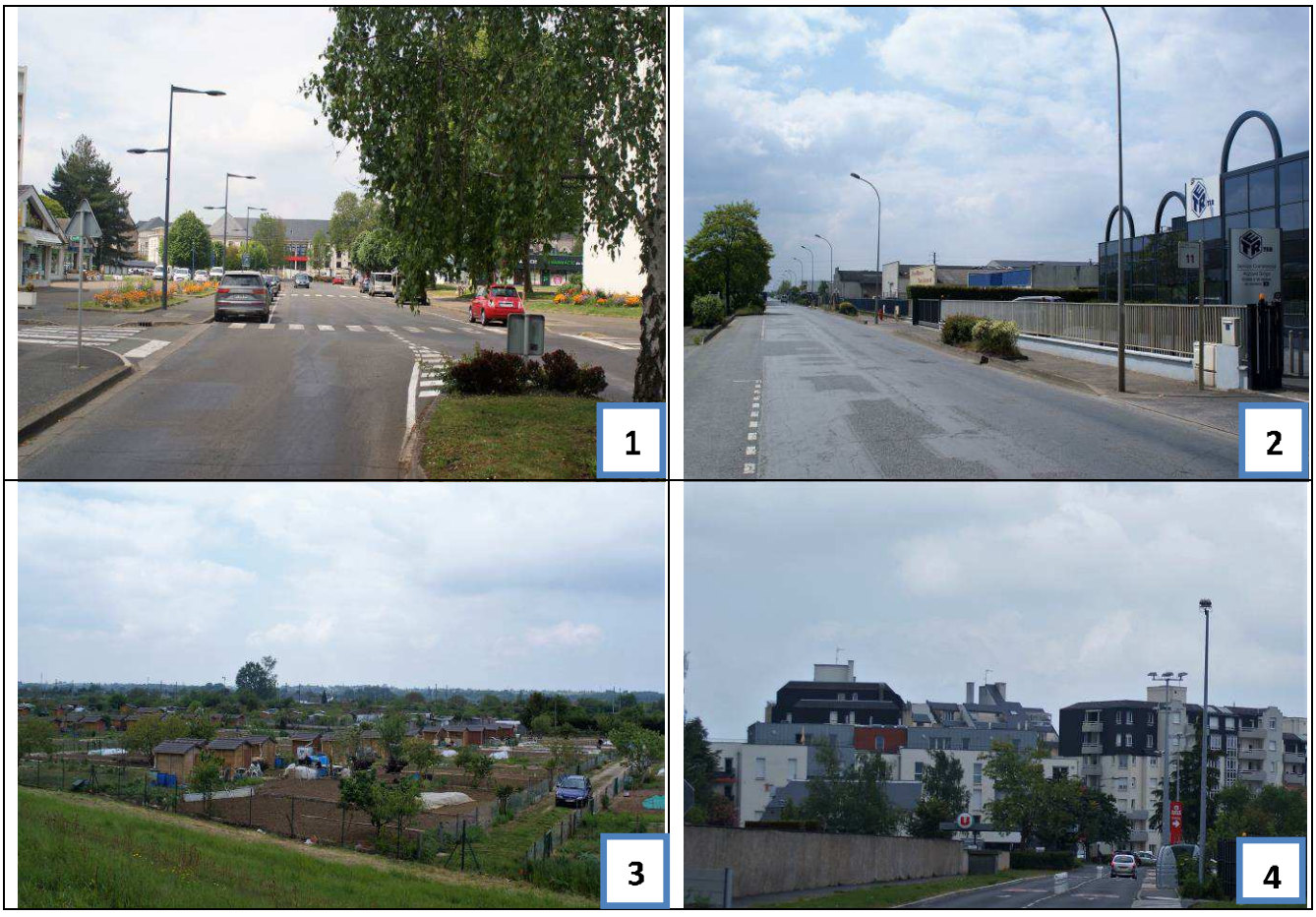
Département d'Indre-et-Loire

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE
Commune de La Riche

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE
relative au
projet d'élaboration du plan local d'urbanisme
de la commune de LA RICHE (Indre-et-Loire) ainsi que le projet de modification des périmètres de protection
autour des monuments historiques de cette commune
présentés par la Communauté d'Agglomération Tours Plus

II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)



SOMMAIRE

I. Rappel des conditions d'organisation de l'enquête p. 3

II. Objectifs de la procédure p. 3

III. Déroulement de l'enquête publique p. 4

IV. Participation du public p. 4

V. Synthèse des observations p. 5

VI. Conclusion et avis p. 5

Légende photos première page

1- Avenue du 11 novembre	**2- Zone Industrielle Saint Cosme**
3- Jardins Familiaux	**4- perspective sur le centre-ville**

I - Rappel des conditions d'organisation de l'enquête publique :

Les présentes conclusions et avis motivés concernent l'enquête publique unique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de La Riche ainsi que le projet de modification des périmètres de protection autour des monuments historiques de cette commune, présentés par la Communauté d'Agglomération Tours Plus.

La désignation du Commissaire Enquêteur, Monsieur Pierre TONNELLE, intervient par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif d'Orléans, décision n°E167000042/45 du 16 mars 2017.

Les modalités d'organisation de l'enquête publique sont fixées par arrêté de Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire en date du 24 mars 2017 (arrêté n°2017/39), présenté au contrôle de légalité en Préfecture d'Indre-et-Loire à Tours, le 27 mars 2017.

La Commune de La Riche

La Commune de La Riche est localisée au Nord-Ouest de l'agglomération tourangelle à proximité immédiate de Tours. Elle compte 10 276 habitants (population municipale) **– source données INSEE – recensement de la population 2013**, pour une superficie de 817 ha (8,17 km²), soit une densité moyenne de 1 257,7 habitants/km².

La Commune, rattachée administrativement à l'arrondissement de Tours, fait partie, depuis 2015, du canton de Ballan-Miré qui regroupe 7 communes pour 25 251 habitants (population municipale) **– source données INSEE – recensement de la population 2013.**

Pour la gestion de son territoire, la commune de La Riche fait partie de deux entités, Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), qui assurent l'exercice de compétences en lieu et place de la commune.

L'EPCI, le plus important est « Tours Métropole Val de Loire », métropole créée le 20 mars 2017 en remplacement de « Tours Plus » (communauté d'agglomération transformée, dans un premier temps, en communauté urbaine au 1er janvier 2017 avant de devenir métropole en application de la loi relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain). Pour mémoire, le second EPCI est le Syndicat d'Aménagement de la Loire et de ses Affluents - SICALA

« Tours Métropole Val de Loire » compte 22 communes représentant 299 127 habitants pour un bassin de 525 000 emplois **– source site internet de « Tours Métropole Val de Loire ».**

Le document d'urbanisme de la commune doit obligatoirement intégrer les dispositions définies par différents outils de planification et de protection établis sur une échelle plus large que celle du territoire communal, à savoir :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Loire Bretagne),
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
- le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE),
- le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP),
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT de l'agglomération Tourangelle),
- le Programme Local de l'Habitat (PLH initié par la Communauté d'Agglomération Tours Plus dont la gestion est transférée à Tours Métropole Val de Loire),
- le Plan de Prévention contre les Risques naturels d'Inondations (PPRI du Val de Tours – Val de Luynes).

II - Objectifs de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme :

Le droit d'occupation des sols de la commune de La Riche était, jusqu'au 27 mars 2017, régi par un plan d'occupation des sols approuvé par délibération du 19 décembre 2000.

La procédure de révision du plan d'occupation des sols, décidée par la délibération du 3 octobre 2012, vise à transformer le plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme afin de répondre aux obligations réglementaires issues, entre autre, des lois SRU (Solidarité Renouvellement Urbain), ENE (Engagement National pour l'Environnement), Modernisation de l'Agriculture, ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové), en dotant la commune d'un document de planification actualisé, prospectif et opérationnel.

Les objectifs, affichés par la commune pour l'élaboration du plan local d'urbanisme, sont déclinés par la délibération portant ouverture de la procédure de la manière suivante :

« …
- ajuster le règlement au contexte législatif (loi Urbanisme et habitat, Réforme du code de l'urbanisme, lois Grenelle, ….,)
- prendre en compte les dynamiques intercommunales et les documents de planification supra-communaux (PPRI, SCOT, PLH, PDU, …),
- intégrer dans le projet communal, les évolutions récentes du territoire,
- préserver l'équilibre commercial de la commune,
- assurer l'équilibre entre renouvellement urbain, espaces en mutation et préservation des espaces naturels et agricoles,
- maitriser l'étalement urbain et identifier les potentialités foncières sur la commune,
- prendre en compte les objectifs du développement durable en lien avec l'agenda 21 communal,
- participer au développement des transports en commun et améliorer la place des circulations douces,
- favoriser la préservation de la biodiversité dans une vision dynamique,
- assurer la pérennité des exploitations agricoles,
- préserver la qualité de vie des habitants,
- favoriser un traitement adapté des axes de circulation majeurs … ».

D'autre part, la commune de La Riche se devait d'élaborer un PLU pour retrouver, le plus rapidement possible, des règles spécifiques de gestion de son territoire en matière d'urbanisme. En effet, en application de la loi ALUR, le plan d'occupation des sols adopté en 2000 est devenu inopérant le 27 mars 2017, les actes d'urbanisme étant à partir de cette date, régis par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

III - Déroulement de l'enquête publique :

L'enquête publique a eu lieu en Mairie de La Riche, du mardi 18 avril 2017 à 9 h 00 au vendredi 19 mai 2017 à 17 h 00. Au cours de cette période, le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences (mercredi 19 avril 2017 – vendredi 28 avril 2017 – samedi 6 mai 2017 – vendredi 19 mai 2017).

L'enquête publique s'est déroulée sans incident.

Les éléments constituant le dossier étaient de nature à assurer l'information du public sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme. Toutes les procédures d'information, fixées par la réglementation avant et pendant la période de déroulement effectif de l'enquête, ont été respectées.

IV - Participation du public :

La participation du public à l'enquête peut être qualifiée de satisfaisante.

Suivant décompte réalisé à partir des deux registres d'enquête, environ 50 personnes se sont déplacées, soit pour consulter le dossier, soit pour rencontrer le commissaire enquêteur à l'occasion de l'une des quatre permanences, soit pour déposer un courrier. Le nombre de consultations du site internet de la commune de la Riche durant la période de déroulement de l'enquête publique est évalué par le service communication de la collectivité à 715 connexions qui correspondent à 364 visiteurs.

Les visites ont donné lieu à la rédaction de nombreuses observations. Certaines d'entre elles concernent plusieurs points du dossier soumis à l'enquête publique unique. Certaines sont complétées par des courriers ou documents que j'ai pu réceptionner directement (quatre courriers ou documents). Cinq observations ont été consignées au registre en dehors des permanences, un courrier a été réceptionné par dépôt auprès des services de la commune de La Riche. La procédure de courrier électronique a été utilisée à quatre reprises.

Deux observations sont parvenues hors délais, en mairie de La Riche et ne sont pas prises en compte, et individualisées, dans le présent rapport. Cependant, les points soulevés (circulation sur la rue du Plessis et pérennité du centre commercial La Riche Soleil) sont traités au travers de réponses apportées aux autres observations reçues durant la période d'ouverture de l'enquête publique.

Aucune observation n'a été enregistrée sur le registre déposé au siège de Tours Métropole Val de Loire.

Au final, 39 observations ou demandes d'information sont identifiées de manière formelle à la clôture de l'enquête publique unique.
Pour ce qui concerne l'élaboration du projet de PLU, elles concernent, soit des points qui relèvent de l'intérêt général, liés aux enjeux collectifs du projet de PLU (29 observations), soit des demandes spécifiques portant sur des propriétés individuelles (8 observations). Deux observations spécifiques concernent la modification du plan de protection des monuments historiques.

Les observations ou interventions formulées au cours de l'enquête publique ne manifestent pas d'opposition formalisée à l'un ou l'autre des projets dans leur globalité. Plusieurs intervenants, s'ils ont souhaité souligner des points particuliers, ont exprimé leur accord, notamment pour ce qui concerne l'élaboration du PLU, sur les grandes lignes du projet.

La commune n'a fait l'objet, pendant la durée de l'enquête, d'aucune demande de transmission du dossier de la part d'un tiers.

V - Synthèse des observations relatives au projet d'élaboration du PLU :

Observations relevant de l'intérêt général, liées aux enjeux collectifs du projet de PLU

- 5 observations exprimant un avis général sur le projet de PLU
- 9 observations relatives à la valorisation ou à l'organisation de certains secteurs
- 5 observations relatives aux dispositions arrêtées par le règlement d'urbanisme
- 2 observations relatives aux incidences du Plan de Prévention des Risques d'Inondation
- 4 observations relatives aux conditions de circulation sur certaines voies
- 3 observations relatives à des demandes d'information
- 1 observation autre

Observations spécifiques portant sur des propriétés individuelles :

- 8 demandes d'informations sur la faisabilité d'un projet de construction

VI – Conclusions et Avis :

La pertinence du projet de plan local d'urbanisme peut s'évaluer par rapport aux objectifs retenus par la collectivité lors de l'ouverture de la procédure, leur traduction devant, cependant, s'inscrire dans les cadres réglementaires fixés par le Code de l'Environnement et le Code de L'urbanisme.

Quatre thèmes majeurs, peuvent constituer des marqueurs significatifs de la pertinence du projet de PLU :

- la gestion du risque inondation,

- le positionnement de la commune dans le tissu de l'agglomération,
- affirmer la volonté de construire un développement urbain cohérent,
- la préservation de l'environnement,

Les mesures mises en œuvre autour de chacun de ces thèmes contribuent à garantir les conditions pour que soit atteinte la finalité première du document d'urbanisme qui est de réunir, pour les années à venir, les conditions d'un développement cohérent et équilibré du territoire communal. Les dispositions mobilisées par le projet de plan local d'urbanisme, autour des quatre problématiques énoncées ci-dessus, visent à atteindre les autres objectifs définis par le conseil municipal, notamment pour ce qui concerne la préservation de la qualité de vie des habitants.

La Gestion du risque inondation

Le territoire de la commune de La Riche, entièrement enclavé entre la Loire au Nord et le Cher au Sud, est entièrement soumis au risque d'inondation. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de Tours – Val de Luynes s'imposent à la commune pour la gestion et la prévention de ce risque. Le PPRI initial, applicable depuis le 29 janvier 2001, a fait l'objet d'une première révision adoptée le 18 juillet 2016 par arrêté du Préfet d'Indre-et-Loire.

Au-delà des mesures arrêtées par le PPRI, qui visent principalement à assurer la sécurité des personnes et des biens, la commune de La Riche, en association avec les autres collectivités concernées par le risque inondation sur le val de Tours et le val de Luynes, s'inscrit dans un projet permettant la valorisation et l'aménagement du val inondable. La Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation (SLGRI) porte sur les espaces identifiés comme constituant des parties du territoire à risque important sur lesquels l'aléa est accepté mais la vulnérabilité est la plus possible maîtrisée.

La SLGRI arrête le principe d'un développement du Val résolu et résilient. L'enjeu est de maintenir le nombre d'habitants et le nombre d'emplois actuellement implantés en zone inondable sans aggraver le nombre de personnes soumises au risque. Afin de maintenir la dynamique du val, ces objectifs seront poursuivis en portant une attention particulière sur trois points :
- les constructions nouvelles à usage d'habitation doivent être contenues dans l'enveloppe urbaine existante,
- le respect des formes bâties et des espaces identitaires,
- la définition de projets créateurs de valeurs économiques et d'usages pour les espaces non bâtis.

Les dispositions de la SLGRI sont relayées par les actions de maîtrise des aléas et de renforcement des équipements (digues, surveillance des eaux, ouvrages de déversement, etc) développés par Tours Métropole Val de Loire sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

Ces choix stratégiques portent de fortes contraintes, notamment en matière de développement de l'habitat. Les moyens de communication très importants, mis en œuvre par la commune de La Riche tout au long de la procédure d'élaboration du PLU, ont permis de sensibiliser la population aux contraintes engendrées par la nécessité de maîtriser le risque inondation, contraintes dont on peut affirmer à l'issue de l'enquête publique qu'elles sont d'une manière générale comprises et acceptées par les habitants.

Le projet de PLU de la commune de la Riche doit être considéré comme répondant aux contraintes imposées par le risque inondation, tout en visant à un développement raisonné du territoire.

Le positionnement de la commune dans le tissu de l'agglomération

Outre le PPRI Val de Tours - Val de Luynes, diverses dispositions, survenues au cours des dernières années, affectent le territoire de La Riche :

- le SCoT de l'agglomération Tourangelle (adopté en 2013 – mis en révision le 24 mars 2017) qui, à l'intérieur de son périmètre, définit, entre autre, des objectifs de poursuite contrôlée de l'urbanisation, de protection et de mise en valeur des espaces naturels et de développement de l'activité économique,

notamment dans les domaines de l'agriculture et du tourisme. La commune de La Riche y est identifiée comme étant l'une des 7 communes constituant le cœur métropolitain, pôle de concentration de population, logements, emplois, commerces, services et équipements,

- l'évolution de l'intercommunalité, qui définit un nouveau cadre pour le développement du projet du territoire de l'agglomération tourangelle. La communauté d'agglomération Tours Plus à laquelle appartient la commune de la Riche, est devenue au 1er janvier 2017 Communauté Urbaine avant d'être transformée en métropole par décret n°2017-352 du 20 mars 2017 sous le nom de Tours Métropole Val de Loire. Cette évolution de la forme de coopération intercommunale, outre l'impact direct sur la gestion de la procédure d'élaboration du PLU (procédure initiée par la commune de La Riche et terminée par Tours Métropole Val de Loire), implique de nouveaux transferts de compétences dans de nombreux domaines et plus particulièrement dans les domaines du développement économique.

Le projet de PLU, en intégrant les dispositions et contraintes induites par chacune de ces évolutions, répond à la nécessaire adaptation du projet communal aux évolutions du territoire constituant désormais la métropole de Tours.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) fait de la Commune de La Riche, l'une des portes d'entrée du cœur métropolitain. Plusieurs projets portés par le PLU vont dans ce sens et sont de nature, d'une part, à améliorer la connexion entre La Riche et Tours, et à, d'autre part, faire de La Riche l'une des portes d'entrée vers l'agglomération pour les populations résidant à l'Ouest de Tours.

La nouvelle ligne de tramway, dont le tracé définitif est en cours de validation, devrait relier le centre de Tours jusqu'à une zone de parking relais positionnée à l'Ouest du Boulevard Périphérique au niveau de l'échangeur Saint Cosme. Cette nouvelle ligne desservira entre autre la Mairie et la ZAC du Plessis Botanique. Elle empruntera pour partie un site propre (prolongement de la rue Mendes France) dont les emprises sont protégées par le PLU (emplacement réservé n°5).

Les choix d'aménagement, retenus pour la zone du Plessis Saint – François, sont de nature à permettre l'implantation de nouveaux équipements d'intérêt métropolitain autour de ceux qui y sont déjà présents (faculté de médecine, centre aquatique). Cependant, le développement de cette zone nécessite le renforcement des transports collectifs afin d'assurer la desserte de ces équipements depuis le centre-ville de Tours.

Le centre commercial La Riche Soleil, seul pôle commercial d'agglomération situé à l'ouest du territoire de la métropole doit trouver un nouveau développement pour faire l'équilibre avec les centres commerciaux de Tours Nord et Tours Sud. La redynamisation passe par la densification de l'offre commerciale sur le site (multiplication des enseignes) et le renforcement de la desserte par le réseau de transports en commun.

La valorisation d'un patrimoine historique significatif aujourd'hui peu visible et qui pourraient constituer une « carte de visite » pour la commune en s'appuyant sur les réseaux de communication développés autour de l'appartenance au patrimoine mondial de l'UNESCO.

La création de franchissements doux sur la Loire en direction de Saint-Cyr-sur-Loire et Fondettes, ainsi celle d'une possible halte SNCF au niveau de la jonction des deux lignes de chemin de fer en provenance de Saumur et Le Mans, constituent d'autres éléments susceptibles de renforcer la fonction de porte d'entrée du cœur métropolitain. Les modalités de concrétisation de ces deux projets doivent être définies par le Plan des Déplacements Urbains (PDU), désormais géré par Tours Métropole Val de Loire. Il est cependant regrettable qu'aucune disposition du zonage du territoire de la Riche ne prenne en compte les réserves foncières nécessaires à la réalisation future de ces projets pourtant indispensable à son développement.

Le projet de PLU, dans sa déclinaison, traduit les objectifs définis au PADD (axe une ville attractive du cœur métropolitain) visant à faire de la commune de La Riche une porte d'entrée vers Tours pour les populations de la zone Ouest du périphérique et à favoriser son intégration au tissu de la métropole.

Affirmer la volonté de construire un développement urbain cohérent

Le PADD fixe en matière d'évolution de la population un objectif qui est d'atteindre le seuil de 13 000 habitants à l'horizon 2030 (pour mémoire 10 276 habitants – population municipale au 1er janvier 2016 – **source INSEE**).

L'évolution démographique positive de la Riche, assurée de façon régulière durant la période 1968/2008, donne à la commune un profil d'habitants « jeunes » (un habitant sur deux a moins de 35 ans), ce qui a fait sa spécificité par rapport aux autres communes du cœur de l'agglomération. Après une période de progression plus modeste (2008/2013), due pour partie au retard dans la mise en œuvre de la ZAC Plessis Botanique, le projet de PLU affirme la volonté de restructurer le tissus urbain en relançant une politique de construction de logements s'appuyant essentiellement sur le renouvellement urbain.

L'apport de populations nouvelles repose sur le développement et la diversité de l'offre de logements. En fonction de l'évolution démographique prévue à l'horizon 2030, le nombre de logements à construire est évalué à 1 400/1 500 logements sur la période 2018/2030, soit une moyenne de 120/130 logements/an. Ce chiffre est conforme aux objectifs définis par le PLH en cours d'élaboration qui portera sur la période 2018/2023.

Cet apport de population nouvelle va générer la nécessité de création de nouveaux équipements et le renforcement de l'offre de service. La ville possède déjà un bon niveau d'équipements et de service qui sera complété par la création d'un nouveau groupe scolaire intégré à la ZAC du Plessis Botanique, d'une salle des fêtes et le renforcement des équipements sportifs.

L'objectif d'évolution démographique, fixé par le projet de plan local d'urbanisme, s'inscrit dans le cadre d'une politique cohérente de développement du territoire communal. Cet objectif correspond aux orientations arrêtées par le PLH en cours d'élaboration pour la période 2018/2023.

Quatre Orientations d'Aménagement de de Programmation (AOP) couvrent la zone urbaine située à l'Est du boulevard périphérique : le centre-ville, le Plessis Botanique, l'Avenue Mendes France et le Plessis Saint-François. Chacun de ces secteurs, représente un enjeu de développement majeur. Les principes d'aménagement sont définis de manière détaillée, notamment sur les points suivants :
- la composition urbaine définie en tenant compte des spécificités du bâti existant, notamment par rapport à la composition architecturale de celui-ci,
- la requalification de la trame viaire ou, lorsqu'elle se révèle insuffisante, son développement,
- les principes de liaisons entre l'ensemble des quartiers composant la zone urbaine,
- la prise en compte des besoins en équipements et la valorisation des espaces publics, facteurs de renforcement du lien social,
- l'intégration dans les règles du développement urbain d'un accompagnement paysager qui concerne non seulement les espaces publics mais également les abords des espaces privés.

Les principes d'aménagement de la zone urbaine située à l'Est du boulevard Périphérique, définis par le PADD et les AOP, sont traduits de façon complète par le règlement d'urbanisme. Je recommande toutefois de compléter l'AOP n°3 (« l'Avenue Mendes France, la séquence d'un parcours entre les centres de Tours et de La Riche ») par des dispositions spécifiques concernant l'intersection de la voie nouvelle avec la rue du Plessis.

Sur le secteur situé à l'Ouest du boulevard périphérique, fortement impacté par le risque inondation, le développement de l'urbanisation est très contraint et se limite à la partie située hors Z_{DE} du PPRI dans le

village du Grand Carroi et à une zone de 4 hectares qui a vocation à accueillir une zone artisanale et une petite aire d'accueil des gens du voyage.

Si l'on se réfère au tableau des surfaces (toutes zones U et 1AU confondues), les emprises affectées à l'habitat, aux équipements et aux activités économiques (294,30 ha au POS/294,90 ha au PLU) sont équivalentes.

Le projet de plan local d'urbanisme dans son ensemble, tout en réunissant les conditions pour réaliser un programme de construction de logements permettant d'atteindre l'objectif d'accueil de 13 000 habitants à l'horizon 2030, répond aux dispositions réglementaires en matière de maîtrise de la consommation des espaces.

D'autres dispositions, notamment celles relatives à la création de nouvelles circulations douces reliant les principaux quartiers, la valorisation du patrimoine paysager et plus particulièrement des bords de Loire et du Cher, le renforcement des équipements de proximité, complètent les opérations visant à la construction des nouveaux logements.

Une attention particulière devra toutefois être portée :
- sur la nécessaire préservation de la qualité écologique du secteur des Iles Noires qui, du fait d'une occupation illégale du site, fait l'objet de dégradations importantes,
- sur le devenir du Château du Plessis, atout important de l'identification de la commune de La Riche comme commune du périmètre UNESCO du Val de Loire. Ce site, au même titre que le Prieuré de Saint Cosme, a vocation à être ouvert à la visite du public dans le cadre de parcours des visites historiques. A cet effet, le classement en zone E semble totalement adapté à cet objectif de valorisation,
- sur l'aménagement futur de l'entrée de ville constituée par la connexion entre le boulevard périphérique, l'Avenue du Prieuré, La rue de la Mairie et la levée de la Loire. Ce nœud de circulation, qui devrait être desservi par la ligne de tramway, est également la porte d'entrée du site historique du Prieuré de Saint Cosme. Il devrait aussi permettre la desserte de la future zone de loisirs des bords de Loire.

Le projet de PLU, dans son ensemble, porte des dispositions qui sont de nature à améliorer la qualité de vie des habitants de La Riche.

La préservation de l'environnement
Les dispositions arrêtées, tant pour la zone urbaine située à l'Est du boulevard périphérique, que pour la partie Ouest de son territoire qui est partie intégrante de la presqu'île de la confluence entre la Loire et le Cher, ne portent pas atteinte à la qualité environnementale des sites.

A l'exception de la création d'une liaison douce autour du site de la carrière de Gevrioux (emplacement réservé n°17), le projet de PLU n'a pas d'incidence notoire sur les sites de proximité du réseau Natura 2000. L'aménagement de l'emplacement réservé qui est intégré au projet « Loisirs » des bords de Loire porté par Tours Métropole Val de Loire, n'est cependant pas de nature à remettre en cause la présence sur ce site d'espèces ayant justifié l'instauration de la protection Natura 2000.

L'évaluation environnementale intégrée au projet de PLU est qualifiée, par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de satisfaisante et globalement proportionnée aux enjeux en présence. Elle permet d'assurer une bonne prise en compte de l'environnement par le projet de PLU.

Le projet de PLU doit être considéré comme répondant aux exigences relatives à la protection de l'environnement que ce soit pour les composantes physiques et biologiques ou pour la préservation des paysages et des espaces naturels.

Demandes spécifiques :
Les observations en lien avec la propriété privée, formulées au cours de l'enquête publique, portaient en quasi-totalité sur des demandes d'information soit sur le devenir d'une propriété, soit sur la faisabilité d'un

programme de construction (construction nouvelle, extension ou aménagement). Ces demandes sans effet sur le projet de PLU, sont traitées dans le rapport relatif au déroulement de l'enquête publique (chapitre III Analyse des observations).

Seules deux observations de ce type portaient sur des demandes de modification du règlement d'urbanisme pour permettre la réalisation d'un projet :

- suppression de la référence à une servitude de non constructibilité liée à une ancienne zone non aedificandi autour du cimetière, à l'article 1 de la zone UB (Madame AMORIM),

La servitude n'étant plus effective, j'émets un avis favorable, à la rectification de ce qui doit être considéré comme une erreur matérielle.

- demande de modification du règlement d'urbanisme pour permettre la création d'un bassin extérieur nécessaire au développement d'une entreprise de loisirs implantée rue des Montils en zone UXb (Monsieur SIMEON),

L'article 2 du règlement autorise pour la zone UXb les constructions à usage d'activité commerciale, artisanale ou de service. La Ville de La Riche ayant émis un avis favorable à cette demande, la modification demandée permettant la réalisation de ce bassin peut être envisagée et doit être considérée comme mineure et n'étant pas de nature à modifier l'équilibre général de la zone et du projet de PLU

L'analyse du dossier permet d'affirmer que le projet de plan local d'urbanisme arrêté par le Conseil Municipal de la commune de La Riche :

- est conforme aux dispositions réglementaires s'imposant à ce document d'urbanisme, notamment celles relatives à l'information et à la participation du public, qui ont été menées durant toute la procédure, au-delà des dispositifs réglementaires, par la commune de La Riche sous le logo « La Riche 2030 – La parole aux citoyens »

- est cohérent avec les autres documents couvrant le territoire de la commune et plus particulièrement le SCoT de l'agglomération Tourangelle, le PPRI du Val de Tours – Val de Luynes et le PLH couvrant le territoire de la métropole Tours Métropole Val de Loire,

- respecte les contraintes s'imposant au territoire communal en matière de servitudes publiques et de protection contre les risques naturels et technologiques et plus particulièrement la protection contre le risque inondation.

Le projet de PLU de la commune de la Riche doit être considéré comme répondant aux contraintes imposées par le risque inondation, tout en visant à un développement raisonné du territoire.

Les dispositions, qui régissent le développement de l'habitat, tout en réunissant les conditions permettant d'atteindre les objectifs en matière de progression de la démographie locale à l'horizon 2030, fixés par le projet de PLU, celles relatives à la protection des milieux et activités agricoles, les mesures de protection de l'environnement et de la biodiversité, sont les facteurs, pour les douze années à venir, d'une gestion cohérente et équilibrée de la commune visant à préserver et améliorer la qualité de vie de ses habitants et à renforcer son intégration au sein de la métropole Tours Métropole Val de Loire.

En conséquence,
en application des dispositions de l'article R 123-19 (3ème alinéa) du Code de l'environnement, j'émets un

AVIS FAVORABLE

au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme
de la commune de La Riche (Indre-et-Loire)

Fait à Coteaux-sur-Loire,
Ingrandes de Touraine,
le 10 juin 2017

Pierre TONNELLE
Commissaire Enquêteur