

Département : Indre-et-Loire (37)

Commune : DRUYE



Photo NT

Enquête Publique

Projet de MODIFICATION n°1

Du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de DRUYE

présenté par TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE (Indre-et-Loire)

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1- GÉNÉRALITÉS	3
1-1. Cadre général dans lequel s’inscrit le projet.....	3
1-2. Objet de l’enquête.....	4
1-3. Cadre juridique.....	5
1-4. Nature et caractéristiques du projet.....	6
1-5. Composition du dossier soumis à l’enquête.....	13
2-ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE	15
2-1. Organisation de l’enquête.....	15
2-2. Information du public.....	16
2-3. Déroulement de l’enquête.....	23
3-OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L’ENQUÊTE	24
3-1. Les observations du public.....	24
3-2. Les avis des personnes publiques associées.....	25
3-3. Le procès –verbal de synthèse.....	25
3-4. Le mémoire en réponse.....	25
4-ANALYSE DES OBSERVATIONS	26
4-1. Les observations du public.....	26
4-2. Les avis des personnes publiques associées.....	31
4-3. Réponses du commissaire-enquêteur.....	36
5-CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR ...	37
6- GLOSSAIRE	37
ANNEXES : 1) Le procès-verbal de synthèse 2) Le mémoire en réponse	
PIÈCES JOINTES : Recueil des actes administratifs Recueil des avis des services extérieurs Dossier d’enquête public : - Note de présentation - Rapport de présentation - Deux fascicules – Règlement, l’actuel et le projet - Deux plans de zonage 1 et 2 Deux registres d’enquête Certificat d’affichage de Madame le maire de Druye Certificat d’affichage de La Métropole de Tours Val de Loire	

1- GÉNÉRALITÉS

1-1. CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET

1-1.1 La commune

Druye est une commune d'Indre-et-Loire, située au sud-ouest de la ville de Tours distante d'une quinzaine de kilomètres. Elle s'étend sur environ 23 km². En 2019, elle accueillait 964 habitants.

Depuis le 1^{er} janvier 2010 elle est une composante de l'intercommunalité « Métropole de Tours Val De Loire » (ancienne Communauté d'agglomération Tours plus).

Traversée d'est en ouest par la RD 751, voie de communication reliant Joué-Lès-Tours à Chinon, Druye est une commune rurale dont le développement tant démographique qu'économique a été « boosté » par l'ouverture en 2005, le l'A85. La population, en matière d'emploi est désormais dépendante du noyau urbain de Tours.

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	466	530	578	681	721	883	975	964
Densité moyenne (hab/km ²)	20,4	23,2	25,3	29,8	31,5	38,6	42,6	42,2

Source : Insee

1-1.2 Evolutions du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU de la commune de DRUYE a été approuvé le 14 février 2014.

Depuis cette date, ce document d'urbanisme a fait l'objet tout d'abord, d'une modification simplifiée approuvée le 8 juillet 2015 portant d'une part sur les règles relatives à l'implantation des constructions dans la partie de la zone UA située au sud des voies ferrées et d'autre part, sur celles relatives à l'extension des locaux d'activité en zone A-secteur Ah-.

Ensuite, de deux déclarations de projet approuvées les 11 septembre et 16 décembre 2019 relatives respectivement à l'implantation par la Société Primagaz d'un relais-vrac de gaz propane liquéfié au lieu-dit le Grand Noyer et à l'aménagement par Cofiroute d'un barreau routier permettant de raccorder le relais-vrac à l'autoroute A85.

Les transformations intervenues depuis 2014 d'une part dans les espaces déjà urbanisés, d'autre part la nécessité de favoriser « *le renouvellement de la ville sur elle-même* » tel qu'inscrit et préconisé dans le SCoT de l'agglomération tourangelle et le PADD de la commune; enfin la difficulté à interpréter certaines

dispositions du règlement lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme justifient les modifications présentées dans le projet.

Ces modifications apportées au dossier du PLU concernent les dispositions du règlement graphique et écrit.

Elles portent aussi sur des ajustements de périmètres des zones à urbaniser 1AUB1 et 1AUB2 et diverses transformations permettant l'évolution des constructions présentes dans les espaces déjà urbanisés de la commune.

La procédure de modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.

1-2. OBJET DE L'ENQUETE

L'objet de la présente enquête : **modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** vise à modifier le règlement écrit et /ou graphique et porte globalement sur 10 points.

1-2.1 Règlement graphique

1/ au sein du plan de zonage n°1, modification du périmètre des zones 1AUB1 et 1AUB2 (à surface constante pour les deux zones) afin d'autoriser la desserte de la zone 1AUB2 depuis le réseau viaire existant situé en zone 1AUB1.

2/ au sein du plan de zonage n°3, création d'un nouveau secteur (dénommé Ah2) correspondant à l'emprise d'une entreprise de menuiserie, objet d'un projet d'extension, située en secteur Ah du règlement. Le règlement écrit est modifié en conséquence (voir ci-après point n°4).

1-2.2 Règlement écrit (par zone et dans l'ordre de numérotation des articles)

3/ Toutes zones du PLU – article 2, insertion d'une définition des bâtiments annexes.

4/ Zone A – article 2, modification des dispositions de l'article A-2.1 relatif aux « dispositions applicables à l'ensemble de la zone A » afin d'autoriser l'extension des bâtiments d'habitation existants en zone A lors de l'approbation du PLU.

5/ Zone A – article 8, modification de la règle d'emprise au sol au sein du secteur Ah2 pour permettre l'extension d'une entreprise de menuiserie implantée en zone A.

6/ Zones A – article 11, modification de la règle de composition des clôtures en secteur Ah1.

7/ Zone UX – article 6, réduction de la distance d'implantation des constructions le long de la rue des Fonchers.

8/ Toutes zones du PLU – article 9¹, modification du calcul de l'emprise au sol des constructions.

9/ Toutes zones du PLU – article 10, modification de la hauteur maximale des constructions.

10/ Zones UA, UB, 1AU, A et N – article 11, modification des règles relatives à l'aspect des ouvertures et des toitures.

¹ et non 8 comme écrit dans le rapport de présentation.

1-3. CADRE JURIDIQUE

- Par courrier en date 10 juin 2021, Madame le maire de Druye a introduit auprès du président de Tours Métropole Val de Loire, une demande de modification du PLU de Druye.
- Par courrier du 30 septembre 2021 la commune a été informée que le conseil métropolitain Tours Val de Loire avait approuvé le 6 septembre 2021 la demande de modification.
- Le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique et les **O**rientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation (OAP) du PLU, article L.153-36 du Code de l'urbanisme, sous réserve de l'article L.153-31 du même Code :
 - De ne pas changer les orientations définies par le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urable (PADD).
 - De ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
 - De ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- En revanche, ces évolutions relèvent du champ d'application de la procédure de modification de droit commun conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme car il a pour effet de :
 - Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
 - Diminuer ces possibilités de construire.
 - Réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).
- Par arrêté n°2022/43 du 18 mai 2022, Monsieur le président de la Métropole Tours Val de Loire a prescrit l'enquête publique du 7 juin au 6 juillet 2022 sur le projet de la **modification n°1 du PLU** de Druye dans le cadre des dispositions :

- Du Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et R.53-8 relatifs à la mise à l'enquête publique du PLU.
- Du Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et R.123-1 et suivants relatifs aux enquêtes publiques.

Compatibilité du projet avec les documents opposables

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PPAD)

L'équilibre de ce dernier n'est pas bouleversé par ce projet.

Le SMAT/SCoT :

Cette modification se faisant à enveloppe constante et ne concernant pas d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, cela ne crée pas de nouvelles extensions par rapport au PLU approuvé en 2014. Il est compatible avec le SMAT/SCoT de l'Agglomération tourangelle.

La création d'un STECAL : Ah2

Cette modification ayant pour but de permettre l'extension d'une activité artisanale sur site, sur un espace déjà artificialisé, elle est compatible avec le SMAT/SCoT de l'Agglomération tourangelle.

1-4. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

(données issues pour l'essentiel du dossier soumis à l'enquête)

1-4.1 Justification des modifications apportées.

Le projet de modification vise d'une part à ajuster le périmètre des zones à urbaniser 1AUb1 et AUb2, à surface constante, et permettre l'évolution des constructions présentes dans les espaces déjà urbanisés de la commune afin de favoriser le renouvellement de la ville sur elle-même – préconisation du SCoT de l'agglomération tourangelle et du PADD ; d'autre part adapter le règlement écrit du PLU au vu des évolutions pour pallier aux difficultés identifiées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme

1-4.2 Les modifications envisagées au règlement graphique.

1. Zones 1AUb1 et 1 AUb2 – modification de périmètre.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la Nauraisie prévoit que la partie sud de ce secteur qui est classée 1AUb2 doit disposer d'un accès direct depuis la rue de la Nauraisie pour pouvoir être urbanisée. Cet accès reliera l'espace public prévu au sud du cimetière et assurera la jonction du nouveau quartier au projet de ceinture verte du centre-bourg inscrit dans le PADD. L'emplacement réservé n°3 inscrit au plan de zonage du PLU matérialise l'emprise de la future voie d'accès et de la coulée verte.

Un projet d'aménagement de la Nauraiie sud, zone 1AUb2 est à l'étude sous forme de deux tranches successives. Une première phase sur la partie nord de la zone 1AUb2 dans la continuité de 1AUb2 par un nouvel accès depuis rue de la Nauraiie, situé en zone UB, sur un terrain dont la commune n'est pas propriétaire, Emplacement Réserve numéro 3. Il est proposé de reclasser la première tranche de l'opération en zone 1AUb1, l'accès aux constructions nouvelles étant possible depuis les voies aménagées récemment et débouchant sur la rue de la Croix Robert. L'emprise de la zone 1AUb2 sera réduite à la seconde tranche du projet d'aménagement actuellement à l'étude.

C'est pourquoi, la limite entre la zone 1AUb1 et 1AUb2 serait modifiée, à surface constante pour les deux zones comme indiqué ci-dessous sur le plan de zonage.

Extrait du plan de zonage avant la modification n° 1 du PLU (secteur AUB2)

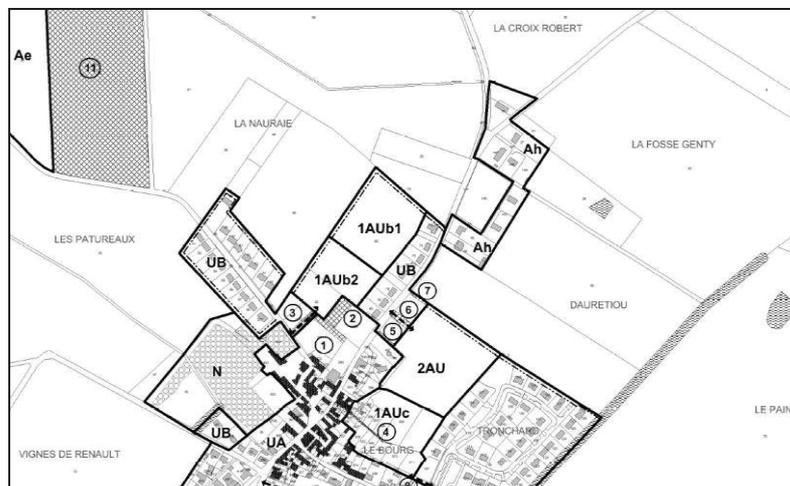


Planche ATU

Extrait du plan de zonage après la modification n° 1 du PLU (nouveau secteur AUB2)

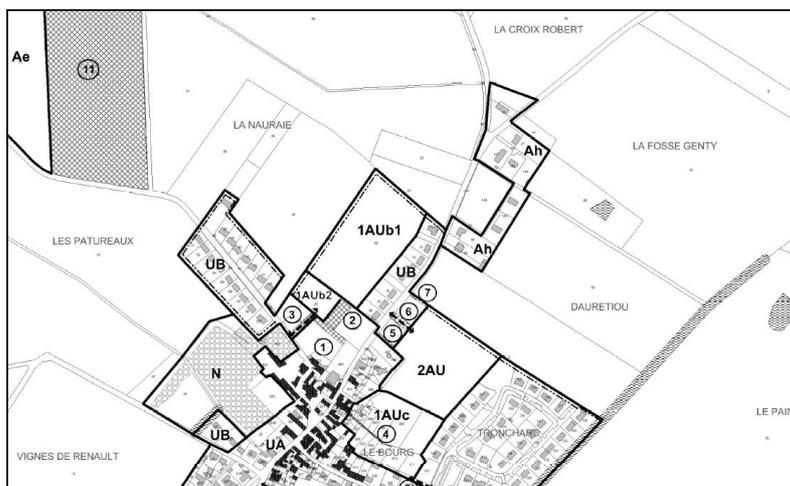


Planche ATU

Les dispositions du PLU conditionnent l'ouverture à l'urbanisation du reliquat de la zone 1AUb2 à la réalisation d'une voie d'accès depuis la rue de la Nauriaie et matérialisée par l'Emplacement Réserve n°3. La superficie de la zone 1AUb1 est de 2,2 ha contre 1,51 ha avant modification et celle de la zone 1AUb2 de 0,36 ha, contre 1,05 ha avant modification.

2. Zone A – Création d'un secteur de taille et capacité limitées dénommé AH2

Le secteur Ah comprend des groupes d'habitations restreints et des locaux d'activité, éloignés et /ou isolés du centre du bourg et n'ont pas d'usage agricole. Dans ces secteurs seule une extension limitée du bâti existant est autorisée. Le secteur du Chêne Villier abrite une entreprise de menuiseries métalliques, PAC Fermetures, implantée dans les locaux d'une ancienne station-service bordant la RD 751. En 2015/2016 l'entreprise a étendu sa surface d'exploitation correspondant à 15% de l'emprise au sol du bâtiment d'origine.

Le règlement du secteur Ah limite les possibilités d'extension à 20% des locaux d'activité existants à la date d'approbation du PLU en 2014. Aujourd'hui l'entreprise souhaite s'étendre à nouveau sur environ 250m² (stockage et bureau) soit près de 40% de l'emprise au sol du bâtiment initial. Une modification du règlement est nécessaire afin de permettre le développement de l'entreprise sur le site actuel.

Il est proposé de délimiter au sein du règlement graphique un nouveau secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) dénommé Ah2 incluant uniquement l'emprise foncière de l'entreprise concernée et d'adapter la règle d'emprise au sol des constructions pour ce secteur afin de permettre une extension supplémentaire des bâtiments existants. L'emprise au sol maximale des constructions autorisées pour ce nouveau secteur serait alors fixée à 60% de la surface du terrain, sachant que le projet actuel représenterait une superficie de plancher d'environ 950 m² soit plus de 40% de la superficie du terrain de l'entreprise (2310 m²).

Dans ce même secteur Ah2, la modification viserait la hauteur maximale des constructions autorisée soit 4 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

1-4.3 Les modifications envisagées au règlement écrit

3. Toutes zones du PLU – article 2 : ajout d'une définition des bâtiments annexes

Il est proposé qu'une définition de la notion d'annexe soit insérée en introduction de l'article 2 du règlement.

« Construction annexe : construction indépendante (non accolée au bâtiment principal) présentant un caractère accessoire au regard de l'usage de celui-ci tels que les abris de jardins, les remises, les locaux deux-roues, etc. »

4. Zone A – article 2: extension des bâtiments d'habitation existants

Le règlement écrit du PLU de Druye n'autorise pas les extensions des habitations en zone A non liées à une exploitation agricole.

Depuis la loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014, l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme autorise l'extension des habitations existantes situées en zone A, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il est proposé d'adapter les dispositions du règlement écrit afin d'autoriser la réhabilitation, l'extension et la surélévation des habitations existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU.

En outre, la définition des constructions et installations nécessaires à la diversification des activités agricoles autorisées en zone A serait également mise à jour en tenant compte des dispositions introduites par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Le règlement du PLU serait modifié comme suit :

- Article A-2.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A :

Dans le second paragraphe :

Le 3^{ème} alinéa serait réécrit et complété :

« - Les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production). »

Un 6^{ème} alinéa serait ajouté :

« - La réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurée des constructions à destination d'habitation existantes dans la zone. »

5. Zone A – article 9.3:modification de la règle d'emprise au sol maximale des constructions au sein du secteur Ah2.

Pour ce nouveau secteur, l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce de détail est portée à 60% de la superficie du terrain au lieu de 20% actuellement.

6. Zone A – article 11.7 : modification de la règle de composition des clôtures en secteur Ah1.

Le règlement du PLU de Druye en zone A et N n'autorise pas les dispositifs occultants en dehors des haies et de la reconstruction ou du prolongement d'un mur existant. Les clôtures éventuelles doivent être composées d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie.

Ces dispositions sont vécues par certains habitants comme une contrainte en particulier pour l'aménagement des clôtures en limite mitoyenne, lorsque la plantation d'une haie n'est pas possible.

Afin de prévenir les conflits d'usage, le règlement écrit est complété au

- A-11.7 : Dispositions applicables uniquement au secteur Ah1.

« *Les éléments occultants favorisant l'intimité peuvent être admis en limite séparative, sous réserve d'une part, d'être implantés entre deux terrains bâtis, et, d'autre part, de prolonger un mur ou une construction existante* »

7. Zone UX – article 6 : réduction de la distance d'implantation des constructions le long de la rue des Fonchers.

En zone UX, l'implantation est définie par rapport aux limites des voies et emprises ouvertes au public. Le recul d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement à la voie. En cas d'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, ce recul ne s'applique qu'aux constructions en premier rang soit celle la plus proche de la voie.

Afin d'optimiser l'usage du foncier disponible en zone UX, la distance minimale d'implantation des constructions par rapport à la rue des Fonchers serait réduite de 10 à 5 mètres.

8. Toutes zones du PLU – article 9 : modification du calcul de l'emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol correspond à la surface totale d'une construction hors débord de toiture.

L'évolution du champ d'application de la règle d'emprise au sol maximale des constructions vise à tenir compte de la réduction de la taille des terrains et de la densification des espaces urbanisés observées depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2014.

Il est proposé d'insérer la définition ci-dessous au début de l'article 9 afin de préciser les éléments et aménagements non pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

« *L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments suivants :*

- *décors architecturaux, balcons, bacs pour plantations dans la limite de 1 m de débord.*
- *marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès en rez-de-chaussée.*
- *dispositifs d'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs).*
- *dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques ou acoustiques des constructions existantes.*

- constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes).
- les dispositifs voués au stationnement des vélos non fermés par des murs pleins.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergie renouvelables. »

9. Toutes zones du PLU – article 10 : modification de la hauteur maximale des constructions.

Pour faciliter l'instruction des demandes d'autorisation des demandes d'autorisation d'urbanisme et surmonter les difficultés des dispositions réglementant les hauteurs des constructions, deux modifications seraient apportées pour y remédier.

- calcul de la hauteur maximale des constructions à partir de l'égout de toiture et non plus à partir du faitage.
- augmentation de 3 m à 3,5 m de la hauteur maximale des constructions annexes, mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Par ailleurs, afin d'éviter la création de niveau supplémentaire non prévu par le règlement dans le cas d'un niveau sous comble dont la toiture est précédée par un encuvement, il est proposé une nouvelle définition qui serait insérée en introduction de l'article 10, toutes zones.

«Définition des combles.

Un niveau sous combles doit s'inscrire dans le volume délimité d'une part par des plans inclinés à 45° dont le point d'accroche se situe au point le plus haut de la construction et, d'autre part, l'égout de toiture.»

Tableau : nouvelle règle de hauteur maximale pour les différentes zones du règlement

Zone du PLU	Nombre de niveaux des constructions (dispositions du PLU maintenues)	Hauteur maximale des constructions à l'acrotère ou à l'égout de toiture (modif. n°1)
UA	R+1+C	7 mètres
UB	R+C	3,5 mètres
UX	Non défini	Inchangée : 8 mètres à moins de 250 m de l'A85 / 12 m au-delà
UL	Non défini	Inchangée : 12 mètres
1AU	1AUa, 1AUb1 : R+C	3,5 mètres
1AU	1AUb2, 1AUC, 1AUD : R+1+C	7 mètres
2AU	Non défini	Sans objet
A	Non réglementé pour les constructions agricoles Autres destinations : R+C	Constructions non agricoles : 3,5 mètres Extensions : hauteur du bâtiment principal existant Secteur Ag : 8 mètres au faitage ou à l'acrotère Secteur Ah2 : 4 mètres au faitage ou à l'acrotère
N	Non réglementé pour les constructions agricoles Autres destinations : R+C	Constructions non agricoles : 3,5 mètres Extensions : hauteur bâtiment principal existant

Planche ATU

10. Zones UA, UB, IAU, A et N – article 11 : modification des règles relatives aux ouvertures et aux toitures.

○ **Les ouvertures.**

Les dispositions du PLU en vigueur visent notamment à éviter que les ouvertures des constructions existantes ou nouvelles, par leurs dimensions, leurs positionnement et leurs proportions, ne portent atteinte à la cohérence architecturale de la construction concernée et de son environnement bâti.

Le règlement actuel prévoit que les ouvertures doivent comporter des dimensions plus hautes que larges. C'est une contrainte forte vécue par les pétitionnaires au regard des dimensions des menuiseries les plus courantes et commercialisées sur le marché.

Il est proposé de réécrire et compléter le paragraphe en introduisant de nouvelles dispositions garantissant une bonne intégration des constructions dans le paysage urbain local.

« La composition des façades doit traduire le parcellaire existant, permettre la lecture verticale des architectures et ne pas entrer en contradiction avec son environnement bâti. En cas d'absence avéré de rythme parcellaire, la composition des façades devra malgré tout reprendre des proportions verticales, être rythmée et diversifiée, afin d'éviter tout effet de monotonie ou de massivité du volume.

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant (respect des proportions plein / vides). »

○ **Les toitures**

Le règlement du PLU des zones UA, UB, IAU, A et N (article 11, paragraphe 5) prévoit que « les toitures à pente doivent comporter au moins 2 plans inclinés ». Afin d'assouplir les possibilités de traitement des toitures des bâtiments annexes la règle est modifiée comme suit ;

« Pour les bâtiments principaux, les toitures à pente doivent comporter au moins 2 plans inclinés dont la pente générale doit être comprise entre 30 et 45°. Les toitures-terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'élément principal de la couverture. Les toitures à un seul plan incliné sont autorisées pour les extensions et les bâtiments annexes. »

1-5. COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

Le dossier, **projet de modification n°1 du PLU** de Druye se compose de plusieurs livrets :

- 1- Actes administratifs : 18 pages numérotées et paraphées par mes soins.
- 2- Avis des services extérieurs : 8 pages numérotées et paraphées par mes soins.
- 3- Le dossier d'enquête publique valant projet de **modification n°1 du PLU**.

Il a été réalisé par

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU)

3, avenue Marcel Dassault – 37200 TOURS –

Il comprend quatre fascicules et deux plans :

Note de présentation : 1 page paraphée et signée par mes soins.

Rapport de présentation : 18 pages paraphées et signées par mes soins.

Règlement : 96 pages numérotées et paraphées par mes soins.

Projet de modification n°1 du règlement : 99 pages numérotées et paraphées par mes soins. Les modifications apportées sont surlignées en jaune afin d'en permettre la lecture.

Plan de zonage n° 1 du projet de modification n°1 du PLU à l'échelle 1/2000.

Plan de zonage n° 3 du projet de modification n°1 du PLU à l'échelle 1/5000.

- 4- Deux registres d'enquête

1-5.1. Les actes administratifs.

- Courrier de Madame Corinne Chailleux, maire de Druye en date 10 juin 2021 introduisant auprès du président de Tours Métropole Val-de Loire, une demande de modification du PLU de Druye.
- Compte-rendu du conseil métropolitain Tours Val-de Loire, le 30 septembre 2021, informant que la demande de modification introduite avait été approuvée le 6 septembre 2021.
- Saisine de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire, le 27 décembre 2021 pour un examen au cas par cas.
- Réponse le 18 mars 2022 n° 2021-3530 qui exempte la procédure de modification d'évaluation environnementale.
- Décision n° E22000054/45 du 26 avril 2022 de Madame La Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans désignant le commissaire-enquêteur.
- Arrêté n°2022/43 du 18 mai 2022 de Monsieur le président de la Métropole Tours Val-de Loire prescrivant l'enquête publique sur le projet de la modification n°1 du PLU de Druye du 7 juin au 6 juillet 2022.
- L'avis d'enquête publique de couleur jaune selon les normes prescrites par l'Arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et les dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du Code de l'Environnement.
- Les extraits de parution aux pages d'annonces légales de la Nouvelle République du Centre-Ouest, quotidien régional.

- 1- Insertion dans l'hebdomadaire du 22 mai 2022
 - 2- Insertion dans le quotidien du 23 mai 2022
 - 3- Insertion dans l'hebdomadaire du 12 juin 2022
 - 4- Insertion dans le quotidien du 14 juin 2022
- Certificat d'affichage délivré par Madame le maire de Druye en date du 6 juillet 2022.
 - Certificat d'affichage délivré par la Métropole Tours Val de Loire le 20 mai 2022.

1-5.2. Les avis des services extérieurs

- La mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe)

Conformément aux dispositions de l'article L 104-12 du Code de l'urbanisme, une demande d'examen au cas par cas afin d'évaluer les incidences sur l'environnement de la modification n°1 du PLU de Druye a été introduite par le président de la Métropole Tours-Val de Loire auprès de la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) Centre Val- de Loire (reçue le 27/12/2021).

En réponse n° 2021-3530 du 18 mars 2022, la MRAe Centre Val-de Loire exempte la procédure de modification n°1 du PLU de Druye d'une évaluation environnementale.

- Les divers services extérieurs

Neuf services ont été consultés par courrier le 13 avril 2022 sur le projet de modification n°1 du PLU de Druye et cinq ont donné leur avis.

Personne publique associée	Réponse
Préfecture d'Indre-et-Loire (DCTA)	
Préfecture d'Indre-et-Loire (DDT)	9 juin 2022 – <i>voir réponse ci-dessous</i> -
Conseil Régional Centre-Val de Loire	
Conseil départemental 37	9 mai 2022 – <i>avis favorable</i> -
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	
Chambre de Commerce et d'industrie	
Syndicat Mixte de l'Agglomération tourangelle (SMAT)	27 avril 2022 – <i>voir réponse ci-dessous</i> -
Chambre d'agriculture	
Syndicat des Mobilités de Touraine	27 mai 2022 - <i>pas de remarque particulière</i> –
Mairie de Druye	4 mai 2022 - <i>avis favorable</i>

1-5.3. Les registres d'enquête.

Ils sont constitués, chacun de 40 pages cotées et paraphées par mes soins. Ils sont destinés à recevoir les observations et les remarques du public pendant toute la durée de l'enquête.

NB : Le dossier a été préparé en double exemplaire : un pour la commune de Druye, un second pour la Métropole Tours Val de Loire. Les deux exemplaires ont été cotés et signés par mes soins.

Avis du commissaire-enquêteur sur le dossier soumis à enquête.

Le dossier préparé par la Métropole Tours Val de Loire reçu tout d'abord par voie dématérialisée puis remis lors de la rencontre en mairie de Druye le 31 mai 2022 est d'une lecture aisée.

Le projet de modification n°1 du PLU de Druye réalisé par l'ATU est clair et suffisamment illustré. Deux fascicules « règlement » sont présents : l'existant et le projet où les modifications à venir sont surlignées. Ce qui en facilite grandement la lecture.

Cependant à l'étude du rapport de présentation et du règlement modifié, il apparaît des discordances dans les références aux articles de la zone A.

En outre, des ajouts (police en gras) dans plusieurs paragraphes figurent dans le rapport de présentation et ne sont pas repris dans le règlement modifié.

Ces discordances sont détaillées au **4-2** (page 31) *Avis de la Préfecture d'Indre-et-Loire (DDT)*.

Je considère néanmoins que la composition du dossier et son contenu répondent aux exigences réglementaires. Le public pouvait se faire une complète et juste appréciation des modifications envisagées.

2- ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2-1. ORGANISATION

Désignation

J'ai été désignée en tant que commissaire enquêteur par Madame la présidente du Tribunal administratif d'Orléans par décision n° E22000054/45 du 26 avril 2022.

Modalités de l'organisation de l'enquête publique.

Suite à cette désignation, j'ai contacté Madame Aurélie Thibault au service de la Planification de La Métropole de Tours Val-de-Loire, en charge du dossier.

Le 31 mai 2022 : rencontre en mairie de Druye avec Madame Corinne Chailleux, maire, Monsieur Noël Deblaise, adjoint à l'urbanisme, Monsieur Jean-Charles Désiré, chargé d'études à l'Agence d'Urbanisme de Tours (ATU) qui a réalisé le

dossier et Madame Aurélie Thibault, en charge de cette enquête à la Métropole de Tours Val de Loire.

Au cours de cet entretien l'ATU et la commune ont présenté le projet de modification qui concerne le règlement graphique et écrit du PLU en vigueur.

Puis, en concertation, nous avons défini les modalités de l'enquête : durée de l'enquête, du 7 juin au 6 juillet 2022, le nombre des permanences, trois et leurs dates, choix des jours et des heures avec le souci de toucher le plus grand nombre. Information du public par affichages et insertions dans la presse, mise en ligne du dossier, mise à disposition d'un ordinateur en mairie afin de consulter le dossier d'enquête.

J'ai fait un rapide tour de la commune en m'attardant à la Nauraie et au Chêne-Villier.

Les échanges se sont faits par courriels essentiellement ou par téléphone pour finaliser et permettre la rédaction de l'arrêté de mise à l'enquête publique.

Le 5 juin 2022, je me suis rendue au siège de la Métropole de Tours Val de Loire à Tours pour préparer les dossiers d'enquête dont j'ai côté et paraphé les pages.

J'ai mis à profit ce déplacement pour m'assurer de l'affichage tel qu'il était présenté dans le dossier.

Le 7 juin 2022, jour de l'ouverture de l'enquête, j'ai fait le tour de la commune de Druye pour vérifier que l'affichage était présent.

Les 18 juin et 6 juillet 2022, lors de la seconde et de la troisième permanence, j'ai pu vérifier que l'affichage était toujours présent.

Les 4 et 7 juillet 2022 entretiens téléphoniques avec l'ATU.

2-2. INFORMATION DU PUBLIC

Permanences et siège de l'enquête.

En mairie de Druye

Je me suis tenue à la disposition du public pour répondre à ses questions et ses demandes en mairie de Druye les

Mardi 7 juin 2022 de 9h à 12h

Samedi 18 juin 2022 de 9h à 12h

Mercredi 6 juillet 2022 de 14h à 17h

Consultation du dossier d'enquête

Le dossier était par ailleurs consultable en mairie de Druye aux heures d'ouverture des bureaux ; du mardi au vendredi de 8h45 à 12h et de 14 à 17h et le samedi de 9 à 12h.

A la métropole Tours Métropole Val-de Loire :

Direction de l'aménagement urbain, 25 ave Mérieux à Tours du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.

Le dossier d'enquête était disponible pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.druye.fr. et sur le site internet de la métropole : www.tours-metropole.fr.

De même, le dossier d'enquête pouvait être consulté pendant toute la durée de l'enquête à partir d'un poste informatique mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituels du secrétariat de mairie.

Chacun pouvant prendre connaissance du dossier et consigner le cas échéant ses observations et ses contre-propositions pendant toute la durée de l'enquête du 7 juin 2022 à 9h et au plus tard jusqu'au 6 juillet 2022 à 17h sur le registre d'enquête, par mail ou les adresser par voie postale à l'adresse suivant :

Madame le commissaire-enquêteur (enquête PLU)

Mairie de Druye- 7 rue des Fonchers- 37190 Druye

Les observations et les contre-propositions pouvaient être déposées à l'intention du commissaire-enquêteur, avant la clôture de l'enquête, par voie électronique à l'email suivant : enquetepublique.druye@gmail.com

Annonces légales par voie de presse.

L'arrêté métropolitain n°2022/43 prescrivant l'enquête a été publié par voie de presse dans la quinzaine qui a précédé l'enquête publique :

- Le quotidien régional, la Nouvelle République du Centre Ouest le 23 mai 2022.
- Un hebdomadaire local, la Nouvelle République du Centre Ouest Dimanche le 22 mai 2022.

Puis dans les huit jours qui ont suivi la date d'ouverture de l'enquête.

- Le quotidien régional, la Nouvelle République du Centre Ouest le 14 juin 2022.
- Un hebdomadaire local, la Nouvelle République du Centre Ouest Dimanche le 12 juin 2022.

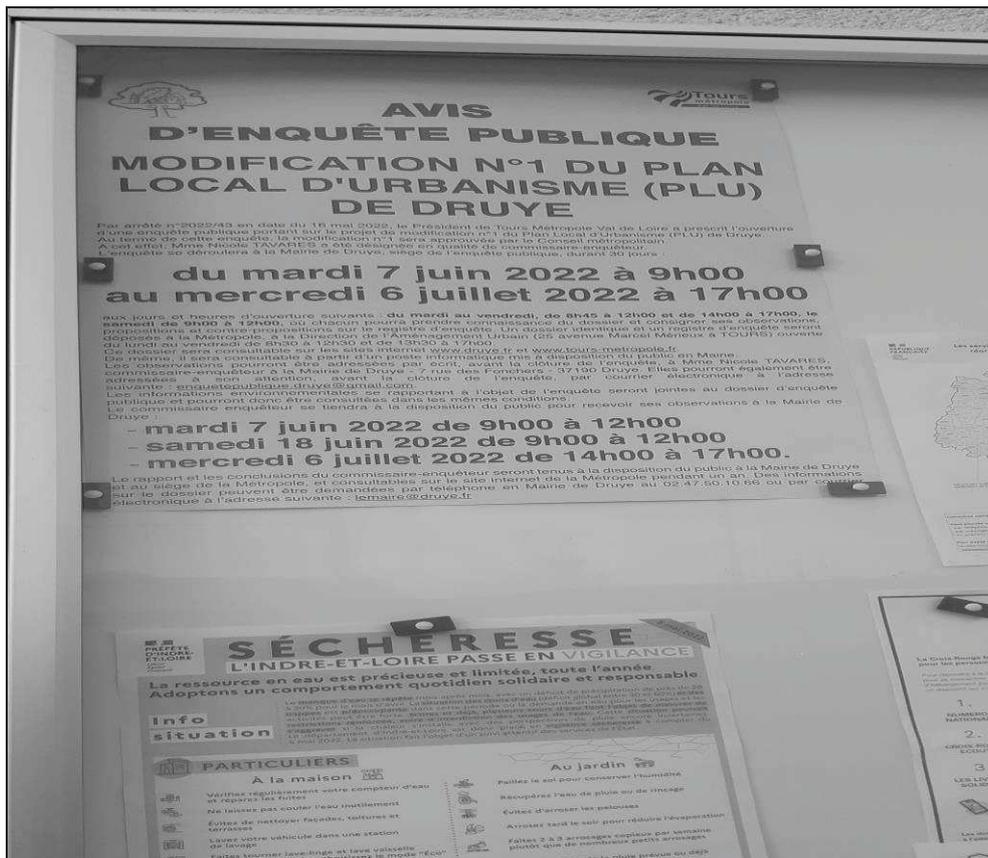
Affichage municipal.

Sur le panneau officiel de la mairie de Druye,

Affichages confirmés par le certificat délivré par :

Madame le maire de Druye le 6 juillet 2022,

La Métropole de Tours Val de Loire le 20 mai 2022.



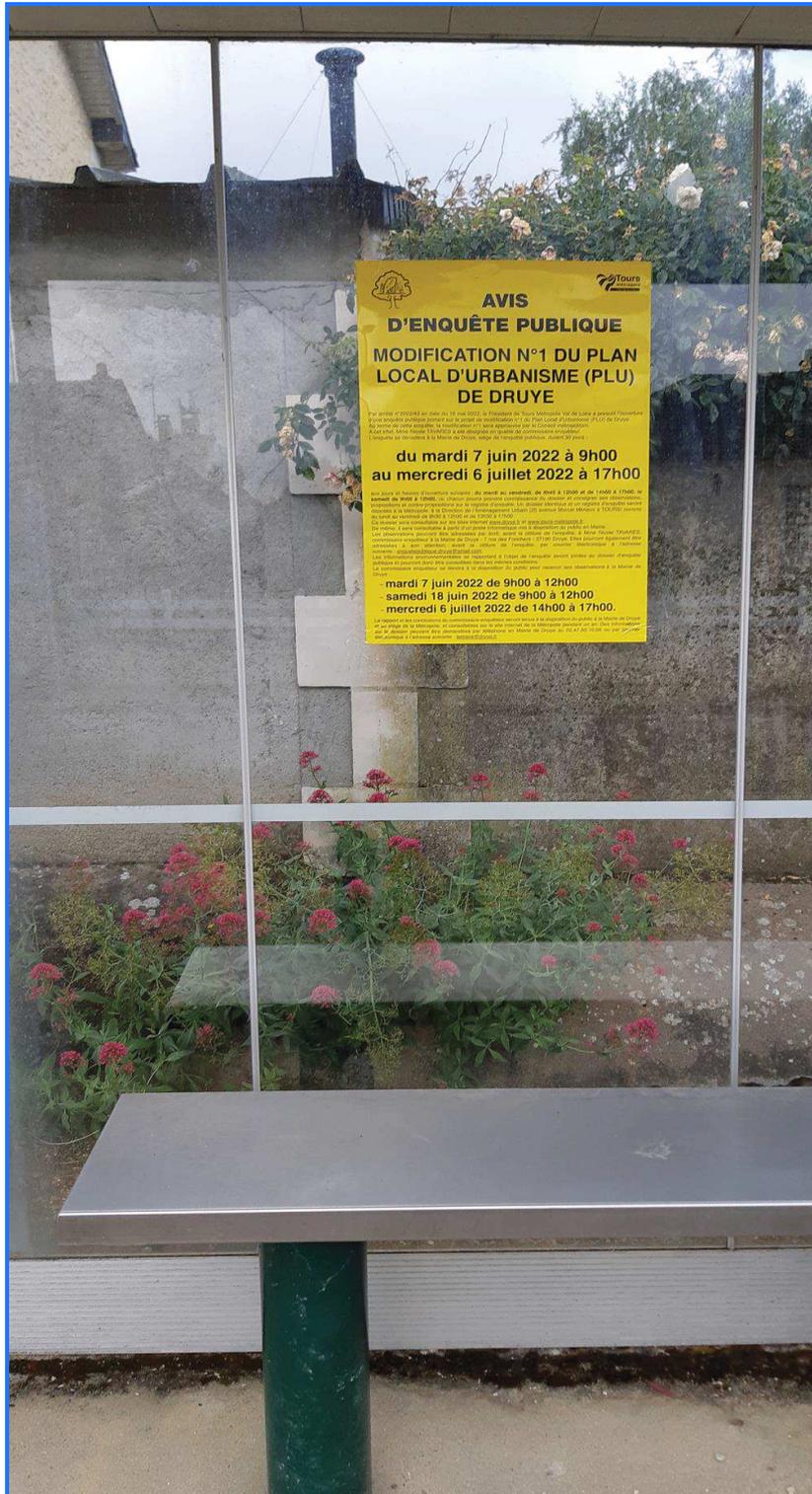
Mairie de Druye



Salle Polyvalente



Mur d'enceinte de l'école



Abri- bus

Affichage métropolitain.

Sur le panneau officiel de la Métropole Tours Val de Loire,



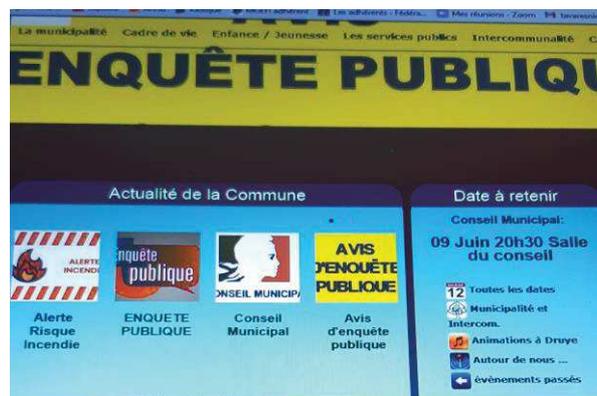
Tours, 60 Ave Marcel Dassault

Contrôles effectués.

Conformes à la réglementation, j'ai personnellement constaté ces affichages au cours de mes divers déplacements tant à Druye qu'au siège de la Métropole à Tours.

Les parutions dans la presse l'ont été dans deux journaux agréés, une première fois au minimum 15 jours avant le début de l'enquête et une deuxième fois durant les 8 premiers jours de l'enquête.

L'avis d'enquête et le dossier d'enquête étaient consultables dès le début de l'enquête et pendant toute sa durée sur le site de la commune de Druye



Site internet de la commune

La publication « Informations municipales Druyennes de mai 2022 » pages 20 et 21 (voir ci-dessous) fait état de l'enquête avec des illustrations. Elle a été mise dans la boîte aux lettres de chaque administré par la commune.

Communiqué inséré dans « Informations municipale Druyennes » Mai 2022

La publicité réglementaire a été faite et la commune de son côté a largement informé les habitants.

Le public a eu les moyens de prendre connaissance de la tenue d'une enquête publique, de son objet, de sa durée, des modalités de consultation du dossier et des moyens mis à sa disposition pour s'exprimer.

2-3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Les deux registres d'enquête publique composés de 40 pages ont été cotés et paraphés par mes soins recto-verso le 31 mai 2022 dans les bureaux de la Métropole de Tours Val de Loire.

Ils ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique respectivement en mairie de Druye et dans les bureaux de la Métropole de Tours Val de Loire.

L'enquête a été ouverte du mardi 7 juin 2022 à 9h jusqu'au mercredi 6 juillet 2022 à 17h soit une durée de 30 jours. Ils ont été tenus à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la mairie et de la Métropole de Tours Val de Loire.

Le dossier d'enquête publique était disponible pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.druye.fr. et sur le site internet de la métropole : www.tours-metropole.fr.

De même, ce dossier pouvait être consulté pendant toute la durée de l'enquête à partir d'un poste informatique mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituels du secrétariat de mairie.

Chacun pouvant prendre connaissance du dossier et consigner le cas échéant ses observations et ses contre-propositions pendant toute la durée de l'enquête du 7 juin 2022 à 9h et au plus tard jusqu'au 6 juillet 2022 à 17h sur le registre d'enquête, par mail ou les adresser par voie postale à l'adresse suivante :

Madame le commissaire-enquêteur (enquête PLU)

Mairie de Druye- 7 rue des Fonchers- 37190 DRUYE

Conditions matérielles et climat de l'enquête.

Les conditions d'installation du commissaire-enquêteur et de l'accueil du public ont été satisfaisantes. La coopération des agents territoriaux sollicités a été pleine et entière. Cette enquête s'est déroulée dans un climat serein.

Clôture de l'enquête.

Conformément à l'article 6 de l'arrêté de Monsieur le Vice-Président délégué aux finances, à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme à la Métropole de Tours Val de Loire, j'ai clôturé la présente enquête le mercredi 6 juillet 2022 à 17h en mairie de Druye. J'ai emporté le registre et le dossier afin de rédiger le rapport. La Métropole de Tours Val de Loire m'a adressé par voie postale le registre en dépôt dans ses bureaux pendant toute la durée de l'enquête.

Participation du public.

Cette enquête n'a guère mobilisé le public. Lors des trois permanences j'ai reçu la visite de quatre personnes.

Le 6 juillet 2022 à 17 heures, en mairie de Druye, j'ai clos le registre d'enquête et je l'ai emporté.

Le 6 juillet 2022, le registre en dépôt à la Métropole de Tours- Val de Loire était resté vierge. Il m'a été envoyé par voie postale dès le lendemain 7 juillet 2022.

Le 11 juillet 2022, par courriel et le 12 juillet 2022 par voie postale j'ai adressé la synthèse à Monsieur le Président de la Métropole de Tours Val de Loire l'invitant à produire ses observations éventuelles dans un délai de 15 jours à compter de la réception de la synthèse en application de l'article L.123-18 du Code de l'Environnement.

3-OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique concerne **le projet de modification n°1 du PLU** de la commune de Druye.

3-1. Les observations du public

Un registre d'enquête a été ouvert à la mairie de Druye destiné à recueillir observations et contre-propositions. Une adresse mail dédiée enquetepublique.druye@gmail-com pouvait également recevoir des observations et des contre-propositions. Un second registre a été ouvert à la Métropole de Tours Val de Loire.

Pendant toute la durée de l'enquête, qui a duré 30 jours, 3 permanences ont été tenues et le commissaire enquêteur a reçu **quatre** – 4- personnes.

Une observation orale sans transcription dans le registre.

Le registre d'enquête ouvert à la mairie de Druye a recueilli **quatre** observations dont un courriel.

Le registre mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la direction de l'aménagement urbain, 25 avenue Mérieux à Tours est resté vierge.

3-2. Les avis des personnes publiques associées

Conformément aux dispositions de l'article 153-40 du Code de l'Urbanisme et préalablement à l'enquête publique, le président de la Métropole Tours Val-de Loire a notifié le 13 avril 2022, le projet de modification n°1 du PLU de Druye, aux Personnes Publiques Associées. Dix avis notifiés -10-, cinq réponses -5-

Le tableau suivant présente la liste des PPA et les suites données à cette notification.

Personne publique associée	Avis
Préfecture d'Indre-et-Loire (DCTA)	
Préfecture d'Indre-et-Loire (DDT)	9 juin 2022 – <i>voir réponse ci-dessous</i> -
Conseil Régional Centre-Val de Loire	
Conseil départemental 37	9 mai 2022 – <i>avis favorable</i> –
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	
Chambre de Commerce et d'industrie	
Syndicat Mixte de l'Agglomération tourangelle (SMAT)	27 avril 2022 – <i>voir réponse ci-dessous</i> -
Chambre d'agriculture	
Syndicat des Mobilités de Touraine	27 mai 2022 - <i>pas de remarque particulière</i> -
Mairie de Druye	4 mai 2022 - <i>avis favorable</i> -

3-3. Le procès-verbal de synthèse **Annexe 1**

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'environnement, la synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique a été envoyée à Monsieur le Président de la Métropole de Tours Val-de Loire le 11 juillet 2022 par email, doublé d'un envoi postal le 12 juillet 2022.

3-4. Le mémoire en réponse **Annexe 2**

Le mémoire en réponse a été adressé au commissaire-enquêteur par courriel le 19 juillet 2022.

4- ANALYSE DES OBSERVATIONS

Informations liminaires

Dans ce chapitre, figurent :

- 1- Les observations écrites du public portées sur les registres papier et celles reçues par courrier ou courriel qui ont été collées dans le registre.
- 2- Les avis des personnes publiques associées.
- 3- Les réponses du Président de la Métropole Tours Val de Loire ainsi que celles de l'ATU qui figurent dans le mémoire en réponse.
- 4- Les réponses du commissaire-enquêteur.

Dans un souci de bonne lisibilité, les observations du public et les avis des personnes publiques associées sont de couleur bleue, les réponses de la Métropole et de l'ATU de couleur noire et celles du commissaire-enquêteur de couleur sienne.

4-1. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

1) Observation de « Monsieur Grand HINDSON.

Visite à 9h30 pour se faire expliquer la partie exacte des modifications demandées par l'enquête. Surtout me rassurer que rien n'était en cours. Visite rendue obligatoire par le manque total d'information de la mairie en amont. Pas de réunion publique, pas de dépliant explicatif, rien. Dommage. Très bon accueil de la part de Mme le commissaire, avec des explications claires et rassurantes. (Merci) »

Réponse de la Métropole

En réponse à la remarque de M. Hindson regrettant le manque d'informations en amont de l'enquête publique, la mairie de Druye confirme que l'enquête publique de la modification du PLU a été annoncée dans la feuille d'informations druyennes du mois de mai 2022 (encart en bas de la page 20) distribuée dans toutes les boîtes aux lettres de la commune et mise en ligne sur le site internet de la mairie.

Lien vers la feuille d'informations de mai 2022 téléchargeable sur le site internet de la mairie de Druye :

<https://druye.sharepoint.com/Documents%20partages/Forms/AllItems.aspx?ga=1&id=%2FDocuments%20partages%2FFeuille%20d%27info%2FFEUILLE%20D%27INFOS%20MAI%2Epdf&parent=%2FDocuments%20partages%2FFeuille%20d%27info>

Pour rappel, à la différence de la procédure d'élaboration ou de révision, la procédure de modification du PLU, lorsqu'elle n'est pas soumise à évaluation

environnementale, ne fait pas l'objet d'une concertation préalable (code de l'urbanisme, article L103-2).

Réponse du commissaire-enquêteur :

L'avis du commissaire-enquêteur va dans le sens de celui de la Métropole. Hormis la publicité réglementaire qui a été faite, le site de la mairie a annoncé bien en amont la tenue de l'enquête. De plus, chaque administré a reçu en mai dans sa boîte aux lettres la publication « Informations municipales Druyennes ». Dans son contenu, une page était consacrée à l'enquête publique : la modification n°1 du PLU y était expliqué avec des exemples concrets. Un encart informait de la date de l'enquête, de sa durée et des permanences où il serait possible de rencontrer le commissaire-enquêteur. En conséquence de quoi, le manque d'information invoqué n'est pas fondé.

2) Observation de Messieurs Blanchard par courriel le 8 juin,

ce dernier collé dans le registre.

Tél 06 15 08 02 40 De : <christian.blanchard2@free.fr>

Date: mer. 8 juin 2022 à 13:56

Subject: observation concernant le PLU de Druye

To: <enquetepublique.druye@gmail.com>

« Bonjour,

Je suis agriculteur sur la commune d'Artannes sur Indre et mon fils a repris les terres de l'exploitation agricole de la EARL la petite Avaloux dont les parcelles se situent sur la commune de Artannes, Ballan, la prairie de la Gloriette à Tours et Joué Les Tours.

Nos bâtiments se situent au siège de l'exploitation au centre bourg de Artannes se qui est très compliqué pour y accéder avec le matériel agricole.

C'est la raison pour laquelle nous avons un projet de bâtiment photovoltaïque sur la parcelle ZL 4 des cinq arpents sur la commune de Druye.

Notre choix s'est porté sur cette parcelle pour plusieurs raisons: mon fils est propriétaire de la parcelle, elle est accessible par une voie sans issue ce qui dissuade un peu les voleurs et il y a un poste source au coin de la parcelle pour pouvoir réinjecter le courant produit dans le réseau.

Ce bâtiment d'environ 84 mètres sur 16 mètres servira au stockage de matériel, engrais et céréales.

Merci de tenir compte de ces informations dans le cadre du renouvellement de votre PLU.

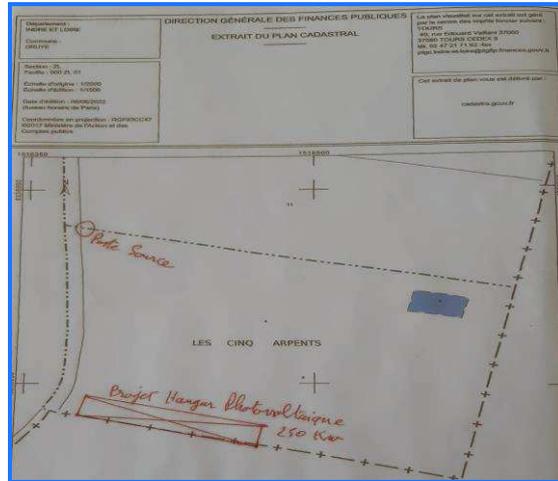
GAEC DE LA CHOUANNIERE

Christian et Cédric Blanchard

1 La Chouannière

37260 Artannes sur Indre »

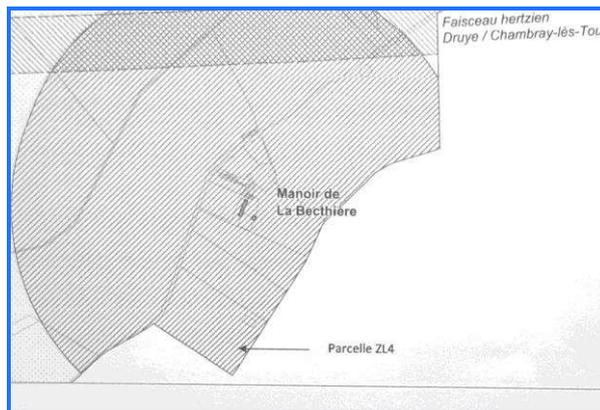
Copie de l'extrait cadastral ZL 4 joint au courriel



Réponse de la Métropole

Les dispositions du PLU de Druye ne s'opposent pas à la réalisation de ce projet de construction porté le GAEC de la Chouanière (Artannes-sur-Indre), le terrain d'implantation du projet étant classé en zone A.

Il convient toutefois de souligner que la parcelle ZL4 est comprise dans le périmètre de protection de 500 mètres du manoir de la Becthière dont plusieurs éléments (façade et toiture, chapelle) sont inscrits par arrêté du 18 juin 1962 à l'inventaire des monuments historiques (voir extrait du plan des servitudes d'utilité publique annexé au dossier de PLU ci-après).



Réponse du commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur approuve la réponse qui a été faite. Cette parcelle n'apparaissait pas dans les documents graphiques (zonages 1 et 3) produits à l'enquête publique car hors champs. Messieurs Blanchard auront tout intérêt à se rapprocher de la mairie pour un examen approfondi de leur requête en temps opportun.

3) Observation de Madame Dauphin Elodie,

Exploitante agricole d'un poney club sur le lieu-dit « Les Morinières » souhaiterait agrandir l'exploitation en ajoutant un bâtiment complémentaire pour attacher les poneys, faire un club house (point sanitaire) pour les clients et une aire de travail les jours de pluie avec les clients. »

Réponse de la Métropole

Dès lors que le poney club est assimilé à une activité agricole, les dispositions du PLU ne s'opposent pas à la réalisation de ce projet, le lieu-dit les Morinières étant classé en secteur Ad au sein duquel est autorisée la diversification des activités agricoles (incluant les centres équestres).

Réponse du commissaire-enquêteur :

Ces précisions mettent en évidence le bien fondé du projet de modification n°1 du PLU de Druye. Ces compléments d'informations faciliteront la compréhension et l'application du nouveau règlement dans l'examen des dossiers.

4) Madame Lapresle Julie.

« Nous venons par la présente demander une réévaluation de nos possibilités de construction, sur notre terrain cadastré ZS 0055, et situé au 5 Le Chevalet à Druye.

Etant donné que l'étude du PLU de notre commune est en cours, nous nous permettons de vous transmettre cette demande écrite.

Nous souhaiterions tout d'abord vous demander l'autorisation de construire une piscine enterrée.

- Se trouve actuellement (sur l'espace concerné) une ancienne structure apparaissant sur le plan d'urbanisme (ancienne taie à cochons).

- Cette zone Ah est située en face de nos bâtiments déjà construits sur la même zone.

- Nous agrandissons notre maison afin de créer pour notre famille un lieu agréable où nous pourrions envisager de donner de la valeur ainsi que du plaisir d'y vivre grâce à cette piscine.

- Suite à notre agrandissement, et aux nombreuses précautions et mise en garde faites par le SDIS, nous pensons que la piscine sur notre terrain, serait source de sécurité en cas d'incendie sur notre hameau (le bâtiment voisin étant, de plus, rempli de ballots de paille une grande partie de l'année).

- Nous constatons également de plus en plus de piscines enterrées dans notre voisinage, et espérons avoir les mêmes possibilités.

Nous souhaiterions de plus obtenir l'autorisation de construire un agrandissement sur le pignon ouest de notre maison (pas plus de 5m de large) afin de renforcer ce côté de notre bâtiment qui se fissure de plus en plus sur ce côté.

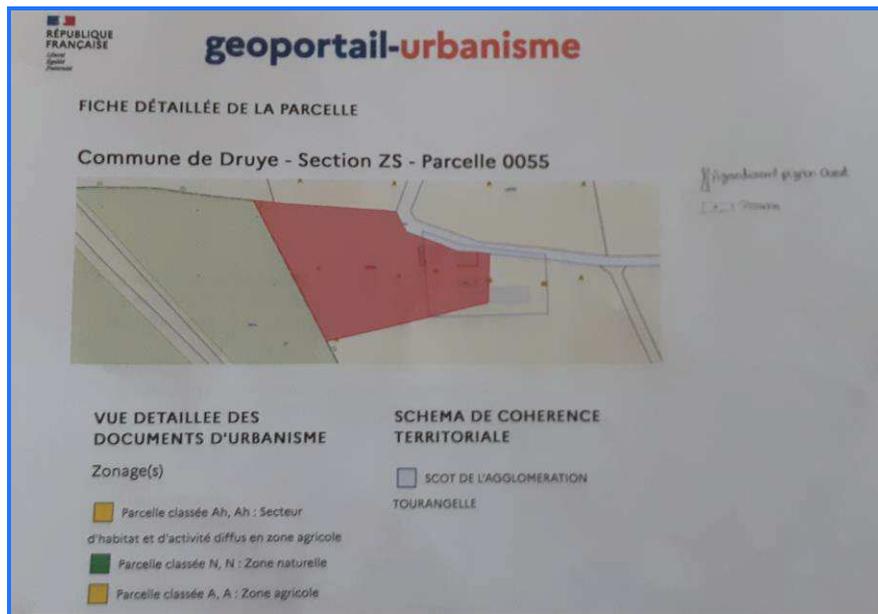
La zone agricole qui colle complètement nos bâtiments existants ne nous permettrait pas de le faire, mais nous voyons chaque année notre maison bouger de plus en plus sur ce côté.

Nous serions donc rassurés de pouvoir y ramener plus d'emprise au sol.

Nous avons joint un plan où nous avons mentionnée ces deux endroits de notre terrain pour plus de clarté.

Pour tout besoin complémentaire nous restons évidemment à votre disposition ».

Plan de la parcelle avec le projet de modification



Réponse de la Métropole

L'extension des bâtiments d'habitation situés en zone A et existants à la date d'approbation du PLU étant désormais autorisée, il n'est pas nécessaire de modifier la limite ouest du secteur Ah.

Les dispositions du règlement de la zone A modifié ne s'opposent pas non plus à la réalisation du projet de piscine enterrée (voir nouvelle définition de l'emprise au sol des constructions excluant les piscines non couvertes) à condition que cette piscine soit dépourvue de toiture (dans le cas contraire, le projet devra respecter les dispositions de l'article 9 réglementant l'emprise au sol des constructions en zone A).

Réponse du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte. Ces nouvelles dispositions du règlement écrit ne figuraient pas dans le fascicule du règlement écrit modifié, seulement dans la note de présentation à la page 15.

Observation orale et restée anonyme

Le couple qui est venu me rencontrer le 7 juin 2002, demeurant sur le secteur de La Nauraie souhaitait avoir des éclaircissements sur la modification du périmètre des zones 1Aub1 et 1 AUb2. A la suite de cet échange, il n'a pas éprouvé le besoin de porter une remarque ou une observation sur le registre.

4-2. LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément aux dispositions de l'article 153-40 du Code d'Urbanisme et préalablement à l'enquête publique, le président de la Métropole Tours Val-de-Loire a notifié le 13 avril 2022, le projet de modification n°1 du PLU de Druye, aux Personnes Publiques Associées, au nombre de dix.

Cinq n'ont pas répondu, deux avis favorables ont été donnés ainsi qu'un avis sans remarque particulière et deux avis avec observations.

Le tableau suivant présente la liste des PPA et les suites données à cette notification.

Personne publique associée	Avis
Préfecture d'Indre-et-Loire (DCTA)	
Préfecture d'Indre-et-Loire (DDT)	9 juin 2022 – <i>voir réponse ci-dessous</i> -
Conseil Régional Centre-Val de Loire	
Conseil départemental 37	9 mai 2022 – <i>avis favorable</i> –
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	
Chambre de Commerce et d'industrie	
Syndicat Mixte de l'Agglomération tourangelle (SMAT)	27 avril 2022 – <i>voir réponse ci-dessous</i> -
Chambre d'agriculture	
Syndicat des Mobilités de Touraine	27 mai 2022 - <i>pas de remarque particulière</i> -
Mairie de Druye	4 mai 2022 - <i>avis favorable</i> -

Analyse préliminaire du commissaire-enquêteur.

Avant d'aborder les observations formulées par les personnes publiques associées et notamment la DDT, il est bon de préciser que l'avis rendu par la Préfecture d'Indre-et-Loire (DDT) et figurant ci-après semble avoir été rédigé à la seule lecture du rapport de présentation.

En effet, il y a des discordances entre le rapport de présentation et le règlement écrit ce qui nuit à une bonne lisibilité.

Pages 13 et 14 du rapport de présentation et page 66 du règlement écrit.

Page 14 du rapport de présentation.

- « 2.5 Zone A article 8 ... » alors que cela concerne l'article 9.3 page 72 du règlement écrit modifié.

- « 2.6 Zone A – article 11 ... » alors que dans le règlement écrit modifié cela concerne l'article 11.7 page 76.

Réponse de la Métropole avec le concours de l'ATU

CORRECTION D'ERREURS MATÉRIELLES DANS LE RÈGLEMENT MODIFIÉ DU PLU JOINT AU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

• **Extension des bâtiments d'habitation existants en zone A (article 2)**

Cette possibilité introduite à l'article 2 du règlement modifié de la zone A a été omise dans le règlement joint au dossier d'enquête publique. La phrase apparaissant ci-dessous en gras sera donc insérée dans le règlement comme annoncé dans le rapport de présentation de la modification n°1 du PLU (p. 13-14).

L'adjectif « mesurées » utilisé pour qualifier les évolutions autorisées par le règlement modifié pouvant être difficile à interpréter, il est proposé de supprimer ce terme (cf. avis des services de l'État ci-après).

« Article A-2.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A :

« Sont admises à condition :

(...)

les occupations et utilisations du sol suivantes :

(...)

la réhabilitation, l'extension, la surélévation ~~mesurées~~ des constructions à destination d'habitation existantes dans la zone. »

• **Emprise au sol maximale des extensions des bâtiments d'habitation existants en zone A (article 9)**

La possibilité d'étendre les bâtiments d'habitation existants dans la zone A à la date d'approbation du PLU introduite par la modification n°1 implique de réglementer l'emprise au sol de ce type de construction au sein de la zone A. Il est proposé **d'appliquer pour les bâtiments d'habitation présents en zone A la règle d'emprise au sol maximale en vigueur dans le secteur Ah.**

Le premier paragraphe de l'article 9 de la zone A serait donc complété comme suit (texte souligné en gras) :

« Article A-9 : emprise au sol des constructions Définition :

(...)

Définition :

(...)

L'extension des bâtiments d'habitation et la construction d'annexes est autorisée dans la limite de 50% de l'emprise au sol des constructions à la date d'approbation du PLU sans excéder 50m².

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions nécessaires à

l'exploitation agricole et à son prolongement ni pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et aux services publics ou d'intérêt collectif. »

• **Nouvelle définition de l'emprise au sol des constructions (article 9)**

La nouvelle définition de l'emprise au sol des constructions présentées dans le rapport de présentation de la modification n°1 du PLU de Druye a été omise dans le règlement modifié joint au dossier d'enquête publique. La définition de l'emprise au sol ci-après est donc insérée en introduction de l'article 9 du règlement écrit pour l'ensemble des zones du PLU.

« *L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments suivants :*

- *décors architecturaux, balcons, bacs pour plantations dans la limite de 1m de débord,*
- *marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès en rez-de-chaussée,*
- *dispositifs d'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs),*
- *dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques ou acoustiques des constructions existantes.*
- *constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes)*
- *les dispositifs voués au stationnement des vélos non fermés par des murs pleins,*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergie renouvelable. »*

Réponse du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend acte des modifications demandées.

1) Avis de la Préfecture d'Indre-et-Loire (DDT)

« Point n°4 –zone A – Article 2 : « extensions des bâtiments d'habitation existants : La modification prévoit la disposition suivante : « *la réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées des constructions à destination d'habitation existantes dans la zone* ».

La qualification d'une évolution « mesurée » est vague et soumise à interprétation. L'objectif de la modification répondant à « *la difficulté à interpréter certaines dispositions du règlement exprimée par le service de Tours Métropole Val-de Loire chargé de la délivrance des autorisations d'urbanisme et par les pétitionnaires* » (introduction du rapport de présentation), il conviendrait de préciser cette règle.

Concernant l'ajout de la disposition : «Les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole (transformation, conditionnement et

commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production). »

Pourquoi ne pas avoir repris intégralement l'article du Code de l'urbanisme qui justifie cet ajout, à savoir l'article L.151-11 : « [...] II, - Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Réponse de la Métropole

Dans leur avis du 09/06/2022, les services de l'État jugent « vague » le qualificatif « mesurés » employé pour décrire les possibilités d'évolution des bâtiments d'habitation présents en zone A introduites dans le règlement par la modification n°1. Pour écarter toute difficulté d'interprétation, il est proposé de supprimer cet adjectif, les autres dispositions du règlement permettant d'encadrer l'évolution « mesurée » de ces constructions en zone A (implantation, emprise au sol, hauteur des constructions).

Dans ce même avis, il est suggéré de reprendre in extenso les dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme qui précise la nature des constructions et installations nécessaires aux activités agricoles que le règlement du PLU peut autoriser. Il est proposé de ne retenir que la première phrase de cet article, la seconde relative à la soumission des autorisations d'urbanisme à l'avis de la CDPENAF n'étant pas du ressort du PLU. Les dispositions de l'article 2 du règlement modifié seraient donc complétées comme suit (texte souligné en gras) :

« Article A-2.1 Dispositions applicables à l'ensemble de la zone A :

Sont admises à condition :

(...)

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- (...);

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

Réponse du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur partage cette analyse de vue et approuve le fait de s'en tenir à la reprise de l'article L.151-1 du Code de l'urbanisme.

2) Syndicat mixte de l'Agglomération tourangelle (SMAT)

« 1. Evolution du règlement graphique

a. Modification de périmètre zones 1Aub1 et 1Aub2

Cette modification se faisant à enveloppe constante et ne concernant pas d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, cela ne crée pas de nouvelles extensions par rapport au PLU approuvé en 2014 et compatible avec le SCoT.

Cette modification est donc compatible avec le SCoT.

b. Zone A – création d'un STECAL Ah2

Cette modification ayant pour but de permettre l'extension d'une activité artisanale sur site, et sur un espace déjà artificialisé, elle est compatible avec le SCoT de l'Agglomération tourangelle.

2. Evolution du règlement écrit

a. Toutes zones du PLU –article 2 : ajout d'une définition des bâtiments annexes

Il est proposé qu'une définition de la notion d'annexe soit insérée en introduction de l'article 2 du règlement (occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières) afin de préciser le champ d'application des dispositions du règlement relatives aux bâtiments annexes.

« Construction annexe : construction indépendante (non accolée au bâtiment principal) présentant un caractère accessoire au regard de l'usage de celui-ci tels les abris de jardins, les remises, les locaux deux-roues, etc. »

Le SMAT n'a pas de remarques spécifiques relatives à cette modification.

b. Zone A –article : extension des bâtiments d'habitation existants

Cette modification ayant pour objet de mettre à jour le PLU au regard d'évolution réglementaires et notamment la loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014 qui autorise l'extension des habitations existantes en zone A, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, permet la réhabilitation, l'extension et la surévaluation des habitations existantes.

Cette évolution permet notamment de résorber la vacance et d'envisager des rénovations, notamment thermiques, du bâti existant.

A ce titre, cette modification est compatible avec le SCoT de l'Agglomération tourangelle.

c. Zone A article 8 : modification de la règle d'emprise au sol maximale des constructions au sein du secteur Ah2

Cette modification est liée au point 1b développé précédemment et n'entraîne pas de remarque particulière du SMAT.

d. Zone A – Article 11 : modification de la règle de composition des clôtures en secteur Ah1

Cette modification autorisant dans certains cas les dispositifs occultants n'est pas incompatible avec le SCoT.

e. Zone UX – article 6 : réduction de la distance d'implantation des constructions rue des Fonchers

Cette modification prévoyant le recul par rapport à l'espace public n'est pas incompatible avec le SCoT.

f. Toutes zones du PLU –article 9 : modification du calcul de l'emprise au sol.

Cette modification précisant les éléments exclus du calcul de l'emprise au sol des constructions n'est pas incompatible avec le SCoT.

g. Toutes zones du PLU –article 10 : modification de la hauteur maximale des constructions.

Cette modification précisant les dispositions réglementant les hauteurs des constructions n'est pas incompatible avec le SCoT.

h. Zones UA, UB, 1AU, A et N – article 11 : modification des règles relatives aux ouvertures et toitures.

Cette modification prévoyant des assouplissements légers relatifs aux ouvertures et toitures n'est pas incompatible avec le SCoT.

4-3. REPONSES COMPLEMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Ce projet devrait grandement simplifier les démarches des administrés en matière d'urbanisme.

Cette modification n°1 du PLU s'inscrit dans les objectifs du SMAT/SCoT et du PADD de la commune.

Il a été mis en évidence quelques erreurs de référence. Par ailleurs les observations formulées par la DDT, personne publique associée sont de nature à améliorer le projet.

Le commissaire-enquêteur a noté une très faible participation des habitants lors de cette enquête publique, sans doute suite à une bonne information de la mairie sur son site internet mais aussi en distribuant dans chaque boîte aux lettres la brochure

« Informations municipales druyennes » en mai 2022 avec une page consacrée aux démarches administratives en matière d'urbanisme et illustrée par des exemples.

5- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Le présent rapport relate les événements qui ont ponctué l'enquête publique relative au projet de la **modification n°1 du PLU de Druye**.

Mes conclusions et mon avis motivé font l'objet d'un document séparé à la suite de ce rapport. Il en constitue la seconde partie.

Bléré le 29 juillet 2022

Le Commissaire-enquêteur

Nicole Tavares

6- GLOSSAIRE

CDPENAF	Commission De Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
DDT	Direction Départementale des Territoires
MRAe	Mission Régionale d'Autorité Environnementale
OAP	Orientation d'Aménagement et de Programmation
PADD	Plan d'Aménagement et de Développement Durable
PLU	Plan Local de l'Urbanisme
PPA	Personnes Publiques Associées
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SMAT	Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle
STECAL	Secteurs de Taille Et Capacité d'Accueil Limité

1 exemplaire Métropole Tours Val de Loire

1 exemplaire Tribunal Administratif

1 exemplaire archives personnelles

Département : Indre-et-Loire (37)

Commune : DRUYE



Photo NT

Enquête Publique

Projet de MODIFICATION N°1

Du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de DRUYE

présenté par TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE (Indre et Loire)

Procès-verbal de Synthèse

Article R.123-18 du Code de l'Environnement

PREAMBULE

Il n'a pas été possible de quantifier les consultations effectuées sur le site internet dédié à l'enquête publique de la **modification n°1 du PLU de Druye** et peu d'administrés se sont déplacés. Ce manque d'intérêt n'est peut-être qu'illusoire car la mairie a bien communiqué en amont de l'enquête sur le sujet.

Hormis la publicité règlementaire qui a été respectée, la commune, sur son site internet, a diffusé l'information de façon permanente avant les 15 jours qui précédaient l'enquête et pendant toute sa durée.

De plus, elle avait réservé, en mai, dans le bulletin « *Informations municipale druyennes* » une page entière sur la nature de la **modification n°1 du PLU** complétée d'un encart sur la date, la durée de l'enquête, et les permanences. Ce bulletin a été déposé dans la boîte-aux-lettres de chaque administré par le personnel communal. Les administrés concernés pouvaient donc y trouver réponse à leur questionnement.

1- LE SITE

Commune d'Indre-et-Loire, située au sud-ouest de la ville de Tours distante d'une quinzaine de kilomètres, Druye s'étend sur environ 23 km². En 2019, elle accueillait 964 habitants.

Elle est traversée d'est en ouest par la RD 751 reliant Joué-Lès-Tours à Chinon ; son développement tant démographique qu'économique a été « boosté » par l'ouverture en 2005, de l'A85. La population, en matière d'emploi est dépendante du noyau urbain de Tours.

Depuis le 1^{er} janvier 2010 elle fait partie de l'intercommunalité « Métropole de Tours Val de Loire » (ancienne Communauté d'agglomération Tours plus).

Le PLU de la commune de DRUYE a été approuvé le 14 février 2014. Depuis cette date, ce document d'urbanisme a évolué.

Les transformations intervenues dans les espaces déjà urbanisés, la nécessité de favoriser « *le renouvellement de la ville sur elle-même* » tel qu'inscrit et préconisé dans le SCoT de l'agglomération tourangelle et le PADD de la commune ainsi que la difficulté à interpréter certaines dispositions du règlement lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme ont conduit les élus à présenter le projet de modification n°1 du PLU.

2- OBJET DE L'ENQUETE

La modification n°1 du Plan Local d'urbanisme (PLU) porte d'une part, sur la variation du périmètre de zones à urbaniser 1AUb1 et 1AUb2, d'autre part sur des transformations permettant l'évolution des constructions présentes dans les espaces

déjà urbanisés de la commune. Enfin, elle vise à modifier le règlement écrit et /ou graphique et porte globalement sur 10 points.

2.1 Règlement graphique

1/ au sein du plan de zonage n°1, modification du périmètre des zones 1AUb1 et 1AUb2 (à surface constante pour les deux zones) afin d'autoriser la desserte de la zone 1AUb2 depuis le réseau viaire existant situé en zone 1AUB1.

2/ au sein du plan de zonage n°3, création d'un nouveau secteur (dénommé Ah2) correspondant à l'emprise d'une entreprise de menuiserie, objet d'un projet d'extension, située en secteur Ah du règlement. Le règlement écrit est modifié en conséquence.

2.2 Règlement écrit (par zone et dans l'ordre de numérotation des articles)

3/ Toutes zones du PLU – article 2 : insertion d'une définition des bâtiments annexes.

4/ Zone A – article 2 : modification des dispositions de l'article A-2.1 relatif aux « dispositions applicables à l'ensemble de la zone A » afin d'autoriser l'extension des bâtiments d'habitation existants en zone A lors de l'approbation du PLU.

5/ Zone A – article 9¹ : modification de la règle d'emprise au sol au sein du secteur Ah2 pour permettre l'extension d'une entreprise de menuiserie implantée en zone A.

6/ Zones A – article 11 : modification de la règle de composition des clôtures en secteur Ah1.

7/ Zone UX – article 6 : réduction de la distance d'implantation des constructions le long de la rue des Fonchers.

8/ Toutes zones du PLU – article 9 : modification du calcul de l'emprise au sol des constructions.

9/ Toutes zones du PLU – article 10 : modification de la hauteur maximale des constructions.

10/ Zones UA, UB, 1AU, A et N – article 11 : modification des règles relatives à l'aspect des ouvertures et des toitures.

¹ *et non 8 comme écrit dans le rapport de présentation.*

3- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Décision n° E22000054/45 du 26 avril 2022 de Madame La Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans désignant le commissaire-enquêteur.

Arrêté n°2022/43 du 18 mai 2022 de Monsieur le président de la Métropole Tours Val de Loire prescrivant l'enquête publique sur le projet de la modification n°1 du PLU de Druye.

Le dossier, **projet de modification n°1 du PLU** de Druye m'a été remis par Madame Aurélie Thibault, service de la Planification à La Métropole de Tours Val de Loire.

Ce dossier a été réalisé par l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU). Il comportait les pièces réglementaires.

3-1 La publicité de l'enquête :

Le dossier était consultable et disponible pendant toute la durée de l'enquête, en mairie de Druye et à la direction de l'aménagement urbain de Métropole Tours, Val de Loire, 25 ave Mérieux à Tours aux heures d'ouverture des bureaux, sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.druye.fr. sur le site internet de la métropole : www.tours-metropole.fr.

Les observations pouvaient être, soit déposées dans le registre d'enquête en mairie de Druye et à la Métropole de Tours Val de Loire, soit adressées par correspondance au commissaire-enquêteur à l'adresse de la mairie de Druye, soit envoyées par voie électronique avant la clôture de l'enquête, le mercredi 6 juillet 2022 à 17heures, à l'email suivant : enquetepublique.druye@gmail.com

3-2 Les permanences où je me suis tenue à la disposition du public pour répondre à ses demandes en mairie de Druye se sont déroulées conformément à l'arrêté de mise à l'enquête les :

Mardi 7 juin 2022 de 9h à 12h

Samedi 18 juin 2022 de 9h à 12h

Mercredi 6 juillet 2022 de 14h à 17h

Madame le maire et /ou son premier adjoint se sont assurés du bon déroulement de l'enquête lors de ces permanences.

3-3 L'affichage sur le territoire communal et à la Métropole de Tours Val de Loire ainsi que *les insertions* par voie de presse ont été réalisés conformément à la réglementation.

De plus, la publicité sur le site de la mairie et une page insérée dans le bulletin municipal remis à chaque administré ont permis d'informer largement le public qui, ainsi a disposé de plusieurs moyens pour prendre connaissance du dossier d'enquête, de son objet, de sa durée, des modalités de consultation du dossier et des moyens mis à sa disposition pour s'exprimer.

4- OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique concerne le **projet de modification n°1 du PLU** de la commune de Druye. Pendant toute la durée de l'enquête, qui a duré 30 jours, 3 permanences ont été tenues et le commissaire enquêteur a reçu **quatre** – 4- personnes.

Le registre d'enquête ouvert à la mairie de Druye a recueilli **quatre** observations dont un courriel et **un** couple de visiteurs.

Le registre d'enquête tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture de la direction de l'aménagement urbain, 25 avenue Mérieux à Tours est resté vierge.

4-1 Les avis des personnes publiques associées (de couleur bleue)

Conformément aux dispositions de l'article 153-40 du Code d'Urbanisme et préalablement à l'enquête publique, le président de la Métropole Tours Val de Loire a notifié le 13 avril 2022, le projet de modification n°1 du PLU de Druye, aux Personnes Publiques Associées.

Le tableau suivant présente la liste des PPA et les suites données à cette notification.

Personne publique associée	Avis en réponse
Préfecture d'Indre-et-Loire (DCTA)	
Préfecture d'Indre-et-Loire (DDT)	9 juin 2022 – <i>voir réponse ci-dessous</i> -
Conseil Régional Centre Val de Loire	
Conseil départemental 37	9 mai 2022 – <i>avis favorable</i> –
Chambre des Métiers et de l'Artisanat	
Chambre de Commerce et d'industrie	
Syndicat Mixte de l'Agglomération tourangelle (SMAT)	27 avril 2022 – <i>voir réponse ci-dessous</i> -
Chambre d'agriculture	
Syndicat des Mobilités de Touraine	27 mai 2022 - <i>pas de remarque particulière</i> -
Mairie de Druye	4 mai 2022 - <i>avis favorable</i> -

- Avis de la Préfecture d'Indre-et-Loire (DDT)

Avertissement : l'avis rendu ci-après semble avoir été rédigé à la seule lecture du rapport de présentation.

En effet, il y a des discordances entre ce dernier et le règlement écrit ce qui nuit à une bonne lisibilité.

Pages 13 et 14 du rapport de présentation et page 66 du règlement écrit.

Page 14 du rapport de présentation

- « 2.5 Zone A article 8 ... » alors que cela concerne l'article 9.3 page 72 du règlement écrit modifié.

- « 2.6 Zone A – article 11... » alors que dans le règlement écrit modifié cela concerne l'article 11.7 page 76.

« Point n°4 –zone A – Article 2 : « extensions des bâtiments d'habitation existants : La modification prévoit la disposition suivante : « la *réhabilitation, l'extension, la surélévation mesurées des constructions à destination d'habitation existantes dans la zone* ».

La qualification d'une évolution « mesurée » est vague et soumise à interprétation. L'objectif de la modification répondant à « la *difficulté à interpréter certaines dispositions du règlement exprimée par le service de Tours Métropole Val-de Loire chargé de la délivrance des autorisations d'urbanisme et par les pétitionnaires* » (introduction du rapport de présentation), il conviendrait de préciser cette règle.

Concernant l'ajout de la disposition : «Les constructions et installations nécessaires à la diversification de l'activité agricole (transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production). »

Pourquoi ne pas avoir repris intégralement l'article du Code de l'urbanisme qui justifie cet ajout, à savoir l'article L.151-11 : « [...] II, - Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

- Syndicat mixte de l'Agglomération tourangelle (SMAT)

« 1. Evolution du règlement graphique

a. Modification de périmètre zones 1AUB1 et 1AUB2

Cette modification se faisant à enveloppe constante et ne concernant pas d'espaces agricoles, naturels ou forestiers, cela ne crée pas de nouvelles extensions par rapport au PLU approuvé en 2014 et compatible avec le SCoT.

Cette modification est donc compatible avec le SCoT.

b. Zone A – création d'un STECAL Ah2

Cette modification ayant pour but de permettre l'extension d'une activité artisanale sur site, et sur un espace déjà artificialisé, elle est compatible avec le SCoT de l'Agglomération tourangelle.

2. Evolution du règlement écrit

a. Toutes zones du PLU –article 2 : ajout d'une définition des bâtiments annexes

Il est proposé qu'une définition de la notion d'annexe soit insérée en introduction de l'article 2 du règlement (occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières) afin de préciser le champ d'application des dispositions du règlement relatives aux bâtiments annexes.

« Construction annexe : construction indépendante (non accolée au bâtiment principal) présentant un caractère accessoire au regard de l'usage de celui-ci tels les abris de jardins, les remises, les locaux deux-roues, etc. »

Le SMAT n'a pas de remarques spécifiques relatives à cette modification.

b. Zone A –article : extension des bâtiments d'habitation existants

Cette modification ayant pour objet de mettre à jour le PLU au regard d'évolution règlementaires et notamment la loi d'avenir pour l'agriculture du 13 octobre 2014 qui autorise l'extension des habitations existantes en zone A, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, permet la réhabilitation, l'extension et la surévaluation des habitations existantes.

Cette évolution permet notamment de résorber la vacance et d'envisager des rénovations, notamment thermiques, du bâti existant.

A ce titre, cette modification est compatible avec le SCoT de l'Agglomération tourangelle.

c. Zone A article 8 : modification de la règle d'emprise au sol maximale des constructions au sein du secteur Ah2

Cette modification est liée au point 1b développé précédemment et n'entraîne pas de remarque particulière du SMAT.

d. Zone A – Article 11 : modification de la règle de composition des clôtures en secteur Ah1

Cette modification autorisant dans certains cas les dispositifs occultants n'est pas incompatible avec le SCoT.

e. Zone UX – article 6 : réduction de la distance d'implantation des constructions rue des Fonchers

Cette modification prévoyant le recul par rapport à l'espace public n'est pas incompatible avec le SCoT.

f. Toutes zones du PLU –article 9 : modification du calcul de l'emprise au sol

Cette modification précisant les éléments exclus du calcul de l'emprise au sol des constructions n'est pas incompatible avec le SCoT

g. Toutes zones du PLU –article 10 : modification de la hauteur maximale des constructions.

Cette modification précisant les dispositions réglementant les hauteurs des constructions n'est pas incompatible avec le SCoT.

h. Zones UA, UB, 1AU, A et N – article 11 : modification des règles relatives aux ouvertures et toitures.

Cette modification prévoyant des assouplissements légers relatifs aux ouvertures et toitures n'est pas incompatible avec le SCoT.

- Avis de la Mission Régionale Autorisation environnementale (MRAe)

La procédure de modification n'est pas soumise à évaluation environnementale. Décision n° 2021-3530 du 18 mars 2022 de la MRAe Centre Val de Loire.

4-2 Les observations du public : (de couleur bleue)

1) « **Monsieur Grand HINDSON**. Visite à 9h30 pour se faire expliquer la partie exacte des modifications demandées par l'enquête. Surtout me rassurer que rien n'était en cours. Visite rendue obligatoire par le manque total d'information de la mairie en amont. Pas de réunion publique, pas de dépliant explicatif, rien. Dommage. Très bon accueil de la part de Mme le commissaire, avec des explications claires et rassurantes. (Merci) »

2) Le 8 juin par courriel, ce dernier collé dans le registre.
Tél 06 15 08 02 40 De : <christian.blanchard2@free.fr>
Date: mer. 8 juin 2022 à 13:56
Subject: observation concernant le PLU de Druye
To: <enquetepublique.druye@gmail.com>

« Bonjour,

Je suis agriculteur sur la commune d'Artannes sur Indre et mon fils a repris les terres de l'exploitation agricole de la EARL la petite Avaloux dont les parcelles se situent sur la commune de Artannes, Ballan, la prairie de la Gloriette à Tours et Joué Les Tours.

Nos bâtiments se situent au siège de l'exploitation au centre bourg de Artannes se qui est très compliqué pour y accéder avec le matériel agricole. C'est la raison pour laquelle nous avons un projet de bâtiment photovoltaïque sur la parcelle ZL 4 des cinq arpent sur la commune de Druye.

Notre choix s'est porté sur cette parcelle pour plusieurs raisons: mon fils est propriétaire de la parcelle, elle est accessible par une voie sans issue ce qui dissuade un peu les voleurs et il y a un poste source au coin de la parcelle pour pouvoir réinjecter le courant produit dans le réseau.

Ce bâtiment d'environ 84 mètres sur 16 mètres servira au stockage de matériel, engrais et céréales.

Merci de tenir compte de ces information dans le cadre du renouvellement de votre PLU.

GAEC DE LA CHOUANNIERE

Christian et Cédric Blanchard

1 La Chouanière

37260 Artannes sur Indre »

Copie de l'extrait cadastral ZL 4 joint au courriel



3) » **Madame Dauphin Elodie**, exploitante agricole d'un poney club sur le lieu-dit « Les Morinières » souhaiterait agrandir l'exploitation en ajoutant un bâtiment complémentaire pour attacher les poneys, faire un club house (point sanitaire) pour les clients et une aire de travail les jours de pluie avec les clients. »

4) « **Madame Lapresle Julie**. Nous venons par la présente demander une réévaluation de nos possibilités de construction, sur notre terrain cadastré ZS 0055, et situé au 5 Le Chevalet à Druye.

Etant donné que l'étude du PLU de notre commune est en cours, nous nous permettons de vous transmettre cette demande écrite.

Nous souhaiterions tout d'abord vous demander l'autorisation de construire une piscine enterrée.

- Se trouve actuellement (sur l'espace concerné) une ancienne structure apparaissant sur le plan d'urbanisme (ancienne taie à cochons).

- Cette zone Ah est située en face de nos bâtiments déjà construits sur la même zone.

- Nous agrandissons notre maison afin de créer pour notre famille un lieu agréable où nous pourrions envisager de donner de la valeur ainsi que du plaisir d'y vivre grâce à cette piscine.

- Suite à notre agrandissement, et aux nombreuses précautions et mise en garde faites par le SDIS, nous pensons que la piscine sur notre terrain, serait source de sécurité en cas d'incendie sur notre hameau (le bâtiment voisin étant, de plus, rempli de ballots de paille une grande partie de l'année).

- Nous constatons également de plus en plus de piscines enterrées dans notre voisinage, et espérons avoir les mêmes possibilités.

Nous souhaiterions de plus obtenir l'autorisation de construire un agrandissement sur le pignon ouest de notre maison (pas plus de 5m de large) afin de renforcer ce côté de notre bâtiment qui se fissure de plus en plus sur ce côté.

La zone agricole qui colle complètement nos bâtiments existants ne nous permettrait pas de le faire, mais nous voyons chaque année notre maison bouger de plus en plus sur ce côté.

Nous serions donc rassurés de pouvoir y ramener plus d'emprise au sol.

Nous avons joint un plan où nous avons mentionnée ces deux endroits de notre terrain pour plus de clarté.

Pour tout besoin complémentaire nous restons évidemment à votre disposition ».

Plan de la parcelle avec le projet de modification



5) Le couple qui est venu me rencontrer le 7 juin 2002, demeurant sur le secteur de La Nauraie souhaitait avoir des éclaircissements sur la modification du périmètre des zones 1AUB1 et 1 AUB2. A la suite de cet échange, il n'a pas éprouvé le besoin de porter une remarque ou une observation sur le registre.

Remise du procès-verbal de synthèse

Comme le prévoit la réglementation, le procès-verbal d'enquête est adressé à Monsieur le Président de la Métropole de Tours Val de Loire ce 9 juillet 2022 par email, doublé d'un envoi postal.

Il appartient à Monsieur le président de la Métropole de Tours Val de Loire de bien vouloir produire les éventuelles réponses et observations qu'il aurait à me transmettre dans le délai de quinze jours à compter de la réception du présent procès-verbal.

Elles viendront compléter l'information du public et me guideront dans l'argumentation de mes conclusions.

Bléré, le 11 juillet 2022

Nicole TAVARES
Commissaire-enquêteur

Département : Indre-et-Loire (37)

Commune : DRUYE



Photo NT

Enquête Publique

Projet de MODIFICATION n°1

Du PLAN LOCAL D'URBANISME de la commune de DRUYE

présenté par TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE (Indre-et-Loire)

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Cette enquête publique a pour objet le **projet de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Druye** dans l'Indre-et-Loire.

Après huit années d'application du PLU, cette modification vise l'adaptation du règlement écrit et modifie le règlement graphique, afin de pallier à des difficultés identifiées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Ces modifications portent sur dix points énumérés ci-après :

Le règlement graphique

1/ au sein du plan de zonage n°1, modification du périmètre des zones 1AUb1 et 1AUb2 (à surface constante pour les deux zones) afin d'autoriser la desserte de la zone 1AUb2 depuis le réseau viaire existant situé en zone 1AUB1.

2/ au sein du plan de zonage n°3, création d'un nouveau secteur (dénommé Ah2) correspondant à l'emprise d'une entreprise de menuiserie, objet d'un projet d'extension, située en secteur Ah du règlement. Le règlement écrit est modifié en conséquence (voir ci-après point n°4).

Le règlement écrit (par zone et dans l'ordre de numérotation des articles)

3/ Toutes zones du PLU – article 2 : insertion d'une définition des bâtiments annexes.

4/ Zone A – article 2 : modification des dispositions de l'article A-2.1 relatif aux « dispositions applicables à l'ensemble de la zone A » afin d'autoriser l'extension des bâtiments d'habitation existants en zone A lors de l'approbation du PLU.

5/ Zone A – article 8 : modification de la règle d'emprise au sol au sein du secteur Ah2 pour permettre l'extension d'une entreprise de menuiserie implantée en zone A.

6/ Zones A – article 11 : modification de la règle de composition des clôtures en secteur Ah1.

7/ Zone UX – article 6 : réduction de la distance d'implantation des constructions le long de la rue des Fonchers.

8/ Toutes zones du PLU – article 9¹ : modification du calcul de l'emprise au sol des constructions.

9/ Toutes zones du PLU – article 10 : modification de la hauteur maximale des constructions.

10/ Zones UA, UB, 1AU, A et N – article 11 : modification des règles relatives à l'aspect des ouvertures et des toitures.

¹ *et non 8 comme écrit dans le rapport de présentation.*

L'enquête s'est déroulée du mardi 7 juin 2022, 9h au mercredi 6 juillet 2022, 17h soit 30 jours consécutifs

Le public a bénéficié d'une très bonne information. Les formalités de publicité ont été correctement réalisées. La mairie a largement communiqué en amont sur l'enquête publique et le projet de modification ; bulletin municipal remis dans les boîtes aux lettres, affichage sur les panneaux, site internet.

Le dossier d'enquête publique était d'une lecture facile et suffisamment illustré facilitant la compréhension du public.

Trois permanences ont été tenues :

- le mardi 7 juin 2022 de 9h à 12h,
- le samedi 18 juin 2022 de 9h à 12h.
- le mercredi 6 juillet 2022 de 14h à 17h.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions pour la réception du public.

Le commissaire-enquêteur a rencontré 4 personnes au cours des permanences et a recueilli **5 observations** orales ou/et écrites.

- 2 observations écrites dans le registre
- 1 observation par courriel incorporée au registre
- 1 observation par courrier incorporée au registre
- 1 observation orale

Si la participation du public a été très faible et que celui-ci n'a pas marqué un intérêt particulier pour être davantage informé, suivre et participer à l'évolution du Plan Local d'Urbanisme c'est sans doute qu'il a jugé que l'information faite en amont de l'enquête soit par la diffusion du bulletin soit sur le site de la mairie était suffisante.

Mon avis personnel est émis sur la base du dossier d'enquête publique et de l'ensemble des remarques émises par écrit et à l'oral au cours de cette enquête.

Considérant :

- L'ensemble des éléments contenus dans le dossier d'enquête publique,
- Les informations apportées par l'ATU, qui a rédigé le dossier, la Métropole et la commune de Druye lors de nos rencontres et/ou au cours des échanges téléphoniques ou courriels,
- L'ensemble des remarques et avis formulés oralement ou par écrit dans le cadre de la participation à l'enquête publique tant par le public, la MRAe et les personnes publiques associées.
- Que le projet vise une adaptation de la rédaction du règlement face à des difficultés mises à jour lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme au cours des dernières années.

- Que le projet vise à permettre l'évolution des constructions présentes dans des espaces déjà urbanisés,
- Que le projet vise à faciliter la prise en charge et l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme,
- Que le projet vise par voie de conséquence à améliorer la qualité de la vie des habitants.
- Que le projet de modification est compatible avec le SMAT/SCoT de l'Agglomération tourangelle,
- Que le projet ne remet pas en cause l'équilibre du PADD de la commune.
- Que le projet n'aura pas d'incidence sur l'environnement.
- Que je partage les observations faites, les préconisations et les avis formulés par les personnes publiques associées.

Je donne donc un avis favorable :

Assorti des **recommandations** suivantes :

Corriger le fascicule du règlement écrit modifié des discordances relevées et rappelées ci-dessous.

[...] il y a des discordances entre ce qui est écrit dans le règlement écrit modifié et le rapport de présentation [...].

Pages 13 et 14 du rapport de présentation et page 66 du règlement écrit.

Page 14 du rapport de présentation.

– « 2.5 Zone A article 8 ... » alors que cela concerne l'article 9.3 page 72 du règlement écrit modifié.

- « 2.6 Zone A – article 11... » alors que dans le règlement écrit modifié cela concerne l'article 11.7 page 76.

Bléré le 29 juillet 2022

Le Commissaire-enquêteur

Nicole Tavares

1 exemplaire Métropole Tours Val de Loire

1 exemplaire Tribunal Administratif

1 exemplaire archives personnelles