Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE D'INDRE-ET-LOIRE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
SERVICE URBANISME ET DÉMARCHES DE TERRITOIRES
UNITÉ URBANISME PLANIFICATION

Élaboration du PLUi du CASTELRENAUDAIS

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

Juillet 2020

Annexé à la lettre de Madame la Préfète d'Indre-et-Loire à Monsieur le Président de la Communauté de communes du Castelrenaudais

SOMMAIRE

I – LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)....4
II – LE RAPPORT DE PRÉSENTATION....4
II.1. Les Justifications....4
a) Calculs et projections pour l'habitat et les équipements....4
b) Besoin foncier pour les activités économiques....5
II.2. L'évaluation environnementale....5
a) Le réseaux d'assainissement des eaux usées....5
b) Énergies renouvelables....6
c) Prise en compte des risques....6
d) Informations relatives aux ICPE....7
III – LE PADD....8
III.1. Besoins spécifiques en matière d'habitat....8
III.2. Qualité environnementale et patrimoniale dans les futurs aménagements....8
IV – LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE....8
IV.1. La prise en compte du risque technologique....8
IV.2. Choix de zonage à revoir, à justifier....10
a) Auzouer-en-Touraine : UB La Douloureuse et La Chaumine....10
b) Crotelles 2AUh et UB La Magdelainerie....11
c) La Ferriere : UB....12
d) Le Boulay « La Vinetterie »:2AUh et UB....13
e) Villedomer : 1AU Le Veau....13
f) Les Hermites : La Serpenterie et Les Arpents....14
g) Nouzilly : Bellevue et UB La Soudrerie....15
h) Saunay : UB La Rondellerie....15
i) Neuville-sur-Brenne « Le Tronchot »....16
IV.3. Enveloppes des hameaux constructibles classés en UH....16
a) Auzouer-en-Touraine....16
b) Dame-Marie-les-Bois....16
c) Monthodon....17
d) Saint Laurent en Gatines....17
e) Saunay....18
IV.4. Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à préciser....18
V – LE RÈGLEMENT ÉCRIT....18
V.1. Prise en compte des risques mouvements de terrain....18
a) dus à la présence de cavités souterraines, aux éboulements et aux effondrements..18
b) Risques mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles....19
V.2. Photovoltaïque au sol....19
V.3. Patrimoine et Paysage....19
a) l'article L151-19 du CU....19
b) l'utilisation de l'article L111-17 du CU....20
c) Le règlement littéral....20

V.4. Autoroute A10....23
V.5. Ouvrage de transport d'électricité....23
VI – LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)....24
VI.1. Programmation....24
a) tableau récapitulatif,....24
b) Logements Aidés....24
c) Logement des jeunes....25
VI.2. Paysage & Frange paysagère....25
a) Économie et Entrées de bourg....25
b) Végétation et Frange périurbaine....25
VI.3. Parti d'Aménagement....26
VI.4. Les OAP à délocaliser, redécouper....27
a)Dames Marie Les Bois....27
b) Neuville sur Brenne....27
c) Saint-Laurent-en-Gatines....27
VI.5. Les OAP qui mériterait d'être complétées....28
a) Château-Renault....28
b) Villedomer : OAP Le Veau....34
c) Auzouer-en-touraine : OAP « L'argenterie »....36
VII – LES ANNEXES....37
VII.1. Alimentation en eau potable....37
VII.2. Etat de fonctionnement des stations d'épuration....38

I – LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE (SUP)

Dans la liste des SUP, certaines données sont erronées.

- Le gestionnaire de la servitude T7 (aviation civile) est la DGAC / Service National d'Ingénierie Aéroportuaire, Département Ouest, zone aéroportuaire CS 14321 – 44343 BOUGUENAIS Cedex.
- Le gestionnaire du radar de Tours Monthodon PT2 du 14/05/1990 est le SNIA département Ouest.
- Une partie des informations de la servitude PM3 du tableau est tronquée.

→ En plus de la liste, certains tracés de SUP doivent être actualisés, comme la servitude PT2, les deux périmètres des sites inscrits, les monuments historiques (disponibles sur le site http://atlas.patrimoines.culture.fr).

Concernant la PM3, seul doit être représentée l'enveloppe du zonage réglementaire du PPRT, il correspond au périmètre d'exposition aux risques du PPRT. Par conséquent, le périmètre intitulé « installation génératrice du risque » doit être supprimé tant sur le plan que sur la légende. Il est rappelé que la note de présentation, ne doit pas être jointe ni diffusée au public, conformément à l'instruction sûreté du 06/11/2017. Elle reste consultable à la préfecture d'Indre-et-Loire.

→ Les éléments à jour vous seront envoyés par les services de la DDT, en parallèle, avant l'approbation du document.

II – LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

II.1. Les Justifications

a) Calculs et projections pour l'habitat et les équipements

- 40 % des logements neufs sont attendus dans l'enveloppe urbaine en densification, 65% sont affichés en réel (rapport justification pages 26 à 29).

Le PADD du PLUi annonce une trentaine d'hectares d'extension pour l'habitat et les équipements. Le tableau page 59 détaille les zones 1AUh (36,5 ha) + 2AUh (20ha) + 1AUe (2,5 ha) + 2 AUe (0,8 ha) et totalise 59,8 hectares pour l'habitat et les équipements alors que le SCoT ABC limite les extensions à 44 hectares. Le tableau ne distingue pas les zones situées à l'intérieur des enveloppes urbaines et celles situées en extension des enveloppes urbaines

→ Afin de clarifier le nombre de logements et équipements en extension et le nombre de logements et équipements en densification de l'enveloppe urbaine, il faudrait que le rapport de présentation soit complété par l'identification précise des zones à urbaniser dans les enveloppes urbaines et les autres.

- Concernant le nombre de logements neufs à réaliser, la collectivité a appliqué des taux de rétention selon la caractéristique du site (en diffus, en extension, en opération d'ensemble).

Dans l'enveloppe urbaine « densification », l'addition des potentiels en commercialisation, en diffus et d'opérations d'ensemble donne un nombre de 509 logements envisagés.
En extension, le potentiel des zones 1AU + 2AU, avec un taux de rétention de 30 %, projette 272 logements. Conclusion : un potentiel mobilisable de 781 logements pour 730 annoncés.
→ Le nombre de logements neufs à réaliser : 730 ou 781 logements devra être précisé.
→ Le taux de rétention foncière appliqué aux secteurs de projet en extension de l'enveloppe urbaine de 30 % apparaît élevé pour les zones classées en 1AU. Il est encouragé de le diminuer.

b) Besoin foncier pour les activités économiques

Le diagnostic (pièce C) tire les conclusions suivantes « *6,2 hectares ont été consommés pour l'installation de nouvelles entreprises dans les ZAE viabilisées entre 2007 et 2017, ce qui est relativement peu* » mais à partir de 2018 cette consommation foncière a doublé de l'ordre de 13,9 ha.

D'après le même diagnostic, « *8,4 ha sont véritablement disponibles, d'autant que les parcelles restantes sont de petite dimension. Le PLUi est donc l'occasion de réfléchir à de nouvelles extensions de ces zones d'activités en anticipation des besoins à venir* ».

62,7 ha en extension sont prévus pour le développement des principales zones d'activités intercommunales
Le SCoT fixe effectivement pour le territoire de la Communauté de Communes sur la période 2018-2030, un maximum de 75 ha en consommation foncière pour l'activité économique, mais cette « limitation » ne doit pas être le seul argumentaire.

Comment justifier que le besoin en foncier pour le développement des activités économiques soit multiplié par 10 de 6,2 hectares (2007-2017) à 62,7 ha (2020-2030) ?
→ La justification pour le développement des activités économiques doit être complétée pour permettre d'exposer des besoins potentiels fondés sur une analyse et tout en intégrant plusieurs objectifs du PADD :
-Profiter des dernières réserves foncières restantes dans les zones d'activités pour l'installation d'activités économiques ;
- Limiter la consommation des terres agricoles, notamment les plus stratégiques ;
- Optimiser les futures surfaces aménagées pour l'installation d'activités économiques : mutualisation des surfaces (stationnement, rétention des eaux pluviales, etc.), calibrage des besoins en foncier en amont des projets, etc ;
- Opération de renouvellement urbain de friches économiques.

Si la ZAC de Porte de Touraine, zone d'activités « structurante » de rang intercommunautaire, dans le SCoT, est un projet déjà bien engagé. La question se pose sur les extensions prévues des zones d'activités de rang intercommunal :
- Le Parc des Pressaudières à Saint-Laurent-en-Gâtine « *qui bénéficie lui d'une attractivité moindre. Toutefois, la Communauté de Communes souhaite conserver, comme dans le PLU en vigueur, les surfaces en extensions qui y sont prévues, en vue notamment du déplacement de la scierie* ». La scierie a une emprise actuelle d'1 hectare environ. 9 ha pour la délocalisation paraissent disproportionnés.
- Le Parc de l'Imbauderie à Crotelles bénéficie lui d'une « *forte attractivité du fait de son positionnement idéal, le long de la RD910. La Communauté de Communes souhaite conserver, comme dans le PLU en vigueur, les surfaces en extension de cette zone pour un maximum de 3 ha* ».
→ Les 9,1 ha en 2AUy à Saint-Laurent-en-Gatines et les 2,9 ha de Crotelles doivent être justifié. Citer le zonage actuel des documents d'urbanisme ne peut être le seul argument.

II.2. L'évaluation environnementale

a) Le réseaux d'assainissement des eaux usées

L'analyse suivante s'appuie sur le bilan SATESE pour l'année 2019, donc le tableau récapitulatif se trouve à la fin de ce document.

- La station d'épuration de Neuville-sur-Brenne a été mise à l'arrêt définitivement le 15 octobre 2019. Une connexion vers le système d'assainissement de Château-Renault a été mise en place.

- Les réseaux d'assainissement qui collectent d'importants volumes d'eaux claires parasites par temps humide qu'il est souhaitable de maîtriser. Les nouveaux raccordements restent possibles :

- Autrèche
- Auzouer-en-Touraine
- Chateau-Renault
- Dame-Marie-les-Bois
- Les Hermites
- Villedomer

- Les réseaux d'assainissement qui ont une capacité hydraulique nominale dépassée au cours de l'année 2019 où il est nécessaire d'anticiper des travaux sur le réseau et de restreinte la capacité de raccordement :

- Le Boulay
- Morand
- Nouzilly

- Les réseaux d'assainissement qui ont une capacité hydraulique nominale et une capacité organique nominale qui arrivent à saturation voir à un important dépassement pour la charge hydraulique où est nécessaire de trouver un autre solution de raccordement ou d'engager des travaux. Dans ces conditions, le raccordement de nouveaux branchements sur le système d'assainissement est difficilement envisageable :

- Crotelles
- La Ferrière
- Monthodon, (Nouvelle station en projet)
- Saunay
- Saint-Laurent-en-Gatines
- Saint-Nicolas-des-Motets

→ Le rapport de présentation du PLUi devra actualiser l'état de fonctionnement des stations d'épuration, notamment la mise à l'arrêt de la station du Neuville-sur-Brenne. Pour certaines d'entre elles, les dysfonctionnements sont importants, il est donc attendu des engagements calendaires précis d'actions et des travaux en cours ou à planifier. Il est nécessaire de mettre en cohérence la délivrance des autorisations d'urbanisme et la capacité des réseaux publics à absorber de nouvelles constructions.

b) Énergies renouvelables

L'état initial de l'environnement analyse les potentiels d'énergies renouvelables et identifie un potentiel utilisable dans l'éolien, le solaire, la géothermie, la méthanisation et le bois-énergie.

→ Des précisions et quantifications auraient pu être apportées pour le potentiel de méthanisation des territoires à vocation agricole (s'agit-il d'élevage ou de grandes cultures ?), et celui de la ressource boisée, présentée comme « non négligeable », de l'intercommunalité.

→ L'État vous a accordé une subvention particulière en 2018, dont le résultat ne figure pas dans le PLUi. Il est attendu un recensement des sites potentiels d'accueil de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, méthanisation, géothermie…).

c) Prise en compte des risques

- Les mouvements de terrain dus à la présence de cavités souterraines, aux éboulements et aux effondrements

- Les informations disponibles sur la commune de Château Renault, qui identifient le risque de glissement de terrain dans son DICRIM (document d'information communal sur les risques majeurs) et le localisent, ne sont pas reprises. Plusieurs arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes naturelles sont mentionnés dans ce DICRIM. De même, la commune d'Auzouer en Touraine a déjà subi un glissement de terrain en 1991.

→ Le rapport de présentation doit être complété afin de prendre en compte les informations disponibles.

- Le risque d'inondation

Le risque d'inondation est insuffisamment identifié, alors que l'état initial de l'environnement montre les nombreux cours d'eau qui parcourent le territoire et traversent les bourgs.

Là aussi, les communes disposent d'informations sur les crues et les inondations qui n'ont pas été exploitées (par exemple, sur Château Renault où la crue de la Brenne en 2001 a provoqué de nombreux dégâts).

A noter que les cours d'eau du territoire de la communauté de communes ne comportent pas de digue, le risque de rupture de digue ne concerne donc pas le territoire, il n'est donc pas utile de le mentionner.

La seule mesure de prise en compte du risque inondation mentionnée est de prévenir le risque de désordre hydraulique par une meilleure maîtrise des écoulements.
→ La zone Uj, zone de constructibilité limitée, qui peut servir à préserver les fonds de parcelle inondable pourrait être une des mesures de prise en compte du risque.

La directive inondation n'est pas mentionnée dans le PLUI, ni le Plan de Gestion du Risque d'Inondation.
→ Sans nécessiter un grand développement, les informations essentielles mentionnées dans le Porter à connaissance de l'État, transmis en 2018, auraient dû être prises en compte. Le territoire n'est pas exempt de risque.

- Les nuisances sonores

L'État Initial de l'Environnement - Risques et nuisances (pages 28 et 29) évoque la directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement. Deux cartes de bruit stratégiques de type A (une en Lden et l'autre en Ln) à l'échelle intercommunale sont fournies.
→ Le changement d'unité entre les cartes de bruit et les plans de prévention ne facilite pas la compréhension de la directive. D'autant que pour le PPBE de 3ème échéance, les trafics routiers et ferroviaires donnés sont annuels.
→ Enfin, depuis la rédaction du PLUi, le PPBE État grandes infrastructures de transports d'Indre-et-Loire a été approuvé par arrêté préfectoral du 23 décembre 2019.

d) Informations relatives aux ICPE

Pour les élevages, des distances d'éloignement vis-à-vis des habitations sont prescrites dans les arrêtés ministériels du 27 décembre 2013. La plus fréquente est 100 m y compris pour les annexes, mais des dérogations (50 m ou moins) sont possibles après avis consultatif du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques. Une réciprocité de distance existe au titre de l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime pour les futures constructions occupées par des tiers.

Les arrêtés ministériels concernant les activités relatives à la préparation de produits alimentaires à partir de matières premières d'origine animale ou végétale imposent une distance minimale de 10 m des limites de propriété à l'exception des chais (rubrique 2251) pour lesquels la distance est réduite à 5 m.

Pour les stockages frigorifiques des entreprises agroalimentaires, de la distribution alimentaire ou de la production de vin dépassant les 5 000 m³ (rubrique 1511), la distance entre les parois extérieures des cellules de l'entrepôt et l'enceinte du site ne doit pas être inférieure à 1,5 fois la hauteur du bâtiment avec un minimum de 20 mètres pour des raisons de sécurité. De plus, l'implantation des groupes frigorifiques génèrent des nuisances sonores.

Enfin, les unités de compostage (rubrique 2780) à l'exclusion du compostage de proximité et les unités de méthanisation (rubrique 2781) relèvent systématiquement de la réglementation des installations classées, et doivent être éloignées de plus de 50 m des habitations ou des zones destinées à l'habitation.

III – LE PADD

III.1. Besoins spécifiques en matière d'habitat

Les réponses aux besoins de sédentarisation des gens du voyage sont expliquées dans le rapport de présentation. La révision du Schéma départemental d'accueil et d'habitat des Gens du voyage approuvée le 26 décembre 2017 prévoit de nouvelles obligations incombant au Castelrenaudais : la réalisation de terrains familiaux devant permettre de répondre aux besoins de stationnement et d'habitat des gens du voyage pour une capacité totale de **8 places-caravanes**.

→ N'étant pas précisé dans le PADD, les espaces non construits de la zone UGV délimitée à Villedômer devront permettre la réalisation des 8 places-caravanes en compatibilité avec le Schéma départemental.

III.2. Qualité environnementale et patrimoniale dans les futurs aménagements

Concernant le PADD, en particulier l'axe 2 et l'axe 7, la confrontation, ou l'opposition, entre développement et respect de l'environnement persistent au travers du PADD. Pourtant la qualité des paysages (topographie, présence de l'eau) et du patrimoine de l'agglomération offrent un cadre de vie qui mérite de réfléchir autrement à la question du développement du territoire. Comment permettre **des relations, des interdépendances,** plus de liens entre l'urbanisation (et ses usages) et l'environnement (comprenant les paysages, l'agriculture, la nature, la biodiversité...) sur le territoire du Castelrenaudais ?

Ainsi le plan du PADD, prévoit de « préserver les vallées de la Brenne et du Gault, principale coulée verte de l'agglomération » ou d'« Être vigilant à la proximité des espaces cultivés et habités » pour favoriser la qualité du cadre de vie. Or « la préservation » ou « la vigilance » induit une forme de protection qui renforce les juxtapositions.

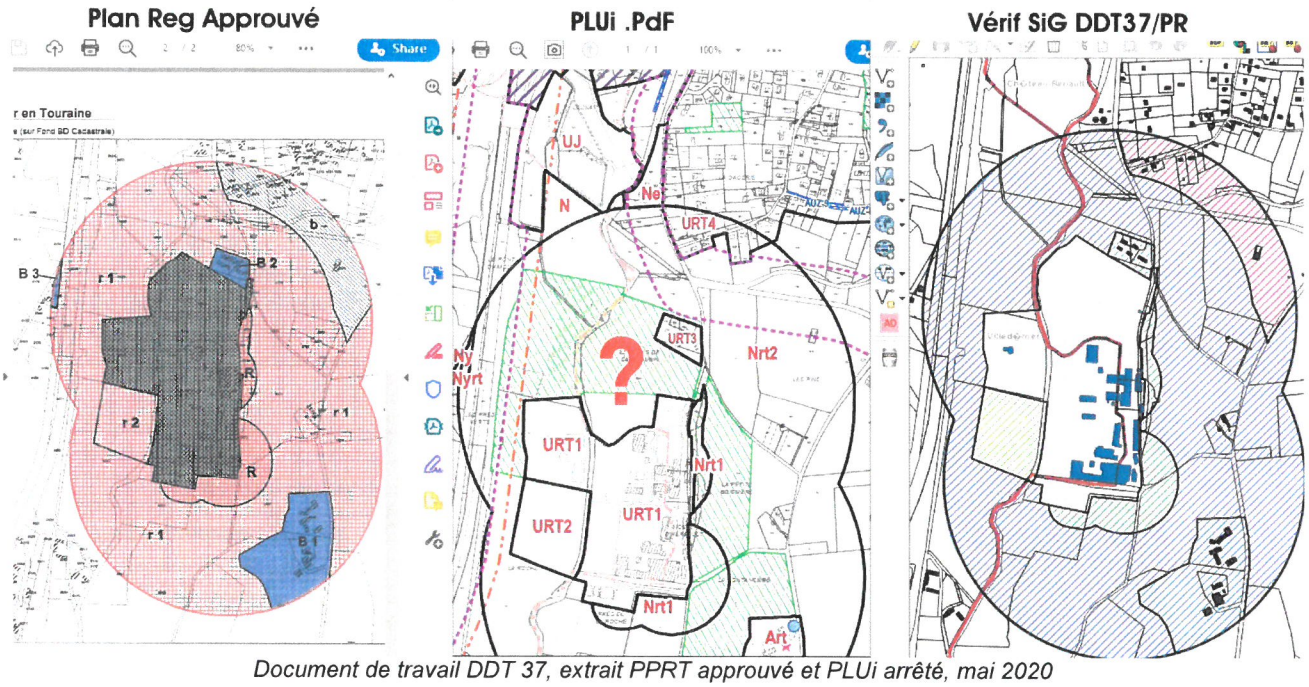
→ Les OAP devront intégrer les trames vertes et bleues dans leurs principes d'aménagement. C'est-à-dire contribuer au respect et à l'équilibre, voire au développement des espaces naturels et paysagers au travers des projets d'aménagement, des formes urbaines et des usages proposés.

Ainsi, par exemple, en frange d'urbanisation et en lien avec les secteurs agricoles, il serait souhaitable de proposer des manières d'habiter « autrement » qu'en maisons de lotissement, en favorisant le lien d'usage ou d'activités au site, et en façonnant, au travers des compositions urbaines et architecturales et du paysage, une couture qualifiante, en particulier pour les entrées de ville.

IV – LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

IV.1. La prise en compte du risque technologique

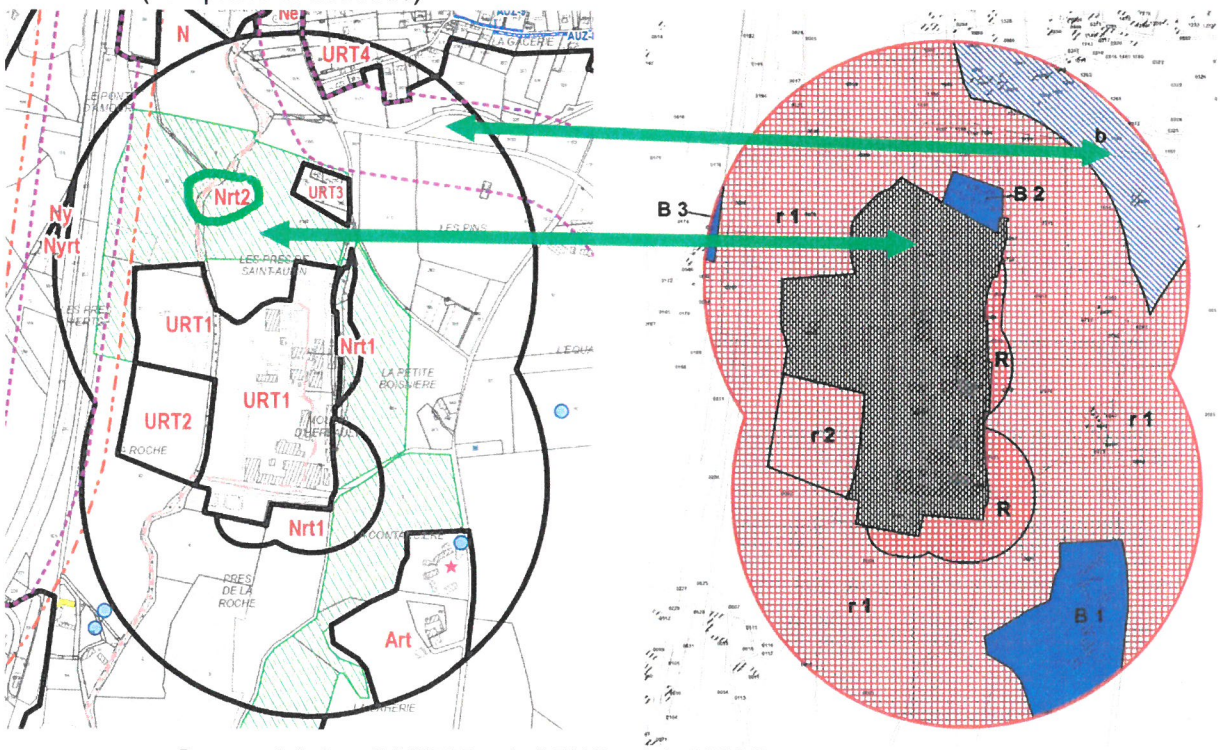
La délimitation de la zone URT1 pose question : sur sa partie nord elle se cale sur la limite communale Auzouer/Villedômer, alors qu'elle devrait être calée sur l'emprise foncière de l'entreprise, cette partie en zone grisée du PPRT n'est pas réglementée de la même manière que toute autre zone (voir plans ci-dessous).



Document de travail DDT 37, extrait PPRT approuvé et PLUi arrêté, mai 2020

→ Il est demandé que la zone URT1 du règlement graphique du PLUi corresponde à la zone grisée du PPRT.

Le secteur Nrt2, en dehors de la partie *les Près St Aubin*, précédemment citée, correspond pour partie à la zone « b » du PPRT (secteur nord-est du périmètre du PPRT), à la zone « r1 » du PPRT. Ces informations doivent être mentionnées, car le règlement de ces zones est différent dans le PPRT (voir plans ci-dessous)



Document de travail DDT 37, extrait PLUi arrêté et PPRT approuvé, mai 2020

→ Il faut reprendre le règlement de la zone Nrt2, en précisant que suivant la localisation les dispositions des zones « r1 » ou « b » du PPRT, qui couvrent en partie la zone Nrt2, s'appliquent.

IV.2. Choix de zonage à revoir, à justifier

a) Auzouer-en-Touraine : UB La Douloureuse et La Chaumine

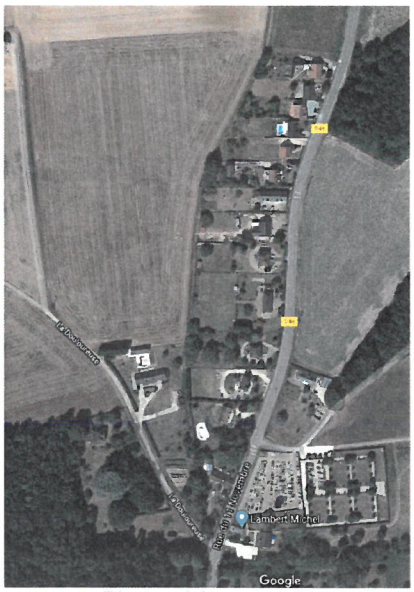
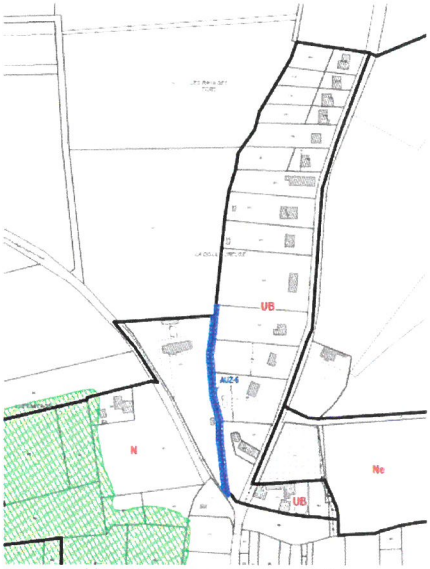


Photo aérienne 2018



Extrait plan zonage arrêté

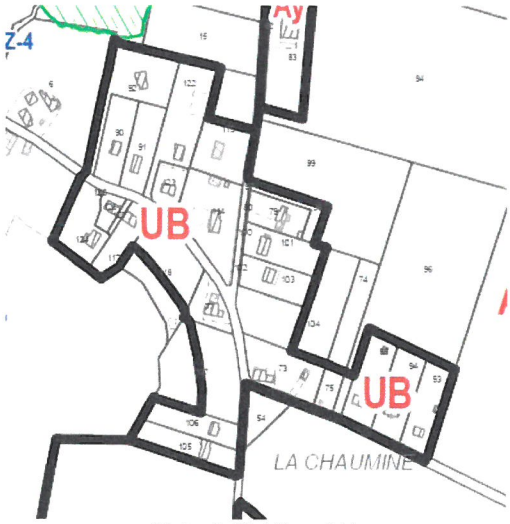
- Dans la rue du 11 novembre (zone UB ci-dessus), lieu-dit La Douloureuse, les fonds de jardin permettent de construire de nouvelles habitations en second rang. Un emplacement réservé n° 6 est prévu pour la création d'une nouvelle voie. Cette dernière en impasse dessert des habitations privées.

→ Si la volonté est de densifier ce secteur, il conviendra de comptabiliser le foncier potentiellement mobilisable (dans l'annexe 054) et de créer une OAP renouvellement urbain pour notamment maîtriser la forme urbaine, gérer la transition avec l'espace agricole.

→ S'il n'est pas souhaité de densifier « La Douloureuse », l'emplacement réservé n'a pas lieu d'être, une protection des jardins peut être judicieuse (Uj) en particulier pour ceux en contact avec la zone agricole.

- Le lieu-dit La Chaumine, compte une vingtaine de construction, est classé en zone UB. Le tissu est relativement lâche et présente des possibilités de construire (dents creuses et second rideau).

Vue aérienne (IGN, 2018 1 : 3 000)

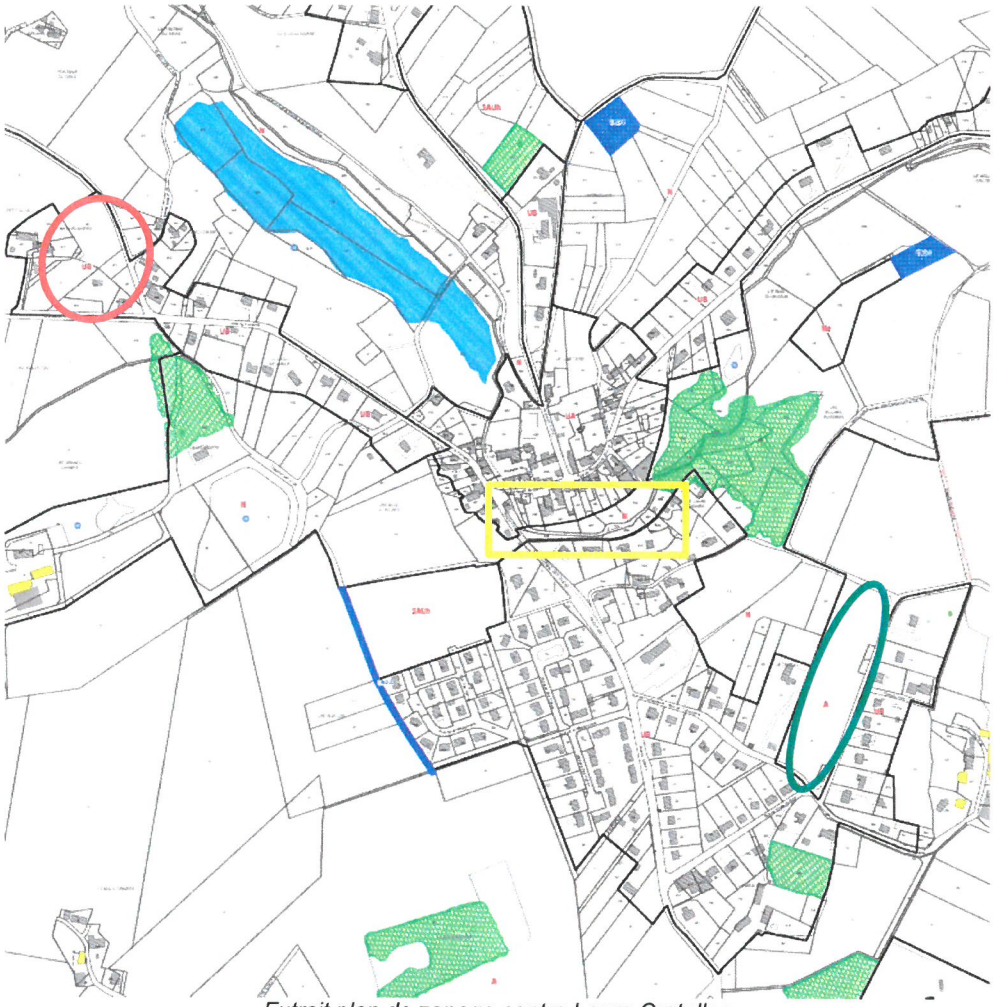


Extrait PLUi arrêté

Tout comme le précédent, ce lieux-dit méritera une réflexion spécifique sur les franges entre les futures constructions et l'espace agricole. Est-il judicieux d'augmenter le nombre de cohabitation entre habitants et exploitants (terres) agricoles ? Est-il souhaitable de densifier ces secteurs déconnectés du centre-bourg et sans forme ni organisation urbaine caractéristique ?

→ Un classement en zone A ou N pour les lieux-dits de La Douloureuse et La Chaumine est souhaité.

b) Crotelles 2AUh et UB La Magdelainerie



Extrait plan de zonage centre bourg Crotelles

D73, entrée de ville, Magdelainerie

Rue du Sentier vers le bourg

- Une zone agricole (en vert), chemin Charmes, reste « enclavée » au sud entre des parcelles bâties (classées UB) de part et d'autres alors qu'il est prévu une zone 2AUh en extension, au Nord du centre-bourg (rue Sentier) après une coupure d'urbanisation boisée (parcelle 320) et un relief peu engageant.

→ Il est attendu une justification de cette localisation de zone en 2AUh ou un reclassement en espace agricole ou naturelle pour privilégier l'urbanisation du secteur Chemin Charmes.

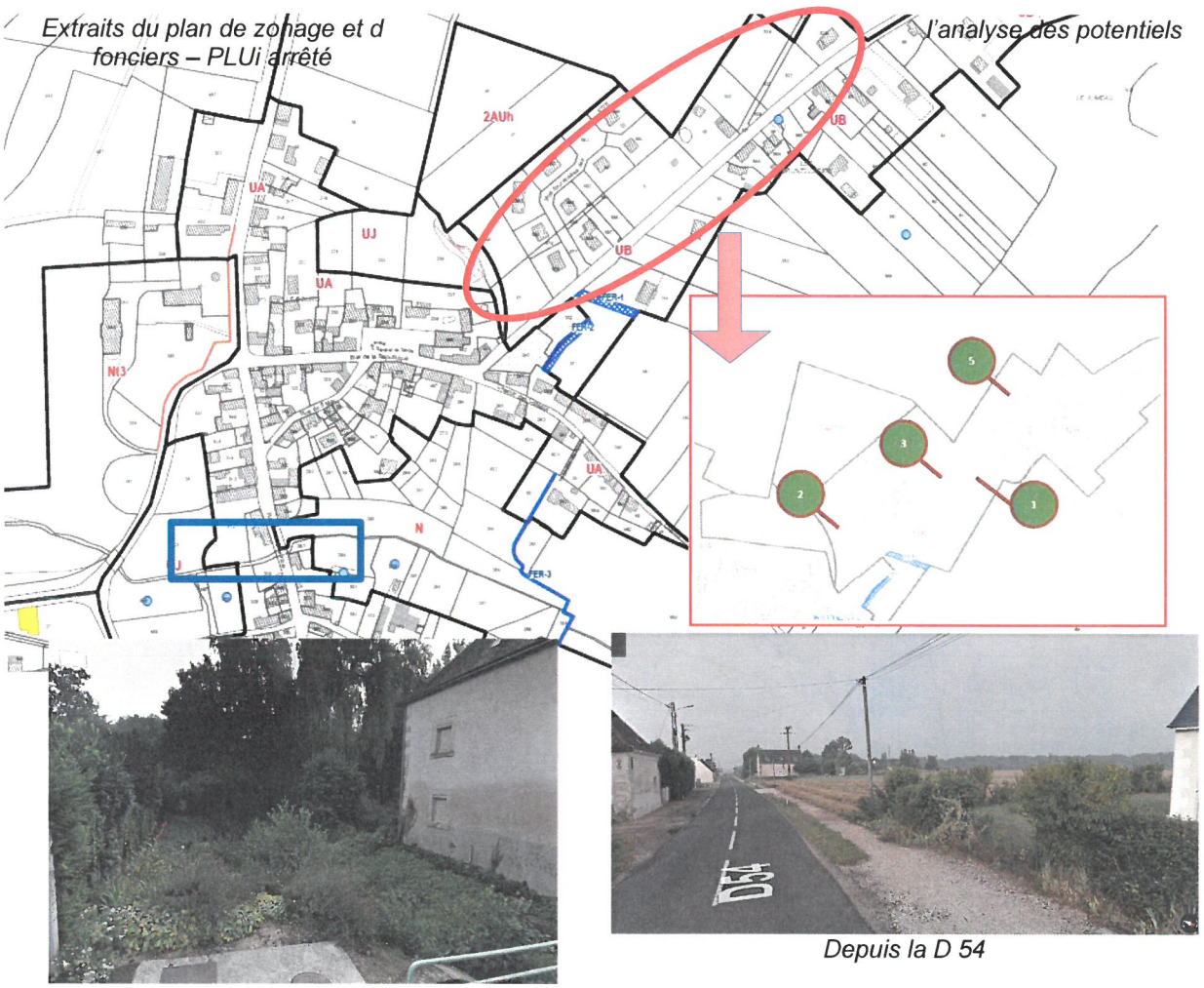
- Le classement en UB du « hameau » de la Magdelainerie (en rouge), où il est identifié un potentiel de 7 nouveaux logements ne paraît pas opportun au vu du caractère agricole des parcelles qui compose le secteur et présente aujourd'hui une entrée sur la commune qualitative.

→ Pour préserver l'entrée de bourg, il est demandé à minima une OAP densification sur ce secteur ou idéalement un reclassement en zone A ou N.

- Enfin, Crotelles est traversé par un cours d'eau le Madelon.
→ Afin d'affirmer la continuité écologique du Madelon, il est demandé d'appliquer une trame de protection adaptée (impasse de la Saulaie + parcelles 1029 et 1030 : boisements qualitatifs) pour limiter la constructibilité des parcelles concernées (en jaune).

c) La Ferriere : UB

Extraits du plan de zonage et d'analyse des potentiels fonciers – PLUi arrêté



La Dême

Depuis la D 54

Le secteur en bleu ci-dessus correspond à la coulée verte du cours d'eau La Dême.

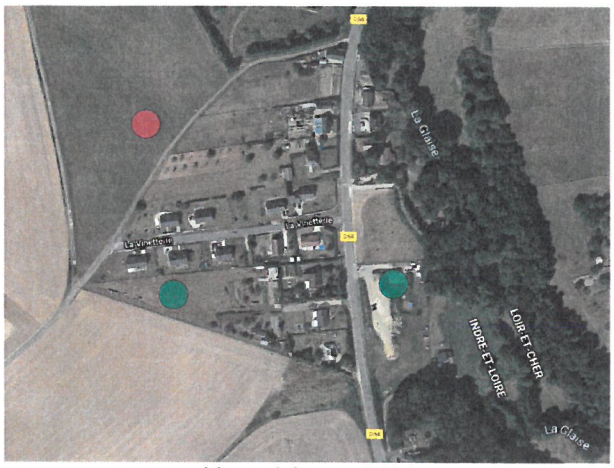
→ Pour assurer une continuité écologique, maintenir la biodiversité de ce secteur, il est attendu une protection particulière pour restreindre la constructibilité des parcelles concernées par la coulée.

Le secteur en rouge, le long de la route D54, présente un important potentiel foncier constructible (11 potentielles nouvelles habitations relevées dans le diagnostic foncier). Le tissu urbain est «lâche». Est-il nécessaire de créer un secteur en extension 2AUh alors que de nombreuses parcelles semblent mobilisables ?

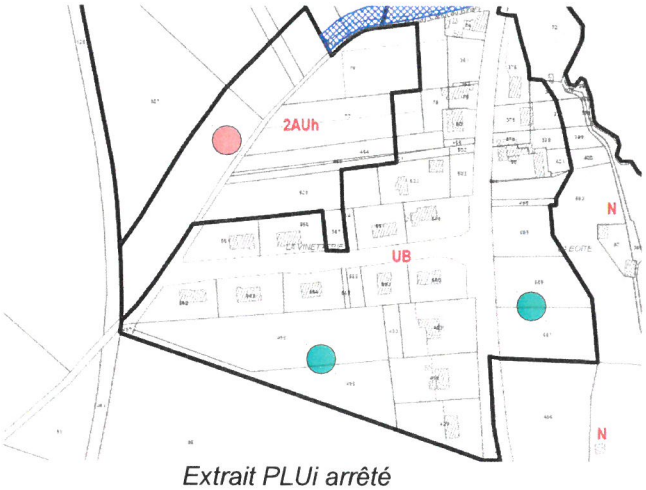
→ Il convient de justifier le besoin de créer un secteur d'extension d'urbanisation sur l'espace agricole.

→ Si certaines parcelles libres de construction sont maintenues en UB, il est fortement recommandé de maîtriser leur urbanisation avec l'outil OAP pour s'inspirer de la forme urbaine (alignement sur la voie, sens du faîtage, clôture...) et densité du centre bourg (UA), situé à 200 mètres.

d) Le Boulay « La Vinetterie »:2AUh et UB



Vue aérienne 2020

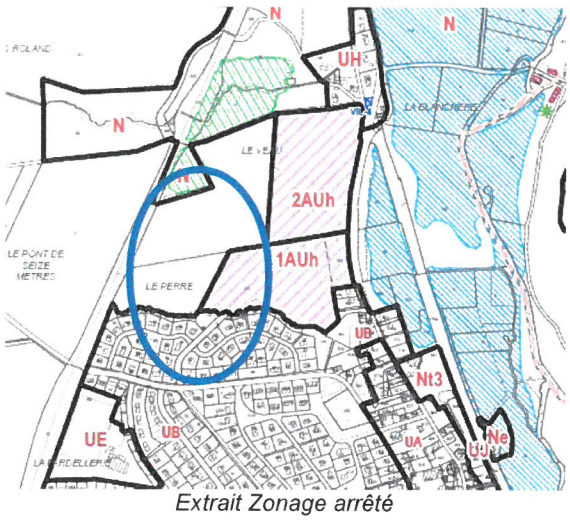


Extrait PLUi arrêté

Concernant le secteur de projet 2AUh de La Vinetterie, les parcelles (pastille rouge) à l'ouest de la voie doivent rester en zone agricole. L'urbanisation linéaire est à proscrire.
En revanche, dans la zone UB, les parcelles 495 et 496, 499... (en vert) au sud et à l'est de La Vinneterie semblent libres de toute construction. L'annexe de l'identification des potentiels en densification décompte 8 potentielles constructions nouvelles.
→ Il est attendu à minima le reclassement des parcelles à l'ouest de la voie en zone agricole ainsi que la création d'OAP pour éviter une construction unique en milieu de parcelle et favoriser un projet d'ensemble plus dense et cohérent.
→ Enfin, le PLUi peut être l'occasion de mener une réflexion sur la frange entre l'espace « urbain » et l'espace agricole.

e) Villedomer : 1AU Le Veau

Le foncier (parcellaire) a un découpage incohérent. Quel est l'avenir de l'activité agricole sur les terres (en bleu) entre le futur quartier et la voie de chemin de fer ? Comment se fera l'accès aux parcelles à cultiver ?



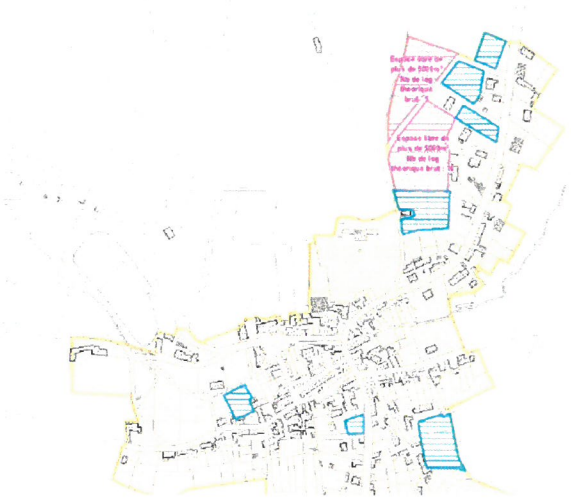
Extrait Zonage arrêté

Le secteur de projet de 7 ,7 hectares a une pente qui varie de 5 à plus de 10% et présente un net surplomb vis à vis de la RD 273. Concernant la question de fond qui porte sur les dimensions de ce secteur à urbaniser, **supérieures à la surface du bourg ancien** de Villedômer ; faut-il vraiment créer un quartier de plus de 7 hectares excentré?

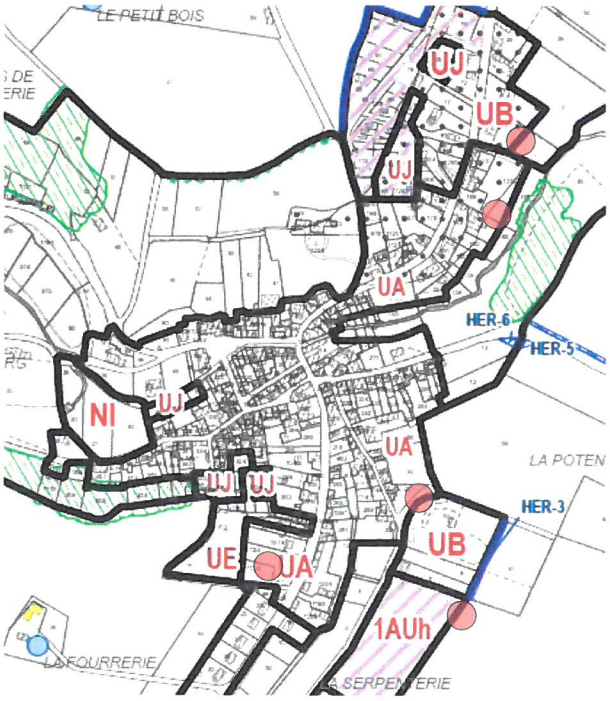
→ Il est demandé de réduire l'emprise des secteurs constructibles, le nombre de logements envisagés est à réduire ou la densité est à augmenter. Sur ce dernier point, l'inspiration de typologie des bâtiments de fermes du hameau Le Veau pour les formes architecturales à créer pourrait s'adapter à la programmation d'habitat de type intermédiaire ou groupé, de formes d'habitats partagés (dit participatifs)...qui rendrait cette nouvelle polarité attractive et innovante dans ses manières d'habiter le périurbain.

f) Les Hermites : La Serpenterie et Les Arpents

Calcul du nombre de logements théoriques « brut » sur les espaces libres de plus de 5000m² aux Hermites



Extrait diagnostic morphologie urbaine PLUi arrêté



La commune des Hermites prévoit deux secteurs de projet encadrés par des OAP. La Serpenterie en 1AUh a-t-elle une localisation stratégique ? Effectivement le secteur 1AUh au sud-ouest du bourg paraît trop déconnecté du village et incite à une extension urbaine sans cohérence avec l'identité du village .

Mais surtout quel est le r**éel besoin au vu du nombre de « dents creuses » potentiellement mobilisables** (parcelles 66, 67, 1055, 1153, 1154, 1074 … identifiées en rouge ci-dessus) ?

D'autant plus que l'OAP Les Arpents de 2,2 hectares prévoit 29 logements minimum, et le rapport de présentation relève « *des difficultés de commercialisation pour cet écoquartier* ». Au vu du rythme de constructions des dernières années, n'est-ce pas suffisant ?

→ Il convient de justifier l'ouverture à l'urbanisation de La Serpenterie en mettant en évidence l'offre/la demande en logement. Sans justification ce secteur devra être « fermé » à l'urbanisation immédiate (2AU).

→ De plus, sur le secteur Les Arpents, les constructions devront prendre en compte le risque d'effondrement de terrain en raison de la présence de cavités souterraines. Cet aléa obligera à la prise en compte de mesures constructives particulières en matière de fondation. La situation topographique, les vues... devraient être mieux décrites pour mieux prendre en compte les impacts paysagers.

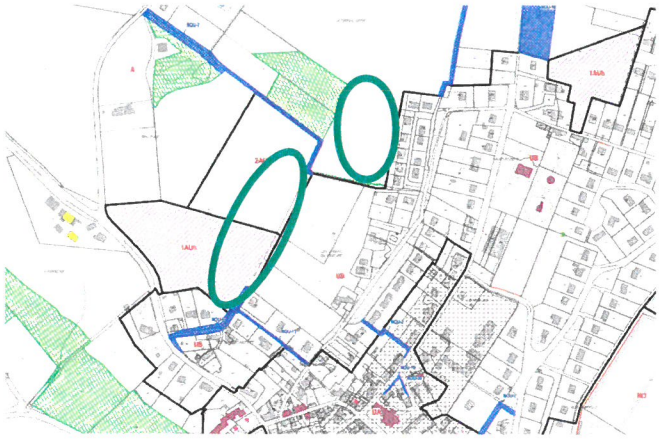
g) Nouzilly : Bellevue et UB La Soudrerie

- L'OAP Bellevue est « connecté » à la RD n°5 route d'Amboise, entrée de bourg de la commune. La répartition des zones 1AUh et 2AUh n'apparaît pas, de prime abord, très judicieuse.

→ Le lotissement Les Vignes du Prieuré avec uniquement 14 logements pourrait être densifié.

→ **Afin de préserver l'espace agricole (1AUh+2AUh) un reclassement en zone A est demandé. Un secteur 1AUh peut être envisagé (en vert) en appui sur massif boisé au Nord et en continuité du lotissement Les Vignes de Prieuré pour plus de cohérence et préserver l'entrée de bourg.**

→ **Si l'OAP est conservée, la grande qualité paysagère sur le village, en venant du nord-ouest (D5 la Perrerie) avec notamment le repère de l'église, devrait être finement étudiée pour préserver le cône de vue exceptionnel sur le village et son repère.**



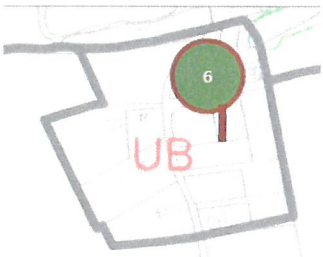
extrait plan de zonage

- Au nord du centre, à la Soudrerie, rue du clos, les parcelles (11 et 12) semblent libres de toute construction mais pas identifiée comme densifiable.

→ **Si c'est le cas, il convient de justifier le classement en UB et d'envisager une OAP.** De plus, sans OAP densification des zones UB lâches, des arrières de grandes parcelles, nombreuses sur cette commune, pourraient faire l'objet de division en drapeau, ce qui ne devrait pas être possible sous cette forme, en cohérence avec la préservation du cadre de vie.

h) Saunay : UB La Rondellerie

Photo du « hameau »



Extrait diagnostic foncier

Le lieu-dit La Rondellerie est constitué de bâti ancien, présente un certain relief et reste dans un cadre « champêtre ». Il est attendu une justification de ce secteur en zone UB ; d'autant plus qu'il n'est pas rattaché au centre bourg et permet la construction d'à minima 6 nouvelles habitations en extension de l'enveloppe urbanisée, ce qui doublerait le nombre de logements de La Rondellerie.
→ **Sans justification, le classement de ce « hameau » et son enveloppe urbaine sont à revoir.**

i) Neuville-sur-Brenne « Le Tronchot »

A Château-Renault, à l'ouest du « Lidl », tout un secteur Ubcr, rue Louise Michel, semble être découpé cadastralement sans que l'aménagement n'apparaisse sur la photo aérienne. A-t-il eu lieu ?

→ Ce secteur n'est-il pas prioritaire par rapport au « Tronchot » car plus proche du centre-ville de Château-Renault.

La partie déjà urbanisée de ce secteur illustre le « gâchis » de foncier causé par la multiplication de cheminements parallèles et le peu de cohérence de l'urbanisation en impasse.

→ Compte tenu de la difficulté de commercialisation du quartier rue Louise Michel, le secteur Tronchot n°1 en 1AUhcr situé de l'autre côté de la RD 910 ne risque-t-il pas de rencontrer les mêmes difficultés ?

→ Le secteur Le Tronchot en 1AUhcr, n'apparaît pas comme un secteur à urbaniser prioritairement.

IV.3. Enveloppes des hameaux constructibles classés en UH

Un hameau n'a pas vocation à étendre son empreinte « urbaine », à s'étendre sur l'espace agricole ou naturel. Toute extension le long des axes existants ou toute possibilité de construire en deuxième rang est à proscrire. Ce principe est notamment inscrit aux pages 15 et 16 du PADD et affirmé dans le SCoT ABC.

Chaque hameau structuré retenu comme densifiable, classé en zone UH, est à justifier.

a) Auzouer-en-Touraine

Dans le hameau La Bordière, 3 parcelles au sud permettent les constructions en second rideau en contact avec des parcelles cultivées.

→ Il n'est pas souhaitable d'envisager de constructions en second rideau dans ce hameau.

b) Dame-Marie-les-Bois

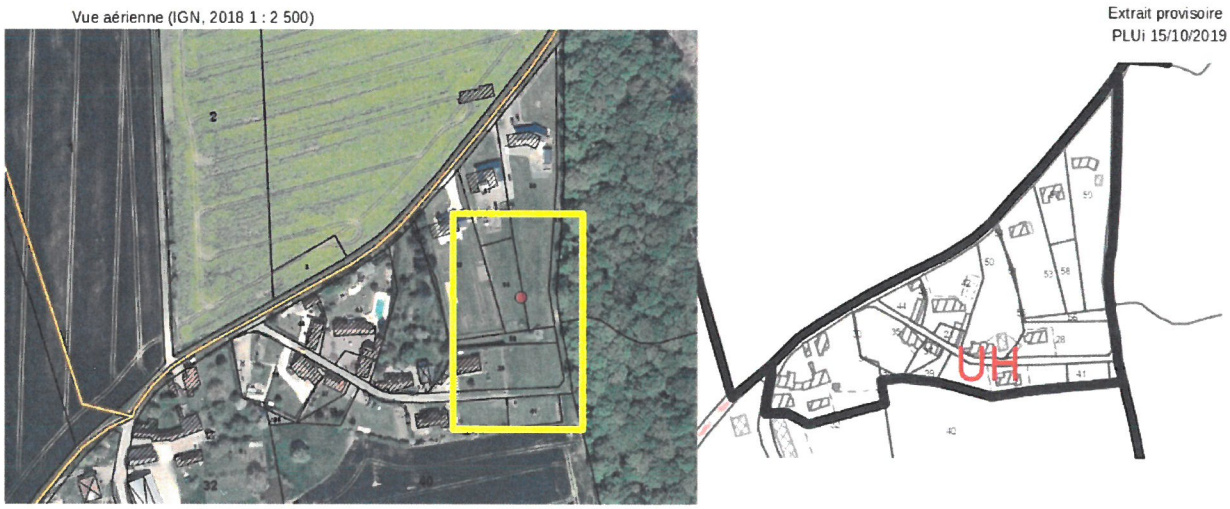


Planche de travail DDT 37 - Lieu dit Picardière

Le zonage en UH du hameau « La Picardière » permet la réalisation de constructions en second rideau (parcelles 50, 51, 53, 58, 59...) et de plusieurs constructions hors de l'enveloppe déjà urbanisée (parcelles 25, 41...) sont possibles. Le diagnostic foncier ne comptabilise que 2 potentielles futures constructions.

De plus, ce hameau est actuellement classé en STECAL Nh et l'attention est aussi attirée sur la non-conformité des moyens de défense incendie du hameau.

→ La justification de hameaux en zone UH doit garantir la desserte de réseaux et la sécurité publique. Si la défense incendie n'est pas suffisante pour envisager l'accueil de nouvelles habitations, il conviendra de définir un zonage adapté (zone A ou N), selon l'article R.111-5 du code de l'urbanisme.

c) Monthodon

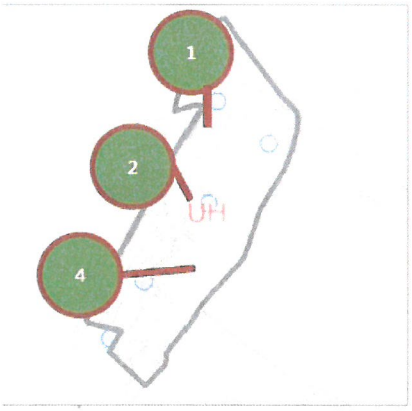
Extrait diagnostic foncier Annexe 054 PLUi

Le hameau Le Sentier est relativement bien préservé et présente un patrimoine bâti de caractère. L'analyse des potentiels fonciers montrent que plusieurs constructions sont envisageables.

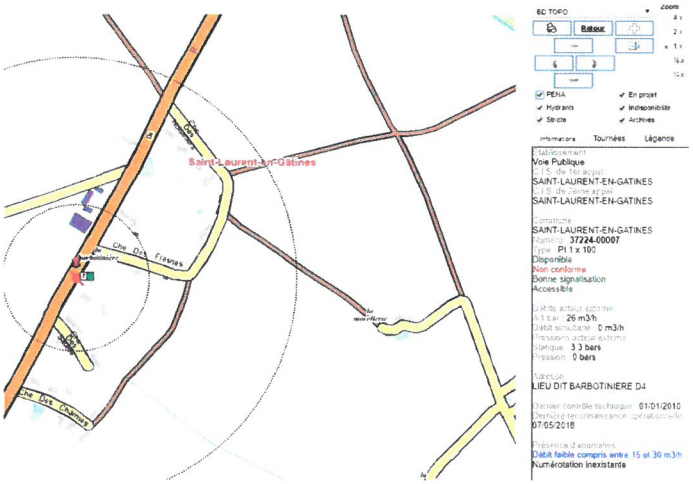
→ Le PLUi est un outil qui permet de préserver et valoriser le patrimoine. Le règlement devra garantir la bonne insertion des futures constructions dans leur environnement.

d) Saint Laurent en Gatines

Les hameaux la Riderie, la Barbotinière et L'aitre Barbier compte une dizaine habitations, et un potentiel d'accueil de plusieurs nouvelles habitations,. Quelle est la pertinence de rendre constructibles ces hameaux ? Sont-ils desservis par l'ensemble des réseaux ?



Extrait diagnostic foncier - La Barbotinière



Données SDIS 37 – Débit faible, plan d'eau non conforme (2018)

Les hameaux La Barbotinière, et L'aître barbier présentent vraisemblablement des problèmes de défense incendie.

→ Les enveloppes urbaines ne doivent pas être étendues. La défense incendie doit être garantie pour permettre l'accueil de nouvelles maisons d'habitation.

e) Saunay

Concernant Le Moulin de Grene, la partie Est, de grandes parcelles en extension, doit avoir un classement justifié, sinon elles sont à classer, à voir l'ensemble du hameau, en zone N.

IV.4. Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à préciser

→ D'une manière générale, **il est attendu une justification dans le rapport de présentation des périmètres** de l'ensemble des STECAL au regard du projet défini. En l'absence de justification et de projet expliqués, le périmètre doit se rapprocher au plus près du bâti existant et des activités.

→ Les choix des superficies pour les grandes propriétés et leurs parcs, afin de permettre la valorisation touristique du potentiel bâti dans une logique de préservation et de mise en valeur du patrimoine local (Nt3) doivent êtres argumentés, 92 hectares sont en STECAL. Quels sont les projets envisagés ?

→ Pour rappel la loi ALUR a limité le recours aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en renforçant leur caractère exceptionnel. Des justifications plus précises sont attendues sur les projets en question et leurs périmètres :

A Autrèche, le périmètre du STECAL Na, échangeur A10 ne semble pas correspondre avec l'emprise réelle ; une grande parcelle agricole (parcelle 21) est incluse dans le STECAL.

A **Nouzilly** ,le STECAL Ne correspondant à des terrains de sport inclut des parcelles boisées et non protégées.

A **Les Hermites**, le STECAL Nt1 (parcelle 28) pour un camping-hébergement loisirs dans zone boisée qualitative est difficilement identifiable. Le STECAL spécifique Nl1 manque de justifications sur sa constructibilité moins stricte.

A **Monthodon**, le STECAL Nt2, à l'ouest de L'arboretum pour un parc touristique et de loisirs semble être une parcelle boisée sans accès en projet ?

A **Dame-Marie-les-Bois,** le STECAL Nl, rue des vignes, espace à dominante naturelle dotés d'une vocation de loisirs et de détente, semble correspondre à un champ, est-il concerné par un projet ?

V – LE RÈGLEMENT ÉCRIT

V.1. Prise en compte des risques mouvements de terrain

a) dus à la présence de cavités souterraines, aux éboulements et aux effondrements

- Il est mentionné page 5 de l'état initial de l'environnement, que des recommandations ont été formulées pour les communes des Hermites, Nouzilly et de Villedômer en fonction des enjeux locaux, et qu'il conviendra de s'y référer afin d'éviter l'implantation d'aménagements susceptibles de mettre en péril des biens ou des personnes.

Si le règlement graphique comporte de façon lisible la localisation de certaines zones de risque de mouvements de terrain rattachés à la présence de cavités souterraines sur les communes de Nouzilly et les Hermites, les plans de zonage de la commune de Villedômer ne mentionnent pas l'existence du risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines.

→ Si les connaissances sont disponibles pour Villedômer, pourquoi ne pas les mentionner. De même, les secteurs susceptibles d'être concernés par des glissements de terrains lorsqu'ils sont connus, devraient être mentionnés sur les plans de zonage à titre informatif.

→ Dans les secteurs identifiés, quelle disposition du règlement écrit évite l'implantation d'aménagements susceptibles de mettre en péril des biens ou des personnes ?

Les mesures susceptibles de limiter le risque sont limitées aux seules mesures suivantes :

- le règlement écrit indique (page 22) que sont « *susceptibles d'être déversées dans le réseau pluvial (réseau de canalisations, fossé ou caniveau), lorsque celui-ci existe : - les eaux pluviales des voiries, parkings et toitures, si l'infiltration n'est techniquement pas possible ou du fait de la présence de zone sous-cavée* »

→ En ce qui concerne les zones sous cavées, la préconisation ci-dessus doit être transformée en prescription.

→ Il devrait a minima être rappelé dans le règlement que dans les zones potentiellement sous cavées identifiées dans les documents graphiques, les constructeurs d'ouvrage se doivent de respecter des obligations et des normes de constructions dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (cf art. 1792 du code civil, art. L 111-13 du code de la construction et de l'habitation), afin d'en limiter les conséquences par des mesures constructives adaptées.

b) Risques mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles

Par ailleurs, quelques recommandations sont données dans le Rapport de présentation – Justification, page 86. Toutefois, il est indiqué dans ce document (pages 85, 33…), que dans les secteurs concernés par cet aléa, il est recommandé de faire réaliser une étude géotechnique par un bureau d'études spécialisé.
→ Il conviendrait de modifier ce document puisqu'en application de l'article 68 de la loi ELAN, le vendeur d'un terrain à bâtir situé dans les zones exposées au risque de retrait gonflement des argiles (zones à exposition moyenne et forte) à l'obligation pour de fournir une étude géotechnique préalable annexée à la promesse de vente ou à défaut à l'acte authentique de vente. Il ne s'agit donc plus d'une recommandation, mais d'une **obligation**.

V.2. Photovoltaïque au sol

Les parcs photovoltaïques au sol n'ont pas vocation à être installés dans les zones A et N.

Le PLUi doit être l'occasion d'identifier et formaliser de façon exhaustive les secteurs propices à l'accueil de centrales photovoltaïques au sol : les sols impropres à la culture tels que des sols pollués ou fortement modifiés, des sites artificialisés comme les anciennes carrières, les sites pollués, les friches industrielles, les abords des linéaires (routiers, ferroviaires) et les terres agricoles fortement dégradées). Les sites BASIAS et BASOL peuvent être de bons supports pour la réalisation de l'inventaire.

→ En zone A et N, il y a lieu de proscrire les parcs photovoltaïques au sol selon le document cadre de l'État, validé par la mission Énergies renouvelables initiée par la Préfète d'Indre et Loire. (lien du document : http://www.indre-et-loire.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement/Energies-renouvelables/Documents-cadre-par-type-d-energie-renouvelable)

V.3. Patrimoine et Paysage

Le règlement intègre encore trop peu la dimension patrimoniale développée dans le PADD.

a) l'article L151-19 du CU

Dans le PLUi du Castelrenaudais, le repérage porte essentiellement sur des éléments ponctuels de patrimoine et n'intègrent guère de motif paysager, ni d'ensembles bâtis urbains ou ruraux. Pourtant la grande qualité architecturale et urbaine du tissu ancien que recèlent certains bourgs et hameaux auraient pu faire l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Or, dans le règlement, la même prescription porte sur les «147 bâtiments» repérés, aussi bien sur des éléments de «petit patrimoine» (48) que sur des manoirs, longères, édifices religieux... alors que chaque catégorie devrait disposer de prescriptions adaptées (sous forme de fiches).

Seuls 8 murs à «conserver dans leurs dispositions d'origine...» ont également été repérés dans le règlement graphique.

→ Un repérage bien plus précis aurait également dû être réalisé.

→ Enfin, l'inventaire n'est pas effectué avec la même finesse et méthode sur l'ensemble des communes (Monthodon par rapport au repérage précis de Dame-Marie-les-Bois par exemple).

Cette inégalité de repérage entre communes n'est pas justifiée dans le rapport de présentation et n'offre pas l'assurance que l'axe 2 du PADD, pour cette partie, soit pris en compte .

b) l'utilisation de l'article L111-17 du CU

La proposition d'avoir recours à l'article L111-17 du code de l'urbanisme n'a pas été retenue, alors qu'elle aurait pu permettre que l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes et l'insertion de nouvelles constructions performantes énergétiquement soient faites en respectant le patrimoine bâti ou non bâti du territoire, ses paysages ou perspectives monumentales et urbaines. L'article L111-17 s'applique donc sur tout le territoire, y compris dans les secteurs de grande qualité patrimoniale, architecturale, urbaine et paysagère qu'il conviendrait pourtant de maintenir lors de projets de réhabilitation, d'extension ou de construction neuve.

c) Le règlement littéral

Le règlement littéral, pour être cohérent avec le PADD de valoriser et préserver le patrimoine et de conserver le caractère traditionnel des centres-bourgs et hameaux, devrait présenter des compléments aux règles énoncées, en particulier dans les zones caractéristiques du tissu ancien et des constructions traditionnelles qui le compose.

Implantation

→ Le choix d'implantation devrait permettre de privilégier l'accolement, dispositif qui contribue à diminuer les déperditions énergétiques participant au bioclimatisme et limitant le gaspillage foncier, si la configuration parcellaire s'y prête, et toujours en référence au bâti traditionnel et à la densité du bât ancien. L'implantation des annexes devrait également privilégier dans ses dispositions une implantation en limite séparatrice. **L'implantation à l'alignement de la voie ou emprise publique devrait être la règle et l'implantation sur au moins une limite séparatrice des constructions devrait être la règle**, y compris en secteur UB ; le schéma 3 devrait être supprimé (exemple p. 34). Si des exceptions doivent être données par rapport à cette règle, elles doivent être clairement exprimées. Les règles d'implantation écrite s pour la zone UB permettent de reproduire un tissu urbain type «tablettes de chocolat» consommateur de foncier et ne répondant pas à la volonté du PADD de densifier et d'avoir un «développement urbain qualitatif».

Volumétrie - Hauteurs

Afin de respecter les principales qualités architecturales des bâtiments traditionnels des tissus anciens, le règlement écrit devrait donc préciser dans la partie « volumétrie » que « *les volumes seront simples et élancés, avec présence d'un encuvement, basés sur un plan rectangulaire relativement peu profond (pignons étroits).* »

Le règlement autorise une hauteur maximale à R+2+combles dans toute la zone UA. Cette expression de la règle autoriserait cette hauteur y compris dans des secteurs où les tissus urbains anciens concernés par ce zonage ne sont pas du tout de ce gabarit (par exemple dans le bourg du Boulay). Il serait préférable d'écrire cette règle sous forme d'objectif en se référant aux hauteurs des constructions traditionnelles faisant référence (avec une tolérance de plus ou moins 1m).

Toujours dans le but de préserver le caractère traditionnel de ces secteurs et leur silhouette, les **annexes** devraient avoir une hauteur moins importante que le bâtiment principal (dans toutes les zones), et les annexes en toiture terrasse, de taille limitée, ne devraient être autorisées qu'à condition qu'elles viennent articuler deux volumes couverts à deux pentes. L'illustration devrait être modifiée en ce sens. Les abris de jardin et autres constructions de moins de 20 m2 devraient aussi, particulièrement dans les secteurs anciens, favoriser le plan rectangulaire, les toitures à deux pentes et intégrer, pour les façades, les règles d'enduit ou de bardages bois déclinées ci-dessous.

De manière générale, il est recommandé de respecter *« Pour toutes les constructions neuves, la conformité au contexte, en termes d'implantation (à l'alignement dans le bourg et les hameaux, notamment), de volumétrie (compacité, toitures à deux pans avec encuvement, notamment), de traitement de façades (fenêtres plus hautes que larges, notamment), d'aménagement paysager (limitant l'imperméabilisation des sols et la plantation d'espèces végétales exotiques, banalisantes et opaques).* »

Interventions sur le bâti ancien

L'intégration dans les dispositions générales de règles sur le bâti ancien est tout à fait louable. Cependant, pour l'amélioration des performances énergétiques, une précision doit être apportée sur l'isolation extérieure. En effet, l'**isolation extérieure en façade** devrait être réservée aux « constructions postérieures à la Seconde guerre mondiale ». En effet, ce dispositif, s'il est mis en œuvre sur du bâti ancien, constitue une atteinte à la préservation de ce bâti, tant d'un point de vue architectural que d'un point de vue sanitaire. Pour les **extensions**, elles peuvent faire l'objet d'une recherche d'expression contemporaine en s'attachant à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions locales, et non des projets sans référence avec les paramètres du contexte. En outre, l'augmentation du niveau d'éclairement naturel peut être autorisé, s'il ne dénature pas les dispositions du bâti ancien, par **création d'ouvertures** nouvelles et non par agrandissement des baies d'origine, les ouvertures nouvellement créées devant respecter le rythme et les proportions des ouvertures existantes (ouvertures plus hautes que larges, alignement des ouvertures nouvelles sur les baies existantes). Toujours dans l'objectif de préserver le bâti ancien, les dispositions sur les **enduits** doivent préciser qu'ils seront réalisés au mortier de chaux et de sable, de finition brossée ou talochée. Ces précisions devraient être ajoutées, car elles participent à la cohérence du règlement avec le PADD.

Architectures contemporaines

Également, afin de favoriser des architectures contemporaines, tout en préservant les qualités locales, une formulation complémentaire au simple rappel à l'article R111-27 du code de l'urbanisme devrait être écrite dans les dispositions générales, tel que: *« Les projets de constructions faisant l'objet d'une recherche d'expression contemporaine s'attacheront à proposer une réinterprétation actuelle des constantes volumétriques et architecturales des constructions traditionnelles locales. Ainsi, si le projet développe un parti d'insertion paysagère très affirmé, reprenant les paramètres d'implantation et de volumétrie du contexte, avec des teintes générales proches des matériaux traditionnels avoisinants, la composition des façades et les matériaux choisis peuvent se détacher de la composition et des matériaux traditionnels.* »

Il convient de spécifier que tous les **bardages** (bois ou métalliques) seront obligatoirement à lames verticales. Pour le bardage bois, il pourrait aussi être pré-grisé, soit laissé grisé naturellement, soit traité à l'huile de lin, soit peint à l'huile de lin et pigments naturels de teinte moyenne ou soutenue. Il est nécessaire de préciser qu'il s'agit de bardage bois dès l'introduction de la règle.

Pour les **couleurs**, le règlement écrit se réfère à l'annexe 1 du nuancier du « STAP ». Il serait souhaitable de ne conserver que le texte. En effet, les aplats de couleurs présentés sur les pages suivantes de l'annexe ne peuvent concrètement pas servir de modèle pour le choix des couleurs. Les impressions des couleurs peuvent différer d'une imprimante à l'autre, il n'est donc pas possible de les prendre comme modèle précis. En complément, il est demandé que la référence au site Internet du SDAP (http://www.sdap-37.culture.gouv.fr/), figurant dans le règlement soit supprimée, en raison de son obsolescence et de sa suppression prochaine.

La référence aux teintes « retrouvées sur la région » devrait être améliorée en faisant plutôt référence aux contextes locaux traditionnels du Castelrenaudais, et plus particulièrement celui dans lequel s'insère la construction.

Équipements ou d'activités artisanales

De façon générale, pour les bâtiments à usage d'équipement ou d'activités artisanales, les teintes devraient être proches des couleurs de l'environnement dans lequel les bâtiments s'insèrent.

S'agissant généralement d'environnement naturel, agricole ou boisé, les teintes suivantes sont recommandées : gris moyens colorés de beige, brun, vert, jaune ; des bruns moyens ; des bruns rouges et rouges bruns ; des verts bruns, verts gris, verts jonc. Les bardages bois devront rester naturels ou seront pré-grisés.

Les couleurs vives sont interdites pour les menuiseries. Les couleurs blanche ou « ton bois » devraient également être proscrites. Dans l'objectif de participer à la qualité et à la valorisation de l'espace public, notamment en centre ancien, les vitrines commerciales pourraient faire l'objet de quelques règles ou, au moins, d'une fiche de recommandation (devanture commerciale).

Toiture

Les toitures, à deux pentes, sont la règle générale (inclinaison minimale de 40° plutôt que 35°). Elles devraient également respecter les orientations, pentes et matériaux de couvrement anciens qui caractérisent les centres anciens, faubourgs, hameaux et qui devraient servir de référence. Ainsi, seules les ardoises naturelles et les petites tuiles plates de terre cuite devraient être autorisées (ainsi que le zinc prépatiné dans certains cas). Pour rappel, afin de respecter le caractère du bâti ancien, des toitures terrasses, de taille limitée, pourront venir articuler deux volumes couverts à deux pentes.

Les châssis de toit doivent aussi être de proportion rectangulaire posés verticalement, sans volet roulant extérieur, de couleur sombre, positionnés en partie basse de la couverture et composés avec la façade. La règle devrait être précisée, notamment pour les secteurs anciens. Les lucarnes devront respecter le modèle traditionnel local auquel se rattache la typologie de la construction.

Les règles d'intégration des panneaux solaires/photovoltaïques doivent être complétées afin de préserver la qualité architecturale, urbaine et paysagère des secteurs anciens. Ainsi les dispositifs devraient être dissociés de la construction principale. Ils seront soit : de type panneaux thermiques avec ardoises naturelles intégrées (Thermoslate ou similaire) ; positionnés au sol ; installés sur une toiture annexe (existante ou créée), non visible depuis l'espace public ou conçus comme un élément architectural distinct existant ou à créer, à l'intérieur de l'îlot (marquise, pergola, brise-soleil, versant entier de véranda, d'appentis, d'abri de jardin, ...). Les panneaux solaires/photovoltaïques doivent être entièrement sombres sur l'ensemble de leur surface (cellules sans lignes blanches, supports des cellules et ossatures) et encastrés dans le pan de la toiture. Ils ne devront pas être installés sur une couverture présentant déjà des lucarnes, cheminées, châssis de toit. Le recours à l'article L111-17 aurait également permis de préciser les dispositifs « de développement durable » compatibles avec le bâti ancien.

Afin de favoriser les matériaux biosourcés et durables, les matériaux peu durables, comme **le PVC et les ardoises artificielles doivent être interdits**.

Clôture

Les clôtures, assurant la transition entre l'espace privé et public, participent fortement à l'image de l'espace public. Il est donc essentiel de porter une attention particulière aux prescriptions du règlement. Le texte sur les clôtures (par exemple en secteurs anciens) doit être repris pour permettre, sur le fond de préserver la qualité urbaine et paysagère locale, sur la forme d'être plus clair et précis.

Le calcul de la « hauteur de la clôture par rapport au terrain naturel d'implantation **côté rue** » est peu compréhensible et pourrait ne pas être adapté, par exemple, à des configurations topographiques particulières. La première règle devrait porter sur les dispositifs traditionnels existants. Les clôtures en pierre de taille, en moellons ou en briques, notamment, doivent être préservées et restaurées, ainsi que leurs éléments constitutifs (portails en fer forgé ou bois, grille, portillons...), en respectant les dispositions d'origine (enduit traditionnel au mortier de chaux et sable locaux, de finition brossée ou talochée...).

-« l'aspect des murs » : ce sujet n'est qu'évoqué, sans en donner de détails. La règle devrait indiquer que le mur doit avoir un aspect sobre, recevoir un enduit, de finition talochée ou brossée, et selon le contexte, prioritairement de teinte similaire aux enduits anciens environnants, ou en harmonisant la couleur de l'enduit avec celle de la construction tout en restant en cohérence avec l'environnement immédiat (secteur urbain, zone naturelle, etc.)

- doivent être proscrits un certain nombre de dispositifs : emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (à repréciser dans ce paragraphe comme cela a été fait pour les façades) ; dispositif de clôture « à redan » ; grillage en treillis soudés (caractère de zone industrielles) ; grillage plastifié ; matériaux occultants de type synthétique ou **claustra** ; panneaux de grillage rigide ; plaques béton ; clôtures en matériaux composites synthétiques ou plastiques ; disposition horizontale des lisses. De plus, le « grillage de teinte foncée (vert, gris ou noir) sur piquets métalliques de même couleur », présenté dans certains secteurs du règlement, devrait être modifié afin de privilégier des dispositifs qui s'intègrent mieux comme un grillage souple à simple torsion, des ganivelles…

Espaces libres et plantations

Seul 20 % de l'unité foncière supérieure à 300 m² doit rester perméable ; cette valeur est faible. Favoriser la mise en œuvre de revêtement perméable devrait être une règle donnée pour tous les espaces traités dans ce chapitre (intérieur d'une parcelle, aire de stationnement…). L'écrit sur les arbres autorisés limité aux arbres d'ornement, excluant, par exemple, les arbres fruitiers : mais à quel contexte se rapporte cette règle (parcelle constructible, aires de stationnement ?).

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, le règlement devrait inciter à ce que les cheminements et surfaces de stationnement à l'intérieur des parcelles soient réalisés dans des matériaux perméables de type stabilisé, grave calcaire, gravillons calcaires, mélange terre-pierre engazonné,...

V.4. Autoroute A10

Pour la zone d'urbanisme couvrant l'autoroute (Na en l'occurrence), un paragraphe pourrait reprendre la proposition suivante : « *sont autorisés, les constructions, installations, dépôts et aménagements, connexes ou nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien de l'autoroute ; y compris les affouillements et exhaussements de sols qui y sont liés* ».
Concernant l'autoroute A10, il est souhaitable que soit rappelée l'interdiction d'accès grévant les propriétés limitrophes de l'autoroute, au titre des SUP, en application de l'article L122-2 du code de la voirie routière et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, cela pouvant se traduire par l'intégration d'un paragraphe supplémentaire au règlement écrit faisant référence à cet article.

V.5. Ouvrage de transport d'électricité

Au chapitre des dispositions générales ou dans les zones impactées :
- pour les lignes HTB que « *les règles de prospect, d'implantation et de hauteur ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV)* », faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques.

- pour les postes de transformation, la mention suivante doit apparaître : « *sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste* ».

Pour rappel, il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux du territoire :
- pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou taillis

- pour toute demande de certificat ou d'autorisation d'urbanisme, situé dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'ouvrage.

→ Enfin la servitude I4 est incompatible avec les espaces boisés classés. Dans le cas d'un surplomb de ligne, un déclassement du bois s'impose.

VI – LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

La création d'une OAP est un outil foncier qui permet aux collectivités de maîtriser l'aménagement de secteurs bâtis et non-bâtis, le foncier et le projet : les constructions au coup par coup sont évitées, le foncier est optimisé et une cohésion d'ensemble est garantie (intégration paysagère, alignement, implantation choisie…).

→ Il est primordial de composer avec l'existant (relief, paysage, végétation, forme bâti…) c'est d'ailleurs inscrit dans le PADD (pages 11 et 14).

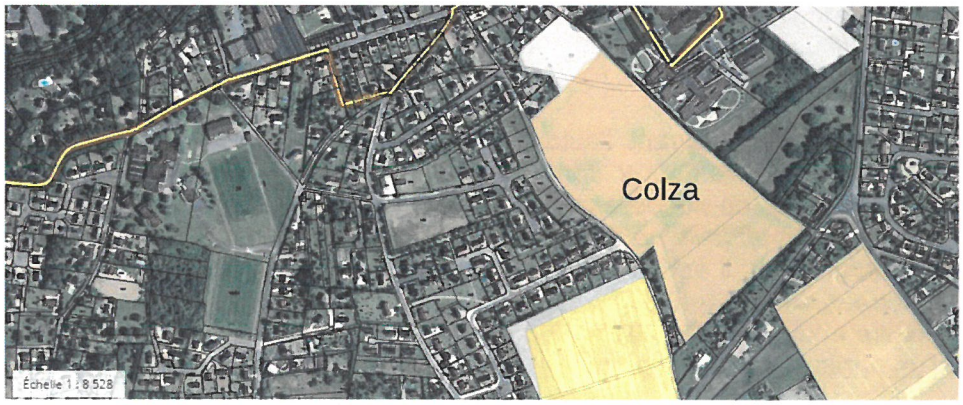
→ Il est également regrettable que les moyens graphiques utilisés soient limités à un plan schématique. Il pourrait avantageusement être étendu à des croquis, façade paysagère, coupes, photos de référence, etc.

→ Par ailleurs, les principes graphiques des OAP sont le plus souvent trop zoomés sur le secteur. Ils devraient parfois figurer à une échelle intermédiaire et complémentaire avec celle du PADD pour relier les enjeux entre secteurs.

VI.1. Programmation

a) tableau récapitulatif,

Le site de L'argenterie « 3 », à Auzouer-en-Touraine, 7,5 hectares, 106 logements, semblent encore exploitées (voir carte).Les secteurs « 1 et 2 » ont été déclaré comme Jachère de 6 ans ou plus comme surface d'intérêt écologique. L'agriculture risque à terme de se retirer en raison de la trop grande proximité avec les espaces pavillonnaires et d'équipements environnants.



Géoportail, données RPG 2018

→ Le classement du site 3 comme secteur de densification/renouvellement reste discutable. Un argumentaire est attendu.

b) Logements Aidés

Le diagnostic Habitat (pièce 1.B.) du PLUi évoque :
- le manque de petits logements sur le territoire intercommunal ;
- la progression rapide de la vacance ;
- le pourcentage important de propriétaires occupants au détriment du logement locatif ;
- un ralentissement important de construction neuve ;
- des besoins en logements spécifiques.

Les opérations à dominantes résidentielles évoquées sur diverses communes affichent un nombre de logements programmés sans aucun objectif précis du nombre de logements locatifs social à produire.

→ Pour le développement du parc public, cet objectif doit se traduire dans le règlement et les OAP par des choix de localisation des opérations avec une part de logements aidés à atteindre. Il y a lieu de rappeler l'importance de la territorialisation du logement locatif social sur le territoire.

Le PLH a défini le nombre de logement locatif social à produire par commune et par années. Même s'il ne s'appliquera que sur les deux premières années du PLUi, il est essentiel que ce dernier réponde aux enjeux du parc social.
Une des orientations du PLH fixe dans les nouveaux programmes de plus de 5 logements, plus de 15 % de LLS sur la commune de Château-Renault, 10 % pour la première couronne et le sud-ouest et enfin 5 % pour les secteurs ruraux.

→ **Ces préconisations sont à reprendre dans le PLUi.**

c) Logement des jeunes

La ville-centre, pôle d'emploi principal et chef-lieu de canton, polarise un fort taux de petits logements : elle compte 87,3 % des logements d'une seule pièce de la communauté de communes et 64,4 % des 2 pièces. Il est à noter l'existence d'une résidence « jeunes » du Moulin Habert dont le taux d'occupation est proche de 100 %.

→ **Pour répondre à la nécessité de construire une offre complémentaire accessible et de qualité (petits logements à faibles loyers) en dehors de la ville-centre (PADD page 15), cet objectif doit se traduire dans le règlement et les OAP par des choix de localisation des opérations avec une part de petits logements à atteindre.**

VI.2. Paysage & Frange paysagère

a) Économie et Entrées de bourg

→ Une **attention particulière** devra être apportée à la **ZAC de Porte de Touraine d'Autrèche** compte tenu de l'environnement agricole ouvert, en extérieur de ville. Ainsi la volumétrie des bâtiments, leur hauteur, couleur, implantation devront être étudiés soigneusement de même que l'intégration paysagère à l'aide de végétaux d'essence locale.

Les **OAP des zones d'activités** devraient être plus développées sur les questions liées :

• au stationnement : fractionnement des espaces de stationnement, limitation des espaces en enrobé noir, traitement perméable des sols en limitant des effets d'îlots de chaleur, etc.
• à l'intégration architecturale de gros volumes dans le paysage : fractionnement des volumes en fonction de leur usage ou fractionnement par les toitures et le traitement des façades ; teintes moyennes ou soutenues des bardages comme le gris-vert, gris-beige, brun etc ; dispositifs de filtres pour dissimuler les espaces de stockage, etc.
• à l'intégration des énergies renouvelables qui doit être privilégiée dans ces secteurs, notamment par l'installation de panneaux solaires en couverture ou en façades, en ombrières, etc.
→ Certaines zones AU sont situées sur des secteurs plus visibles en extension urbaine et/ou en **entrée de bourg** et mériteront une attention particulière. C'est notamment le cas des **OAP Entrée de ville Nord, Secteur Gare, La Remberge, ZA l'Imbauderie, La Ramonerie, Bellevue, Le Veau.**
En outre, afin de répondre au PADD de « préserver et valoriser les paysages urbains et ruraux » et de « veiller à l'intégration de l'ensemble des nouvelles constructions », **des OAP sur les entrées de bourgs** auraient dû être proposées. Dans le PLUi, les entrées de bourgs ne font pas l'objet d'une traduction concrète dans les outils réglementaires. Par exemple, la configuration topographique d'Auzouer-en-Touraine et l'impact paysager de l'urbanisation de ces dernières décennies, visibles du paysage lointain, ne font l'objet d'aucune mesure d'intégration dans le PLUi.

b) Végétation et Frange périurbaine

Les OAP permettent de préciser notamment les aménagements attendus à l'aide de vues aériennes, plans et orientations paysagères.
→ Concernant ces dernières, il serait souhaitable de citer l'annexe 2 du règlement écrit qui présente la liste des espèces invasives à proscrire.

Il est généralement prévu « une haie à planter » entre l'espace de projet à bâtir et l'espace agricole jointif.

→ La problématique des franges entre le projet d'aménagement du nouveau quartier d'habitation et la zone agricole est trop peu intégrée voir absente (déjà abordé partie III.2. Qualité environnementale et patrimoniale dans les futurs aménagements). C'est notamment le cas des **OAP Argenterie, La Quintaine (frange avec le cours d'eau), Les Vignes, Bellevue, Le Veau.**

→ Afin de protéger la santé des futurs habitants, limiter l'exposition aux produits phytosanitaires (cf PADD page 15), la création d'une frange transitionnelle avec l'espace agricole doit être généralisée à l'ensemble des opérations d'aménagement et mérite d'être précisée.

Effectivement, cette bande non constructible ne doit pas être vue comme un espace de « **délaissé** » et non entretenu mais doit permettre de favoriser la création d'espaces verts de qualité ou encore être utilisé pour la gestion des eaux pluviales du quartier…

Il ne s'agit pas de créer une barrière hermétique obturant toute percée visuelle sur l'environnement mais bien d'éviter une transition trop abrupte entre espace bâti et espace agricole.

Une liste des végétaux pour les espaces de transitions paysagères entre les secteurs urbains et agricoles/naturels peut s'inspirer de la liste de l'Observation régional de la Biodiversité et du Conservatoire botanique national du Bassin Parisien. Cette liste pourra être complété par des fruitiers traditionnels (pommiers, poiriers, pruniers non-décoratifs, cerisiers non-décoratifs, noyers).

Les services de l'État et notamment l'architecte et le paysagiste de la DDT sont à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche.

VI.3. Parti d'Aménagement

De manière générale, chaque OAP devrait comporter un plan de localisation du secteur concerné dans un paysage large et une description écrite et graphique du paysage environnant (topographie, éléments visuels remarquables ou identitaires).
Il est également regrettable que les moyens graphiques utilisés soient restés limités à un plan schématique. Ils pourraient avantageusement être étendus à des croquis, façade paysagère, coupes, photos de référence …. Ainsi les possibilités offertes par la mise en œuvre des OAP ne sont pas pleinement exploitées au regard des ambitions fixées par le PADD.

Un manque de précisions est constaté sur les dispositifs urbains, paysagers ou architecturaux à adopter. Qu'elles soient écrites ou graphiques, les propositions, souvent pertinentes, restent générales et ne répondent pas suffisamment au terme d'"Orientations".

Par exemple, ces phrases tirées du document d'OAP sont répétées un grand nombre de fois :
- « *Veiller à la bonne intégration des constructions nouvelles dans leur environnement.* » « *Le maillage viaire devra être envisagé à l'échelle des projets Adapter le maillage viaire aux flux attendus sur le site. Veiller au bon fonctionnement de la circulation.* »

→ Mais Comment ? Les orientations attendues sont bien les moyens pour atteindre ces objectifs qu'il serait intéressant et utile de développer dans chacune des OAP.

- « *Afin de contribuer à la limitation des rejets d'eaux de ruissellement, l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles…).* »

→ Voici encore une observation systématique dont la première partie est évidente mais dont la déclinaison des exemples pourrait (devrait) être adaptée aux différents cas de figures au lieu d'être écrite de façon systématique.

- « *Cette opération devra se constituer comme un quartier nouveau, se distinguant avec détermination de la forme standardisée des lotissements pavillonnaires environnants.La déclinaison des différentes organisations bâties locales pourrait permettre notamment de créer un quartier propre au lieu avec une diversité dans l'organisation viaire et bâtie.*

L'organisation des implantations bâties devra permettre d'assurer l'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée Est-Ouest) et en évitant les effets masque sur les constructions voisines » et « *Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, tant dans l'aménagement des voies… que dans l'organisation du stationnement privatif* »

→ Ce sont des observations judicieuses mais dont on ne trouve nulle part la moindre déclinaison ni écrite ni graphique (croquis, plan d'épannelage…).

Toutefois les expositions privilégiées Est-Ouest favorisant l'ensoleillement ne sont pas en adéquation avec le bioclimatisme et la possibilité de développer des EnR sur toiture qui nécessite une orientation Nord-Sud du bâti.

VI.4. Les OAP à délocaliser, redécouper

a)Dames Marie Les Bois

Le classement du secteur des Vignes en 1AUh n'apparaît pas pertinent. Sa localisation et la forme du site prévoyant une urbanisation linéaire est à proscrire. En effet « Les Vignes » est plus éloigné du centre et en contact avec l'espace agricole contrairement au secteur classé en 2AUh déjà entouré de constructions. L'OAP ne présente guère de mesure d'intégration paysagère dans ce secteur agricole très ouvert.

→ **Il conviendrait de rendre cohérent l'urbanisation de Dame Marie les Bois en favorisant l'ouverture à l'urbanisation du site actuellement en 2AUh.** Par ailleurs, de grandes parcelles dans le secteur UB pourraient faire l'objet d'OAP : par exemple à l'angle des rues des Vignes et du Vau-Corneille .

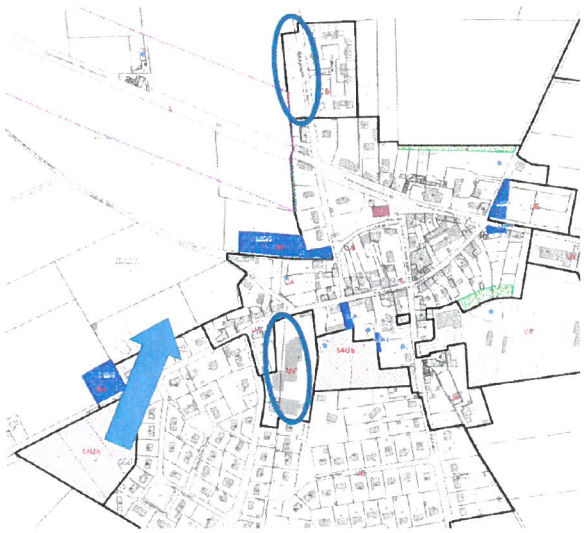
→ Toutefois, si le secteur correspond au projet dont la commercialisation est en cours (opération viabilisée), il conviendra de comptabiliser le chiffre connu de « *12 lots bientôt disponibles (Acanthe)* » évoqué dans le rapport de présentation -justifications (page 24).

b) Neuville sur Brenne

La zone 1AUh "Le Paradis", excroissance en zone agricole, est une extension de l'enveloppe urbaine offre un découpage parcellaire manquant de logique.

→ Il est demandé de revoir la localisation des 16 logements de l'OAP dans l'enveloppe existante ou le cas échéant de reconfigurer la zone.

c) Saint-Laurent-en-Gatines



- En ce qui concerne les OAP de Saint Laurent en Gatines, le site Villeneuve pourrait être relocalisé aux parcelles 1, 2 et 12 plus proche bourg et actuellement en 1AU dans le PLU communal récemment approuvé.

- Dans la rue du Long Bois, les parcelles 22, 23, 24 projettent une urbanisation linéaire qui est à proscrire.

VI.5. Les OAP qui mériterait d'être complétées

a) Château-Renault

OAP La Pilonière

Le projet est situé à proximité de la RN 10 et des parkings de l'usine Radial.
Bien que le terrain soit partiellement protégé par le merlon existant le long de la RN 10, le niveau de bruit prè-existant sur le terrain mériterait d'être pris en compte et pour permettre, le cas échéant, de prendre des dispositions particulières dans l'aménagement et éventuellement de prescrire des niveaux d'isolation des bâtiments.

La voie de desserte est dessinée au centre de la parcelle. Il s'agit certes d'un plan de principe, mais dans le cas d'un terrain en longueur d'environ 43 m sur 115 m, la création d'une voie en limite Nord-Est permettrait l'aménagement de parcelles en bandes étroites limitant ainsi les vues directes et d'éloignant les constructions nouvelles des maisons existantes sur la rue de la Pilonière.

Une attention particulière devrait être portée à la continuité de la piste cyclable et du trottoir, prioritaires par rapport à la voie sans issue desservant la dizaine de logements. (Trottoirs et pistes traversantes)

OAP La Cynelière

Il y a une certaine contradiction à prescrire la construction des habitations le long de la RD 74 à l'alignement et à préserver le mur de clôture existant. Il conviendrait de faire un choix.
Il s'agit du parc d'une grande propriété arborée, le relevé précis des arbres existants et de leur état sanitaire est un préalable indispensable.
Par ailleurs, le parc est en liaison directe avec les espaces naturels le long du Gault et une attention particulière devra donc être portée à la biodiversité présente sur le site.
Sur le versant du Gault, le terrain pourrait aussi être bien adapté à des logements tournés vers le Sud et il ne semble pas utile de recommander une exposition Est-Ouest.
Par la proximité des écoles, du collège et de la zone commerciale Nord de l'agglomération, qui permet de réaliser à pied les déplacements du quotidien, ce terrain mérite une densification raisonnable et le seuil de 20 logements à l'hectare ne devrait pas être baissé. La qualité du terrain et sa situation permettrait aussi la construction d'un petit collectif de qualité.

OAP Les Basses Vallées

OBSERVATIONS :
Le site est effectivement stratégique (fond de parcelles surdimensionnées, en secteur dense et situé stratégiquement proche de la gare) pour offrir une nouvelle offre d'habitat dans le centre-ville ancien de la ville basse et en renouvellement urbain. Offrir du parcellaire libre, en pleine ville est un véritable atout pour la ville de Château-Renault.
Le parcellaire ancien en lanière n'est pas forcément une contrainte pour l'aménagement. Il permet d'offrir naturellement une diversité de tailles de terrains répondant à la diversité des besoins des habitants.
La reconfiguration de la trame viaire, d'une liaison douce traversante, d'un espace de stationnement visiteurs et des exigences de gestion des eaux pluviales à la parcelle sont tout à fait opportuns compte tenu des caractéristiques du site.

PROPOSITIONS :

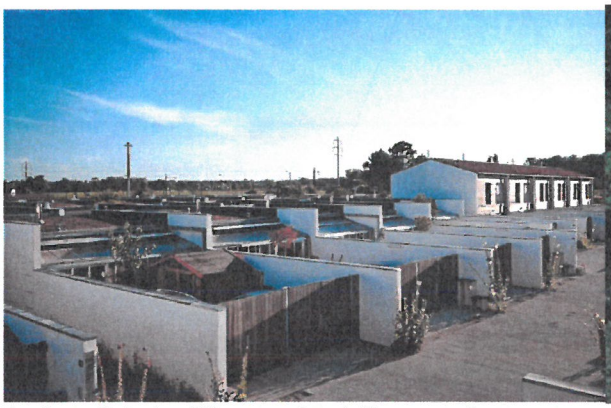
– Programme : Compte tenu du contexte urbain il est nécessaire d'envisager une densité équivalente à l'environnement bâti de l'îlot de la rue de la République.

Soit **environ 35 à 40 logements/ha** donc une **douzaine de logements** sont à envisager. Une densité type lotissement péri-urbain (20 lgts/ha) ne peut être accepté sur ce secteur.

– Il est judicieux de prévoir exclusivement des formes individuelles denses ou intermédiaires d'habitat. Pour autant, il ne faudrait pas exclure l'hypothèse de **lots libres** qui seraient une opportunité, d'autant que ce type de parcelle est recherchée en milieu urbanisé. Pour permettre cette forme de développement, il faut évidement une **co-construction du projet** entre la ville et les habitants (convention de Projet Urbain Partenarial PUP) et un document d'urbanisme plus engageant, à savoir :

– La volonté de **conserver la trame parcellaire existante**, si elle est favorable à une urbanisation par chaque propriétaire du foncier, entre en contradiction avec l'idée d'une exposition Est Ouest. En effet, Il apparaît difficile de construire un tissu parcellaire en lanière orientée Nord, Sud tout en offrant une exposition E/O aux logements, sauf à être en individuel isolé, ce qui n'est pas envisageable. Aussi, les masques solaires peuvent être évités en **orientant la composition des implantations bâties** au sein de l'OAP.

– Le sud, recherché pour les espaces libres privatifs et les façades principales des logements économes en énergie, se trouvant sur rue, l'OAP devrait prévoir des dispositifs architecturaux ou urbains qui répondent au besoin « de préservation des intimités pour chaque logement ». Ainsi, un **travail sur la clôture construite ou encore de « frontage » pourrait être développé/exigé**.



Ex. travail de la clôture : « La rivière», maisons en bandes, logements locatifs sociaux à Blanquefort (33), 2009 - Arch. A. Chemetoff et P. Chaumaz

Ex. Une voirie pour tous Chédigny (37), Village Jardin, frontage végétal, 2016

Ex ; Auvents de stationnement dissociés du parcellaire privé - Ecoquartier Cœur de ville de MontLouis-sur-Loire, 2014

Ex.«Le Courtil Brécard», 22 lgts à St Nazaire, 2012 – Urba, Arch. Garo & Boixel

– Pour limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture, l'espace de stationnement visiteurs pourrait s'étendre et permettre des **stationnements privatifs regroupés type auvents** par exemple pour les parcelles les plus à l'Est).

– Enfin, dire qu'il faut *« préserver les principaux spécimens arborés »* ne suffit pas. Pour garantir leur préservation, **il est conseillé d'*identifier les arbres à conserver sur le plan.***

*Croquis de proposition – **15 logements**, parcelles Sud-Nord – arbres préservés – Architecte Paysagiste conseil de l'État – avril 2020*

OAP Moulin Habert

OBSERVATIONS :

Le secteur de ce projet d'aménagement ne devrait pas être dissocié du projet de **revalorisation** du patrimoine industriel limitrophe, le site des tanneurs ; mais aussi à la rue de la République.

La préservation d'une partie de cet **espace vert** dans le centre-ancien est primordial, pour assurer une respiration de la trame urbaine. Sa localisation dans le centre-ville bas, entre les rivières, en continuité de trames vertes et bleues, à la jonction d'itinéraire vélo est idéale.

L'enjeu du **maintien des vues** sur le château est très fort, mais aussi les perspectives vers l'église et vers le centre-bourg et devront faire l'objet d'une étude de détail dans le plan d'aménagement.

L'OAP n'offre pas les qualités attendues pour ce site, en n'indiquant aucune articulation ni aucune composition particulière.

PROPOSITIONS :

– Programme : (idem OAP Basses Vallées) Compte tenu du contexte urbain il est nécessaire d'envisager une densité équivalente à l'environnement bâti du cœur de ville. Soit environ **35 à 40 logements/ha (moyennant de quantifier la surface souhaitée du « parc urbain ») donc 25 à 30 logements pourraient être envisagés.**

- Dans le rapport de présentation, il est mentionné l'**étude réalisée par l'ADAC et le CAUE** en 2019 ; la présente OAP ne fait plus état de cette orientation engageante (notamment densifier le secteur à l'Est, élargir l'entrée du parc depuis la rue des Tanneries…), les services de l'État avait émis un certain nombre d'observations lors de l'élaboration du dossier Cœur de ville qui restent d'actualité.

– Concernant la qualité des cônes de vues, le document est très peu engageant. Il serait judicieux que cette caractéristique de ce site, au cœur d'un patrimoine historique remarquable, soit portée au travers de l'OAP en **mettant en place des trames, compositions et dispositifs urbains et architecturaux** qui valorisent la relation à ce patrimoine, l'appartenance à ce territoire.

D'autant qu'en l'absence de ces **éléments graphiques** attendus, il n'est pas du tout certain que le parc public préserve les principaux cônes de vues sur le château, il peut même constituer une réelle fermeture visuelle.

Photo Rue des Tanneurs, mai 2016

– **Créer un maillage transversal Nord Sud qui permettre de relier le quartier du Moulin Habert à l'axe principal de la Rue de la République ; mais aussi la Brenne au Gault,** en renforçant l'enjeu de révéler la nature en ville.

- Les quatre monuments majeurs de la ville sont actuellement visibles simultanément. **Le projet devra garder ces différentes vues qui qualifient très positivement le lieu : faire figurer des cônes de vues à préserver.**

– Enfin, concernant la qualité architecturale attendue, il est réellement souhaitable de revenir aux enjeux des **écoquartiers : mixité, économie d'énergie, matériaux bio sourcés et savoirs-faire locaux...**

– Le document graphique doit porter les indications de la **répartition dans l'espace des différents types d'habitat.** Cela permet d'établir, par exemple, le fait de faire jouxter le parc par l'habitat social, afin que celui-ci en soit le premier bénéficiaire.

– **Permettre une meilleure appropriation par les habitants et promeneurs de l'eau omniprésente dans la ville basse.** Par ailleurs la frange paysagère sur la rue des Tanneries permettant de mettre en valeur le ruisseau mériterait d'être inscrite à l'OAP, l'emplacement réservé **CR 30 : « élargissement de la voie » ne permet pas de répondre à la mise en valeur du Gault.**

OAP Entrée de ville Nord

OBSERVATIONS :

La proximité immédiate de ce secteur avec le centre-ville, au-delà de la porte d'entrée de ville formée par le château d'eau, lui confère un rôle stratégique d'articulation « entre la ville et la campagne ». Accessible à pied depuis le centre-ville, il offre par ailleurs un stationnement automobile conséquent.

Le manque de structure urbaine et de qualification du réseau viaire et des espaces publics en général, relevés par l'OAP, nuit effectivement à son rôle de frange, d'entrée de ville urbaine.

Sans aucun doute, la mono fonction de ce secteur (activités commerciales – donc masses importantes, construites au plus économique, avec grand parking fonctionnel) renchérit ce manque de qualité.

Par ailleurs, concernant les limites :

- au Sud, l'architecture du château d'eau forme une réelle rupture avec le centre-ville, masquant la continuité des sols et des vues, amplifiée par le « vide » de la Place Jean-Jaurès.
- Au Nord-Est, l'inconfort et le manque de sécurité du carrefour d'entrée sont indiscutables.

- Au Nord-Ouest, la limite de l'urbanisation est formalisée par la RD 910 où des déblais importants ont marqué le paysage.
- Au Sud-Est, le quartier des Combettes avec ses aires sportives et ses écoles clôturées renforcent l'idée de zonage juxtaposé.
- Sur la partie Nord, Il semble périlleux d'imaginer que seuls des aménagements paysagers en limite, sous forme d'écran, permettront à la fois d'inclure cet îlot dans la ville, de tisser des liens avec les secteurs avoisinants, de structurer l'urbanisation et de renforcer ses qualités.

Par ailleurs, l'OAP, comme le PADD, mentionnent une extension d'urbanisation au-delà de la RD 910, ce qui est tout à fait préjudiciable tant sur la question de l'artificialisation des terres agricoles que sur la définition de l'aire urbaine.
Aucune orientation n'est donnée sur la qualité paysagère, urbaine ou architecturale.

PROPOSITIONS :
- <u>Étendre les limites de l'OAP</u>, afin de mieux articuler le quartier avec son contexte environnant, favorisant la qualification et la qualité des espaces et surtout la mixité programmatique :

- Au quartier des Combettes (ou pour le moins, une OAP, sur ce secteur présentant les friches de deux écoles et les aires sportives, aurait du être envisagée au PLUi – le potentiel de densification y semble important)

Photo Arrivée sur le rond point depuis la Place Jean Jaurés

- Jusqu'au château d'eau, avec une orientation concernant l'articulation visuelle entre le centre-ville et le secteur de l'OAP depuis le centre-ville (cadre formé par le château d'eau – que doit-on regarder ?)
- Et éventuellement vers le quartier résidentiel à l'Ouest.

<u>- Imposer une mixité de programme :</u>

- Le zonage a déjà fait ses preuves dans la disqualification des entrées de ville créées par les secteurs commerciaux. Pourquoi recommencer ce qui ne marche pas ?
- L'élargissement du secteur de l'OAP pourrait permettre de mieux tisser les programmes en mettant en place une mixité de formes urbaines et/ou architecturales, en favorisant la synergie créée par les occupations...et donc la qualité des espaces (variations des échelles, notamment).
- Par ailleurs, les opérations immobilières « mixtes » logements-commerces sont encouragées en étant exemptées d'autorisation d'exploitation commerciale sous conditions (pouvant être incité dans l'ORT).

– Ainsi bureaux et logements permettraient d'envisager avec plus de potentiel la densification de ce secteur et les coutures avec les quartiers voisins. Cette mixité de programme permettrait en outre d'offrir des typologies variées d'habitat.

- Inscrire des orientations sur la Qualité paysagère, urbaine et architecturale :

- L'accès depuis la rue de l'Espérance (D43) est -il conservé ? Si oui, il faut le qualifier.
- Depuis la RD 910 dans le sens Sud/Ouest Nord/Est, l'implantation et la hauteur des gabarits devront être conçus au regard du paysage perçu, en se limitant au gabarit du garde-corps du pont.
- Il serait intéressant « de conserver le groupe de conifères qui jouxte le pont de la RD 43 au dessus de la 910 ». Par ailleurs, pour conserver la "force" du signal constitué par ce volume végétal, il semblerait opportun de ne constituer l'espace arboré à planter uniquement au nord-est de ce pont (voir ci-dessous, matérialisé en vert). D'autant que la topographie se charge de masquer une grande partie des futures constructions autour de l'actuel LIDL et qu'une visibilité discrète dans cette direction depuis la RD 910 n'est pas sans intérêt.

Photo depuis la RD 910 vue sur l'Entrée Nord

- Pour reconstruire cette entrée de ville, l'aménagement du secteur entre la RD 43 et le château d'eau a une importance capitale. Il doit marquer la transition entre l'espace ouvert devant le stade et la zone commerciale et l'espace urbain de la rue à l'Ouest du château-d'eau. Pour cela, la structuration d'une **vraie façade urbaine de long de la rue Gambetta et sur la partie conservée de la place Charles de Gaulle.**

- L'**aménagement paysager de la rue Gambetta** est représenté au Nord de la voie. C'est bien l'ensemble de la voie qui mérite une réflexion et en particulier les parkings le long du stade qui pourraient être végétalisés.

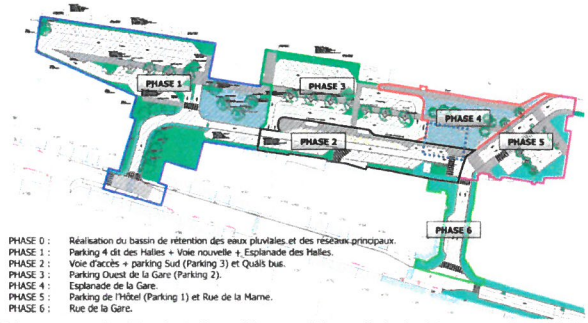
OAP Secteur Gare

OBSERVATIONS :

Le secteur de la gare bénéficie d'un espace disponible considérable qui permet de répondre à un programme ambitieux d'une **plate-forme multimodale et de mixité programmatique** tel que l'envisage la commune. Mais lequel ?
Ce secteur, tout comme le quartier des écoles, manque de soin dans le traitement de l'architecture et des espaces publics.
Par ailleurs, nous relevons l'enjeu porté par le texte « de nouvelles formes urbaines envisagées se voudront volontairement transgressives et proactives sur les enjeux environnementaux et climatiques de demain ». Mais comment ? Il est nécessaire de mettre en place des orientations au travers de l'OAP.

PROPOSITIONS :
– Sur une surface aussi considérable, il est absolument **indispensable que l'OAP soit détaillée au moins en sous-secteurs et, de préférence, en phasages avec des orientations claires** pour chacune d'entre elles.

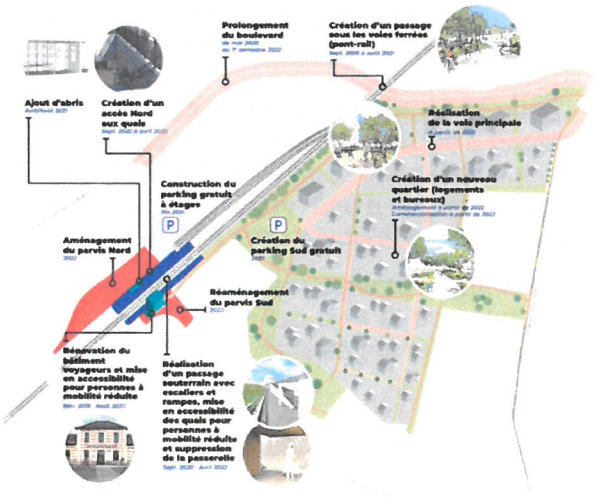
La mixité de la vocation de ce secteur se décline en activités et en logements (de quels types, répartis de quelle façon?)
– Définir un programme, notamment en **matière de logements**, enjeu programmatique qui favorise la mixité et la vie de quartier. Il est relevé que seules les formes intermédiaires ou collectives de logements sont autorisées mais quelle **densité** est souhaitée ?
– Définir des dispositifs urbains permettant de **qualifier l'entrée dans la ville** y compris depuis les voies ferrées.
- Les **espaces de stationnement** devraient faire l'objet d'une requalification.
- Ce secteur est caractérisé par un certain nombre de beaux sujets **végétaux** qui doivent être insérés dans les projets de **requalification des espaces publics** à mener, mais aussi d'un alignement de peupliers hors d'échelle et créant une coupure dans ce quartier. L'OAP devrait traiter plus finement cette question du végétal et de la différentiation des espaces publics à requalifier.



Phasage du Projet de pôle multimodal de Rosporden (29)

Alternative à la voiture Pôle multimodal du Teich (33)

Exemples de pôles d'échanges multimodaux de petites villes



Quartier mixte PEM Montaigu (85)

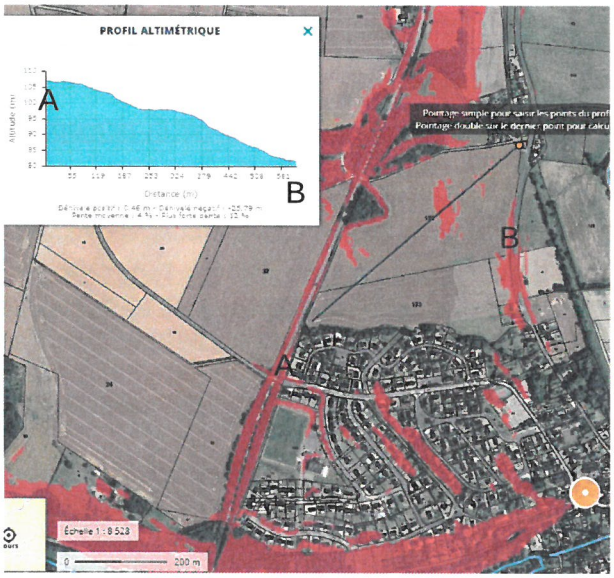
Par ailleurs, seul un cône de vue depuis le nord vers la gare est indiqué. Or, d'autres cônes de vue mériteraient également d'être pris en compte (par exemple, depuis l'ouest). Les jardins partagés au sud de cette zone n'apparaissent pas du tout alors qu'ils contribuent également à qualifier ce secteur de la ville. La recherche de qualité paysagère , urbaine et architecturale **est insuffisamment étudiée dans l'OAP alors qu'il s'agit d'un secteur stratégique d'entrée sur la ville .**

b) Villedomer : OAP Le Veau

OBSERVATIONS :

- Le découpage du **foncier** est incohérent. **Quel est l'avenir de l'activité agricole sur les terres entre le futur quartier et la voie de chemin de fer ?**

- La **topographie** n'est pas prise en compte. En réalité, le secteur de projet de 7 ,7 hectares a une pente qui varie de 5 à plus de 10% (en rouge ci-dessous les pente de plus de 10 %) et présentent un net surplomb vis à vis de la RD 273. De sorte que, selon les lieux, l'importance de la topographie y est considérable. On a plus de 20 mètres de dénivellation entre l'angle sud-ouest (A) et l'angle nord-est (B) du secteur constructible de sorte que les vues sont extrêmement différentes depuis le haut, le milieu ou le bas des terrains (voir ci-dessous).



Profil altimétrique – Géoportail (Dénivelé de 25 m – Pente maximale 12 %)

- Concernant le **paysage**, on sait que des arbres sont prévus le long de la RD 273, masquant le futur quartier d'habitation pour les automobilistes quittant le bourg de Villedômer et se dirigeant vers Château- Renault. Pour un sens de circulation, on prévoit de masquer (donc, il n'y a plus de paysage puisqu'il n'y a plus de vue), au sein du futur du quartier rien n'est inscrit.

D'autant qu'en arrivant sur la commune de Villedômer depuis la RD, le site de l'OAP, très en vue, et surmonté d'un **espace boisé** qui clôt l'urbanisation existante tant visuellement que physiquement et ce avec qualité (voir photo ci-dessous). On peut alors se demander si **l'extension d'urbanisation sur ce site de la commune est tout à fait judicieuse.**

Vue depuis la RD 273 de la limite boisée, depuis l'accès principal prévu pour le nouveau quartier

Concernant la question de fond qui porte sur les dimensions de ce secteur à urbaniser – qui sont considérables et en tous cas **supérieures à la surface du bourg ancien** de Villedômer – les arguments consistant à dire qu'il y a une forte demande et que l'urbanisation a été longtemps bloquée sont-ils suffisants ? Faut-il vraiment créer un quartier de plus de 7 hectares excentré?

Dans un lieu d'où, nécessairement, les habitants devront prendre leur voiture pour quelque activité que ce soit ?

PROPOSITIONS :

– **Topographie** : Elle implique nécessairement une réflexion fine en matière d'orientation des voies, d'implantation des secteurs correspondant aux différentes typologies : il est à la fois plus aisé d'implanter des lots libres et/ou de l'habitat individuel sur les secteurs les moins pentus (puisque les acquéreurs achètent presque toujours des maisons destinées à des terrains horizontaux) et de réserver l'habitat groupé et à plus forte raison collectif aux secteurs les plus pentus puisqu'on y établit des projets architecturaux d'ensemble.

→ Réaliser un document **d'épannelage** qui permet d'avoir la perception du projet urbain dans le paysage, en lien avec la topographie.

– **Programme** : La volonté de vouloir créer « un nouveau bourg » pose questions : des difficultés d'accès depuis la RD et de la qualité de la frange urbaine boisée existante.

– Par ailleurs comme cette orientation impose de réduire l'emprise des secteurs constructibles, soit le nombre de logements envisagés est à réduire, soit la densité est à augmenter. Sur ce dernier point, l'inspiration de typologie des bâtiments de fermes pour les formes architecturales à créer pourrait s'adapter à la programmation d'habitat de type intermédiaire ou groupé, de formes d'habitats partagés (dit participatifs)...qui rendrait cette nouvelle polarité attractive et innovante dans ses manières d'habiter le périurbain.

– **Paysage** : Prendre en compte **le paysage de la vallée de la Brenne** à partir du futur quartier (vues en particulier). Il est bien fait état, avec justesse, du fait qu'il faut absolument éviter de créer un lotissement mais aucune indication ne le détaille.

– Il est nécessaire d'indiquer **la répartition des espaces publics** qu'ils soient plantés ou non. Par exemple, si l'extension d'urbanisation est prévue à l'emplacement présenté dans l'OAP, quid de la ou des place(s) publique(s), quid de la lisière sud du terrain bordée d'un fossé-ruisseau juste au-delà duquel s'allonge une ligne d'arbres ? Il pourrait être intéressant de garder un espace public le long de cette limite.

- Concernant la gestion des **eaux pluviales**, la même phrase stipule "*Les solutions de gestion alternatives des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles,...)*." La topographie tend à imposer un **bassin-tampon au nord-est** du terrain et **un autre au sud-est**.

c) Auzouer-en-touraine : OAP « L'argenterie »

OBSERVATIONS :

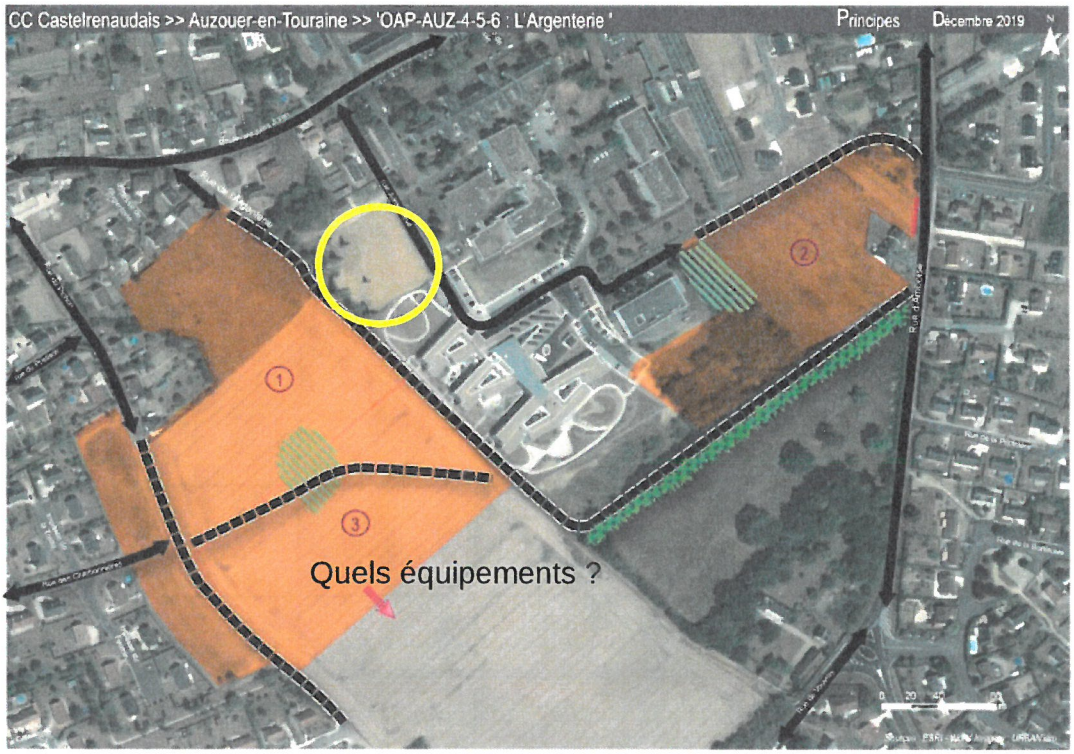
L'argument qui consiste à prétendre que les parcelles agricoles concernées sont trop enclavées pour assurer la pérennité de leur exploitation pourrait s'appliquer au site n° 2 et porter sur 2 hectares et non pas 7 hectares et demi (déjà évoqué dans la partie VI.1. Programmation)
Encore à propos d'argumentation, l'étude prévoit un site n° 3 à dominante d'équipements sans préciser quel(s) type(s) d'équipement(s) « *structurants* ».

La grande parcelle située entre les terrains du site n° 1 (en jaune ci-dessous) et le centre hospitalier (au nord-ouest de l'Ehpad n'est pas intégrée au projet. Il aurait semblé cohérent de les inclure dans le périmètre et leur donner une destination.

Les objectifs stipulent notamment de "*Veiller à la bonne intégration du projet urbain d'envergure dans son environnement urbain déjà constitué*" mais l'OAP se contente juste d'indiquer une densité brute de 20 logements par hectare sans autre forme d'indication ; on peut supposer que sur un peu plus de 5 ha, la densité ne sera pas identique partout, que des typologies différentes d'habitat doivent se côtoyer mais pas n'importe comment ni entre elles ni vis-à-vis du jardin et du secteur d'équipement.

Comme presque systématiquement, il est stipulé "*Le projet veillera à limiter visuellement depuis l'espace public la place de la voiture...*" toujours sans aucune espèce de proposition ni écrite ni graphique. Il est question des "*alignements boisés sur la partie sud-est*" qui "*pourront notamment faire partie des éléments de nature*" tantôt "*devront donc être préservés et mis en valeur*"...

Mais le dessin y montre une voie très accolée… Il y a là une question d'emprises qui mérite une vraie attention.



PROPOSITIONS :
– Il est fait état dans le contexte d'une *''inadéquation entre les flux de déplacements et la dimension des voiries''* et, dans les objectifs, de *''contribuer à l'amélioration du maillage routier et piéton de la partie sud de l'agglomération''*, **un zoom arrière** est indispensable pour comprendre les choses.
– C'est sur ce secteur qu'il faut encourager le développement des espaces agricoles au travers des projets d'aménagements et d'urbanisation, des formes urbaines et des usages proposés. Ainsi, sur le secteur de l'Argenterie, en frange d'urbanisation et en lien avec les secteurs agricoles, il faut proposer des manières d'**habiter « autrement »** qu'en maisons de lotissement, en favorisant le lien d'usage ou d'activités à créer avec l'espace agricole, et en façonnant, au travers des compositions urbaines et architecturales et du paysage, une **couture qualifiante pour la limite d'urbanisation Sud.** (Par exemple, dédier des surfaces, même privatives, aux usages de potager ou de verger ou encore installer des habitats et locaux de travail de professionnels liés au milieu rural : apiculteurs, cultures spécifiques sans bâtiments dédiés,...)

VII – LES ANNEXES

VII.1. Alimentation en eau potable

Dans la pièce K page 34, il est noté en ce qui concerne les captages du domaine de l'Orfrasière (INRA : « pour ces captages, le PLUi est l'occasion de prendre en considération les mesures de protection définies par l'hydrogéologue agrée, en inscrivant les prescriptions définies par l'hydrogéologue dans le règlement du PLUi, et les périmètres de protection associés dans le plan de zonage ».
A la lecture du plan de zonage et du règlement, les périmètres de protection des captages du domaine de l'Orfrasière et les prescriptions de l'hydrogéologue ne sont pas repris.

→ Il convient de modifier le plan de zonage et le règlement pour pouvoir prendre en considération ces prescriptions.

De plus, sur les cartes de zonage, les légendes sont à revoir concernant les périmètres de protection. En effet, dans la légende il n'y a pas de hachures pour les périmètres de protection rapprochée ; or sur la carte, il y en a.

→ Il est attendu une clarification des légendes des périmètres de protection rapprochée et immédiate.

VII.2. Etat de fonctionnement des stations d'épuration

Code SANDRE	Agglomération d'nt	Emplaceme	Capacité (E.H.)	Capacité (kg DBO5/j)	Débit de référenc e (m3/j)	Type de traitement	Mise en service	Observations Bilan SATESE 2019
0437009S0001	AUTRECHE	La Hardière	600	36	102	FR	oct.-13	Le fonctionnement de la station d'épuration est plutôt satisfaisant. la qualité du rejet est correcte et les normes de rejet définies pour cette station sont largement respectées. La capacité hydraulique nominale de la station a été dépassée durant les 2 derniers mois de l'année. Lors de ce bilan, la station se situait aux 2/3 de ses capacités hydraulique et organique nominales. Possibilité à de nouveaux raccordements sur le réseau d'assainissement : jusqu'à 200 logements supplémentaires possibles mais sous réserve d'une réduction préalable des apports d'eaux claires parasites.
0437010S0003	AUZOUER EN TOURAINE	Route de Vouvray	1000	60	200	BA-AP-N-P	janv.-05	Le fonctionnement de la station d'épuration est plutôt correct malgré des perturbations hydrauliques notables et 6 dépassements de courtes durées des installations. La qualité du rejet est globalement bonne. Lors de ce bilan, la station se situait à près de 40% de ses capacités hydraulique et organique nominales. Le réseau d'assainissement collecte toujours d'importants volumes d'eaux claires parasites par temps humide qui est soulatable de restreindre au maximum. La capacité hydraulique nominale de la station (200 m3/j) a été régulièrement dépassée aux mois de novembre et décembre 2019
0437030S0001	LE BOULAY	L'Abreuvoir	360	21,6	60	BA-AP	févr.-88	Le fonctionnement du système d'assainissement est correct sans être optimal. La station respecte bien ses normes de rejet : La charge reçue par la station correspondait alors aux 2/3 de ses capacités hydraulique et organique nominales. Dépassement hydraulique en 2019 jusqu'à 2 fois la capacité de la station. nécessité d'anticiper des travaux sur le réseau pour limiter les intrusions d'eaux claires qui pourraient être préjudiciables au bon fonctionnement de la station d'épuration : Le potentiel de raccordement de nouvelles habitations sur ce système d'assainissement est actuellement restreint par les situations de surcharge hydraulique observées et par la relative fragilité des installations.
0437010S0005	CHATEAU RENAULT	AUZOUER EN TOURAINE La Gacerie	10000	600	2640	BA-AP-N-P	déc.-08	Le fonctionnement de la station d'épuration est globalement satisfaisant.Les normes de rejet définies pour cette station sont bien respectées en concentrations comme en rendements. Des variations hydrauliques conséquentes sont toujours observées par temps de pluie. La capacité hydraulique nominale de la station (2640 m3/j) a été dépassée à plusieurs reprises sur une douzaine de jours au total. Ces conditions laissent un potentiel de raccordement d'environ 3200 EH, ce qui équivaut à plus de 1500 logements supplémentaires possible, mais sous réserve d'un travail préalable sur le réseau d'assainissement visant à réduire les volumes d'eaux claires parasites collectés. Les raccordements envisagés à moyen terme dans le cadre du PLUi (194 logements supplémentaires) peuvent être acceptés sans conditions.
0437092S0001	CROTELLES	L'Etang du Moulin	420	25,2	63	Lag-n	déc.-95	Le fonctionnement de la station d'épuration est correct pour une lagune naturelle mais sans toutefois être optimal. Les normes définies pour cette station sont dépassées pour 2 paramètres sur 4 (DCO et DBO5). Lors du bilan, la station se situait alors à 45% de sa capacité hydraulique nominale et son taux de charge organique a été réévalué entre 45 et 60%. La filière de traitement en place ne pouvant garantir de manière pérenne la conformité du rejet, il serait prudent d'envisager, pour le futur, une nouvelle solution compatible avec les projets d'urbanisme du bourg ainsi qu'avec les exigences réglementaires.
0437095S0001	DAME MARIE LES BOIS	La Touche	400	24	118		08/2019	Fonctionnement correcte de la station, normes et qualité de rejet respectées. Près de 6 h de déversement d'effluents non traités dans le milieu naturel. Charge hydraulique à 50 % de sa capacité et à 40 % de sa capacité organique nominale. Toujours un volume important d'eau parasite collecté qui fait monter la charge hydraulique jusqu'à 90 % de la capacité ponctuellement par temps de pluie. Ces conditions laissent la possibilité de nouveaux raccordements : jusqu'à une soixantaine de logements supplémentaires possible sans conditions, voire plus d'une centaine si des actions visant à limiter les intrusions d'eaux claires parasites sont entreprises à terme.
0437106S0001	LA FERRIERE	Haudairie	130	7,8	19,5	FSVD	sept.-02	Le fonctionnement de la station d'épuration est correct avant de se dégrader dès le mois de novembre 2019. La station respecte bien les prescriptions minimales de l'arrêté du 21 juillet 2015. Néanmoins, sur les 2 derniers mois de l'année, les résultats obtenus sont moyens sur l'ammoniaque et mauvais sur les matières oxydables. Au vu du nombre d'habitants raccordés au système d'assainissement, la charge polluante reçue sur la station est estimée à de 88% de sa capacité organique nominale. Compte tenu de la situation de charge de la station et de son dimensionnement, il est déconseillé de raccorder de nouveaux habitations sur le réseau d'assainissement. L'expérience montre que les stations de type filtre à sable significativement chargées ont des problèmes de fonctionnement ayant bien souvent pour origine un colmatage des massifs filtrants qui s'accentue en fonction de la charge reçue.

0437116S0001	LES HERMITES	Le Petit Cérigné	600	36	90	FR	août-10	Le fonctionnement de la station d'épuration est globalement correct sauf au mois d'aout peu satisfaisant : en raison d'un défaut électrique, l'ensemble des effluents bruts collectés ont été directement déversés dans la Démée durant 11 jours consécutifs. *Volume déversé estimé : ~ 400 m3.* La station respecte bien ses normes de rejet pour l'ensemble des paramètres concernés. Lors du bilan, la station se situait à 43% de sa capacité hydraulique nominale et à 35% de sa capacité organique nominale Ces conditions laissent la possibilité à de nouveaux raccordements : environ une soixantaine de logements supplémentaires possibles dans l'état actuel du système d'assainissement, voire plus d'une centaine si les intrusions d'**eaux claires parasites** sur le réseau sont réduites de manière significative.
0437155S0001	MONTHODON	Route d'Authon	320	19,2	48	Lag-n	juin-92	Le fonctionnement de la station d'épuration est peu satisfaisant. la qualité du rejet apparait mauvaise sur les matières oxydables et moyenne sur l'ammoniaque. les normes de rejet définies dans le récépissé de déclaration de la station sont dépassées pour 3 paramètres sur 4 (DBO5, DCO et matières en suspension). Lors de cette mesure, la station se situe à 35% de sa capacité hydraulique nominale et son taux de charge organique a été réévalué entre 40 et 55%. Les performances épuratoires de l'actuelle station **limitent la possibilité** de raccorder de nouvelles habitations au réseau d'assainissement, c'est pourquoi la construction d'une **nouvelle station d'épuration** est prévue prochainement. Son dimensionnement laissera un potentiel de raccordement d'environ 50 logements supplémentaires, qui est compatible avec les perspectives d'urbanisme de la commune.
0437160S0001	MORAND	La Basse Cour	300	18	45	FR	févr.-11	Le fonctionnement du système d'assainissement n'est pas pleinement satisfaisant. Défaut de commande du poste de refoulement « Marchais Badet » (lotissement). Mise à part les dégradations précitées, la qualité du rejet est globalement correcte et normes de rejet respectés. La station se situe environ à 50% de sa capacité de traitement organique. Importants dépassements de la capacité hydraulique nominale de la station, en particulier aux mois de février, novembre et décembre 2019. Même si la filière épuratoire en place est en capacité d'accepter une part modérée d'eaux claires parasite, il apparait important de limiter à moyen terme ces apports indésirables afin de préserver le bon fonctionnement de la station. - Si la construction de nouvelles habitations est prévue, il est préconisé de réaliser un **contrôle systématique** des raccordements au réseau d'eaux usées.
0437169S0002	NEUVILLE SUR BRENNE	Les Pièces du Moulin	350	21	53	FSVD	juil.-02	Le fonctionnement de la station d'épuration est peu satisfaisant. En période humide, une partie des effluents prétraités ne percolent pas au travers des filtres à sable et rejoint directement le milieu naturel via les conduites d'aération. La qualité des effluents rejetés est très dépendante des conditions météorologiques. La charge de pollution reçue par la station correspond environ aux 3/4 de sa capacité organique nominale . Le raccordement de nouvelles habitations sur le système de collecte du bourg est déconseillé tant que la connexion vers le système d'assainissement de Château Renault n'est pas effective.
0437175S0002	NOUZILLY	Pré des 4 Fontaines	800	48	120	BA-AP	juin-83	Le fonctionnement de la station d'épuration est globalement satisfaisant. Qualité du rejet est correcte dans l'ensemble; La station d'épuration respecte bien ses normes de rejet. Les charges reçues par la station lors de ces bilans correspondaient à près de 70% de sa capacité hydraulique et 50 % de sa capacité organique nominale. Le réseau d'assainissement collecte toujours d'importants volumes d'eaux claires parasites par temps de pluie. Compte tenu de ces éléments, il est souhaitable de **restreindre** afin de préserver le bon fonctionnement de l'actuelle et de la future station. La capacité hydraulique nominale de cette station a été dépassée à de nombreuses reprises.

Préfecture d'Indre-et-Loire 37925 TOURS CEDEX 9 - *Standard* : **02.47.64.37.37** - *Fax* : **02.47.64.04.05** -
Mél : courriera@indre-et-loire.gouv.fr - Internet : www.indre-et-loire.gouv.fr

Code SANDRE	Agglomération d'	Emplacement	Capacité (E.H.)	Capacité (kg DBO5/j)	Débit de référence (m3/j)	Type de traitement	Mise en service	Observations Bilan SATESE 2019
0437175S0003		La Simonière	50	3	7,5	FR	oct.-05	Le fonctionnement de la station d'épuration est satisfaisant. la qualité du rejet est correcte pour ce type de filière. La station respecte bien les prescriptions minimales de l'arrêté du 21 juillet 2015. En 2019, la station a reçu en moyenne de 1,5 m3/j d'effluents ce qui correspond à 19% de sa capacité hydraulique nominale.
0437224S0001	SAINT LAURENT EN GATINES	Route de Nouzilly	600	36	90	Lag-a	juil.-81	Le fonctionnement du système d'assainissement n'est pas pleinement satisfaisant. la qualité du rejet est plutôt correcte sur l'ammoniaque et très variable sur les matières oxydables. Lors du bilan d'autosurveillance de juillet 2019, la station ne respectait pas ses normes de rejet, avec un net dépassement de la concentration maximale admises sur la DCO. En 2019, la capacité hydraulique nominale de la station a été dépassée sur 5 mois en moyennes mensuelles. Par temps de pluie, des pointes ont été relevées jusqu'à 450 m3/j, ce qui représente 9 fois les volumes d'eaux usées théoriquement attendu et 5 fois la capacité hydraulique nominale de la station. Au vu de l'ampleur de ce phénomène il est souhaitable d'**envisager de nouvelles actions** visant à limiter ces apports indésirables, avant d'envisager une refonte partielle ou totale de la station d'épuration
0437229S0001	SAINT NICOLAS DES MOTETS	Rue de Bellevue	195	11,7	29	FSVD	nov.-03	Le fonctionnement du système d'assainissement n'est pas pleinement satisfaisant. Le réseau d'assainissement collecte de manières récurrente d'eaux claires parasites qui perturbent le fonctionnement de la fosse toutes eaux et participent au colmatage du décolloïdeur et des filtres à sable. la station d'épuration respecte bien les prescriptions minimales de l'arrêté du 21 juillet 2015. Compte tenu du nombre d'habitants raccordés sur le réseau d'assainissement, la charge reçue par la station peut être estimée à près des 2/3 de sa capacité organique nominale. . En 2019, la capacité hydraulique nominale de la station (29 m3/j) a été dépassée durant près de 4 mois. Compte tenu de la situation de charge de la station et des dysfonctionnements actuellement rencontrés, il est **déconseillé de raccorder** de nouvelles habitations sur le réseau d'assainissement afin de ne pas accentuer l'état de colmatage du filtre à sable et risquer à terme de dégrader la qualité du rejet.
0437240S0001	SAUNAY	Trésor	400	24	60	FR	mai-07	Le fonctionnement de la station d'épuration est peu satisfaisant. D'importantes difficultés d'infiltrations des effluents sont observées tout au long de l'année au niveau des 2 étages de filtres plantés de roseaux. Face à cette situation, des aménagements provisoires ont été réalisés sur la station, au mois de mai 2019, en accord avec le service en charge de la police de l'eau. Débordements d'effluents bruts vers le milieu naturel ont été observés les 4 premiers mois de l'année. la station ne respecte que partiellement ses normes de rejet (3 paramètres sur 5), avec un net dépassement des concentrations maximales admises en Azote Kjeldahl et Phosphore total . La capacité hydraulique nominale de la station est atteinte voire dépassée quasiment en permanence, ce qui a un impact direct sur son fonctionnement. Au vu de ces éléments, le raccordement de nouveaux branchements sur le système d'assainissement est **difficilement envisageable**.
0437276S0002	VILLEDOMER	Allée des Roses	1000	60	180	BA-AP-P	avr.-81	Le fonctionnement de la station d'épuration est globalement correct mais il a été perturbé par des dégradations ponctuelles de la qualité du rejet en mars, avril et juillet aout, 4 jours d'arrêt. La station respecte bien ses normes de rejet et les rendements épuratoires sont bons. 1/3 de la capacité organique nominale de la station et à la moitié de sa capacité hydraulique. la capacité hydraulique nominale de la station a été dépassée durant 2 semaines en décembre : 155%. Ces conditions laissent la possibilité à de nouveaux raccordements : jusqu'à 150 logements supplémentaires possibles si les intrusions d'**eaux parasites** sur le réseau de collecte sont bien maitrisées.
			17525					

AP : Aération prolongée

P : Déphosphatation

DB : Disques biologiques

FSVD: Filtre à sable ve

Lag n : Lagunage naturel

BA : Boues activées

N : Nitrification

FR : Filtre roseaux

INF : Infiltration

Lag a : Lagunage aéré

Préfecture d'Indre-et-Loire 37925 TOURS CEDEX 9 - *Standard* : 02.47.64.37.37 - *Fax* : 02.47.64.04.05 -
Mèl : courriel@indre-et-loire.gouv.fr – Internet : www.indre-et-loire.gouv.fr