Marçay

**Av3 Monsieur HAIMART SCI La Tortillère 37500 MARCAY 06 59 67 65 91
jhaimart@ymail.com**

Pièces : A3

Propriétaire des parcelles C351, C 352, C 353, C354 et C417 sur la commune de Marçay. Dans le cadre d'un projet touristique envisageant l'implantation de gîtes dans l'existant + chambres d'hôtes, d'habitats insolites, je demande de classer les 4 parcelles C351, C 352, C 353, C354 et C417 en STECAL soit en Ah soit en At. J'envisage la création de 4 à 6 habitats insolites. Je demande aussi l'identification des garages attenants au bâti existant pour changement de destination. Voir document avec plans remis au commissaire-enquêteur le 4/11/19.

Il va être étudié la possibilité de créer un STECAL At, dans la mesure où ce projet s'appuie sur un ensemble bâti existant et qu'il n'y a pas de site d'exploitation agricole à proximité immédiate, sous réserve d'être soumise avant l'approbation du PLUi-H à l'avis de la CDPENAF (un passage lors de la séance de la CDPENAF du 16 janvier 2020 est possible).

Commentaire de la commission : Dont acte, le projet rentrant dans la définition des STECAL.

Av28 Madame Lucie LEMAIRE

Copropriétaire du terrain situé au 12 Le Collier (MARCAY parcelles 147,142,77,79,81). Je découvre que la nature de mon terrain a changé, je suis extrêmement surprise qu'il ne soit plus déclaré en secteur naturel (Nc, Nh) mais en STECAL Ayc. Mon souhait est que ce terrain reste en secteur naturel afin de ne pas changer ce petit lieu-dit, le Collier : lieu naturel, constructions anciennes, endroit calme...

Compte tenu des dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, il a été créé des STECAL Ay/Ayc et Ny/Nyc pour identifier les activités économiques implantées au sein des espaces agricoles et naturels, afin de permettre leur évolution encadrée.

Commentaire de la commission : Dont acte

Ch20 M. et Mme.BERTRAND

Pièces : 20c

Demandent que la zone Ac vienne en butée de de la parcelle 37, afin de faciliter le partage des terres

Il peut être envisagé de donner une suite favorable à cette demande qui conduit à réduire très légèrement la zone UBbc au profit de la zone Ac.

Commentaire de la commission : Dont acte

Rivière

Ch16 Monsieur COLLA

Pièces : 16c

Demande le classement de sa parcelle 63 en UBb.

Cette parcelle, plantée en vigne, est classée en Av car en AOC Chinon.

Commentaire de la commission : Dont acte

Ch18 et CI22 Monsieur Pascal CORBRAT

Propose une solution afin de ne pas être pénalisé par l'amputation d'une partie importante de sa parcelle 695 qui est en zone constructible. « Propriétaire des parcelles 695 et 194, la parcelle 695 qui est en zone constructible se voit amputée d'une surface importante qui aurait permis la construction d'une deuxième maison dans la perspective d'une densification de l'habitat. Etant propriétaire de la parcelle qui jouxte la 695 et qui est en zone A, pourquoi ne pas reporter la zone hachurée dans cette parcelle ? ».

Pour comprendre la justification de la mise en place d'une trame L.151-23 à cet endroit, il convient de se reporter aux pages 93 à 96 du Rapport de Présentation 01.c Explications des choix, justifications du projet et des éléments révisés, indicateurs de suivi.

Commentaire de la commission : Dont acte

Ci3 M et Mme Frédéric GUILLON

Nous sommes propriétaires des parcelles 565 et 566 classées dans le projet en Av alors que nos parents les avaient achetées en terrain à bâtir. Nous demandons seulement pour la 565 le classement en UBb pour construire dans l'alignement de la 568.

Compte tenu des différentes remarques de l'INAO sur la commune de Rivière dans son avis sur le projet de PLUi-H arrêté, demandant des réductions de constructibilité sur les terroirs classés en AOC en arrière des habitations déjà existantes, cette demande semble difficile à satisfaire.

Commentaire de la commission : Dont acte

Ci9 M et Mme Ivan BERLOT 10rue de l'Ours Rivière

Pièces : C5

Nous souhaitons construire un abri de voiture de 40 m2 sur la parcelle 98 classée en Av sur laquelle figurent une zone boisée et un arbre remarquable qui n'existent pas. L'abri ne pouvant être construit sur une autre partie de

notre parcelle, nous demandons l'extension du zonage Uco à la parcelle 98, en limite de notre portail d'entrée.

Il semble possible de décaler légèrement vers le nord (environ 5 m) la zone identifiée au titre du L.151-23 et de supprimer la protection de l'arbre qui n'existe plus.

Commentaire de la commission : Dont acte

Ci11 Alain MARCEL 77 route de Ceaux en Loudun

Pièces : C6

J'ai fait une demande de déclassement de ma parcelle ZA177 qui n'a pas été prise en compte. Celle-ci jouxte la parcelle ZA175 classée en UBb et construite de 2 maisons. Ma parcelle est classée Av alors qu'elle n'a aucune valeur agronomique, qu'elle est en friche et que moi et mes enfants n'ont pas l'intention de l'exploiter. Etant âgé et ayant des difficultés pour marcher, j'ai pour projet d'y construire une maison de plain-pied, d'où ma demande d'y étendre la zone UBb voisine. Tous les réseaux sont en limite.

Comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 1 L'organisation du développement / A. Structuration et maillage du territoire : « Le confortement des hameaux doit s'apprécier en fonction des possibilités de répondre aux besoins en matière d'habitat au niveau des bourgs et des caractéristiques intrinsèques de l'organisation de l'urbanisation sur chaque commune.

Ainsi par définition, les hameaux ne peuvent évoluer que par comblement des dents creuses.

Cependant, dans le cas particulier de communes pour lesquelles les possibilités de développement des bourgs sont inexistantes, pour des raisons environnementales, patrimoniales ou paysagères, une légère augmentation de l'enveloppe urbaine de certains hameaux pourra être justifiée (Couziers, La Roche-Clermault, St-Germain-sur-Vienne, St-Benoît-la-Forêt).

Il faut également tenir compte du cas particulier de certaines communes pour lesquelles l'enveloppe urbaine d'un hameau est plus importante que celle du bourg (hameaux de La Roncheraie à Couziers et de La Roberderie à Marçay), dans ce cas également une légère augmentation de l'enveloppe urbaine de ces hameaux pourra être justifiée. »

De nombreuses demandes ont ainsi porté, tant lors de la concertation que de l'enquête publique, sur des terrains en franges de hameaux reconnus comme pouvant être densifiés, mais pour lesquels une extension urbaine n'était pas

envisageable au regard des orientations retenues dans le PADD, dans un souci de modération de la consommation d'espace agricole et naturel et de prise en compte des enjeux viticoles, paysagers, environnementaux ou encore de sécurité routière en présence. Il en est ainsi de cette demande.

Commentaire de la commission : La réponse est en cohérence avec les orientations du PADD et va dans le sens d'une protection des espaces agricoles ou viticoles et d'une limitation de la consommation d'espace.

Saint Benoît la Forêt

Av6 Mr JM PIRONDEAU 37rue des Fossillons 93170 BAGNOLET 06 73 43 17 61

Nous sommes propriétaire depuis 1979 d'un terrain à l'époque constructible (avec urbanisme) date à laquelle un plan d'occupation des sols a été effectué. Nous nous sommes retrouvés à ne plus jamais construire alors que pour nous, c'était le retour à mon village natal ! Parcelles 1935 et 1354. Je vous sollicite depuis 1979, je dois vous dire qu'aujourd'hui la forêt arrive à la route de Chinon. Cela vous demandera une réflexion sentimentale car depuis mes parents sont décédés alors que j'avais prévu de loger ma mère ! J'aurais souhaité que mes parcelles redeviennent constructibles. Je suis désabusé car je fais partie des gens qui se battent pour préserver les zones cultivables.

Comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD, afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 1 L'organisation du développement / A. Structuration et maillage du territoire : « La priorité est donnée au développement urbain au sein des enveloppes urbaines des bourgs et agglomérations, avec possibilité, si le besoin est avéré, d'un développement en continuité du tissu urbain existant sauf si des contraintes environnementales, patrimoniales ou paysagères l'en empêchent. »

De nombreuses demandes ont ainsi porté, tant lors de la concertation que de l'enquête publique, sur des terrains localisés en frange des enveloppes urbaines existantes des bourgs et agglomérations. Il ne peut leur être donné une suite favorable, car le besoin en logement, sur la commune concernée, est satisfait dans l'enveloppe urbaine ou avec une extension sous forme organisée de l'enveloppe urbaine répondant à un impératif de structuration de l'urbanisation et d'optimisation du foncier. Il convient également d'ajouter que l'extension des enveloppes urbaines doit tenir compte des contraintes environnementales, patrimoniales ou paysagères, mais aussi de la desserte par les réseaux, de l'intérêt agronomique des sols ...

Commentaire de la commission : La réponse est en cohérence avec les orientations du PADD et va dans le sens d'une protection des zones naturelles et d'une limitation de la consommation d'espace.

Ch12 Mr et Mme BUTON

Pièces : 12c

Contestent la classification des ses parcelles de 1165 à 11 67, en OAP BF3.

Le classement en 1AUh n'impose pas au propriétaire de vendre son terrain à court terme. Le PLUi-H a été élaboré pour une application jusqu'en 2030, l'urbanisation des différents terrains classés en 1AU et 2AU pouvant s'étaler dans le temps.

Commentaire de la commission : Dont acte

Ch28 Laura GUERIN

Demande que ses parcelles 1718,1346,1729,1344 classées en A dans le projet de PLU passent en UBb.

Comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD, afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 2 Les objectifs économiques / D. Valoriser les ressources agricoles et sylvicoles du territoire :

« Protéger les espaces agricoles (notamment les terroirs viticoles à la base d'une filière économique essentielle pour le territoire) de la pression de l'urbanisation en s'appuyant sur 2 leviers :

□ Cadrer le développement urbain via la densification et les opérations de renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines et la limitation des extensions à vocations résidentielles et d'activités aux seuls besoins ne pouvant être pourvus au sein des enveloppes urbaines ;

□ Prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'extension, qu'il s'agisse des espaces ou des outils de production, afin de conserver leur viabilité économique. »

Une telle demande de constructibilité porte sur un terrain localisé au sein de l'espace agricole, à proximité de constructions existantes s'inscrivant dans un contexte de mitage.

Commentaire de la commission : Cette réponse est dans la logique des orientations affirmées en matière de limitation de consommation d'espaces agricoles et de limitation de la consommation d'espace.

Saint Germain sur Vienne

Av33 Madame Béatrice FOLTZENLOGEL

Je suis propriétaire de la parcelle ZH 102 qui est viabilisée et qui a été constructible à une époque mais actuellement jouxtant un STECAL Ny.

J'aimerais qu'elle redevienne constructible sur une surface respectant les dispositions du SCOT.

Comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD, afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 2 Les objectifs économiques / D. Valoriser les ressources agricoles et sylvicoles du territoire :

« Protéger les espaces agricoles (notamment les terroirs viticoles à la base d'une filière économique essentielle pour le territoire) de la pression de l'urbanisation en s'appuyant sur 2 leviers :

□ Cadrer le développement urbain via la densification et les opérations de renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines et la limitation des extensions à vocations résidentielles et d'activités aux seuls besoins ne pouvant être pourvus au sein des enveloppes urbaines ;

□ Prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'extension, qu'il s'agisse des espaces ou des outils de production, afin de conserver leur viabilité économique. »

Une telle demande de constructibilité porte sur un terrain localisé au sein de l'espace naturel, à proximité de constructions existantes s'inscrivant dans un contexte de mitage.

Commentaire de la commission : Cette réponse est dans la logique des orientations affirmées en matière de limitation de consommation d'espaces agricoles et de limitation de la consommation d'espace.

Ci1 Joël DROUET

Pièces : C1

J'ai acquis en 2007 un terrain à bâtir cadastré ZH44. En 2010, j'ai obtenu un certificat d'urbanisme pour y construire ma maison sous réserve de vendre celle de Chinon, ce qui ne s'est pas réalisé. Mais mon projet est toujours d'actualité.

Comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD, afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 2 Les objectifs économiques / D. Valoriser les ressources agricoles et sylvicoles du territoire :

« Protéger les espaces agricoles (notamment les terroirs viticoles à la base d'une filière économique essentielle pour le territoire) de la pression de l'urbanisation en s'appuyant sur 2 leviers :

□ *Cadrer le développement urbain via la densification et les opérations de renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines et la limitation des extensions à vocations résidentielles et d'activités aux seuls besoins ne pouvant être pourvus au sein des enveloppes urbaines ;*

□ *Prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'extension, qu'il s'agisse des espaces ou des outils de production, afin de conserver leur viabilité économique. »*

Une telle demande de constructibilité porte sur un terrain localisé au sein de l'espace agricole, à proximité de constructions existantes s'inscrivant dans un contexte d'écart bâti insuffisamment structuré pour être assimilé à un hameau densifiable (Les Perrons).

Commentaire de la commission : Cette réponse est dans la logique des orientations affirmées en matière de limitation de consommation d'espaces agricoles en restreignant la notion de hameau densifiable.

Savigny en Véron

Av11 Monsieur Régis JOULIN

Dépôt d'un courrier coté A11, propriétaire de la parcelle AH 887 conteste au nom du droit de propriété l'OAP qui va concerner un de ses terrains

L'OAP ne remet pas en cause le droit de propriété. Elle définit juste les principes d'aménagement encadrant l'éventuelle urbanisation du secteur.

Commentaire de la commission : Dont acte

Av12 Monsieur André BLANDIN

Je demande que les parcelles numéro 99 118 55 sur la commune de Savigny-en-Véron soient classées constructibles.

Comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD, afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 2 Les objectifs économiques / D. Valoriser les ressources agricoles et sylvicoles du territoire :

« Protéger les espaces agricoles (notamment les terroirs viticoles à la base d'une filière économique essentielle pour le territoire) de la pression de l'urbanisation en s'appuyant sur 2 leviers :

□ *Cadrer le développement urbain via la densification et les opérations de renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines et la limitation des extensions à vocations résidentielles et d'activités aux seuls besoins ne pouvant être pourvus au sein des enveloppes urbaines ;*

□ *Prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'extension, qu'il s'agisse des espaces ou des outils de production, afin de conserver leur viabilité économique. »*

Une telle demande de constructibilité porte sur un terrain localisé au sein de l'espace agricole, à proximité de constructions existantes s'inscrivant dans un contexte de mitage.

Commentaire de la commission : Cette réponse est dans la logique des orientations affirmées en matière de limitation de consommation d'espaces agricoles pour éviter les « mitages »

Av25 Monsieur MENIER 30 route de Candes

Je suis propriétaire de la parcelle A861 sur laquelle est construite ma maison d'habitation, je constate que dans le cadre de l'OAP SA 2 la parcelle va être amputée d'une moitié. C'est pour moi une expropriation que je ne peux accepter et je ne vendrai jamais car cela altérerait la valeur de mon bien.

L'arrière de la parcelle A861 correspond effectivement au jardin de l'habitation. Celui-ci étant de faible superficie, il peut être étudié la possibilité de revoir le périmètre de l'OAP sous réserve de ne pas condamner la faisabilité de l'urbanisation de ce secteur.

Commentaire de la commission : Dont acte.

Av26 Monsieur Stéphane MUREAU 1 rue de la Berthelonnière

Propriétaire de la parcelle AI 1, je suis contre le classement de cette parcelle en OAP SA 2 considérant que cela déprécierait énormément la valeur de ce terrain, qui, avant était en zone UBb. Par contre, je veux bien vendre une petite partie pour désenclaver les parcelles 4, 5, 6 par un chemin de 4 m de large, il me semblerait logique que cette desserte passe par la route de Candes étant donné que mon voisin Ludovic Menier ne voudra jamais vendre sa partie de terrain amputé. Il est évident qu'aucun projet ne pourra se faire sur toute cette zone, je demande donc que ma parcelle AI 1 reste classée et comme précédemment (ancien PLU).

Cette parcelle reste classée en UBb. Contrairement à la demande précédente, la parcelle AI1 ne correspond pas à une unité foncière bâtie. Son intégration à l'OAP vise à optimiser sa densification dans le respect du SCoT, étant entendu que la commune de Savigny-en-Véron est très contrainte dans son développement du fait du PPRi et des terroirs classés en AOC qui encerclent le bourg.

Par ailleurs la dangerosité de la RD118 ne permet pas d'y envisager des accès automobiles directs.

Commentaire de la commission : Dont acte.

Thizay

Ch2 Monsieur DELEPINE

Pièces : 2c

Demande un classement en zone constructible pour sa parcelle 135.

Comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD, afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 1 L'organisation du développement / A. Structuration et maillage du territoire : « La priorité est donnée au développement urbain au sein des enveloppes urbaines des bourgs et agglomérations, avec possibilité, si le besoin est avéré, d'un développement en continuité du tissu urbain existant sauf si des contraintes environnementales, patrimoniales ou paysagères l'en empêchent. »

De nombreuses demandes ont ainsi porté, tant lors de la concertation que de l'enquête publique, sur des terrains localisés en frange des enveloppes urbaines existantes des bourgs et agglomérations. Il ne peut leur être donné une suite favorable, car le besoin en logement, sur la commune concernée, est satisfait dans l'enveloppe urbaine ou avec une extension sous forme organisée de l'enveloppe urbaine répondant à un impératif de structuration de l'urbanisation et d'optimisation du foncier. Il convient également d'ajouter que l'extension des enveloppes urbaines doit tenir compte des contraintes environnementales, patrimoniales ou paysagères, mais aussi de la desserte par les réseaux, de l'intérêt agronomique des sols ...

Commentaire de la commission : La réponse est en cohérence avec les orientations du PADD et, va dans le sens d'une protection des espaces agricoles et viticoles et limiter la consommation d'espace.

8.2. Remarques sur le dossier et la procédure

Pièces du dossier et durée de l'enquête

CI29 Madame François BAUDIN

CI31 Lorenzo PIQUERAS

CI32 Michel LANDRY

Demandent une prolongation de la durée de l'enquête de 15 jours.

Demandent que le dossier soit complété par :

- l'avis du conseil de développement sur le PADD (nota l'avis dudit conseil sur le PLUiH est dans le dossier)
- un glossaire des sigles et acronymes ,
- une refonte du résumé non technique de l'évaluation environnementale.

Ch25 Mme TORROSSIAN

Représentante d'une association demande une prolongation de la durée de l'enquête car le dossier est volumineux

Avis de la commission

Le dossier mis à l'enquête est complet, l'avis du conseil de développement sur le PLUiH (plus précis que le PADD) est dans le dossier.

Les sigles et acronymes sont explicités dans le dossier.

Le résumé non technique de l'évaluation environnementale est améliorable mais permet une compréhension des enjeux.

De plus, une large publicité a été faite par la CC.CVL, avant et durant toute la durée de l'enquête. Les citoyens ont donc été bien informés. Il n'y a donc pas lieu de prolonger l'enquête.

8.3. Contenu du dossier et enjeux

Ch 26 Monsieur BASLE

Demande que l'on autorise parmi les clôtures, les murs bahuts surmontés d'une palissade en aluminium ou encore en bois dans les Zones UB.

CI39 Jean TURQUOIS

Pièces : 4 décembre JT

Agriculteur Bio, face au zone tampons et aux distances par rapport aux constructions qui lui semblent exagérées, il propose de substituer au concept de ZNT (zone de non traitement) le concept de ZNC (zone de non construction), il faut trouver un équilibre juste qui n'ait pas pour conséquence de geler des terres agricoles.

La mise en place de trames au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur des terrains classés en zone « U » ou « AU » en limite de zones agricoles ou naturelles répond pleinement à cet objectif de limitation de la constructibilité (Cf. Rapport de Présentation 01.c Explications des choix, justifications du projet et des éléments révisés, indicateurs de suivi p92 à 96).

Commentaire de la commission : Dont acte

Ch4 Mme SERRE Christine et Mr. REMON Xavier

Pièces : 4c 4cb

Transmettent chacun un courrier sur lequel ils « notent de nombreuses incohérences, voire des contradictions ». Ils sont inquiets pour le développement durable du territoire.

Ils soulignent des incohérences entre les objectifs affichés du PADD et le PLUiH

Ces incohérences, selon eux, portent sur :

- les classement des axes, l'axe environnemental devrait être au centre des préoccupations.

L'axe environnemental est bien pris en considération dans le PADD. Il fait l'objet d'un axe spécifique (p24 à 32).

- la densification de l'urbanisation et la faiblesse du soutien de créations de bassins d'emplois autour de la production alimentaire

Les réponses aux besoins en matière d'habitat, d'équipement et de développement économique ont prioritairement été recherchées au sein des enveloppes urbaines existantes. Les seules extensions urbaines projetées correspondent au delta de ce qui n'a pas pu trouver réponse au sein des enveloppes urbaines.

Il n'appartient pas à un PLU de définir des zonages spécifiques concernant le maraîchage, l'agroforesterie et l'agriculture urbaine. Le règlement de la zone A permet l'implantation de projets entrant dans ce cadre.

- la prise en compte des risques et nuisances.

Les remarques formulées dans ces courriers sur cette thématique n'entrent pas dans les attributs d'un PLU.

- la dynamique de revitalisation du centre-ville avec une zone commerciale de 7ha dans le quartier Saint Lazare.

Il convient de préciser que cette orientation :

- est compatible avec le SCoT du Pays du Chinonais tant au niveau du contenu du Document d'Orientation et d'Objectifs que du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial ;

- n'a pas fait l'objet de réserve particulière de la part des Personnes Publiques Associées suivantes (Préfet, Chambre de Métiers et de l'Artisanat, Chambre de Commerce et d'Industrie), ni de la CDPENAF au stade du projet de PLUi-H arrêté.

En outre, vous trouverez ci-après les éléments de justification fournis par la CC Chinon Vienne et Loire au Syndicat Mixte du Pays du Chinonais suite aux remarques formulées sur ce sujet dans le cadre de l'enquête publique du ScoT. (pièces dans le mémoire en réponse)

- l'artificialisation de 130 ha autour de la centrale nucléaire, alors que l'urgence climatique impose le renforcement de productions alimentaires locales.

Il convient de préciser que cette orientation :

- est compatible avec le contenu du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays du Chinonais ;

- n'a pas fait l'objet de réserve particulière de la part des Personnes Publiques Associées suivantes (Préfet, MRAE, INAO), très vigilantes sur ce sujet de la consommation d'espace ;

- est directement lié à un enjeu d'envergure nationale, à savoir la constitution de réserves foncières aux abords des infrastructures existantes de production d'électricité pour pouvoir répondre le moment venu aux orientations prises en matière de stratégie énergétique à l'échelle nationale.

Il convient également de préciser que tant que cette zone sera classée en 2AUnrj, les terrains peuvent continuer à être cultivés.

- les énoncés de mobilité.

Les remarques formulées dans ces courriers ne relèvent pas des attributs du PLU (développement du fret ...).

Commentaire de la commission : la réponse est satisfaisante

Ch29 Noël POITRENAUD Saint Benoît la Forêt

Au lieudit la Cabane, pourquoi réaliser 10 constructions sur un minimum de surface. Où vont se déverser les épandages sur des terrains argileux ? Nous sommes à la campagne, on devrait avoir plus d'espace. Pourquoi aligner les constructions le long d'une rue ?

Pourquoi ne pas agrandir les hameaux, le bourg, des terrains qui étaient constructibles n'apparaissent plus.à la Parenterie. Si on prend le projet de Saint Benoit dans les 10 ans ,il n'y aura plus de constructions . Les zones qui ont été placées sans l'autorisation des propriétaires et accordées.

Commentaire de la commission :Pour ce qui concerne l'agrandissement des hameaux et la densification, voir la réponse à l'observation Ci11.

Ci13 Madame Bertile BOUCARD

Dénonce 2 points :1/ beaucoup de logements sont équipés de chauffage électrique, ce qui est une catastrophe économique et écologique, il faut donc arrêter d'autoriser de construire avec du chauffage électrique ; 2/ la contradiction du projet de PLUiH entre d'une part "préservation des espaces naturels et agricoles, continuité écologique modération de consommation d'espace, prise en compte des risques naturels" et d'autre part le classement en 2AUnrj de 130 ha à Avoine.

Commentaire de la commission

Pour le point 1 le PLUiH n'a pas la capacité d'interdire un mode de chauffage qui n'est pas illicite

Pour le point 2 voir la réponse à un des éléments de la question précédente.

Ch23 M et Mme GOMINET

Ils s'opposent au PLUiH concernant Chinon et à l'esprit du PLU qui concerne les autres communes. Les perspectives démographiques ne sont pas en accord avec la prospective qui ressort du PLU, beaucoup d'investissements seront inutiles et coûteux. Il vaudrait mieux, tout en respectant une approche patrimoniale, renforcer la vie des centres bourgs et centres-villes : commerces de proximité non dédiés au tourisme, parkings gratuits, transports en commun. Remettre en vigueur les zones de maraîchage, les espaces naturels et les espaces forestiers. Le secteur de la gare est en zone inondable et ne devrait pas être constructible.

Les perspectives démographiques sont compatibles avec les orientations du SCoT et les orientations du PLUi-H visent bien à renforcer la vitalité des centres-bourgs et centres-villes.

Concernant le secteur de la gare à Chinon, son classement au PLUi-H respecte les dispositions du PPRi du Val de Vienne.

Commentaire de la commission : Dont acte

Ch31 M et Mme ESTARIA

Dans le cadre de l'enquête publique PLUiH, il est important de considérer le cœur de ville avec le plateau de Chinon. Il serait nécessaire de ne pas installer de parcmètre sur la place Jeanne-d'Arc afin de faciliter l'accès au centre pour tous. Il en est de même pour le parking du château. Y a-t-il un projet de halle couverte pour le marché du jeudi qui est très actif ? La place du cinéma en centre-ville et son agrandissement sont un facteur d'attrait. La présence de zone agricole en périphérie de la ville pour permettre une agriculture proche et raisonnée. Contrôler l'implantation des vignes à proximité des habitations afin d'éviter la pollution et la nuisance des produits de traitement ayant un impact sur la santé des riverains. Planter des arbres de différentes essences à proximité de la ville, créer des espaces ludiques pour les enfants, un parcours santé pour adultes et enfants sur les berges de la Vienne, faciliter l'installation d'artisans en centre-ville, rénover le parc de logement ancien. Aider des jeunes dans leur projet d'installation en agriculture bio à la périphérie. Les citoyens n'ont pas été informés des projets afférents à l'acquisition de terrain autour de la centrale sachant que cette zone est inondable.

Concernant la gestion des espaces agricoles en périphérie de la ville, il est rappelé que le PLUi-H veille à limiter la consommation foncière aux seuls besoins ne pouvant être satisfaits au sein des enveloppes urbaines existantes. Il est également précisé que le recours à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme permet de conserver des espaces tampon entre l'urbanisation existante et les espaces agricoles et naturels.

Concernant la zone 2AUnrj, il est renvoyé aux réponses apportées ci-avant à la remarque Ch4.

Pour ce qui concerne les autres points, cela ne relève pas du PLUi-H, mais plutôt notamment de la mise en œuvre du projet Action Cœur de Ville de Chinon.

Commentaire de la commission : Dont acte

Ch14 Mrs PINAULT et KOULIKOFF

Font des remarques à propos de la digue St. Jaques « Digue Saint-Jacques, sur le plan manquent les robiniers sur la partie Est de la digue et replanter les arbres sur la digue Sud comme indiqué sur le plan »

Ce point va être revu avec le service concerné, dans la mesure où des prescriptions particulières peuvent exister en matière de gestion de la végétation sur des digues.

Commentaire de la commission : Dont acte

CI26 Madame LANDRY Madame LAURENT

Pièces : 2 décembre LY

OAP CHI parcelle AX154 demandent des objectifs plus souples (alignement) pour permettre une architecture bioclimatique (orientation des bâtiments). Et elles veulent avoir plus de précisions sur le parking de l'école Jacques PREVERT (nb de places...)

L'objectif d'accroches bâties à l'alignement répond au besoin de respecter la densité de 20 lgts/ha dans un souci de préservation de l'intimité des habitants.

L'orientation de l'OAP permet une implantation à l'alignement en pignon avec exposition sud-ouest des futures habitations, ce qui est tout à fait adapté à la recherche d'une architecture bioclimatique.

Le dimensionnement précis de la surface affectée à un espace de stationnement sera à définir en phase pré-opérationnelle lorsqu'un projet d'urbanisation sera à l'étude sur le site de l'OAP CHI-5 Rue du Petit Bouqueteau ; néanmoins cet espace de stationnement devra être d'emprise limitée pour ne pas remettre en cause l'objectif à atteindre d'une quinzaine de logements sur ce site.

Commentaire de la commission : Dont acte

CI9 Monsieur MOGLIA Philippe

Pièces : 26 novembre PM >>

Un courrier joint au mail demande que soient rappelées dans le règlement des dispositions relatives aux vues sur le bien d'autrui en respectant les dispositions du code civil. Par ailleurs il voudrait un assouplissement des règles relatives à l'implantation en limite de propriété.

Dans le cadre du bilan de la concertation, il avait été répondu à la demande d'assouplissement de la formulation relative à l'implantation des bâtiments, mais également à l'intégration des contraintes liées aux vues (articles 675 à 680 du code civil) dans le règlement du PLUi-H que :

- l'obligation d'implantation en limite de propriété dans certaines zones urbaines et à urbaniser est justifiée par le respect de la forme urbaine existante et/ou la nécessité de densifier les tissus urbains existants dans un objectif de limitation de la consommation foncière ;

- qu'en ce qui concerne les vues, il n'y a aucune obligation d'inscrire dans le règlement de PLU la prise en compte de celles-ci qui relèvent de règles civiles.

La CC CVL va se rapprocher du cabinet d'avocats LEXCAP, conseil juridique de la collectivité dans le cadre du PLUi-H, pour voir s'il est possible de rappeler dans le Règlement écrit / Titre 1 / Dispositions communes applicables à toutes les zones que d'autres réglementations restent applicables, dont le code civil pour ce qui concerne notamment la problématique des vues.

Commentaire de la commission : Dont acte.

8.4. Questions et interprétations

Anché

CI18 Danielle BOEUF-GAILLARD

Pièces : 1er décembre DBG

Désire construire sur le terrain familial parcelles 36 et 37 est-ce possible ?

Comme indiqué dans le cadre du bilan de la concertation, une telle demande de constructibilité ne peut être satisfaite au regard des orientations du PADD, afin de conserver la cohérence d'ensemble du projet. Il est en effet rappelé l'orientation suivante du PADD / Axe 2 Les objectifs économiques / D. Valoriser les ressources agricoles et sylvicoles du territoire :

« Protéger les espaces agricoles (notamment les terroirs viticoles à la base d'une filière économique essentielle pour le territoire) de la pression de l'urbanisation en s'appuyant sur 2 leviers :

□ Cadrer le développement urbain via la densification et les opérations de renouvellement urbain au sein des enveloppes urbaines et la limitation des

extensions à vocations résidentielles et d'activités aux seuls besoins ne pouvant être pourvus au sein des enveloppes urbaines ;

□ *Prendre en compte les enjeux agricoles dans le choix des secteurs d'extension, qu'il s'agisse des espaces ou des outils de production, afin de conserver leur viabilité économique. »*

Une telle demande de constructibilité porte sur un terrain localisé au sein de l'espace agricole, à proximité de constructions existantes s'inscrivant dans un contexte de mitage.

Commentaire de la commission : La réponse est en cohérence avec les orientations du PADD et va dans le sens d'une économie en consommation de terres agricoles et éviter le « mitage ».

Beaumont en Véron

Av20 Monsieur Serge JEAN

Pourquoi ne pas mettre parfois des croquis pour comprendre certaines règles, par exemple quand on parle de toiture à un seul versant sur une construction adossée à un coteau, à une limite séparative ou à une autre construction ? Pourquoi parle-t-on dans le PADD d'un projet de centre d'interprétation viticole aux Fontenils et que dans le zonage il n'y a pas de délimitation particulière pour permettre un tel projet à l'avenir ?

Le règlement écrit pourrait être complété par des croquis pour faciliter la compréhension de la règle. Il conviendrait effectivement par souci de cohérence avec le PADD d'autoriser les constructions, installations et aménagements à vocation oenotouristique dans le STECAL Ne1.

Commentaire de la commission : Dont acte

Av35 Mr et Mme Jean TAPIN

Je suis propriétaire des parcelles 580 760 761 553 556 557 et 587. Ces parcelles sont concernées par l'OAP BV3. J'avais voulu acquérir une partie de la parcelle, il y a 6 ans pour faire un accès aux autres parcelles, il m'a été répondu que cette acquisition n'était pas possible en raison de l'eau. Or, dans le même temps l'acquéreur de la parcelle 598 a pu étendre son terrain sur la parcelle 600 impactée par l'OAP. J'aimerais connaître les raisons de cette différence de traitement et en l'absence de réponse je ne suis plus vendeur.

La mise en place d'une OAP permet justement d'éviter l'enclavement de parcelles en coeur d'îlot.

Commentaire de la commission : Dont acte

Chinon

Av16 Madame Lucette DUTILLON

J'envisage de faire une construction en zone UA. Dans le règlement au niveau de la volumétrie la construction doit avoir un encuvement, est-ce qu'il y a une hauteur minimum à respecter ? Par ailleurs, je veux étendre ma maison en rajoutant un préau. Pour le coup la règle page 30 qui concerne les annexes accolées s'applique-t-elle aussi à mon projet ? Enfin je trouve "bizarre" en zone UA, cette règle qui permet que le bâtiment s'accroche à l'alignement de la voie en un seul point

Il conviendrait de voir avec l'ABF si une hauteur minimale d'encuvement est à respecter.

Il conviendrait effectivement d'éclaircir la règle page 30 au regard des définitions des annexes accolées et des extensions.

Il conviendrait de préciser les conditions dans lesquelles cette exception est possible (configuration de la parcelle, contrainte topographique).

Commentaire de la commission : Dont acte

Av17 Monsieur Romain PARQUET

J'ai remarqué qu'il n'y a pas de localisation sur les plans de zonage des périmètres évoqués dans le chapitre du règlement traitant des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions. De plus il est étonnant que dans l'état initial de l'environnement ne figure aucune information sur les sites archéologiques alors que dans le règlement, il y a des trames (ou légendes) pour les entités ou sites archéologiques et que l'on parle de l'existence d'une zone de présomption de prescription archéologique sur Chinon (p 18 et 19). Sur ce dernier point, pourquoi page 19 il est écrit que dans la zone de présomption de Chinon toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sont transmises au service régional de l'archéologie alors que page 16 du même document on dit que les dossiers sont transmis en fonction des seuils ? Enfin quelle est la différence entre les tuiles canal, les tuiles tige de botte et les tuiles romanes ?

La mise à jour de l'état initial de l'environnement sur le volet archéologique est à faire pour l'approbation du PLUi-H.

Il conviendrait de mettre en cohérence le règlement entre les p16 et 19 pour soumettre au Service Régional de l'Archéologie les demandes d'autorisation d'urbanisme en fonction des seuils définis dans l'arrêté préfectoral de la zone de présomption de prescription archéologique de Chinon.

Il conviendrait d'harmoniser la rédaction en n'employant pas le terme « tuiles romanes ».

Commentaire de la commission : Dont acte

Av18 Monsieur Gédéon COMBES

Quand dans le règlement on parle de règles qui s'appliquent aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Si j'habite dans un lotissement où la voie est resté privée cette règle s'applique-t elle aussi ? J'ai un grand terrain en zone UA que je ne peux plus entretenir, je voudrais en vendre une partie en faisant un accès de 4 mètres et la construction pourrait se faire derrière ma maison qui est au bord de la rue. Par contre je n'arrive pas à comprendre si le deuxième point de la règle alternative page 30 peut s'appliquer à mon cas de figure

Tel que le règlement de l'arrêt de projet est écrit, il peut y avoir un souci d'interprétation. Afin de clarifier il conviendrait de préciser que la règle porte sur les emprises « publiques ou privées ».

Sur le deuxième point, il conviendrait de se rapprocher du service instructeur, avant l'approbation du PLUi-H, pour voir s'il est nécessaire d'apporter une modification au règlement pour éviter tout problème d'interprétation.

Commentaire de la commission : Dont acte

CI8 Madame Johanna FLORENT

Pièces : 19 novembre JF

Propriétaire des parcelles BR 35 6258 626 630 32. Ces parcelles se trouvent en zone N. Elle demande si ça n'empêche pas de rénover les bâtiments existants. Également propriétaire des parcelles BP 39 29 37 38 42 qui se trouvent en zone Av, elle a l'intention de rénover des ruines existantes sur ses parcelles avec une petite extension, n'étant ni agricultrice ni exploitante viticole elle demande si elle pourra procéder à cette opération.

La rénovation de bâtiments existants en zone N est possible.

En revanche la rénovation de « ruines » n'est pas possible en Av, car cela s'apparente à réaliser une nouvelle construction. La règle applicable repose sur l'article L.111-23 du code de l'urbanisme : « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Commentaire de la commission : Dont acte.

Chouzé sur Loire

Av13 Madame Danielle CHAVANIE

La réserve portée sur ma parcelle 588 à Chouzé est-elle toujours d'actualité et à quelle échéance ?

Il est prévu dans le cadre de l'OAP de la zone 1AUh contiguë, la possibilité d'aménager une liaison douce pour rejoindre le chemin du Petit Bois. En ce qui concerne l'échéance, elle n'est pas connue à ce jour.

Commentaire de la commission : Dont acte

Av14 Mr Pierre OLIVIE 32 route de Tours CHOUZE SUR LOIRE

Cl24 Pièces : 2 décembre PO

Je demande par écrit que le terrain AP130 situé en zone UBb, dans le cadre du PLUiH soit confirmé comme constructible.

Le terrain AP130 est bien classé en UBb au projet de PLUi-H. Cependant, en ce qui concerne la constructibilité en tant que tel de ce terrain, elle est conditionnée par les dispositions du PPRi du Val d'Authion. Ce document vaut servitude d'utilité publique s'imposant au PLUi-H. Il est actuellement en cours de révision. L'enquête publique est en cours. Le dossier de PPRi mis à l'enquête publique indique que ce terrain est concerné par la Zone de Dissipation de l'Energie.

Commentaire de la commission : Dont acte

Av31 et Cl 11 Monsieur Patrice CHAURE et Madame Clarisse LEON Avoine

Propriétaire de la parcelle 787 au lieu-dit la Grande Maison à Chouzé-sur-Loire, Clarisse Léon et moi-même demandons la possibilité de changement d'affectation de la grange située sur cette parcelle. La grange est couverte en ardoise, construite en tuffeau et le volume est similaire à la maison d'habitation.

Il est confirmé que cette demande, déjà formulée dans le cadre de la concertation, a bien été prise en compte, dans la mesure où cette grange répond aux critères d'identification en changement de destination.

Commentaire de la commission : Dont acte

Co7 Monsieur Loic LETHEULE

Demande des explications sur les possibilités de construction en zone UBb et l'interférence des dispositions du PPRi avec celle du PLU pour les hauteurs de construction demandant que les hauteurs maximales des constructions soient aménagées pour tenir compte des dispositions imposées par le PPRi dans certaines zones (le val d'Authion).

Commentaire de la commission : La zone UBb est une zone constructible mais cette constructibilité peut interférer avec les dispositions du PLUiH comme cela a été dit dans la réponse à la question Av14.

Huismes

Av9 Madame SAMSON

Je demande l'autorisation de construire une piscine sur mon terrain G 649 à Huismes dans la zone N

Une demande de déclaration préalable concernant cette piscine a été autorisée le 16/12/19.

Commentaire de la commission : Dont acte.

Av15 Madame GROB et Monsieur COMMEUREUC

Nous venons de signer un compromis pour l'achat d'une maison située sur la parcelle 469 commune de Huismes, nous souhaitons par la suite aménager la grange attenante à la maison aurons-nous l'autorisation de mener à bien notre projet ?

Il est confirmé que cette demande, déjà formulée dans le cadre de la concertation, a bien été prise en compte, dans la mesure où cette grange répond aux critères d'identification en changement de destination.

Commentaire de la commission : Dont acte.

Av30 Maxence NORTIER

Ma conjointe et moi-même nous lançons dans un projet de construction à HUISMES (Zone Ubb OAP HU 2) et on souhaiterait faire une toiture monopente, chose que l'on ne trouve pas aujourd'hui dans la région mais qui donne un effet moderne. Le projet PLUi indique que la toiture principale doit comporter 2 versants avec une pente minimale de 40 degrés.

Il est rappelé que le règlement du projet de PLUi-H permet en zone UBb :

« Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en oeuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, ..., à l'exception des bacs acier qui sont interdits) est autorisée tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle. »

Commentaire de la commission : Dont acte

Savigny en Véron

Av27 Monsieur Stéphane MUREAU 1 rue de la Berthelonnière

L'aménagement des zones classées 2AUh nécessite-t'il toujours une OAP (parcelles 449,453,454,457,458 et 1227) ?

Une zone 2AUh pour devenir urbanisable devra faire l'objet d'une procédure d'évolution du PLUi-H, afin de la classer en 1AUh. C'est à ce moment-là que sera défini l'OAP correspondante.

Commentaire de la commission : Dont acte.

Seuilly

Av19 Madame Nathalie BERNARD

J'habite en zone Uco, je veux repeindre les menuiseries de ma maison et de mes dépendances et je ne comprends pas pourquoi il est écrit, page 46, que les couleurs des menuiseries seront différenciées par bâtiment ou corps de bâtiment, ça ne va pas être joli.

Il conviendrait de revoir cette règle par souci d'harmonisation.

Commentaire de la commission : Dont acte

8.5. Mutations zone A zone N et EBC et remarques

Chinon

Ch3 Mr et Mme LEBOEUF

Pièces : 3c et 3cbis

Renouvellent leur opposition au classement Av-AOC, des parcelles 719, 720, 872,1290. Déclarent avoir constaté des erreurs dans le dossier, notamment des arbres et des haies qui apparaissent sur les plans mais qui sont inexistantes sur le terrain.

Le classement en Av :

- *N'oblige pas à vendre son terrain à un viticulteur,*
- *N'oblige pas à arracher les arbres existants,*
- *Permet l'évolution des habitations existantes non liées à l'activité viticole.*

Le plan de zonage sera modifié cependant pour tenir compte de la haie arrachée le long de la voie ferrée.

Commentaire de la commission : Dont acte

Chouzé sur Loire

Av36 Messieurs PULICE père et fils

Une grande partie de nos parcelles situées au sud-ouest de Chouzé sont classés en EBC et cela paralyse notre activité, nous aimerions que soit fait droit à la demande de la Chambre d'Agriculture d'utiliser ce zonage avec parcimonie dans la mesure où il interdit tout défrichement.

Les parcelles concernées sont : Saint-Médard 512 Pièce du Bois 453 481 477 476 460 461 462 470 469 468 Sablons 338 342 343 341 340 339 344 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301-302 303 309 310 311 312 313 318 320 321 322 323 324 328 325 279 280.

Ce point sera réétudié avant l'approbation, étant entendu qu'il faut aussi tenir compte de la problématique de la cohabitation entre habitations de tiers et activité agricole.

Commentaire de la commission : Dont acte

Lerné

Ci6 Jean-François ARCHAIMBAULT

Propriétaire du gîte Pic Epeiche d'une capacité de 24 personnes, nous avons développé une activité équestre. Nous voudrions construire des box pour 12 chevaux mais à l'intérieur de la Aeq c'est impossible, la 211 est occupée par le gîte, la 210 est sous-cavée et la 214 est trop proche du voisin. Nous demandons que les parcelles 576 et 577 entrent dans la zone Aeq. De plus, propriétaire de la parcelle 51 (prairie pour les chevaux) nous voudrions y construire un abri pour chevaux et donc la classer en A.

Dans le cadre de la concertation, les demandes portant sur les parcelles 576 et 577 avaient déjà été formulées. Il n'y avait pas été donné une suite favorable, dans la mesure où des boxes y avaient déjà été édifiés sans autorisation, qu'une demande de régularisation s'était vu opposée un avis défavorable de l'ABF et qu'un contentieux est en cours sur ce sujet entre la mairie et de le demandeur (cf. documents joints au mémoire en réponse).

Concernant le classement en A de la parcelle n°51, il conviendra de soumettre la demande à l'ABF préalablement à l'approbation du PLUi-H.

Commentaire de la commission : Dont acte

Marçay

Ci5 Richard LECONTE

Aux Tireaux (parcelle 56) à La Roche Clermault, l'arbre isolé n'existe plus. De même à Marçay, parcelle 411, la rangée d'arbres n'existe plus ainsi qu'au Champ de Guiane, 96 B, les Moulins à vent, les 3 arbres isolés, l'ensemble des arbres et haies du Champ de l'enfer et la rangée d'arbres en dessous de la parcelle 377.

Ces informations seront vérifiées et les plans de zonage modifiés autant que de besoin.

Commentaire de la commission : Dont acte

Saint Germain sur Vienne

Ci10 Claire BESON 2 les Perrons St Germain s/ vienne

Je m'installe en viticulture avec mon mari. Propriétaires de la parcelle 420 sur laquelle se trouvent notre maison et notre chai et limités par les voisins, nous

ne disposons pas de lieu couvert pour le matériel de travail de la vigne. Nous souhaiterions bâtir un simple lieu de stockage dudit matériel sur la parcelle 46 dont nous sommes propriétaires et classée N. Nous souhaiterions qu'elle soit en Ah.

Dans le cadre de la concertation la zone Ah a été légèrement agrandie à cette fin. Il conviendrait de revoir la question au stade de l'approbation sur la base d'une demande précise concernant l'emprise au sol du bâtiment envisagé.

Commentaire de la commission : Dont acte.

Savigny en Véron

Av7 Laurence Christian MILLERAND 2bis Impasse des Galuchers

Je suis propriétaire de la parcelle ZB 340 dans la commune de Savigny-en-Véron dont une partie sur le plan graphique apparaît en espaces boisés classés. Cette parcelle m'a été attribuée lors du remembrement l'année 2000 et n'était pas en bois classé mais en terre agricole. Ce bout de parcelle est prévu en plantation vigne comme l'ensemble de la zone dans laquelle il se trouve. Par conséquent, nous demandons le changement de destination : à savoir classer cette parcelle en terre agricole et de pouvoir arracher les acacias en partie morts. D'autre part nous souhaitons le déclassement de la parcelle ZB 28 en terre agricole au lieu de la zone N. Comme nous l'avons déjà exprimé dans une précédente réunion préparatoire nous souhaiterions implanter un bâtiment d'exploitation commerciale en remplacement des bâtiments privés qui sont actuellement sur l'exploitation et devenus trop petits. Ce projet répondrait à une demande plus écologique et répondrait aux exigences actuelles d'une exploitation sachant que ces parcelles sont en pleine propriété.

Ce point sera revu avec le service instructeur, car il semble difficile d'autoriser en zone agricole un bâtiment de commercialisation de vin indépendamment du site d'exploitation.

Commentaire de la commission : Dont acte.

Seuilly

Ci7 William LEAU

Pièces : C3

A pour projet de s'installer en permaculture sur les parcelles 151 et 153 qui sont classées N, il demande qu'elles passent en A pour plus de liberté pour exercer son activité (construction d'un bâtiment).

La propriété foncière de cet exploitant permet la constructibilité de bâtiments en zone UAb. Les terrains non bâtis situés plus au sud doivent rester en N, afin de préserver la vocation naturelle du vallon du Quincampoix et la vue sur l'église depuis la RD24.

Commentaire de la commission : Dont acte.

8.6. Demandes n'entrant pas dans le champ de l'enquête publique

La suite qui peut être donnée à ces demandes n'entre pas dans le champ de l'enquête

Chouzé sur Loire

Av29 Madame MOREAU

Pièce A19

Madame MOREAU est venue pour faire part de sa demande de levée d'un arrêté d'insalubrité. Elle demande une contre-visite de l'ARS, cette démarche s'inscrit selon elle dans les objectifs du PLUiH qui veut notamment réduire les vacances de logement. Elle dépose pour étayer son propos une lettre cotée A19.

Pas d'observation à formuler.

Avoine

Ch19 CI20 CI21 Mr.DELAUNAY

Pièces : 19c

Se plaint des nuisances provoquées par les dépôts de bois et de différents matériels à proximité de son habitation. S'oppose au non-respect des dispositions du PLU par son voisin.

Pas d'observation à formuler.

Chouzé-sur-Loire

CI41 Madame Jocelyne BACHET

Cette personne se plaint de la construction en grand nombres de serres dans des zones inondables et qui ont été étendues en détruisant des zones boisées.

8.7. Zone 2 AUnrj autour de la centrale nucléaire et zone Parilly-St Lazare à Chinon.

2 thèmes ont fait l'objet de développements particuliers : la zone 2 AUnrj autour de la centrale nucléaire et la zone Parilly-St Lazare à Chinon.

a) Le projet de zone 2AUnrj à Avoine.

4 observations déposées par mail et une sur le registre d'Avoine par Mmes Cécile Sambourg, Véronique Berthonneau et Béatrice Rabot ainsi que par le syndicat Confédération Paysanne (2 mails et copie d'un communiqué de presse) développent les mêmes arguments contre le projet de classement, à

savoir, tout le monde s'accorde sur la nécessité de préserver les terres agricoles et le Ministre de l'agriculture souhaite arriver à 0 artificialisation des sols. Dans cette logique, la plupart des PLU s'attache à réduire les surfaces à urbaniser. La CC.Chinon Vienne et Loire a aussi cet objectif mais sur Avoine, ce sont 130 ha de terres classées N et A(12 ha de terres AOC Chinon) qui deviendraient urbanisables autour de la centrale nucléaire sans que l'on connaisse les projets de celle-ci.

De son côté, M Philippe Gabelle au nom de l'association « Sortir du nucléaire 37 » a déposé une note de 5 pages. Celle-ci, après avoir rappelé que la loi récente n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 devrait conduire à la fermeture de 15 réacteurs d'ici à 2035, demande la suppression de cette zone pour les raisons suivantes :

- le projet de PLUiH ne donne aucune indication sur le type d'installation que pourrait accueillir la zone et elle ne serait réellement utilisable qu'après révision de ce PLU,
- le PLUiH est un outil de programmation à 10 ans alors que les éventuels projets d'EDF iraient bien au-delà,
- une grande partie de la zone est classée en zone non constructible du PPRI qui vaut servitude publique, il n'est donc pas possible de l'urbaniser,
- la quasi-totalité de la zone 2 AUnrj est inondable par une crue extrême (doc. joint). Des installations à risques n'y ont pas leur place,
- si ces 130 ha étaient urbanisés, il n'y aurait aucune possibilité d'écoulement des crues en rive gauche avec les conséquences potentielles suivantes : augmentation des hauteurs d'eau des crues majeures à l'amont du CNPE, du risque inondation du site actuel et des risques de rupture de la levée d'Authion, d'où une aggravation du risque inondation des communes situées dans ce val.

M Dominique Boutin, membre de la CPDENAF, s'oppose lui aussi au projet avec les mêmes arguments, aucun projet connu, c'est donc une opération spéculative, zone sérieusement inondable et risque de remise en cause de l'inscription au patrimoine mondial UNESCO.

L'ASPIE (Association pour la Santé, la Protection et l'Information sur l'Environnement) sise à Chouzé remet une contribution et ajoute aux observations précédentes que les installations, en zone inondable, nécessiteront des remblaiements qui seront des obstacles au passage du courant en limitant le champ d'expansion des crues.

Au nom de l'association SEPANT (Société d'Etude, de Protection et d'Aménagement de la Nature en Touraine), M Pierre Richard, dans son opposition au projet, reprend la plupart des arguments développés ci-dessus.

Mme Annick Vincent, M Christian Venturino, M Benoit Boucher et Monsieur Damien Renault déposent 4 observations par mail qui se recoupent : il faut garder des terres agricoles garantes de la biodiversité, et être vigilant sur le risque de déclassement de l'inscription au patrimoine mondial, ce qui serait une catastrophe touristique. M Boucher rajoute que le CNPE ne doit pas devenir le site de démantèlement des centrales nucléaires et de son côté M Renault dit « surtout pas d'EPR, pas de SMR ou d'autre réacteur. Passons aux énergies renouvelables ».

4 observations déposées par des particuliers, M Bernard Breluim, Mme Marie Erens, M Rémy Coulais et M Yannis Badiller, expriment l'opposition de ceux-ci au projet de classement sans autre développement.

Il convient de préciser que cette orientation :

- est compatible avec le contenu du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays du Chinonais, qui d'ailleurs n'a reçu aucune remarque des Personnes Publiques Associées sur ce point ;

- n'a pas fait l'objet de réserve particulière de la part des Personnes Publiques Associées suivantes (Préfet, MRAE, INAO), très vigilantes sur ce sujet de la consommation d'espace ;

- est directement lié à un enjeu d'envergure nationale, à savoir la constitution de réserves foncières aux abords des infrastructures existantes de production d'électricité pour pouvoir répondre le moment venu aux orientations prises en matière de stratégie énergétique à l'échelle nationale.

Il convient également de préciser que tant que cette zone sera classée en 2AUnrj, les terrains peuvent continuer à être cultivés.

Plus spécifiquement par rapport au caractère inondable des terrains, il convient de préciser que la zone 2AUnrj correspond à une réserve foncière sur une temporalité pas connue à ce jour (car on est sur un enjeu national). Dans ces conditions, il n'est pas possible d'affirmer qu'aujourd'hui le futur projet sera incompatible avec la réglementation relative aux zones inondables.

Le jour où un projet sera à mettre en œuvre sur ce site, préalablement une procédure d'évolution du PLUi-H sera à réaliser avec une mise à jour de l'évaluation environnementale.

Commentaire de la commission : la commission regrette que dans leur avis, les services de l'Etat aient été totalement silencieux sur les projets qui pourraient, à terme, voir le jour sur cette zone. Pour le reste, elle prend acte des réponses du Maître d'Ouvrage et partage les procédures qui seront nécessaires pour l'évolution de cette zone

b) Le projet de zone Parilly St Lazare.

Une note de 29 pages a été adressée conjointement, par mail, par M et Mme Lainard et par M et Mme Gaetan Despres sur la zone, jusqu'à présent à vocation résidentielle (AU1H dans le précédent PLU), située entre l'église Notre Dame de Parilly et la route de Saumur et qui doit passer en zone à destination commerciale.

Ils développent leur argumentaire en 5 points :

-1- Atteinte au patrimoine local.

Cette zone de commerces sera située dans le périmètre de protection des monuments historiques où se succèdent les châteaux du Plessis Gerbault, du Vaugaudry, de la Perrière, l'église Notre Dame de Parilly et le château de Vauguyon. Ce bâtiment historique remarquable accroché au coteau et surplombé par la forêt domine la vallée et ses vignobles. Au centre des parcelles, actuellement cultivées, sont covisibles la forteresse de Chinon et le bâtiment ancien du coteau de Parilly (photos jointes). Un périmètre de protection de monuments historiques doit rester vierge de toute structure commerciale d'envergure.

Le Préfet dans son avis, qui intègre la synthèse des avis de ses différents services (dont l'UDAP), n'a pas émis de remarque à ce sujet.

La demande d'autorisation d'urbanisme, le moment venu, devra recevoir un avis conforme de l'ABF.

-2-Développement commercial ambigu.

Il est paradoxal de créer de nouvelles zones commerciales périphériques alors que la ville de Chinon va bénéficier d'aides de l'Etat pour engager une action coeur de ville ambitieuse afin de revitaliser son centre-ville. Pourquoi ces aides alors que la ville mène une politique locale commerciale toute autre ?

Une grande surface qui passe de 2300 m² à 3000 m² avec le long de la route de Saumur des boutiques périphériques en guise de galerie marchande alors qu'il existe déjà la zone commerciale du Blanc Carroie, ce sont les commerçants du centre-ville qui vont être sous pression. Cette position est partagée par le Conseil de Développement dans son avis rendu en juin 2019.

Il convient de préciser que cette orientation :

- est compatible avec le SCoT du Pays du Chinonais tant au niveau du contenu du Document d'Orientation et d'Objectifs que du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial ;

- n'a pas fait l'objet de réserve particulière de la part des Personnes Publiques Associées suivantes (Préfet, Chambre de Métiers et de l'Artisanat, Chambre de

Commerce et d'Industrie), ni de la CDPENAF au stade du projet de PLUi-H arrêté.

En outre, vous trouverez ci-avant p33 à 36 du mémoire en réponse les éléments de justification fournis par la CC Chinon Vienne et Loire au Syndicat Mixte du Pays du Chinonais suite aux remarques formulées sur ce sujet dans le cadre de l'enquête publique du SCoT.

-3-Atteinte aux habitations déjà présentes.

Depuis plus de 14 ans, les constructions neuves se sont développées conformément à ce qui était la destination de la zone AU1H. Il paraît nécessaire de poursuivre cette démarche par respect des riverains qui se sont implantés et qui se retrouveraient enclavés (plan joint des parcelles BV 162 et 163).

Une telle implantation ne peut qu'entraîner d'importantes atteintes à l'environnement : nuisances sonores, visuelles, va et vient continu de camions et de voitures. Un parallèle est fait avec une réalisation de même nature à Mazé dans le Maine et Loire (article de presse joint).

Il est rappelé que suite aux remarques déjà formulées sur le sujet au stade de la concertation, le contenu de l'OAP a été revu pour définir des objectifs à atteindre en matière de prise en compte des habitations riveraines (cf. extrait de l'OAP ci-après).

-4- Une démarche démocratique douteuse.

2 ans de discussions pour créer le Conseil de Développement ont empêché celui-ci de participer au débat, en amont, sur le projet de PLUiH. De plus, les signataires mettent en doute la neutralité et l'impartialité du Conseil du fait de la présence en son sein du dirigeant de la grande surface concernée. Enfin, ils reprochent que lors des réunions publiques sur le projet de PLUiH, les présentations concernant ce secteur sont toujours restées vagues, sans représentation graphique.

La procédure a été respectée concernant la consultation du Conseil de Développement (avis joint au dossier d'enquête publique) et le déroulement de la concertation tout au long de l'élaboration du PLUi-H.

-5- Incohérence du projet de PLUiH.

Les signataires considèrent les orientations d'aménagement prises incohérentes :

a/ Erosion permanente des zones d'habitat : alors que l'on a pour objectif une augmentation de population,

Le projet de PLUi-H arrêté prévoit les surfaces nécessaires à la satisfaction des besoins en matière d'habitat, comme justifié dans le Rapport de Présentation 01.c.

b/ Relations zone habitat/ zone commerciale : comme l'avait préconisé le commissaire enquêteur dans son rapport sur le projet de SCOT, la sécurité et la tranquillité du voisinage doit être garantie au plus haut niveau. Dans ce cadre, les signataires ont demandé au bureau d'études une zone tampon de 20 m minimum autour des limites séparatives des maisons d'habitation. Or cette zone tampon n'a pas été retenue dans le règlement de l'OAP alors qu'elle l'avait été en 2016 (modification du PLU de Chinon) sur la zone des Closeaux (joint l'extrait du règlement de l'OAP des Closeaux).

Cf réponse faite au paragraphe 3 ci-avant.

c/ Nuisances sonores : la mixité urbaine est possible dès lors que les activités bruyantes sont éloignées des zones d'habitat. Les signataires ont alerté le bureau d'études sur ce point afin que le traitement des nuisances sonores soit pris en compte dans l'OAP, que des aménagements spécifiques permettant de jouer le rôle d'écran phonique soient prévus. Ils constatent que ces mesures n'ont pas été retenues alors qu'elles sont précisées dans le règlement des Closeaux ;

Cf réponse faite au paragraphe 3 ci-avant.

d/ Implantation des constructions : le projet de PLUiH prévoit que le bâti de la zone 1AUC peut être implanté jusqu'à la limite séparative alors que le secteur des Closeaux bénéficie d'une zone d'inconstructibilité de 25 m à partir des zones d'habitat. Les signataires demandent donc le même traitement.

Cf réponse faite au paragraphe 3 ci-avant.

Il convient également de préciser que l'Autorité Environnementale (à travers l'avis de la MRAE) n'a pas émis de remarques à ce sujet. Par ailleurs, compte tenu de l'importance du projet, il devra respecter les procédures applicables au titre du code de l'environnement.

Outre les 5 points précédents, les signataires dénoncent des incohérences graphiques et demandent des mesures de protection acoustique complémentaires :

-Incohérences graphiques : entre l'OAP et le schéma graphique, l'écran végétal devant dissimuler le magasin n'est pas conçu de façon identique, l'un est en V, l'autre en L, ce qui peut porter à confusion si des aménagements doivent être entrepris. De même pour les accès véhicules légers, depuis la route de Marçay, où le schéma graphique interdit tout accès ;

Il conviendra effectivement de corriger l'OAP pour être en cohérence avec le règlement graphique (qui est le document opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme) en réduisant la trame verte au nord-ouest, et en ajoutant une « bulle » autour de l'habitation qui n'en a pas au nord-ouest. Concernant la notion « d'accès », elle correspond au sein d'un terrain privé à l'ouverture en façade donnant sur une voie de desserte. En l'espèce, le Règlement graphique figure un « Accès automobile direct interdit » défini comme suit p17 du Règlement écrit :

Cela n'est donc pas du tout contradictoire avec le principe de desserte secondaire à créer figurant sur l'OAP à partir de la route de Marçay.

-Mesures de protection acoustiques complémentaires : pour limiter les nuisances que subira le voisinage immédiat, les signataires demandent que des mesures complémentaires soient inscrites dans l'OAP :

. que les équipements de type climatisation, groupes incendie soient sélectionnés de telle sorte qu'ils soient les moins bruyants possible et qu'ils ne donnent pas sur les habitations en place ;

. garantir la sécurisation des accès aux parkings en dehors des horaires d'ouverture pour éviter les rodéos motorisés et les tapages nocturnes (photo d'une réalisation). Les signataires concluent leur note avec la liste de toutes les actions menées depuis 2015 et le rappel de leurs demandes.

Cf réponse faite au paragraphe 3 ci-avant, étant entendu que le PLU ne peut pas se substituer à d'autres réglementations qui demeurent applicables.

Enfin, Mme Sylviane Hmge dit qu'afin de rester en cohérence avec l'action Cœur de Ville, il est indispensable de favoriser le commerce du centre et donc cesser les extensions des zones commerciales périphériques et par là même l'artificialisation des sols. Les terrains du secteur St Lazare devraient être conservés en zone de culture de proximité, la COP 25 est là pour nous rappeler l'urgence climatique.

Cf réponse faite au paragraphe 2 ci-avant.

Commentaire de la commission :la commission prend acte des réponses du M.O. Toutefois, elle comprend les craintes des riverains concernant les nuisances sonores et visuelles et insiste pour que les mesures édictées dans l'OAP soient, le moment venu, appliquées avec rigueur

A Tours le 3 Janvier 2020

Jean GODET
Président de la commission d'enquête

signé

André AGARD
Commissaire enquêteur

signé

Pascal HAVARD
Commissaire enquêteur

signé

Département d'Indre et Loire

Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire

ENQUÊTE UNIQUE
SUR LES PROJETS DE PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT
ET D'ACTUALISATION DU ZONAGE INTERCOMMUNAL DES
EAUX USEES DE LA
COMMUNAUTE DE COMMUNES CHINON VIENNE ET LOIRE

EP n°E1900159/45

2^e Partie: LES CONCLUSIONS MOTIVEES ET
LES AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

Table des matières

1-Rappels concernant l'enquête publique.....	4
1-1 Objet de l'enquête.....	4
1-2 Cadre juridique.....	4
1-3 Organisation de l'enquête.....	5
1-4 Déroulement de l'enquête.....	5
2 Avis de la commission d'enquête.....	6
2-1 Sur le Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme de l'Habitat.....	6
2-2 Le zonage d'assainissement.....	13

1-Rappels concernant l'enquête publique.

1-1 Objet de l'enquête.

L'enquête publique unique a pour objet le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUiH) présenté par la Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire (CC.CVL) ainsi que son projet d'actualisation de ses zones d'assainissement collectif et non collectif de ses eaux usées. Le PLUi est un document d'urbanisme qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols à l'échelle de la communauté de communes avec des objectifs de gestion économe des espaces, de préservation de la biodiversité, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de limitation des obligations de déplacement.

1-2 Cadre juridique.

La présente enquête environnementale est régie par les articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R 123-33 du code de l'environnement ainsi que par les articles L 151-1 à L 153-60 et R 151-1 à R 153-22 du code de l'urbanisme et ses principes généraux L 101-1 et L 101-2.

L'enquête s'inscrit également dans le cadre réglementaire suivant :

- la délibération n°2015/369 du 15 décembre 2015 de la CC.CVL relative à la prescription de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat complété par la délibération n°2017/102 du 11 avril 2017 puis par la délibération n°2018/006 du 11 janvier 2018,
- la délibération n°2019/065 du 27 mars 2019 relative aux orientations générales du PADD,
- la délibération n°2019/139 du 28 mai 2019 portant sur le bilan de la concertation,
- la délibération du conseil communautaire n°2019/196 du 10 juillet 2019 ayant arrêté le projet de PLUiH,
- la délibération du conseil communautaire n°2019/233 du 19 septembre 2019 ayant arrêté le projet d'actualisation du zonage intercommunal d'assainissement des eaux usées,
- les délibérations des conseils municipaux des communes membres de la Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire,

-la décision n°E19000159/45 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 2 octobre 2019 désignant Monsieur Jean Godet en qualité de Président de la commission d'enquête publique et Messieurs André Agard et Pascal Havard en qualité de membres de la commission.

1-3 Organisation de l'enquête.

La durée de l'enquête a été fixée du lundi 4 novembre 2019 au mercredi 4 décembre 2019, soit 31 jours. Neuf permanences ont été arrêtées en 3 lieux de la CC.CVL, à savoir au siège de la communauté de communes à Avoine (4 permanences), au centre technique communautaire à Chinon (3 permanences) et au pôle territorial à Cinais (2 permanences).

En dehors des permanences, le public a pu prendre connaissance du dossier et inscrire ses observations aux jours et heures d'ouverture de chaque site. Le dossier était aussi consultable sur le site internet de la CC.CVL.

Le public a également pu formuler ses observations par courrier, à la commission d'enquête, au siège de la CC.CVL à Avoine et par voie numérique à l'adresse developpement-territorial@cc-cvl.fr.

L'information du public a été très correctement faite par les services de la CC.CVL : en plus de la publicité légale dans 2 journaux et de l'avis d'enquête aux couleurs et format requis apposés dans toutes les mairies et lieux publics, un affichage spécifique a été placardé dans les abribus et sur les « sucettes » de la ville de Chinon, des prospectus ont été mis à disposition du grand public, un encart inséré sur la page d'accueil du site internet de la CC.CVL.

1-4 Déroulement de l'enquête.

Les salles dédiées aux permanences étaient facilement accessibles et fonctionnelles pour un bon accueil du public. Les services de la CC.CVL ont facilité le travail de la commission et ont permis une bonne coordination.

Les personnes intéressées ont pu avoir les explications de la part des commissaires enquêteurs et faire part de leurs observations librement. Quand cela a été nécessaire, la fermeture des permanences a été retardée afin de recevoir les derniers visiteurs.

Le dossier d'enquête mis à disposition du public était complet, il livrait les informations nécessaires à la connaissance du projet, même si, pour une bonne lecture du règlement graphique, il aurait été utile que les légendes apparaissent en marge des plans.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident, dans une ambiance sereine. Au cours de celle-ci, nous avons reçu 110 personnes et 82 observations ont été déposées sur les registres. A celles-ci s'ajoutent 41

observations reçues par courriel et 8 reçues par courrier, certaines en doublon.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des observations, nous avons rédigé un procès-verbal de synthèse qui a été remis en mains propres le 12 décembre 2018 à Monsieur Jean-Luc Dupont, Président de la Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire. Un mémoire en réponse nous a été adressé le 20 décembre 2019. Les observations ont été traitées, des réponses et des explications ont été apportées.

2 Avis de la commission d'enquête

2-1 Sur le Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme de l'Habitat.

A l'issue de cette enquête publique qui s'est déroulée conformément aux modalités fixées dans l'arrêté du Président de la CC.CVL en date du 8 octobre 2019, après l'étude du dossier soumis à enquête publique, des entretiens avec les personnes en charge du projet, l'analyse des remarques des Personnes Publiques Associées, des observations recueillies et du mémoire en réponse produit :

Nous constatons que :

- la concertation préalable a été à la hauteur de l'enjeu, notamment par le biais de nombreuses réunions publiques, permanences, expositions dans les différentes communes et outils divers de communication, site internet, bulletins communaux, presse locale, pour une information large ;
- la publicité légale, les affiches mises en place dans les lieux publics et celles placardées le long des grands axes, la distribution de prospectus, la présence d'un encart sur le site internet de la CC.CVL, ont permis au public d'être largement informé de l'existence de l'enquête publique ;
- l'enquête s'est déroulée du 4 novembre 2019 au 4 décembre 2019, soit pendant 31 jours consécutifs, durant cette période les personnes ont pu s'exprimer sur 3 registres déposés en 3 lieux distincts de la communauté de communes ainsi que par courrier et par courriel à des adresses dédiées ;
- au cours des permanences assurées dans ces mêmes lieux, nous avons accueilli 110 personnes ;
- le dossier d'enquête publique, disponible en version papier et numérique, malgré des imperfections mineures, était complet, conforme à la réglementation et livrait au public les informations nécessaires à l'appréciation du projet ;
- la réception du public s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles, sans incident, dans un climat calme et serein ;

-les réponses du maître d'ouvrage aux observations du public sont traitées de manière exhaustive et propres à chaque situation ; il montre, quand la demande n'est pas de nature à contourner les objectifs du projet, sa volonté de dialogue.

Nous considérons que :

-le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affiche :

- d'une part, dans le cadre des spécificités du territoire, des objectifs de développement qui visent à remédier aux évolutions négatives constatées dans la période passée , avec la volonté d'assurer un développement durable tant en ce qui concerne l'accueil de population, le logement, les activités économiques et les transports,
- d'autre part, des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels , agricoles et forestiers ainsi que de lutte contre l'étalement urbain, répondant en cela au code de l'urbanisme ;

-les 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « choix des essences à planter » et « terrains potentiellement sous-cavés » identifient bien, respectivement les espèces locales et le patrimoine identitaire du Chinonais, elles traduisent les orientations du PADD ;

-les 55 autres OAP, secteurs d'activités, mixtes et habitat, visent à permettre les conditions d'un développement économique, à limiter la consommation d'espace, à optimiser le foncier disponible, à densifier l'habitat, tout en s'efforçant de préserver ou d'intégrer des trames végétales, elles sont compatibles avec le PADD ;

-cependant, si le projet de PLUi affiche une volonté de complémentarité et de synergie entre les différents pôles de la Communauté de Communes, la création d'une nouvelle zone commerciale dans le secteur de St Lazare à Chinon peut sembler contradictoire avec l'action de « revitalisation du centre-ville » de Chinon,

Nous relevons que :

- cette nouvelle zone commerciale correspond notamment, dans le secteur 3 de l'OAP CHI-15, au déplacement d'une grande surface déjà existante sur la ville ;

-en contrepartie, le site des Closeaux, susceptible de voir s'implanter des enseignes commerciales, est inscrit en réserve foncière (2AUc) ;

- en matière commerciale, entre centre-ville et périphérie c'est toujours un équilibre subtil, qu'en l'occurrence, il s'agit de répondre aux besoins des habitants d'un vaste périmètre (la rive gauche de la Vienne), donc de capter cette clientèle sur Chinon plutôt qu'elle aille vers d'autres destinations.

Nous attirons l'attention du maître d'ouvrage sur le fait que :

- le futur déplacement de la grande surface ne doit pas créer une friche commerciale à son emplacement actuel,
- les habitations riveraines de la nouvelle zone doivent être protégées des nuisances sonores et visuelles par une stricte application des mesures édictées dans l'OAP.

Nous estimons que :

- le règlement écrit traduit spatialement le projet de développement du territoire arrêté dans le PADD ;
- le travail d'optimisation des enveloppes urbaines et d'équipement ainsi que de délimitation des 4 types de zones (U, AU, A, N) :
 - permet le reclassement effectif de près de 80 ha en zone A, Av et N et une consommation foncière, à l'horizon 2030, bien inférieure à celle de la décennie précédente (8,5ha/an contre 13ha/an) rendant effectifs les objectifs de modération de consommation d'espaces naturels , agricoles et forestiers,
 - identifie un sous-zonage viticole (Av) à protéger au profit des vignobles en AOC, une des richesses du territoire, que ce sous-zonage a fait l'objet d'une approche approfondie, qu'il a été généralisé partout où c'était possible, dans un juste équilibre avec les besoins en constructions et qu'enfin , à Cravant les Côteaux il est proposé le retrait du classement des 2 zones en 1 AUh et 1 AUy pour les remettre en Av,
 - instaure une protection des sites naturels sensibles au titre des zones naturelles et forestières,
 - crée, comme le permet l'article L 151-13 du code de l'urbanisme, au sein des zones A et N, 214 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), ce nombre est important mais se justifie par les caractéristiques du territoire (vallées, côteaux), le patrimoine bâti, la volonté de développer les activités de loisirs et de tourisme, le type d'urbanisation, l'accueil des gens du voyage. Ces STECAL n'autorisent pas les constructions nouvelles à usage d'habitation et ont fait l'objet d'un avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles et Forestiers (CDPENAF),
 - reconnaît les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, conformément au code de l'urbanisme, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère, respectent des conditions architecturales, de surfaces, d'emplacement et reçoivent l'avis favorable de la CDPENAF ou de la CDNPS, ce qui doit optimiser le bâti existant et favoriser la mise en valeur d'un patrimoine identitaire,

- instaure des emplacements réservés (ER) au nombre de 107 utilisés pour des projets de création de liaisons douces structurantes, d'aménagements paysagers, de voies de desserte, d'extension de cimetières, d'équipements publics,
- tient compte, en matière de trame verte et bleue, du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et de la synthèse élaborée à l'échelle du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine ,
- identifie, des fonds de jardins en tant que parcs, jardins ou espaces paysagers à protéger, comme le prescrit l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, combinés à la prise en compte des contraintes liées à la présence de zones sous-cavées; instaure dans les OAP des mesures visant le maintien de corridors arborés,
- traite les limites entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels afin de permettre à des constructions, implantées en limite de ces zones, un minimum d'évolution.

Toutefois, nous notons que :

-sur le règlement graphique, il est fait une utilisation large de la notion d'espace boisé classé (EBC) et qu'afin de ne pas imposer des contraintes aux propriétaires, là où elles ne se justifient pas, **nous préconisons**, avant l'approbation définitive du PLUi, un réexamen de ce classement ;

-il est légitime de s'interroger sur la cohérence entre les objectifs généraux du PLUiH et la création d'une zone de 130 ha, classée en 2AUnrj, à côté de la centrale nucléaire (CNPE) d'Avoine, comme on peut regretter que les services de l'Etat, dans leur avis, aient été silencieux sur ce point,

Mais nous analysons que :

-ce classement des terrains voisins du CNPE a déjà fait l'objet d'une annonce dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Chinonais approuvé en 2019 après enquête publique ;

-il existait déjà une réserve foncière de 90ha appartenant à EDF, l'emprise supplémentaire, par rapport à l'existant, est de 40ha, ce qui, malgré cette contrainte imposée au niveau national, ne remet pas fondamentalement en cause l'objectif de modération de consommation foncière arrêté dans le PADD ;

-le classement en 2AU est un affichage à long terme ; dans cette zone, il n'y a pas de possibilité de construction sauf nécessités liées à des aménagements publics ;

-le déclassement de cette zone pour passer en AU nécessiterait une modification ou une révision du PLUi précédée d'une nouvelle enquête publique ;

-dès lors qu'il y aurait un projet relevant des installations classées, il y aurait nécessairement une nouvelle évaluation environnementale avec

prise en compte du risque inondation, suivie d'une enquête publique spécifique ;

-le classement en 2AU n'empêche pas l'agriculture de poursuivre ses activités de production ;

-l'utilisation à venir de cette zone n'est pas définitive, elle est réversible au regard des contraintes inondation, de la révision programmée du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) et des aménagements qui pourront être réalisés.

Nous considérons que :

-d'une manière générale les aspects patrimoniaux et paysagers sont traités de manière homogène sur les 19 communes :

- l'identification des bâtiments et des ensembles bâtis assure la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti,
- les cônes de vue intéressants à proximité des projets sont préservés à travers les OAP,
- la qualité des entrées de villes et villages est renforcée,
- le périmètre du val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO est reporté sur le règlement graphique et les projets inscrits dans ce périmètre sont encadrés pour maintenir les formes de constructions existantes et la qualité paysagère et environnementale du site,
- le règlement de la zone UA, correspondant aux centres historiques des communes, comme celui de la zone Uco le long de la vallée de la Vienne et de ses vallons adjacents, avec des contraintes liées à la topographie, assurent la préservation des bâtis anciens et la typicité des lieux .

Nous observons que :

-le projet de PLUi est compatible avec le SCOT du Pays Chinonais arrêté le 5 juillet 2018 et approuvé le 20 juin 2019,

-il intègre les contraintes relatives aux plans de prévention des risques naturels et d'inondation,

Nous relevons, sur le Programme Local de l'Habitat (PLH) que :

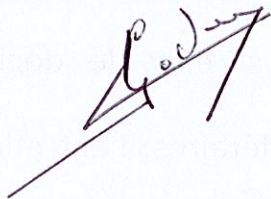
-les actions inscrites dans le Programme d'Orientation et d'Actions (POA) Habitat, sous 4 volets, habitat privé, habitat social et besoins spécifiques, urbanisme et logements durables, observation de l'habitat et du foncier, concrétisent les différents aspects du PLUi en matière de qualité et de rénovation de l'habitat, de retour sur le marché de logements vacants ou insalubres, de densification et de développement durable ;

-ces actions font l'objet d'objectifs quantifiés permettant un réel suivi et sont cohérentes avec les objectifs résidentiels du PADD ;

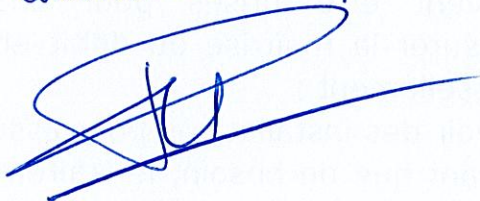
-le PLH a reçu un avis favorable du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

De ce qui précède, la commission d'enquête, à l'unanimité, émet un AVIS FAVORABLE au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme de l'Habitat de la Communauté de Communes Chinon Vienne et Loire.

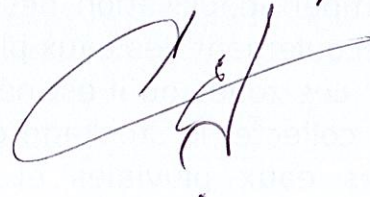
Jean GODET
Président de la commission d'enquête



Paul HAVARD
Commissionnaire enquêteur



Audré AGARD
Commissionnaire enquêteur



2-2 Sur le zonage d'assainissement

Après avoir analysé le dossier mis à l'enquête composé d'un rapport de présentation avec justification des choix

Nous constatons :

- que l'étude reprend les dispositions de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales qui précise que les communes doivent délimiter après enquête publique :

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte

des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de

l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues

d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des

matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de

réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

- que le dossier soumis à l'enquête comprend un projet de délimitation des zones d'assainissement de la commune, faisant apparaître les agglomérations d'assainissement comprises dans le périmètre du zonage, ainsi qu'une notice justifiant le zonage envisagé, contient les pièces exigées par l'article R2224-9 du code général des collectivités territoriales.

Nous relevons que l'étude s'appuie sur le tissu urbain et les réseaux existants, il s'agit pour la plupart des communes d'une adaptation des contours des zones d'assainissement, aux zones urbaines et à urbaniser, l'abandon de certains projets d'assainissement collectif de hameaux sur la commune de Chinon aux motifs qu'ils sont trop éloignés des réseaux.

Nous considérons, que cette étude de zonage en concentrant l'assainissement collectif sur les zones urbaines et à urbaniser est dans la logique du PLUih et du PADD qui vise à limiter l'étalement urbain.

De ce qui précède, la commission d'enquête, à l'unanimité, émet un AVIS FAVORABLE au plan d'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées, en recommandant toutefois au maître d'ouvrage de présenter dans son règlement les différents types d'ANC compatibles avec la perméabilité des terrains et leur taille.

Fait le 5 janvier 2020

Jean GODET

Président de la commission d'enquête



André AGARD

Commissaire enquêteur



Pascal HAVARD

Commissaire enquêteur

