

**Jean-Louis METERREAU**  
Commissaire enquêteur

## ENQUETE PUBLIQUE

### DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE

### ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE REVISION ALLEGEE N° 1 DU PLU DE LA COMMUNE DE CHAMBRAY LES TOURS

*Enquête du 6 octobre 2016 au 6 novembre 2016 (inclus)*

#### DEUXIEME PARTIE :

### CONCLUSION ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**(Indissociable du Rapport du Commissaire enquêteur)**

**Destinataires :** Monsieur le Maire de la Commune de CHAMBRAY LES TOURS  
Monsieur le Président du Tribunal Administratif à ORLEANS  
Monsieur le Préfet d'Indre et Loire à TOURS (s/c Mairie de Chambray-lès-Tours)

## 1. PROPOS LIMINAIRES

---

La commune de Chambray-lès-Tours souhaite procéder à une révision allégée de son PLU afin d'en modifier le périmètre de la zone naturelle, d'en compléter les protections relatives aux sites et paysages et afin d'intégrer sept objectifs précis relevant d'une modification du PLU.

## 2. CONSTAT ET FONDEMENTS DE L'AVIS

---

L'avis motivé qui va se dégager s'appuie sur quatre points principaux qui ont étayé l'avis personnel du CE.

- La légalité de l'enquête.
- Le dossier présenté à l'enquête.
- Les observations du public.
- Les constatations du CE.

### 2.1 Légalité de l'enquête

- Les termes des articles L 153.31 à L 153.35 ont été respectés en ce qu'ils prévoient la révision du PLU avec réduction d'espaces boisés, de zones agricoles, naturelles ou forestières. et ceux des articles L.132.7 à L 132.9 & L 153.8 l'ont été pour le lancement de la procédure après concertation de la population.
- Les conditions de la mise en œuvre, avec la participation des services de l'Etat par examen conjoint articles L 153.12 / R 153-3 et avis des PPA article L 153.13, ont été appliquées.
- Conformément aux articles L 104.1 à L 104.3 – R 104.1 à R 104.17 et R 104.21 à R 104.33 l'autorité environnementale a été consultée et a prononcé son avis par arrêté préfectoral n° F02416U0003 du 3 mars 2016.
- La demande faite en vue de la désignation d'un CE a été enregistrée au TA d'Orléans le 23/07/2016 et par décision n° 16000134/45 en date du 28/07/2016, Monsieur le Président du TA d'Orléans a désigné Monsieur Jean-Louis METERREAU et Monsieur Pierre-Louis MINIER, respectivement CE titulaire et CE suppléant pour procéder à l'enquête publique.
- Le 9/08/2016 l'autorité municipale a pris l'arrêté n° 2016/419/URB qui fixe en onze articles les conditions générales de l'enquête.

Au terme de l'enquête il apparaît que :

### Article 1 de l'arrêté municipal

L'enquête a été parfaitement respectée dans la durée prévue et dans les objectifs initiaux de la révision :

#### Premier objectif

Corriger des parcelles ou parties de parcelles classées en zone Naturelle lors du passage du POS au PLU en 2013, considérant que le projet du PLU prévoyait une délimitation différente ou encore que la parcelle supportait une construction, notamment pour le site de l'unité foncière « Mansart », d'une habitation au « Hameau de la Madelaine » et pour deux parcelles à la Vrillonnerie Sud.

#### Second objectif

Assurer une meilleure protection des éléments du patrimoine naturel ,bâti ou remarquables, identifiés de la commune en prenant en outre des mesures de classement « non aedificandi ».

#### Troisième objectif

Compléter les règles en matière de division et de lotissements, afin de permettre des divisions parcellaires tout en préservant le caractère rural et paysager des hameaux.

#### Quatrième objectif

Mettre en zone d'habitat une habitation existante classée en zone d'activités et changer la vocation des terrains situés entre la rue des Petites Maisons au Nord et la station Total au Sud, entre l'avenue du Grand Sud à l'Ouest et la limite du secteur résidentiel à l'Est, en lui donnant une vocation exclusivement d'habitat tout en préservant une large bande paysagère en bordure de l'avenue du Grand Sud. Objectif attaché au renouvellement urbain en adéquation avec les besoins en habitations sur un ensemble foncier destiné à recevoir une centaine de logements.

#### Cinquième objectif

Favoriser le développement des transports en commun par la réalisation d'un arrêt de bus et d'un accès piétonnier rue de la Fourbisserie. La réalisation de cet arrêt de bus en bordure de la rue nécessitant d'empiéter sur l'emprise privée d'une résidence, il est nécessaire de créer un emplacement réservé supplémentaire.

#### Sixième objectif

Compléter dans le rapport de présentation « 4ème partie-Explication des choix » la justification des règles édictées relatives aux antennes relais de téléphonie mobile.

#### Septième objectif

Préciser les règles du PLU, afin de valoriser l'espace naturel et agricole péri-urbain à l'entrée Est de la commune et permettre l'installation de nouvelles exploitations en autorisant l'installation de serres agricoles en zone classée Ap.

### Articles 2 et 3 de l'arrêté municipal

L'enquête a été réalisée par le CE titulaire et son suppléant désignés par le Monsieur le Président du TA d'Orléans.

### Article 4 de l'arrêté municipal

Les pièces du dossier ont été mises à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête à la Direction des Services Techniques – Service Urbanisme – de la Mairie de Chambray-lès-Tours et consultables sur le site [www.ville-chambray-les-tours.fr](http://www.ville-chambray-les-tours.fr).

### Article 5 de l'arrêté municipal

Les dates et horaires des permanences réalisées par le CE ont été conformes aux prévisions et ont permis aux habitants de la commune de le rencontrer dans les locaux mis à sa disposition.

### Article 6 de l'arrêté municipal

Le registre d'enquête publique ouvert par le Maire de Chambray a été côté et paraphé par le CE et comporte un total de 16 observations dont il a été dressé une synthèse transmise sous huitaine au service compétent, et l'autorité municipale a quant à elle produit son mémoire en réponse dans les délais prévus.

L'ensemble «Rapport – Conclusion et Avis motivé» a été remis à la mairie le 3 novembre 2016 respectant les termes de l'arrêté municipal.

### Article 7 de l'arrêté municipal

Le CE a adressé une copie de son «Rapport – Conclusion et Avis motivé» à Monsieur le Président du TA d'Orléans et un exemplaire sera adressé à Monsieur le Préfet d'Indre et Loire par les services municipaux.

### Article 8 de l'arrêté municipal

L'avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié dans la presse locale à deux reprises avant son début (éditions journalière et dominicale de la NR du Centre les 19 et 21 août 2016) puis pendant l'enquête a deux autres reprises les 7 et 11 septembre 2016.

Cet avis a été affiché à l'accueil de la Mairie, dans les locaux des services techniques et sur les principaux sites de la commune ainsi que sur les lieux impactés par l'enquête et ce en conformité avec le certificat d'affichage remis par la mairie.

L'avis a également été publié sur le site internet de la mairie.

## 2.2 Dossier présenté à l'enquête

Le dossier « Rapport de présentation » a été réalisé par les services de l'urbanisme de la commune de Chambray dans le but d'atteindre les objectifs fixés par la révision, le tout en compatibilité avec le SCOT – le PLH – le PDU et avec le PADD et ses orientations.

A cet égard, le dossier est remarquablement structuré, précis (75 pages) et documenté pour apporter à toutes personnes concernées l'éclairage nécessaire en réponse à une interrogation ou à une observation.

## 2.3 Les observations du public

La majorité des observations et courriers se rapporte à des questions liées à la réalisation de la future unité foncière dite « Résidence Mansart », dirigée par Madame VILLARD, Présidente de l'Association de défense du « Hameau de la Cour ».

Sur ce sujet, la mairie a répondu favorablement aux attentes des personnes concernées.

Les autres observations revêtent un caractère plus personnel en ce qu'elles sont l'expression d'intérêts individuels.

**Aucune observation ne remet fondamentalement en cause les objectifs de la révision.**

## 2.4 Les constatations du CE

Les deux visites effectuées sur le terrain par le CE ont mis en évidence les points suivants :

- La nécessité des dispositions prises pour redéfinir les limites des zones naturelles et constructibles liées à la « Résidence Mansart » à proximité du château de « La Branchoire ».
- La logique de la modification du secteur pour une maison d'habitation classée par erreur en zone N.
- La compréhension des risques relatifs à la modification des périmètres des zones AUv et UX (Vrillonnerie) afin d'y intégrer des parcelles de 2 250 m<sup>2</sup> et 11 500 m<sup>2</sup> classées N, et la position de la Chambre d'Agriculture qui a émis un avis défavorable ainsi que celle de la DDT qui a exprimé une réserve expresse sur cette modification.

Néanmoins, ces deux avis ne doivent pas remettre en cause le projet de la révision car la transformation des parcelles visées ne constitue pas un obstacle insurmontable. De ce fait, les services municipaux devront s'attacher, en harmonie avec ces deux organismes, à trouver une solution satisfaisante pour l'ensemble des parties.

*A ce propos, la CDPENAF a également émis un avis défavorable à la modification envisagée en date du 27/10/2016, en dehors des délais légaux de l'enquête (6/09 au 6/10/2016 article 1 de l'AM).*

- La possibilité de divisions parcellaires en préservant le caractère rural des hameaux.
- Le besoin d'accroître la protection d'un grand nombre d'éléments du patrimoine sur toute la commune.

- Les dispositions relatives au renouvellement urbain notamment par la transformation de la propriété « Godeberge » (27 000 m<sup>2</sup>) où il est envisagé la construction de 91 habitations.

A ce sujet, les services municipaux devront rester vigilants, tant la demande de dérogation, déjà formulée, portant sur la hauteur maximum des bâtiments (actuellement de 9 mètres au PLU) risquerait, si elle était consentie jusqu'à 12 voire 15 mètres, de créer des nuisances importantes pour les riverains et un précédent incontournable pour les futurs projets.

- Le besoin d'aménager un arrêt de bus avec un accès piétonnier et PMR.
- Les précisions se rapportant aux infrastructures agricoles de la zone Ap.
- La demande de la DDT afin de supprimer le site du « Lac de Rillé » inscrit dans le réseau Natura 2000 qui n'impacte pas la commune au regard de son éloignement géographique.

### 3. PROPOS CONCLUTIFS

---

Le projet municipal doit donc permettre une adéquation entre :

Les besoins actuels du développement urbain pour une commune importante aux portes de l'agglomération tourangelle et la protection des enjeux environnementaux, tant par rapport au patrimoine bâti qu'aux espaces boisés classés, que par les mesures favorisant le développement d'activités agricoles « aux portes de la ville ».

C'est donc bien dans le respect de la législation et dans le souci de l'intérêt général que l'équipe municipale présente son projet de révision allégée.

En conséquence et compte tenu :

- Du fondement de la légalité du projet,
- De son caractère d'intérêt général et de son appréhension dans une intégration environnementale avérée,
- Des constatations effectuées et des observations recueillies sans opposition majeure,

Le CE émet un

#### **AVIS FAVORABLE A LA REVISION ALLEE N° 1**

Emportant mise en compatibilité du PLU dans les termes proposés au dossier.

Fait et Clos à Cinq Mars la Pile  
Le 3 novembre 2016  
Jean-Louis METERREAU  
Commissaire enquêteur