

# ENQUÊTE PUBLIQUE

**Enquête publique sur le projet de modification**

**N°1 du PLU de La Riche**

**Du 02 octobre 2023 au 17 novembre 2023**

## **Tours Métropole Val de Loire**

(Indre-et-Loire)

Avis et conclusions

Rapport du Commissaire enquêteur Francis Lère (décision du Tribunal Administratif d'Orléans n° E23000119 / 45)

- **Objet de l'enquête**

Il s'agit de soumettre au public plusieurs modifications d'adaptation du document d'urbanisme de la commune de la Riche. Plusieurs projets intégrés dans le PADD vont évoluer : la ZAC du Plessis Botanique, avec la venue du tramway, l'hyper centre et la partie ouest de la rue de la Mairie. Les plans de zonage sont modifiés, deux orientations d'aménagement et de programmation sont ramenés en une seule, les règlements graphique et écrit sont revus.

- 1) Ces adaptations du document d'urbanisme ne font pas l'objet d'une révision (L153-31) mais d'une modification et elle fait l'objet d'une enquête publique (art. L153-41 du code de l'urbanisme)
- 2) Le dossier soumis à l'enquête a été accompagné des éléments suivants :
  - A. Pièce 1 : Note d'insertion de l'enquête publique.
  - B. Pièce 2 : Actes administratifs
  - C. Pièce 3 : Avis des services extérieurs
  - D. Pièce 4 : Le dossier de modification du PLU comprenant :
    - A. Rapport de présentation
    - B. Evaluation environnementale
    - C. Orientation d'aménagement et de programmation
    - D. Règlement littéral
    - E. Règlement graphique n°2

Le 25 octobre 2023 a été ajouté au dossier l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du Centre Val de Loire sur l'évaluation environnementale du dossier de la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de la Riche.

### **Organisation et déroulement de l'enquête**

Toutes les permanences se sont effectuées à la mairie de La Riche. Les trois permanences se sont tenues sans difficulté particulière. Les dossiers étaient à disposition sous format papier.

A ma demande l'enquête publique a été prolongée de quinze jours et une réunion publique a été organisée afin de présenter au public l'avis de la MRAE et d'en débattre avec les présents (22 personnes). Puis une quatrième permanence s'est tenue à la mairie de La Riche.

Aucun incident n'est à noter.

La publicité a été faite par l'affichage à la mairie et dans des lieux publics disséminés sur la commune, dans la presse selon les dispositions légales. (Voir l'annexe 1 dans le rapport d'enquête)

Un lien avait été mis sur le site de la commune de La Riche et accessible dès la première page. Il était possible de télécharger tous les dossiers soumis à l'enquête publique et d'émettre un avis sur une boîte mail spécifique. Le site « facebook » de la commune a aussi été utilisé pour informer sur l'enquête et son déroulement.

J'ai reçu lors des permanences 5 personnes. 9 observations ont été portées sur le registre, par courriel et par lettre. Deux observations ont été faites par des associations tourangelles (« Aquavit » et « Sites et Monuments »)

Le procès-verbal des observations a été remis le 21 novembre et la réponse du maître d'ouvrage par courriel le 1<sup>er</sup> décembre.

- **Conclusions**

Le projet de réalisation de la ZAC Plessis Botanique s'inscrit dans le double cadre du développement de la commune de La Riche et de l'agglomération tourangelles. Ce territoire de 16 ha constitué par la ZAC du Plessis-Botanique est en plein cœur de La Riche.

Le projet de présentation met en avant le fait de s'inspirer de la trame urbaine historique Larichoise (maraichers, rue type) précise qu'une grande partie de l'espace public sera dédié uniquement au tramway et aux autres modes alternatifs entre Tours et le centre de La Riche.

Le but est de réduire la place de la voiture dans les secteurs bien desservis par les transports en commun en proposant une seule place de stationnement par logement, et avec des voies en impasse tout en facilitant la circulation de moyens de transport doux (vélo, piétons).

La commune de La Riche se donne comme objectif d'avoir 13 000 habitants à l'horizon 2030 soit un accueil de 1400 habitants supplémentaires. La ville de La Riche a souhaité engager une étude sur le réaménagement des îlots situés rive sud de la rue de la Mairie et de l'hyper centre. Ce projet urbain est important et a pour ambition d'accompagner l'infrastructure de transport dans son insertion urbaine, d'améliorer les qualités paysagères et architecturales de la rue, de renforcer l'identité urbaine de la ville et d'assurer une bonne interface avec les quartiers existants.

L'organisation d'un îlot décrit dans l'OAP avec la variabilité des volumes donne de la clarté aux affirmations urbanistiques.

La prise en compte du réchauffement climatique et la préservation des ressources donne lieu à des exemples de mise en application (réseau de chaleur, végétalisation, gestion de l'eau pluviale, matériaux ...)

En conséquence Les plans de zonage du PLU sont modifiés, les règlements graphique et écrit sont revus.

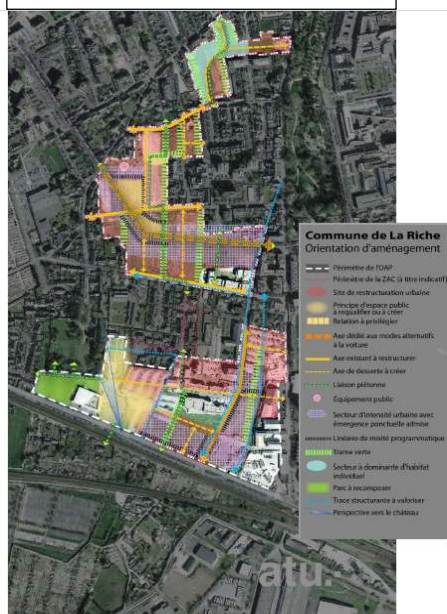
L'OAP, les règlements, graphique et écrit, sont autant de documents opposables lors du dépôt des permis de construire et doivent être regardé avec attention.

J'émet quatre remarques au regard de ce dossier soumis à l'enquête, mais issues aussi lors des rencontres effectuées aux permanences et à la réunion publique.

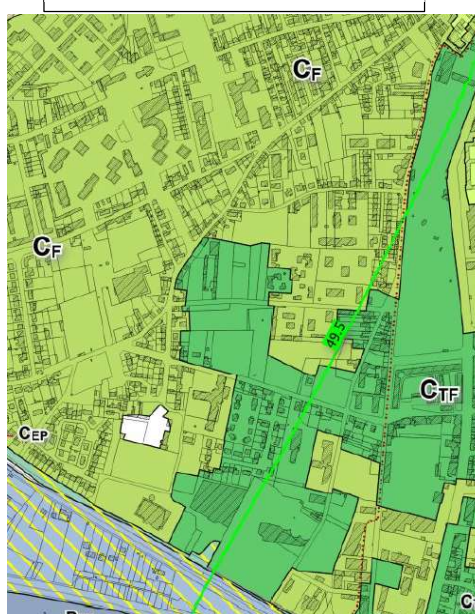
- 1) Sur la concentration urbaine dans une zone soumise au Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRI).**

Il est envisagé de construire 800 logements au nord et au centre du quartier et 600 logements au Sud dans le périmètre de la ZAC.

Plan de l'OAP ZAC Plessis



Plan de zonage PPRI



Les zones de l'OAP de la ZAC Plessis Botanique sont classées dans le PPRI en CTF et CF.

D'après le règlement du PPRI adopté par arrêté préfectoral le 18 juillet 2016 « la zone CTF correspond au centre urbain ou centre bourg inondable des communes, en alea Très fort (TF), En conséquence, les objectifs poursuivis dans cette zone, auxquels les règles ci-dessous permettent de répondre, sont :

- de ne pas augmenter significativement la population exposée aux risques
- de réduire la vulnérabilité du bâti existant
- de limiter l'imperméabilisation du sol »

Il en est de même la zone classée en CF

« La zone CF correspond au centre urbain ou centre bourg inondable des communes, en alea fort (F). En conséquence, les objectifs poursuivis dans cette zone, auxquels les règles ci-dessous permettent de répondre, sont :

- de ne pas augmenter significativement la population exposée aux risques
- de réduire la vulnérabilité du bâti existant
- de limiter l'imperméabilisation du sol »

Diverses recommandations sont données.

J'ai retenu que les constructions ne doivent **pas nuire à l'écoulement des eaux**. Sous les PHEC, il est recommandé **d'utiliser des matériaux de construction** les moins vulnérables à l'eau possible.

Concernant l'objectif ne pas augmenter significativement la population exposée aux risques elle est laissée, à priori, à l'appréciation de la commune.

Par ailleurs, les assureurs ne sont pas tenus d'assurer les biens immobiliers construits et les activités exercées en violation des règles du PPR en vigueur, lors de leur mise en place.

Les coefficients d'emprise au sol fixes dans le règlement du PPRI visent à limiter le gabarit des constructions sur une même unité foncière. Ces coefficients varient selon la nature des constructions et le niveau d'alea. Si ce coefficient a été défini pour les zones A et B elle est aussi laissée à l'appréciation pour les zones C urbanisées.

Au regard de ces recommandations dans le règlement écrit soumis à l'enquête il est écrit :

Dans les secteurs UAa et UAz,

*L'emprise au sol est fixée comme suit :*

- *lorsque la surface du terrain d'assiette n'excède pas 250 m<sup>2</sup>, il n'est pas fixé d'emprise au sol ;*
- *lorsque la surface du terrain d'assiette est supérieure à 250 m<sup>2</sup>, l'emprise au sol ne doit pas excéder 70% de la superficie.*

Dans le PLU de la commune de Tours dans la zone mitoyenne classée en UM avec celui de la commune de La Riche est classée au PPRI en CTF et CF (aléa fort et aléa très fort). Dans le règlement écrit, pour la zone en UM il est prescrit une emprise au sol de l'ensemble des constructions à 50% de la surface totale du terrain et 66% si les parcelles sont inférieures à 180m<sup>2</sup>.

Dans les réponses données par Tours Métropole il est affirmé par deux fois : « *le projet de la ZAC prévoit de préserver plus de 50% d'espaces libres ou de pleine terre sur les domaines public et privé* »

**Je préconise que les emprises au sol soient équivalentes sur les deux communes soit 50% pour les terrains ce qui permettra de renforcer l'action contre l'imperméabilisation des sols et soit clairement énoncé pour les secteurs UAa et UAz**

D'autre part pour faciliter les écoulements des eaux il m'apparaît contradictoire de préconiser dans le règlement intérieur pour les clôtures dans l'espace public :

Dans le secteur UAz, et il en est de même en UAa

*« En fonction de sa localisation, la clôture sur espace public doit être constituée :*

- *soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètres. Les murs de parpaings doivent être recouverts de revêtement extérieur dans les mêmes conditions que les constructions ;*
- *soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté d'éléments ajourés (clôture bois, serrurerie, grillage, etc.). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.*

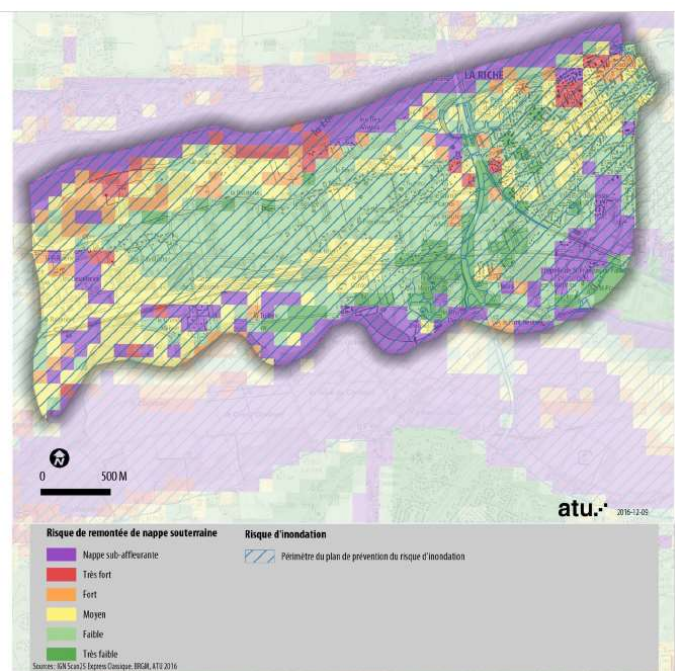
*Il en est de même pour la clôture en limites séparatives peut être constituée :*

- *soit par un mur d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ou un muret enduit ou en pierres jointoyées, le muret étant surmonté (ou non) d'un grillage sur supports métalliques doublé (ou non) d'une haie* »

**Je préconise que seules les clôtures légères ou grillagées sont autorisées doublées ou non d'une haie, ou d'une bande végétalisée.**

Dans le rapport de présentation du PLU de la ville de La Riche (Tome 1) Il est expliqué la sensibilité de la commune concernant la présence d'une nappe dites « sub affleurante » *Néanmoins, cette sensibilité n'est à négliger sur l'ensemble de la commune : les abords de la Loire et du Cher présentent nécessairement une sensibilité plus marquée concernant ce sujet, et des patchs plus ponctuels sur la*

commune révèlent également une sensibilité moyenne à sub-affleurante. **Une attention particulière peut notamment être portée aux secteurs proches de la voie ferrée, à l'est du boulevard périphérique (sensibilité annoncée de nappe sub-affleurante).** »



**Je préconise qu'une véritable étude soit réalisée dans les implantations des immeubles envisagées pour faciliter les écoulements lors d'inondation et qu'un plan de prévention soit établi pour répondre à l'exigence de prise en compte du risque inondation du fait de l'augmentation du nombre d'habitants soumis à ce risque.**

Ma seconde remarque est sur l'anticipation concernant l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune avec de nouveaux équipements publics comme les écoles.

Sur le règlement graphique il ne figure aucun emplacement réservé à cette fin. Seulement sur l'OAP dans la zone hyper centre il est envisagé un emplacement relativement éloigné de la zone sud, celle avec une plus forte densité de logements.

En réponse à mon interrogation, Tours Métropole précise que le foncier est maîtrisé par l'aménageur dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement public, et qu'il n'est pas nécessaire de mettre des emplacements réservés. N'ayant pas les termes de cette concession **je préconise qu'un emplacement réservé soit effectivement placé sur le règlement graphique ce qui assurera à la collectivité sa réalisation indépendamment des décisions prises par l'aménageur privé.**

Ma troisième remarque porte sur l'impact acoustique surtout de la partie sud de la ZAC à proximité de la rue du Prieuré, des voies ferrées. Cette voie ferrée est sur l'étoile ferroviaire et pourra desservir ce nouveau quartier. **Il est important d'avoir une référence chiffrée** pour envisager la nécessité ou non d'écrans acoustiques le long de cette voie lorsque celle-ci sera en exploitation.

Enfin quatrième remarque concerne les indicateurs. Il est nécessaire que les indicateurs de suivi soient mieux définis et ne pas se contenter d'un « état initial ». Ce sont des chiffres, des valeurs qui permettront



de mesurer factuellement les améliorations ou les détériorations de l'environnement. Si des objectifs sont définis ils mettront de mesurer s'ils sont atteints ou non. **Je préconise que le terme état initial soit remplacé par des mesures effectives.**

En conclusion, je n'ai pas de remarque particulière concernant les objectifs d'augmentation de la population sur le secteur Est de la commune de La Riche, la venue du tramway va créer une dynamique pour les aménagements de l'hyper centre, de la rue de la mairie et permettre de réduire la pression automobile et assurer un lien avec Tours. Mais il est nécessaire de valider un coefficient d'emprise au sol commun entre les communes et d'intégrer le risque inondation surtout dans cette période de changement climatique.

Concernant la possibilité dans ces nouvelles zones d'avoir une élévation en R+8 de façon parcimonieuse, me paraît être la solution pour éviter l'artificialisation des sols avec un coefficient d'emprise au sol de 50% tout en augmentant la densité de population.

Néanmoins cette augmentation de population crée des obligations de prévention renforcées au regard du risque inondation, et un accueil avec des équipements publics anticipés.

En conclusion, je donne **un avis favorable sous réserve de la prise en compte des préconisations énoncées ci-dessus.**

Fait à Mouzay, le 14/12/ 2023

Francis Lère



Commissaire enquêteur