

REÇU

Le 01 JUIN 2017

CC Touraine Val de Vienne



PREFET D'INDRE-ET-LOIRE

LE PRÉFET DU DÉPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE
A

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
SERVICE URBANISME ET DÉMARCHES DE TERRITOIRES
UNITÉ PLANNIFICATION ET URBANISME
Affaire suivie par Dominique BERTHONNEAU
Tél : 02.47.70.81.66
mél : dominique.berthonneau@indre-et-loire.pref.gouv.fr

Monsieur le Président
Communauté de Communes Touraine Val de Vienne
14, Route de Chinon
BP 18
37220 PANZOULT

Sous couvert de M. le Sous-préfet de CHINON

TOURS, le

23 MAI 2017

Objet : Élaboration du PLU de PORTS-sur-VIENNE: avis des Services de l'État sur le projet de PLU arrêté

P.J. : Avis détaillé de l'État

Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Ports-sur-Vienne a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 19 décembre 2016 et le dossier a été transmis le 10 janvier 2017 à la Sous-Préfecture de Chinon.

Conformément aux dispositions de l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées sont consultées sur ce projet et peuvent exprimer un avis. Dans ce cadre, j'ai l'honneur de vous faire part des observations formulées par mes services.

Ce projet de PLU présente un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dont les principales orientations consistent à :

- Préserver les éléments identitaires paysagers, naturels et architecturaux de Ports-sur-Vienne
- Valoriser et améliorer le maillage des itinéraires de randonnée
- Mettre en valeur les abords de la Vienne
- Développer et diversifier l'offre en matière d'accueil touristique
- Créer une offre en logements pour répondre aux besoins des personnes âgées et accueillir des familles nouvelles, tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels
- Améliorer l'offre en équipements et services en lien avec les besoins des habitants et favoriser la mixité des fonctions
- Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances
- Accompagner la montée en réseau du territoire
- Participer à l'amélioration de la qualité de l'eau
- Améliorer la mobilité sur le territoire et favoriser les changements de pratiques
- Améliorer les performances énergétiques

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

L'approche poursuivie par le projet de PLU pour organiser un développement cohérent avec les enjeux de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et la prise en compte des risques notamment en ce qui concerne la problématique inondation dans la Vallée de la Vienne est cohérente.

Le projet de développement de l'urbanisation à vocation d'habitat consiste à porter la population communale à environ 440 habitants à l'horizon 2027, soit un gain de 27 habitants sur 10 ans, et s'articule uniquement autour du centre-bourg, à proximité des services et équipements publics.

Le scénario de développement nécessitera la création de 15 logements supplémentaires (soit un rythme moyen de 1,5 constructions par an) ce qui correspond à un taux de croissance annuel démographique de +0,59 % par an à rapprocher du Programme Local de l'Habitat 2017-2022 qui prévoit la réalisation de 2 logements par an soit 12 logements sur la durée du PLH.

Au-delà de la production neuve de 15 logements envisagés, 4 pourraient être issus de la vacance et des résidences secondaires et 4 seraient issus de changements de destination.

Il y a lieu de souligner que la construction de nouveaux logements est désormais proscrite dans l'ensemble des 33 écarts identifiés du territoire ainsi que dans le hameau du « Vieux Ports ». Seul le bâti existant identifié par le PLU a vocation à changer de destination pour l'habitat.

Le PLU a délimité, dans l'enveloppe urbaine, deux principales zones contiguës d'urbanisation future à court terme dites 1AUh sur le site des « Deux Rivières » dont la superficie totale s'élève à environ 2 hectares destinées à l'accueil des nouvelles populations. Bien que ce potentiel soit sensiblement supérieur aux besoins nécessaires, ce secteur constitue un enjeu de développement majeur du territoire. L'orientation d'aménagement et de programmation de ce secteur prévoit la possibilité de réaliser du logement individuel pur, de l'habitat individuel groupé ou de l'habitat intermédiaire sans toutefois préciser les différentes variantes (F1, F2...) afin de répondre aux attentes de la population.

Enfin, il y a lieu de noter que les unités foncières du site des « Deux Rivières » ne sont déjà plus utilisées à vocation agricole depuis plusieurs années.

Par ailleurs, la commune de PORTS-sur-VIENNE est concernée par les travaux et les aménagements de la Ligne à Grande Vitesse Sud-Europe-Atlantique (LGV-SEA) ainsi que par le projet de mise à 2x3 voies de l'autoroute A10. Le PLU doit impérativement en tenir compte et être compatible avec ces deux projets.

En conclusion, j'émet un **avis favorable** sur votre projet, sous réserve de la prise en compte de mes observations, et afin d'en améliorer la qualité, je joins en annexe les remarques détaillées émises par les services de l'État.

Afin d'informer la population et conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, mon avis devra être joint au dossier du PLU qui sera soumis à l'enquête publique.

Enfin, je vous rappelle que les services de l'État sont à votre disposition pour vous apporter tout conseil de nature à favoriser la prise en compte du présent avis.

Pour le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général,



Jacques LUCBEREILH



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction Départementale
des Territoires
Indre-et-Loire

PORTS-sur-VIENNE

Service Urbanisme et
Démarches de Territoires
Unité Planification et
Urbanisme

Plan Local d'Urbanisme Élaboration

AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

Annexé à la lettre de *M. le préfet d'Indre-et-Loire*

à M. le Président de la Communauté de Communes
TOURAINNE VAL de VIENNE

COMMUNE DE PORTS-sur-VIENNE

PROJET DE PLU ARRÊTÉ

AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT

I – LES REMARQUES FORMELLES

1-1 - Déclaration préalable (clôtures) et permis de démolir

Le décret du 5 janvier 2007 a modifié les dispositions communes aux autorisations et déclarations préalables.

Les clôtures étaient jusqu'ici soumises à une autorisation préalable dans les communes dotées d'un PLU. La mention de l'exigence d'autorisation de clôture dans le règlement du PLU n'avait aucun effet juridique car il s'agissait d'un simple « rappel » puisque cette exigence ne résultait que du Code de l'urbanisme lui-même.

Désormais, l'édification d'une clôture doit être déclarée (article R.421-12 du Code de l'urbanisme) si elle est située :

- en secteur sauvegardé,
- en site classé ou inscrit,
- en site patrimonial remarquable (ex zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine,
- dans le périmètre de protection au titre des abords,
- dans les secteurs de protection paysagère délimités par le PLU en application de l'article L. 151-19 ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme,
- dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal décide de soumettre les clôtures à déclaration.

Le règlement écrit du PLU de la commune institue dans toutes les zones du PLU des prescriptions particulières en matière d'édification de clôture. Conformément à la législation, il conviendra donc à l'organe compétent de délibérer, indépendamment de l'approbation du PLU, afin de préciser sur quelle(s) zone(s) ou secteurs du PLU il décide d'instituer le régime déclaratif.

Il en sera de même concernant le recours à la procédure de permis de démolir, sur toutes les zones du PLU, qui devra faire aussi l'objet d'une délibération de l'organe compétent. Il y aura lieu de s'interroger sur la pertinence de la mise en œuvre de cette procédure dès lors que la ou les zones concernées ne comportent pas de bâti existant.

1-2 – Portail national de l’urbanisme

Depuis le 1^{er} janvier 2016, les collectivités qui élaborent ou révisent leur document d’urbanisme doivent numériser leur PLU selon le format du Conseil National de l’Information Géographique (CNIG) afin de le téléverser et de le publier sur le Géoportail national de l’urbanisme conformément à l’article L.133-1 du code de l’urbanisme.

En effet à l’horizon 2020, le **Portail national de l’Urbanisme** créé par l’ordonnance du 19 décembre 2013, regroupera l’ensemble des documents d’urbanisme et des servitudes d’utilité publique sous format numérique.

Afin d’obtenir l’ouverture du compte de votre commune et vos codes d’accès pour déposer votre document d’urbanisme sur le site, je vous prie de bien vouloir retourner le formulaire joint dûment complété à l’adresse suivante : **ddt-geoportail-urbanisme@indre-et-loire.gouv.fr**

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>**.

1-3 – Servitude d’Utilité Publique

Suite à la réalisation de la ligne LGV-SEA Tours-Bordeaux, le concessionnaire (société LISEA) demande l’application de la SUP « T1 » relative aux chemins de fer au titre de la loi du 15 juillet 1845.

En conséquence, la liste des SUP ci-jointe est complétée. La table numérique pour le plan graphique sera transmise ultérieurement, par les services de la DDT d’Indre-et-Loire, au bureau d’études en charge du PLU avant l’approbation..

1-4 – Avis avant l’approbation du PLU

Conformément aux articles L. 112-3 du code rural et de la pêche maritime et L. 153-6 du code de l’urbanisme, il est rappelé qu’en cas de réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers, les avis de la Chambre d’Agriculture, de l’Institut National de l’Appellation d’Origine et du Centre Régional de la Protection Forestière doivent être sollicités préalablement à l’approbation du PLU. Ces avis sont complémentaires à ceux émis par les Personnes Publiques Associées et la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers dans le cadre de l’arrêt du PLU.

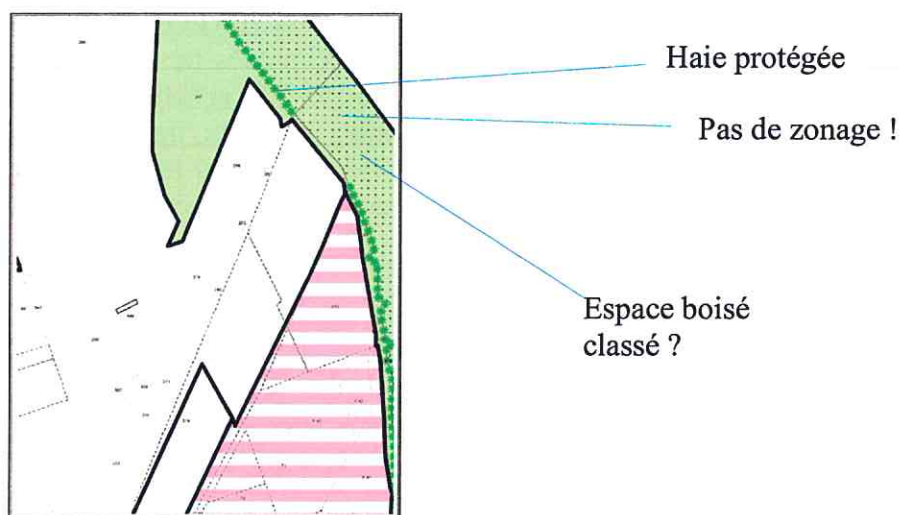
Depuis le 1^{er} janvier 2017, la règle de l’urbanisation limitée s’applique dorénavant à toutes les communes non couvertes par un SCoT approuvé. Conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014, l’autorité compétente en matière d’urbanisme obtenir, préalablement à l’approbation du PLU, une dérogation accordée par le Préfet, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ainsi que l’avis du Syndicat Mixte porteur du SCoT du Pays du Chinonais.

1-5 – Projet de mise à 2 x 3 voies de l'autoroute A10

Programmé dans le cadre du plan de relance autoroutier, le projet d'aménagement de l'A10 entre POITIERS et VEIGNE permettra de renforcer le niveau de fluidité, de confort de conduite et de sécurité pour les usagers de l'autoroute. Le concessionnaire de cette infrastructure, VINCI-Autoroutes, mène actuellement les études, la concertation et les procédures administratives nécessaires à l'obtention de la déclaration d'utilité publique pour l'aménagement à 2x3 voies de l'A10 entre VOUNEUIL-sous-BIARD (échangeur n°30 POITIERS-Sud) et VEIGNE (bifurcation A10/A85), soit une section d'une longueur totale de 93 kilomètres.

En l'état du droit applicable, cette déclaration d'utilité publique ne pourra intervenir que si les PLU des communes traversées par l'A10 sont compatibles avec ce projet. Il est donc indispensable de procéder, en concertation avec l'État et son concessionnaire autoroutier, à un examen comparatif (et approfondi) du projet de PLU et du projet d'élargissement de l'A10 dans sa traversée de PORTS-sur-VIENNE.

A ce propos, la lecture du plan de zonage pose question quant à sa compatibilité avec le projet d'élargissement de l'A10, car cette infrastructure est en partie couverte par une trame dont la signification n'est pas précisée par la légende du plan (espace bois classé?) ainsi qu'une partie de haie protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.



Dès lors que le PLU contiendra l'ensemble des éléments permettant la mise en œuvre du projet (voir remarques ci-après), l'approbation du PLU pourra donc être prononcée par l'autorité compétente. En revanche, lorsque le PLU aura été approuvé, aucune modification ou révision du PLU ne pourra intervenir entre l'ouverture de l'enquête publique portant sur la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et la prise de la décision par arrêté. En effet, conformément à l'article L. 153-56 du code de l'urbanisme, « *Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, le **plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité*** ».

Selon le calendrier prévisionnel du concessionnaire, l'enquête publique pourrait intervenir dans le dernier trimestre 2017 et la décision de DUP serait prise pendant le premier semestre 2018.

II - LES REMARQUES EN VUE D'AMÉLIORER LA QUALITE DU PLU

2.1 rapport de présentation :

De façon générale, il y a lieu de mettre à jour certaines données administratives relatives au territoire comme le nom du nouvel établissement public de coopération intercommunal, la date d'adoption du programme local de l'habitat...

En page 50, il est fait état du raccordement au réseau de la fibre optique numérique qui devait être réalisé pour juin 2016. Il y a lieu d'apporter une précision sur l'avancement des travaux.

2.2 règlement écrit :

Article UA2 : il est proposé de rajouter la possibilité de réaliser des annexes aux constructions existantes dans le secteur Uaj, à l'identique de la rédaction de la zone Ubj, afin de ne pas limiter seulement l'occupation et l'utilisation des sols aux abris de jardins et aux piscines.

Mise à 2x3 voies de l'A10 et ligne LGV-SEA:

Il y a lieu de compléter la rédaction des articles A2 et N2 par le texte suivant :

« Les constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements du sol), travaux et ouvrages techniques liés et nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques notamment à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10 ainsi qu'à la ligne LGV-SEA, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, transformateurs, poste de refoulement, poteaux, pylônes, coffrets, bassin de rétention des eaux pluviales...).

Il y a lieu de compléter la rédaction des articles A6, A7, A10, N6, N7 et N16 au paragraphe « exception » par le texte suivant :

« Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussement du sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10 ainsi qu'à la ligne LGV-SEA. ».

Il y a lieu de rajouter aux articles A11, A13, N11 et N13 le texte suivant :

« Ces dispositions ne s'appliquent pas aux travaux, ouvrages, constructions, installations et aménagements (incluant les affouillements et exhaussements du sol) liés ou nécessaires à la création de la troisième voie et à l'exploitation de l'autoroute A10 ainsi qu'à la ligne LGV-SEA. ».

Par ailleurs, il serait opportun d'amender l'article 11 du règlement prescrivant que « les travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale doivent se faire dans le respect de leur intégrité, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades » en intégrant également le respect des matériaux originels.

En page 60 du règlement de la zone naturelle dite « N », le changement de destination d'une construction est soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature

des Paysages et des Sites et non pas à celui de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Pour le projet de mise à 2x3 voies de l'A10, il y a lieu de déroger à l'article N16 concernant l'obligation de mettre en place la fibre optique.

2.3 règlement graphique :

Emplacement Réservé :

l'ER positionné le long de la zone du barrage n'est pas numéroté. Il semble être une portion de l'ER n°1 sans aucune certitude.

Les deux ER étant dissociés, il serait préférable de leur attribuer une numérotation individuelle.

Il y a lieu d'inverser la numérotation entre les ER n°3 et n°4.

LGV-SEA :

Le concessionnaire de la LGV-SEA (société LISEA) propose d'intégrer l'emplacement de la LGV-SEA sur les bases des limites actuelles du projet. A titre indicatif, le document « superposition.pdf » joint au présent avis présente la superposition des emprises LGV-SEA avec le règlement graphique du PLU. Les plans d'emprises parcellaires au format .dwg seront transmis en complément de l'avis au bureau d'études en charge du PLU.

Protection au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

Il y a lieu de s'assurer de la cohérence de l'application de cette mesure de protection sur le fuseau de l'autoroute A10 et de la ligne LGV-SEA.

Le zonage n'est pas défini dans le périmètre de l'autoroute A10 (Cf § 1.5 ci-dessus)



ZONE ECOLOGIQUE
 REMISE EN ETAT DANS
 LE CADRE DES TRAVAUX
 DE LA LGV SEA