



PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
SERVICE URBANISME ET DÉMARCHES DE TERRITOIRES
Unité Urbanisme Planification

Élaboration du PLU de CHANCAY

Avis détaillé des services de l'État sur le projet arrêté

Décembre 2019

*Annexé à la lettre de Madame la Préfète d'Indre-et-Loire à Monsieur le président de la
Communauté de communes Touraine-Est Vallées*

1) La numérisation du dossier de PLU

Je vous informe que le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable et l'Institut national de l'information géographique et forestière (IGN) ont ouvert officiellement le Géoportail de l'urbanisme en avril 2016. Ce site a vocation à accueillir tous les documents d'urbanisme (SCOT, PLUi, PLU, carte communale) et servitudes d'utilité publique.

L'alimentation du Géoportail de l'urbanisme par les autorités compétentes en matière de document d'urbanisme a été organisée par l'ordonnance n°2013-1184 du 13 décembre 2013.

Depuis le 1er janvier 2016, toutes les collectivités qui élaborent ou révisent un document d'urbanisme doivent le numériser selon le standard du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) afin de le téléverser sur le Géoportail national de l'urbanisme conformément à l'article L.133-1 du code de l'urbanisme.

Vous trouverez toutes les informations relatives au Géoportail sur le site internet départemental de l'État : <http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Urbanisme-et-habitat/Planification-territoriale/Geoportail-de-l-urbanisme>

2) Le rapport de présentation

A) Mise en cohérence des projections démographiques et de constructions

Le rapport de présentation (vol 1) contient bien la cartographie du potentiel foncier mobilisable dans le tissu urbain (dents creuses dans les vallées et le centre-bourg), avec actualisation des permis de construire délivrés. En revanche, le pourcentage de rétention des propriétaires fonciers n'est pas précisé.

Dans le même document (page 102 vol.1), on lit que l'accueil de 145 personnes est projeté et sur la même page, ce chiffre passe à 330 personnes. Le PADD lui fait référence à un objectif d'accueil d'environ 330 habitants supplémentaires. Mais si l'on rapporte ce chiffre au besoin induit de logements supplémentaires (61 logements), on arrive à un ratio de 5 personnes / ménage (contre 2,41/ménage en 2015).

Le programme de production des nouveaux logements se répartit principalement sur les zones à urbaniser (zone AU), le potentiel restant étant identifié dans les parcelles en friches et non bâties (15 dents creuses dénombrées). A ce sujet il est nécessaire d'intégrer les potentiels suivants :

- la remise sur le marché de logements vacants en augmentation sur le territoire (3 logements),
- la mobilisation de résidences secondaires,
- le changement de destination de certains bâtiments (anciennes granges à caractère patrimonial...) identifiés sur les plans de zonage de votre PLU (15 bâtiments identifiés et non 10).

→ En premier lieu, la période d'exercice du PLU des dix années devra être précisée. Il convient d'arrêter le point de départ et de fin des projections.

→ Il serait pertinent de rendre cohérente la **croissance démographique** pour obtenir une taille des ménages convenable.

→ Il est demandé d'intégrer le nombre de logements existants (**logements vacants, changements de destination, résidences secondaires**) afin de diminuer le programme de production de logements neufs.

B) Prise en compte des changements de destination

Les bâtiments, en zone agricole et naturelle, pouvant changer de destination, sont comptabilisés au nombre de 10 alors qu'il y en a 15 d'identifiés dans le plan de zonage.

→ Ces **15 changements de destination** doivent être intégrés dans le nombre total de besoin en logements.

→ Pour éviter toute fragilité juridique, il convient de reformuler la justification du choix des bâtiments pouvant changer de destination. "Les demandes sont les suivantes » (page 147 du rapport de présentation vol 1) ne devrait pas être une mention à apparaître. Le choix de ces bâtiments doit uniquement reposer sur des critères spécifiques (réseaux, patrimoine...).

C) Préservation et Valorisation du paysage architectural, urbain et paysager

→ De manière générale, le rapport de présentation doit être relu, complété et corrigé (phrases interrompues, renvois vers des éléments manquants ou mal placés, etc.)

→ La proximité de Chançay du site « Val de Loire – **Patrimoine mondial de l'Unesco** », cité dans le rapport de présentation en lien avec le tourisme, notamment, ne trouve pas de traduction très claire dans le document.

La **topographie** de la commune et des vallées devraient être étudiées en présentant, notamment, l'importance du relief et de la forme du tissu urbain traditionnel (implantation du bâti ancien dans les systèmes de vallées, organisation avec l'espace public, présence du végétal, couleurs, etc.) Le diagnostic est trop faible et les justifications n'illustrent pas les attendus du PADD et leur traduction réglementaire.

→ Des coupes et illustrations devraient permettre de comprendre le fonctionnement et de présenter la qualité des sites (cf. axe du PADD et importance des silhouettes à préserver, par exemple) afin que le règlement et/ou les OAP soit cohérent avec le projet.

Conformément à l'objectif fixé par l'article L101-2-2° du code de l'urbanisme et aux axes du PADD de Chançay, la valorisation des **entrées de bourgs** et des axes de découverte du paysage et des monuments emblématiques de la commune devrait être étudiée afin de les préserver, les mettre en valeur et d'améliorer les paysages dégradés.

→ Conformément aux axes du PADD, le traitement des entrées de bourg, l'analyse des cônes de vue sur les paysages, silhouettes des vallées, l'analyse des atouts du bâti ancien, la préservation des points de vue sur les édifices remarquables, la préservation des coupures agricoles ou naturelles nettes avec les zones urbanisées auraient dû faire l'objet de la mise en place d'outils spécifiques dans le PLU (repérage d'alignements d'arbre, cônes de vue, OAP de requalification d'entrée de bourg, etc.). Afin que cette traduction du PADD dans le PLU soit efficiente, le document doit être repris pour justifier les choix opérés.

Par la mise en place de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le PLU repère un certain nombre de **patrimoine bâti** qui mérite d'être valorisé et dont l'évolution doit être encadrée. Cependant cette mise en place n'est que partielle, ne porte que sur le petit patrimoine (puits, loges de vigne, lavoirs...) et n'intègre guère de végétal, de bâti remarquable de propriété, de corps de ferme... ou des ensembles bâtis.

Des ensembles bâtis -ou non bâtis- qui, sauf erreur, ne sont pas analysés, devraient être ajoutés : par exemple, dans la vallée de Vau, où un ensemble bâti ancien le long du coteau (côté est de la rue des Violettes) est un témoin du patrimoine bâti de Chançay qui mérite une attention particulière et devrait servir de référence -OAP/règlement- du PLU (tissu urbain, implantation et critères architecturaux, notamment). La vue vers cet ensemble devrait être étudiée afin de la préserver.



Exemple d'ensemble bâti – rue des Violettes



Vallée de Vau – Forme urbaine identitaire

Le seul élément « paysager » retenu sur la commune à ce titre correspond à des espaces verts dans un lotissement. Or, les éléments de paysage tels que les **arbres isolés, les haies et bosquets, les alignements d'arbres**, d'ailleurs pour certains présentés dans le rapport de présentation, devraient faire l'objet d'une traduction réglementaire.

Par exemple, l'alignement d'arbres de Valmer n'est pas repéré au règlement graphique. Le domaine de Valmer (château, jardin, parc, murs...) n'est par ailleurs pas identifié comme « éléments de paysages à protéger », comme le sont les manoirs de Vaumorin et Montfort. L'identification de ces éléments sur le plan de zonage devrait être mieux traduite cartographiquement, car ils sont peu visibles.



Château de Valmer – Extrait de zonage du PLU : zone A sans protection particulière



Sauf erreur, les éléments liés aux commerces (hors viticulture), inexistants sur la commune, devraient être mis à jour.

D) La prise en compte du risque d'inondation

La commune de Chançay affiche sa volonté de rendre le territoire moins vulnérable en particulier aux inondations, notamment par la création d'un secteur identifiant le caractère potentiellement inondable du territoire.

Dans l'évaluation environnementale (p70), la partie inondation est à reprendre. Il ne peut être écrit dans un même paragraphe que la commune a connue 5 inondations, mais qu'elle n'est pas inondable. Il convient de préciser la nature de la catastrophe mentionnée par les arrêtés de catastrophes naturelles.

La carte qui accompagne le texte correspond à la zone inondable de la Loire et du Cher endigué concernée par un PPRI.

La commune de Chancay bien qu'inondable par débordement de la Brenne n'est pas concernée par un PPRI.

Il est fait mention à diverses reprises (dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale) d'une cartographie réalisée par la DDT 37. Or, il avait été indiqué dans le porter à connaissance que « la mémoire locale, des études existantes comme celles présentement citées, et des recherches historiques peuvent permettre de préciser l'aléa d'inondation dans la vallée de la Brenne » et il avait été recommandé de prendre contact avec le syndicat de rivière.

→ Les données que possèdent la DDT 37 ont été communiquées par le Syndicat de la Brenne dans le cadre de la révision du PPRI du Val de Cisse, elles correspondent aux zones de débordement de la Brenne pour une crue estimée comme biennale (15m³/s à Villedômer).

E) La prise en compte des cavités souterraines

Il est fait état de ce risque sommairement dans le rapport, (ainsi page 71 vol 2), il est indiqué que la commune est confrontée à l'existence d'une cavité souterraine de type cave validée par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie.

Premièrement, depuis 2017, le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie est

devenu le Ministère de la Transition Écologique et Solidaire (MTES).

Deuxièmement, ce n'est pas une cave, mais **67 cavités** qui ont été identifiées par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) sur le territoire communal.

Le rapport explique qu'en raison de la présence de cavités souterraines, la commune est potentiellement soumise aux mouvements de terrain.

Il convient de rappeler que la commune a été classée en vulnérabilité forte aux mouvements de terrain par le BRGM.

Enfin, il est noté que « seize puits ont été repérés lors de l'opération d'inventaire » (page 38 du rapport de présentation vol 1). A noter d'après la base de données sous-sol du BRGM (BSS), **45 puits** sont présents sur la commune.

F) La prise en compte des nuisances sonores

○ **Classement sonore**

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres est abordé dans le document État initial de l'environnement : Chapitre 5 – Environnement et nuisances (pages 68 et 69).

Une carte issue de GEOIDE-CARTO du site internet des services de l'État est jointe page 69. Cette carte est présentée à l'échelle 1/88 000e, une échelle qui ne permet pas d'évaluer précisément les secteurs affectés par le bruit. Pour rappel, ce sont les secteurs dans lesquels un niveau d'isolement acoustique est obligatoire pour les nouvelles constructions.

→ L'outil GEOIDE-CARTO permettant de zoomer jusqu'à l'échelle 1/21 000e, une échelle plus fine aurait été plus pertinente, d'autant qu'il s'agit de la seule représentation graphique du classement sonore dans ce PLU.

De plus, les constructeurs de bâtiments ayant l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur, il aurait été utile de préciser que le dispositif de classement sonore est encadré par les articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43, ainsi que l'article R. 125-28 du Code de l'Environnement. L'arrêté du 23 juillet 2013, qui révisé l'arrêté du 30 mai 1996, précise les modalités de classement sonore et de détermination des isollements acoustiques des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

→ Enfin, pour une parfaite information, il aurait pu être spécifié que le classement sonore du département est en ligne sur le site Internet des services de l'État d'Indre-et-Loire à l'adresse suivante : <http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Bruit/>

→ Et de rappeler que l'enjeu n'est pas de geler ou de contraindre l'urbanisation dans les secteurs affectés par le bruit, mais de s'assurer que cette urbanisation se fera pour tous en toute connaissance de cause, dans des conditions techniques maîtrisées pour éviter la création de nouveaux points noirs dus au bruit et la multiplication des réclamations et des contentieux.

○ **Directive européenne 2002/49/CE**

Il n'est pas fait mention dans le PLU des cartes de bruit stratégiques (CBS) et du plan de prévention au bruit de l'environnement (PPBE) associé.

Or la commune de Chançay est concernée par la directive européenne du bruit 2002/49/CE. En effet la ligne ferroviaire L.431 000 supportant un trafic annuel supérieur de plus de 30 000 passages de trains par an, a été cartographiée par les services de l'État au titre des grandes infrastructures de transports terrestres (au sens de la directive).

Les cartes stratégiques de bruit permettent l'évaluation globale de l'exposition au bruit dans l'environnement. Elles permettent une représentation des niveaux de bruit, mais également de dénombrer la population exposée, de quantifier les nuisances. Les cartes de bruit sont le support à la détermination des actions de réduction des nuisances sonores à envisager dans le cadre des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE).

Les CBS grandes infrastructures de 3^{ème} échéance de la directive, relevant de la compétence de l'État dans le département d'Indre-et-Loire, ont été approuvées par arrêtés préfectoraux en date du 23 février 2018. Le PPBE État associé à ces cartes de 3^{ème} échéance sera approuvé en décembre 2019. L'ensemble des documents (arrêtés préfectoraux, cartes de bruit dynamiques...) est disponible sur le site Internet des services de l'État d'Indre-et-Loire à l'adresse suivante : <http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Bruit/>

3) Le règlement graphique et écrit

A) La doctrine de la constructibilité en zone A et N

Le règlement des zones agricoles (A), naturelles (N) et leurs sous-secteurs doit tenir compte de la doctrine départementale qui prévoit, pour les extensions d'habitation, une superficie limitée à **100 m²** et que l'ensemble des annexes, y compris les piscines devront être implantées à maximum 20 mètres (et non 30 mètres) de la construction principale.
→ Il convient donc de modifier le **règlement écrit**.

B) La prise en compte des risques

> Dans le règlement, la disposition de prise en compte du risque inondation : « *réalisation d'une étude de sol dans les 50 mètres de par et d'autre de la Brenne* » est peu explicite. Quel est son objectif ?

→ **Il aurait été plus judicieux de restreindre la constructibilité sur les secteurs potentiellement inondable ou d'imposer un mode de construction compatible avec le risque (pas de sous-sol, RDC à +0,50m du terrain naturel, pas de construction à usage d'habitation sur un seul niveau dans la zone U concernée par le risque..).**

> Dans les zones Up, Ub, Uj, UC, AU, A, et N, les constructions situées dans les secteurs sous-cavés reportées sur le plan graphique du règlement, ainsi que les terrains limitrophes à ces périmètres, doivent tenir compte du risque d'éboulement et d'effondrement. Il est recommandé la réalisation d'une étude de dimensionnement en référence au plan des cavités national ainsi qu'aux recommandations de l'association Cavités 37, pour toute implantation d'ouvrage.

→ Cette première disposition est peu explicite et il aurait pu être fait mention des recommandations de Cavités 37, y compris dans un objectif d'information.

→ Dans les secteurs sous-cavés ou en présence de coteaux, des dispositions particulières, comme la maîtrise des eaux de ruissellement, l'entretien de la végétation en tête de coteau par exemple pourraient être judicieusement prises dans le règlement afin de limiter ce risque.

→ **D'une manière générale, il conviendrait de rappeler en préambule, que dans les zones soumises aux mouvements de terrain, les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (cf art. 1792 du code civil, art. L 111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences.**

> Dans le règlement, pour les zones concernées par le risque de retrait et gonflement des sols argileux, zones U, AU, A et N, il est recommandé aux porteurs de projet de réaliser une étude géotechnique avant tout projet et réalisation de travaux.

C) Paysage architectural, urbain et paysager

Afin d'avertir le lecteur, un rappel devrait être ajouté dans les zones du règlement écrit sur les espaces protégés : « Dans les périmètres de protection des Monuments Historiques, les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France. Les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine s'attacheront à proposer une réinterprétation contemporaine des paramètres architecturaux caractéristiques des constructions

locales, et non des projets sans référence avec les paramètres du contexte ».

Pour une meilleure compréhension du règlement écrit par le lecteur, des illustrations devraient être insérées dans le corps du règlement. Les renvois à l'annexe II doivent être corrigés ; il s'agit de l'annexe I. Cette annexe ne présente pas toujours des exemples locaux et/ou participant à la valorisation du paysage chancéen : par exemple celle sur les brises-vue occultants en PVC, dispositif qui devrait être proscrit ou bien encore celle sur les haies vives montrant, sauf erreur, une haie monospécifique de thuyas qui devrait également être proscrite à la faveur de haies vives mélangées d'essences rustiques locales.

Les techniques d'aménagement peu imperméabilisantes (parking enherbé, allée gravillonnée ...), de même que les dispositifs de collecte non étanches (noue, fossé ...) seront privilégiées. Les cheminements et surfaces de stationnement à l'intérieur des parcelles doivent être réalisés dans des matériaux perméables de type stabilisé, grave calcaire, gravillons calcaires, mélange terre-pierre engazonné.

Les cavités ne sont présentées que sous l'angle du risque. Pour permettre à ce type de bâti d'être protégé et d'évolué, l'analyse devrait être plus précise et le PLU devrait être complété par une OAP et/ou un règlement adapté (cf. supra).

Il est fait mention de la zone UA (page 14). De quelle zone s'agit-il ?

La présentation des interdictions ou limitations de constructions et d'usages des sols et nature d'activité n'étant pas très claire, il est souhaitable de reprendre cette section afin de rendre le document plus didactique pour que le lecteur puisse en avoir une bonne compréhension immédiate. En effet, il n'est pas clair que la destination de construction d'« exploitation agricole et forestière » est autorisée en zone Up, Ub et Uj.

Dans l'ensemble des zones, dont les zones Up, Ub et Uj, les « dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets de toute nature ! » devraient être interdits, y compris lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public. Cette disposition participe du cadre de vie développé dans le PADD.

Afin que l'autorité compétente puisse mobiliser l'article R111-27 et 28 du code de l'urbanisme lors de l'instruction, les chapitres portant sur la qualité architecturale, environnementale et paysagère devraient être complétés : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières. »

D) Le plan de zonage

Dans le plan de zonage, les zones bleues ne figurent pas dans la légende et n'ont pas de règles écrites associées. Il semblerait qu'il s'agit de la Brenne et de la Cousse mais ils ne figurent pas sur la légende et les dispositions si rapportant ne sont donc pas mentionnées.



Dans ce même document, un symbole étoile apparaît sur le plan de zonage et dans la légende sans définition. Enfin, les **espaces boisés classés (EBC)** n'apparaissent pas, alors que le rapport de présentation affirme la volonté de la commune de "conserver l'ensemble des espaces boisés classés".

L'**emplacement réservé n°2** est prévu pour la création d'un espace public. Est-il nécessaire de mobiliser cette superficie ?

- Il convient de classer ces parcelles bleues en zone A ou en zone N ou de fixer des règles applicables à l'intérieur de cette zone si elle spécifique.
- Il est attendu des précisions sur les parcelles étoilées du plan de zonage.
- Le rapport de présentation et le plan de zonage doivent être harmonisés concernant les EBC.
- Il est attendu une présentation et justification du projet de l'emplacement réservé par la collectivité.

Pour tout aménagement, le principe de hiérarchie des voies doit être respecté. La hiérarchie des voies de Chançay, pour respecter l'organisation urbaine et paysagère, doit être préservée et servir de modèle aux futurs aménagements. Afin de « préserver la silhouette des vallées » et « les préserver de formes bâties en rupture avec le paysage perçu », de « limiter » l'artificialisation et « l'imperméabilisation des sols » (conformément aux axes 1 et 2 du PADD et aux directives gouvernementales sur la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain), la largeur des voies doit être préservée dans les vallées. C'est pourquoi, certains des emplacements « réservés pour l'élargissement des voies » doivent être supprimés, notamment dans les vallées (exemple vallée de Vaux, emplacement réservé n° 19 qui, de surcroît, longe ou couvre un ruisseau, mentionné dans l'état initial de l'environnement). En outre, le dimensionnement des voies nouvelles de desserte locale doivent être des « chaussées partagées » ; elles ne doivent pas excéder 4 mètres de largeur, compris les accotements (sans bordures), voire à 3 mètres dans le cas d'allées de desserte courtes.

→ Ainsi la « largeur minimale de 4,00 m » demandée par le règlement devrait être revue et modulée en fonction de la hiérarchie du réseau viaire de Chançay qui devrait être pris comme exemple. Une largeur de 10 m envisagée dans la vallée du Vau (emplacement réservé 17) correspond à un gabarit de voie de transit et n'est donc pas cohérente avec la hiérarchie attendue du réseau viaire. De même un élargissement à 5 m (emplacement réservé 6) pour un aménagement d'une voie verte est trop important et doit être réduit.

E) La règle des « limites de constructibilité » en U : zone Uj

Dans la zone Uj sont limités les annexes et abris de jardin liés aux constructions existantes et d'une surface inférieure ou égale à 20 m².

Toutefois il semblerait que la règle de zonage Uj n'est pas été appliquée de façon systématique.

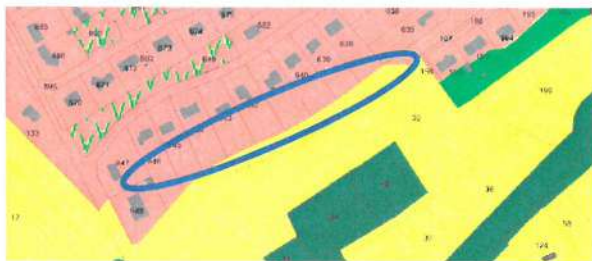
De plus aucune règle n'est clairement définie. Une distance par rapport à l'habitation principale a-t-elle été fixée ?

A titre d'exemple les secteurs ne sont pas classés en Uj :



Rue des Bastes





Rue des Bleuets



Rue Saint Vincent



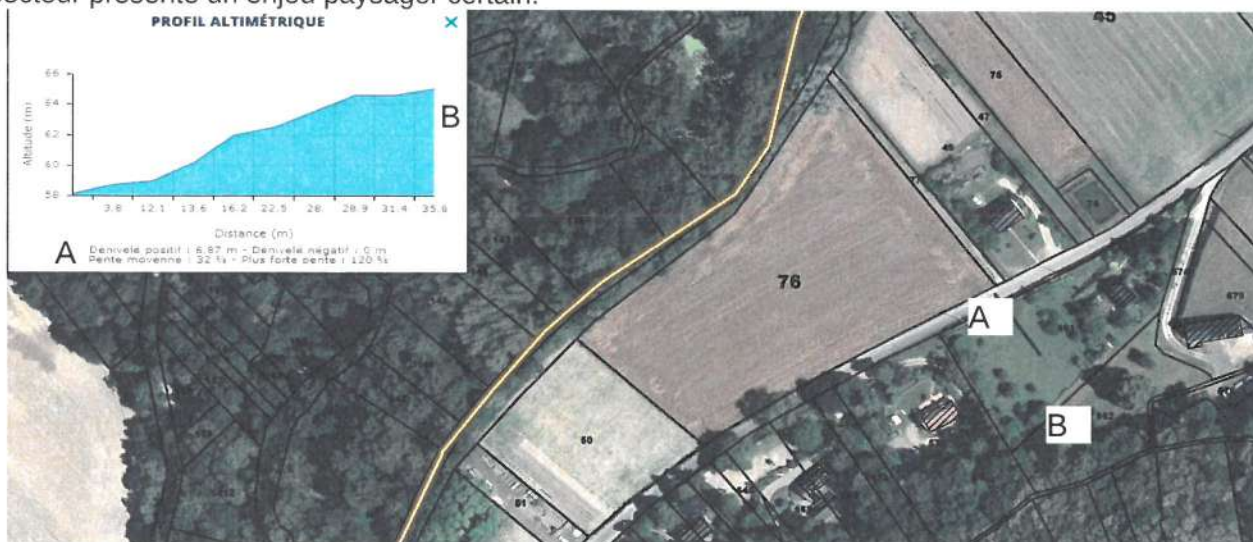
→ La méthodologie d'application de ces limites ne semble pas homogène. Il est attendu une justification plus développée et précise.

→ Il serait opportun d'identifier au PLU l'ensemble des parcelles comportant une limite de constructibilité comme une zone à vocation de jardin dite "Uj" ou à contrario de l'expliquer.

F) Une constructibilité des vallées à requestionner

L'Axe 2 du PADD précise que Chancay « souhaite valoriser les silhouettes des vallées en les préservant de formes bâties en rupture avec le paysage perçu ». Or, toutes constructions réalisées dans les vallées seront d'autant moins d'opportunité immobilière de renforcement de la centralité du bourg. Ce qui ne sera pas sans risques de générer, à terme, des problématiques : de déplacements, d'accès aux commerces, de services et d'équipements, d'impacts paysagers, d'impacts sur les espaces agricoles et naturels, de dessertes et d'entretien des réseaux (y compris de défense incendie). Nous souhaitons donc attirer votre attention sur les problématiques que peuvent générer une urbanisation des hameaux : appauvrissement du caractère paysager des vallées, et coûts induits pour la collectivité.

Dans un secteur bien spécifique, la **vallée du Vau**, au sud, rue de la Thierrière, le relief est marqué (voir coupe ci-dessous), des constructions se sont implantées le long de l'axe parmi le boisement. Le secteur présente un enjeu paysager certain.



Exemple de profil altimétrique parcelle 661 La Buvinière

→ Un classement du secteur en zone N serait plus adapté. L'accueil de nouvelles constructions n'est pas souhaitable.

Dans la vallée de Vaux, dans la partie nord : les trois parcelles du zonage Ub doivent être modifiées en zone A ; il s'agit de zones d'extension et non de densification. La zone Up, correspondant à des jardins, reportée entre le bâti et la rue du Château de Vaux, doit être classée en Uj. Ce tissu urbain correspond à un mode d'organisation traditionnel (implantation du bâti par rapport au coteau et espace libre végétalisé à l'avant...) et ne doit pas autoriser de constructions à l'avant.



Extrait de zonage Vallée de Vaux

De manière générale, le règlement écrit devraient imposer pour toutes les constructions neuves, la **conformité au contexte**, en termes d'implantation (à l'alignement, notamment), de volumétrie (compacité, toitures à deux pans avec encuvement, notamment), de traitement de façades (fenêtres plus hautes que larges, notamment), d'aménagement paysager (limitant l'imperméabilisation des sols, et interdisant la plantation d'espèces végétales exotiques, banalisantes et opaques, notamment).

F) La ligne ferroviaire

Le plan de zonage

Conformément à la loi SRU et à l'abrogation le 10 novembre 2004 de la circulaire DAU-DTT n°90-20 du 5 mars 1990 prônant l'instauration d'un zonage ferroviaire spécifique, les emprises ferroviaires ne doivent pas avoir un zonage différencié. Les fonciers nécessaires à notre activité ne sont ni agricoles ni naturels.

→ Concernant les limites de zones, notamment dans les secteurs de pleine voie, il serait souhaitable que celles-ci ne soient pas réalisées au milieu des emprises ferroviaires, mais plutôt dans leurs limites latérales, et ce afin de ne pas multiplier les règles d'urbanisme pour des secteurs aux caractéristiques identiques.

Le règlement écrit

L'article du règlement des zones traversées par le chemin de fer devra comporter la mention : « *sont autorisés, les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire* ».

La loi du 15 juillet 1845 impose un recul minimum des constructions de 2 mètres par rapport à la limite légale du chemin de fer, quelque-soit la position de la limite réelle. Toutefois, un recul supérieur peut être imposé selon la volonté politique de la collectivité.

Afin de préserver la sécurité des personnes, l'implantation d'une clôture de type défensif d'une hauteur de 2 mètres est préconisée en bordure des terrains ferroviaires. Il serait donc souhaitable que l'article 11 de la totalité des zones concernées par le chemin de fer prévoie la possibilité d'implanter une clôture de 2 mètres.

4) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

La commune de Chancay prévoit deux secteurs à urbaniser qui font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Une densité minimale de 15 logements/hectare est prescrite.

→ Pour être en compatibilité avec le SCOT, il est attendu de préciser qu'il s'agit bien de la **densité brute**. De plus, Chancay, a été définie dans le SCOT comme commune périurbaine où son potentiel de renouvellement a été estimé dans un périmètre préférentiel de 500 mètres autour du centre-bourg. Dans ce périmètre de 500 mètres, il est souhaitable d'augmenter la densité en logements d'au minimum 2 logements par hectare (soit 17 log/hect).

→ Au titre des OAP, une **zone tampon** est à prévoir et destinée à limiter le risque de propagation des produits phytosanitaires entre les zones d'extension de l'urbanisation et les espaces agricoles

A) OAP thématiques

Les possibilités offertes par la mise en œuvre des OAP sont largement sous-exploitées au regard de celles offertes par le Code de l'urbanisme et au regard des enjeux de qualité paysagère et urbaine.

→ Ainsi des **OAP thématiques** devraient être étudiées et proposées :

- Sur la **transition entre le paysage agricole/naturel et villageois**. Une OAP sur les entrées de bourg, notamment celle du sud, devrait être proposée. Afin de réparer la transition entre l'espace agricole, l'espace public et l'espace privé avec ses constructions récentes, et permettre l'intégration paysagère du bâti et la réparation de l'image du village sur ces secteurs très visibles de l'espace public. Étant la première image qu'un visiteur voit de la commune, les entrées de bourg et de vallées doivent être soignées, et permettre de donner corps aux axes du PADD.

De même, la transition paysagère de la zone UC avec la zone agricole doit être améliorée.

De façon générale, les transitions paysagères entre les espaces bâtis et les espaces agricoles, viticoles notamment, ne sont pas suffisamment étudiées et déclinées dans le règlement.

- la préservation et la valorisation des **caves et troglodytes** méritent de faire l'objet d'une OAP. Les cavités ne sont présentées que sous l'angle du risque. L'étude n'analyse pas la traduction réglementaire du bâti troglodytique de la commune (voir l'état initial de l'environnement). Pour permettre à ce type de bâti d'être protégé et d'évoluer, l'analyse devrait être plus précise et le PLU devrait être complété par une OAP et/ou un règlement adapté.
- OAP d'**aménagement sur les vallées**. Les secteurs constructibles des vallées, hors ceux qui interrogent et demande à être modifiés, devraient faire l'objet de règles fines et adaptées au contexte. Seule la reprise de ces éléments permettrait de répondre aux engagements pris dans le PADD et les justifieraient.
- OAP sur la valorisation du **paysage viticole**, développant les moyens d'intégration architecturale et paysagère des grands bâtiments agricoles ou viticoles dans le paysage vallonné des vignes et encadrant la signalisation des viticulteurs. Pour répondre aux axes du PADD, ces orientations pour ces aménagements doivent être étudiées et leur traduction réglementaire (OAP et/ou règlement) être cohérente avec la qualité paysagère et architecturale pour permettre une intégration réussie tant pour le cadre de vie des habitants que pour le tourisme, dont l'oenotourisme.

B) OAP Les Grands Bastes

Selon l'axe 1 du PADD, il convient de permettre le renouvellement de la commune par le comblement des espaces libres au cœur du tissu urbain dans le respect de l'identité patrimoniale et paysagère du centre bourg. Par conséquent, la **forme urbaine** à développer doit se référer à celle du centre ancien et non à la forme pavillonnaire voisine très consommatrice de foncier.

→ Par conséquent, il est impératif de prévoir des **implantations** s'inspirant des implantations traditionnelles (alignement de la façade ou du pignon à la voie ou avec un très léger recul de l'ordre de 1 m, implantation sur au moins une limite séparative). Les phrases « *Les implantations des nouvelles constructions pourront s'inspirer des implantations existantes dans le lotissement des Bastes. Les clôtures (murs, murets, arbustes) pourront également former une continuité urbaine.* » doivent être supprimées. Elles conduiraient à la poursuite d'une forme pavillonnaire standardisante, consommatrice de foncier ne permettant pas la création d'un cadre de vie qualitatif et intime.



Vue aérienne densité urbaine – Rue des Violettes



Exemple d'implantation pignon sur rue et de continuité urbaine grâce au mur de clôture – Vallée du Vau

→ Le doublement systématique de la voie automobile par une voie douce semble inadapté à l'échelle de l'OAP et peu opportun étant donné la configuration de **desserte locale**. Une réflexion plus générale, à l'échelle de la commune, sur les cheminements doux est d'ailleurs manquante alors qu'annoncée dans le PADD.

→ Par ailleurs, la possibilité de construire un **ICPE** dans ce secteur résidentiel paraît inopportune.

→ Enfin, les parcelles au Nord du secteur de l'OAP, qui correspondent à des fonds de jardin, pourraient être **intégrées à l'OAP** par un classement en 1 AU.



Extrait du plan de zonage Les Grands Bastes

C) OAP La Massoterie

Le positionnement d'une urbanisation nouvelle, éloignée du bourg et visible entre la route et le bâti ancien en pied de coteau, formant une silhouette identitaire paraît incohérent. Il n'apparaît pas souhaitable en terme de paysage de vallée que cette urbanisation s'étende jusqu'à la route départementale.

→ Un **phasage** des zones à urbaniser mériterait d'être mis en place, étant entendu que le secteur des

Grands Bastes apparaît le plus pertinent chronologiquement compte tenu de sa situation au plus près du centre bourg.

→ Pour les **implantations**, il doit être précisé que la trame se référera au tissu ancien. De plus, il convient de souligner qu'une façade urbaine ne peut se constituer à partir du muret mais nécessite des accroches bâties complétées par des murs d'une hauteur empêchant le regard (et créant l'intimité).

→ Contrairement à ce qui est affirmé dans le paragraphe « mixité fonctionnelle et sociale », on ne peut opposer quantité de logements à produire et qualité à rechercher comme le démontre bon nombre de villages et bourgs tourangeaux. Pour construire une silhouette villageoise, il est nécessaire de créer une **compacité bâtie**, plutôt qu'un effilochement linéaire ou une équivalence entre pleins et vides.

→ Par ailleurs, la possibilité de construire un **ICPE** dans ce secteur résidentiel paraît inopportun.

→ Pour compléter les attentes de la collectivité, il est proposé pour la Massoterie, d'ajouter une **coupe de principe** pour permettre d'illustrer l'intégration du projet d'opération d'ensemble dans son environnement



Extrait du plan de zonage La Massoterie

→ Enfin, les parcelles de l'activité économique sont classées en zone Ub. S'il s'agit d'une future friche, il conviendrait de **l'intégrer à l'OAP** pour porter un projet de renouvellement urbain ou de classer ces parcelles en zone Uc.

5) Le développement de la thématique des énergies renouvelables insuffisant

Le projet présente une analyse des potentiels en énergies renouvelables :

- Filière bois : le gisement est évalué comme « très faible » en Indre-et-Loire, alors que différentes études font état d'un fort potentiel ;
- Biomasse : la présentation de la situation en Indre-et-Loire arrêtée en 2011 aurait pu être actualisée ;
- Géothermie : il est fait état d'un potentiel important dans le département, un point focalisé sur la commune aurait été utile ;
- Solaire : il est fait état de la situation dans la région en 2015, il n'est pas précisé si le territoire communal est propice à l'exploitation de cette ressource ;

Il est regrettable que le thème des énergies renouvelables n'apparaît pas comme une priorité du PADD. En zone AU, couverte par des OAP, le thème des énergies renouvelables n'est pas abordé, ce qui est un manquement important.

Les thématiques climat et énergies renouvelables sont insuffisamment traitées : le projet gagnerait à :

- décliner sur le territoire communal les orientations des plans climat régional et territorial autres que les déplacements ;
- intégrer notamment les énergies renouvelables dans les orientations du PADD, le bioclimatisme ;
- analyser plus précisément le potentiel local en énergies renouvelables.

6) Les informations relatives au patrimoine archéologique

Le patrimoine archéologique est une ressource rare et non renouvelable. Son étude, sa conservation

et sa mise en valeur s'inscrivent dans toute réflexion préalable à un aménagement concerté et durable du territoire.

À cet égard, il fait l'objet depuis 2001 d'un cadre législatif et réglementaire dont les dispositions sont précisées dans le Livre V du Code du patrimoine. Celles relatives à l'archéologie préventive s'appliquent dès lors que des travaux sont susceptibles de porter atteinte aux vestiges archéologiques.

Leur mise en application est motivée par un souci de connaissance historique et se fonde pour partie sur l'inventaire archéologique national qui rassemble, ordonne et hiérarchise les données relatives à l'occupation des territoires dans la longue durée. En constante évolution, il livre un état des connaissances sur un espace donné et est consultable, sur demande motivée, auprès du Service régional de l'archéologie de la DRAC du Centre-Val de Loire. Dans le cadre de la réflexion sur les grandes orientations de l'aménagement des territoires, il constitue tout à la fois un outil de gestion et un instrument de recherche pour les archéologues.

Les opérations d'archéologie préventive relèvent d'une décision émanant de la puissance publique et il revient au Préfet de région de concilier les exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. À cette fin, il peut définir des zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) à l'intérieur desquelles les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques (diagnostic, fouille ou modification de la consistance des projets) préalablement à leur réalisation. Ces documents permettent d'assurer une veille sur ces territoires qui offrent des conditions topographiques et géologiques favorables à la conservation des témoignages archéologiques et se présentent comme de véritables conservatoires de la connaissance historique.

Ces zones de saisines, pour l'essentiel élaborées entre 2003 et 2006 sur le fondement des données de la Carte archéologique nationale, d'une lecture prospective des configurations géographiques locales et de la connaissance de la dynamique de l'aménagement des territoires, ne constituent toutefois qu'un état provisoire des connaissances et offrent un outil incomplet à l'échelle régionale. Certains territoires n'ont pu être pris en compte, alors même que les progrès de la recherche rendaient impérieuse leur intégration à une réflexion historique plus vaste.

Destinées à fixer le seuil d'instruction des dossiers d'urbanisme au titre de l'archéologie préventive, ces zones de saisines ne préjugent en rien des décisions du Préfet de région en la matière et viennent compléter le dispositif légal spécifiant l'examen préalable de tout projet d'installation classée soumis à étude d'impact, de tout programme de restauration sur immeubles classés au titre des Monuments historiques ainsi que de toute demande d'urbanisme (ZAC, projets de lotissement, etc.) dont l'emprise au sol est supérieure à 3 ha (art. R.523-4 du Code du patrimoine).

Le Service régional de l'archéologie (DRAC Centre-Val de Loire) peut également demander la transmission d'un dossier particulier, s'il le juge nécessaire (art. R.523-7 du Code du patrimoine). De même, un maire peut le saisir pour l'instruction de toute demande susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique (art. R.523-8 du Code du patrimoine).

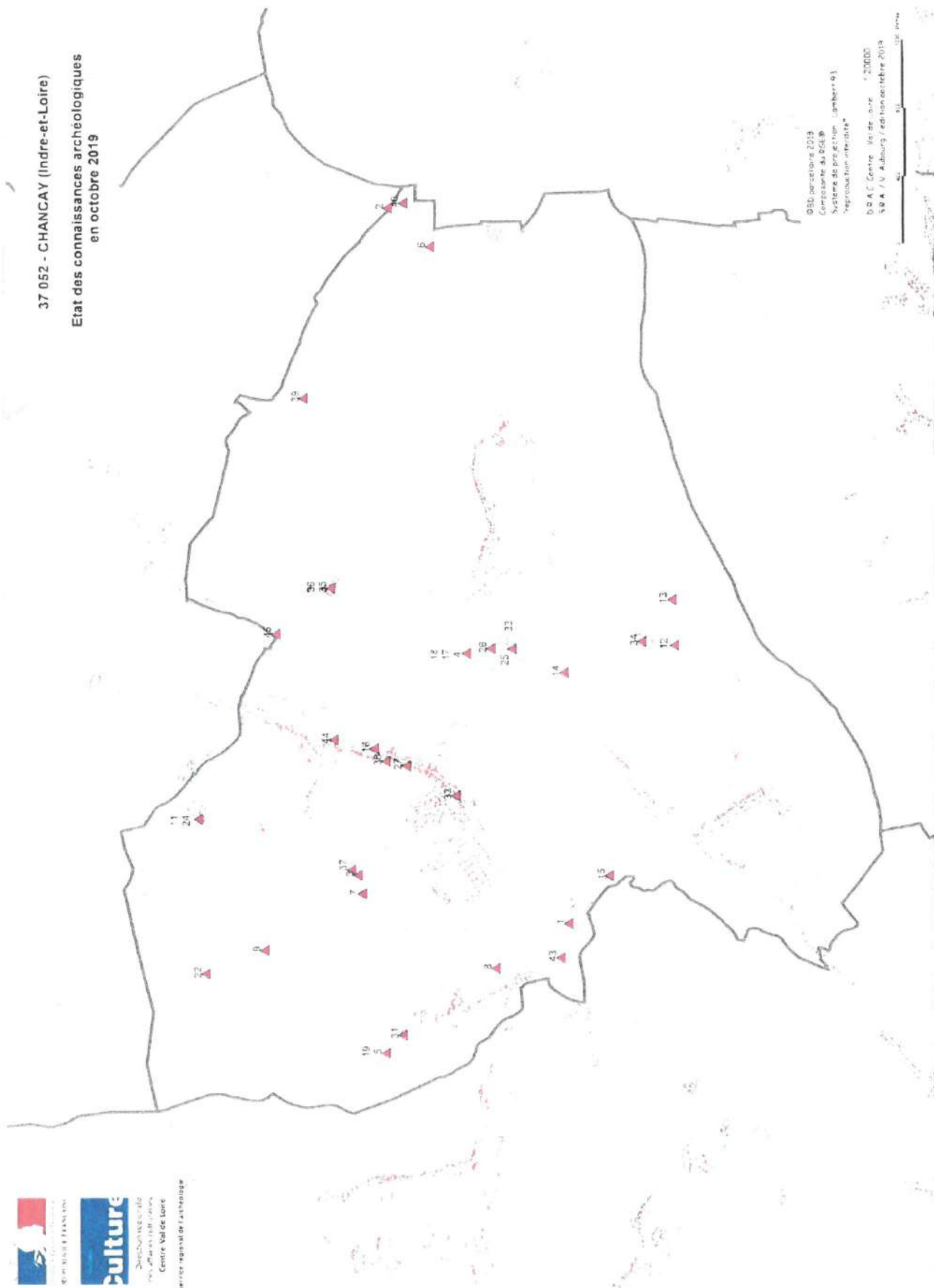
Parallèlement ou, de manière plus efficace, par anticipation, le Service régional de l'archéologie peut être saisi à tout moment dans le cadre d'une demande de susceptibilité de prescription archéologique afin d'évaluer l'impact, potentiel ou avéré, du projet sur le patrimoine archéologique (art. R.523-12 du Code du patrimoine). Le cas échéant, cette information peut être suivie d'une demande volontaire de diagnostic avant l'engagement de toute procédure au titre de l'urbanisme (art. R.523-14 du Code du patrimoine).

Il est demandé de bien vouloir intégrer le dossier archéologique ci-joint et de l'annexer au document définitif.

→ Je vous remercie de bien vouloir adresser aux services de la DRAC la carte prévisionnelle des aménagements futurs dès qu'il vous sera possible.

Numéro de l'EA	Nom du site / Lieu-dit-cadastral	Chronologie et vestiges
37 052 0001	Gravière de Launay / Launay/Launay	(Paléolithique?) occupation
37 052 0002	la Briquetene / la Briquetene/la Briquetene	(Paléolithique ancien) occupation Acheuléen
37 052 0003	la Haute-Borne / la Haute-Borne/la Haute-Borne	(Paléolithique?) occupation
37 052 0004	Vaumont, la Grille / Vaumont/Vaumont	(Paléolithique) occupation ?
37 052 0005	Vaux / Vaux/Vaux	(Paléolithique) occupation
37 052 0006	Vaubraut / Vaubraut/Vaubraut	(Epoque indéterminée) occupation Préhistoire indéterminée
37 052 0007	le Haut Margalleau / le Haut Margalleau/le Haut Margalleau	(Paléolithique) occupation
37 052 0008	les Sablons, la Chute d'Eau / les Sablons, la Chute d'Eau/les Sablons, la Chute d'Eau	(Néolithique) occupation
37 052 0009	les Trembles / les Trembles/les Trembles	(Paléolithique) occupation
37 052 0010	Bois de Vaux / Plaine de la Colinière/Plaine de la Colinière	(Paléolithique ancien) occupation
37 052 0011	la Badene / la Baderie/la Baderie	(Paléolithique ancien) occupation ?
37 052 0012	le Marchais / le Marchais/le Marchais	(Paléolithique) occupation
37 052 0013	Plaine du Hallier / Plaine du Hallier/Plaine du Hallier	(Paléolithique) occupation
37 052 0014	le Bois Charbonneau / le Bois Charbonneau/le Bois Charbonneau	(Néolithique) occupation
37 052 0015	Le Moulin-Neuf / Le Moulin-Neuf/Le Moulin-Neuf	(Epoque moderne?) moulin
37 052 0016	Moulin de Chançay / Moulin de Chançay/Moulin de Chançay	(Epoque moderne? - Epoque contemporaine?) moulin
37 052 0017	Vaumont, la Grille / Vaumont/Vaumont	(Néolithique) occupation
37 052 0018	Vaumont, la Grille / Vaumont/Vaumont	(Âge du bronze final) habitat
37 052 0019	Vaux / Vaux/Vaux	(Néolithique?) occupation
37 052 0020	le Haut Margalleau / le Haut Margalleau/le Haut Margalleau	(Paléolithique - Âge du bronze) occupation Préhistoire indéterminée
37 052 0021	les Trembles / les Trembles/les Trembles	(Néolithique) occupation
37 052 0022	Bois de Vaux / Plaine de la Colinière/Plaine de la Colinière	(Paléolithique moyen) occupation

37 052 0023	Bois de Vaux / Plaine de la Colinière/Plaine de la Colinière	(Néolithique) occupation
37 052 0024	la Baderie / la Baderie/la Baderie	(Néolithique) occupation ?
37 052 0025	Vaumorin - La Grille / Vaumorin/Vaumorin	(Gallo-romain) villa
37 052 0026	Vaumorin - La Grille / Vaumonn/Vaumorin	(Haut moyen-âge) habitat
37 052 0027	Eglise Saint-Pierre / Le Bourg/Le Bourg	(Moyen-âge classique) grange
37 052 0028	Eglise Saint-Pierre / Le Bourg/Le Bourg	(Moyen-âge classique) église
37 052 0029	Eglise Saint-Pierre / Le Bourg/Le Bourg	(Epoque moderne) cimetiere
37 052 0030	Eglise Saint-Pierre / Le Bourg/Le Bourg	(Epoque moderne) eglise
37 052 0031	Vaux / Vaux/Vaux	(Epoque moderne) ferme
37 052 0032	Orfeuil-Le Bourg / Le Coteau/Le Coteau	(Epoque moderne) aménagement indéterminé troglodytique
37 052 0032	Orfeuil-Le Bourg / Le Coteau/Le Coteau	(Epoque moderne) maison
37 052 0033	Vaumorin / Vaumonn/Vaumorin	(Epoque moderne) manoir
37 052 0034	Montfort / Montfort/Montfort	(Epoque moderne) fossé
37 052 0034	Montfort / Montfort/Montfort	(Epoque moderne) manoir
37 052 0034	Montfort / Montfort/Montfort	(Epoque moderne) terrasse
37 052 0034	Montfort / Montfort/Montfort	(Epoque moderne) tour
37 052 0035	Château de Valmer / Valmer/Valmer	(Moyen-âge classique) château fort
37 052 0036	Château de Valmer / Valmer/Valmer	(Epoque moderne) château non fortifié
37 052 0037	La Haute-Borne / La Haute-Borne/La Haute-Borne	(Epoque indéterminée) tour
37 052 0038	Le Petit Moulin / Le Bourg/Le Bourg	(Epoque moderne) moulin
37 052 0039	Bréviande / Bréviande/Bréviande	(Epoque moderne?) habitat déserté(e)
37 052 0040	La Briqueterie / La Briqueterie/La Briqueterie	(Epoque contemporaine) atelier de terre cuite architecturale
37 052 0041	Launay / L'Ecomard/L'Ecomard	(Néolithique) occupation
37 052 0042	Launay / L'Ecomard/L'Ecomard	(Gallo-romain) construction (élément de construction)
37 052 0043	Launay / L'Ecomard/L'Ecomard	(Gallo-romain) occupation
37 052 0044	les Maisons-Rouges / les Maisons-Rouges/les Maisons-Rouges	(Gallo-romain?) occupation ?
37 052 0045	Moulin-Foulon / Le Moulin-Foulon/Le Moulin-Foulon	(Epoque moderne?) moulin



OBR, parcelaire 2019
 Commission de l'Etat
 Système de projection : Lambert 93
 Reproduction interdite
 D.R.A.C. Centre - Val de Loire
 S.D.A. / V. Aubourg / édition octobre 2019