

Département d'Indre et Loire

Edith SVELON

Commissaire enquêteur

Dossier N° E1900097/45

Enquête publique

**Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Martin le Beau
(Indre et Loire)**

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Enquête réalisée du 2 septembre 2019 au 2 octobre 2019

Destinataires :

- Madame la Présidente du tribunal administratif d'Orléans
- Madame la Préfète d'Indre et Loire
- Madame la Présidente de la communauté de communes de Bléré-Val de Cher
- Madame le Maire de la commune de Saint Martin le Beau

Conclusions du commissaire enquêteur

La commune de Saint Martin le Beau est délimitée au sud par le Cher et au nord par la forêt d'Amboise. Elle se situe à 19 km à l'Est de Tours et se trouve placée sous son influence directe bien qu'appartenant à la communauté de communes de Bléré Val de Cher.

Saint Martin le Beau est un village ancien jalonné de quelques édifices remarquables qui sont tous inscrits à l'inventaire des monuments historiques : le moulin de Nitray, l'église St Martin et le manoir Thomas Bohler.

Le village de Saint Martin le Beau fait partie de l'unité paysagère de la vallée du Cher. Les paysages de Saint Martin le Beau sont fortement marqués par la culture de la vigne classée en Appellation d'Origine Contrôlée Montlouis.

Les modalités de l'enquête ont été définies par un arrêté de la Présidente de la Communauté de communes de Bléré Val de Cher pris le 4 juillet 2019.

Le dossier soumis à l'enquête publique est conforme à la réglementation.

Le rapport de présentation établit un diagnostic complet de la commune.

La commune de St Martin le Beau se doit de mettre en place un Plan Local d'Urbanisme car les derniers documents d'urbanisme (POS) datent de 2001. Elle le fait en liaison avec la communauté de communes de Bléré Val de Cher. Il s'agit là d'un document important qui va définir et réglementer l'instruction et la délivrance des autorisations en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Le PADD, élément principal du PLU, fait ressortir les atouts du territoire. Il permet de définir la politique que la commune souhaite mener. Il répond aux enjeux dégagés dans le rapport de présentation.

Les objectifs de cette révision sont cohérents :

- Prise en compte du SCOT ABC
- Restructuration du centre du village, repérer les dents creuses pour permettre une extension mesurée et maîtrisée, contrer le risque de désertification commerciale du centre bourg, mettre en place une nouvelle façade urbaine.

- Développer et optimiser les équipements existants.
- Aménager des zones de loisirs.
- Améliorer les conditions de circulation, renforcer les connexions urbaines, développer le maillage des liaisons douces, reconfigurer les stationnements.
- Préserver la qualité architecturale et environnementale tout en favorisant un développement urbain.
- Préserver une activité agricole diversifiée en conservant les espaces consacrés à la viticulture et aux activités maraîchères par la mise en place d'une zone agricole protégée.
- Identifier les risques et ressources naturels.
- Valoriser la trame verte et bleue.
- Restaurer les corridors de biodiversité.
- Prendre en compte les risques d'inondation de la vallée du Cher et de ses affluents dans le développement futur du village.

Le règlement traduit dans les différents articles les orientations générales du PADD.

Les plans de zonage auraient pu être mieux renseignés. Les noms des routes principales n'y figurent pas. Des erreurs au niveau de la représentation sur le plan ont été constatées, notamment des zones boisées.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont ambitieuses avec un besoin théorique de 140 à 150 logements nouveaux sur dix ans.

A la lecture du document de présentation quelques problèmes sont apparus :

- L'implantation de la nouvelle école sur le site des Plantes Baron à proximité immédiate de l'usine Pullflex qui produit des pièces en caoutchouc et en plastique cellulaire inflammables.
La traversée de la route départementale par les enfants pour rejoindre le complexe sportif pose également problème.
- Aucune distance n'est prévue entre les bâtiments viticoles et les futures habitations. L'activité viticole présente évidemment des nuisances au niveau du bruit, des odeurs. S'ajoute à cela le problème des traitements phytosanitaires nécessaires à la culture de la vigne.

Aussi pourrait être ajouté au PADD le paragraphe suivant : « *Une attention particulière de mise en scène de transition entre zones urbaine et agricole/*

viticole devra être étudiée et mise en œuvre pour tout projet d'aménagement et de construction ».

Par ailleurs « *une bande végétalisée pourrait être judicieusement prolongée sur le secteur des Plantes Baron dans sa rive nord en limite de la zone agricole de la même façon* » que pour le secteur de la Bigarrière.

Ces deux propositions seront présentées en commission PLU pour validation.

- Dans le document Orientation d'Aménagement et de Programmation les OAP des Plantes Baron et du secteur Gare ne présentent pas le nombre de logements à construire.
De même, il n'est pas précisé le nombre de reconquête de logements vacants.
- Dans la gestion des eaux différents problèmes se posent au niveau de la mise en place des canalisations.
Il faudra résoudre le problème des fuites sur les canalisations d'alimentation en eau potable.
- Avec l'augmentation des constructions la station d'épuration devra être reconstruite. Les rejets réalisés par les viticulteurs dans les égouts posent également problème.
- Une solution devra également être trouvée pour l'alimentation de la commune en eau potable avec la réalisation d'un nouveau forage.
- La défense incendie devra être améliorée.
- Les extensions des constructions en zone A et N ne doivent pas être éloignées de plus de 15 à 20 m du bâtiment principal et non 30 m comme annoncé dans le dossier de présentation.
- En dehors de la mise en place des liaisons douces, les objectifs de développement touristique de la commune doivent être précisés (SCOT).

Avis du commissaire enquêteur

Après une étude attentive du dossier et plusieurs visites sur le territoire de la commune afin de mieux appréhender les lieux et de pouvoir repérer les sites, l'enquête publique s'est déroulée du 2 septembre 2019 au 2 octobre 2019 soit durant 31 jours consécutifs.

Le projet de PLU a cherché à associer au mieux la population en retenant plusieurs solutions : expositions, registres, réunions publiques. Ceci a permis aux habitants de prendre connaissance du projet et d'exprimer leur avis.

Durant cette enquête cinq permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur en mairie de St Martin le Beau et au siège de la communauté de communes.

L'information au public a été effectuée de manière régulière et satisfaisante. La publicité concernant l'enquête a été assurée par la Nouvelle République et la Renaissance lochoise. Un avis a également été mis en ligne sur le site internet de la communauté de communes de Bléré Val de Cher.

Durant les permanences 21 observations ont été portées sur le registre.

Aucune observation n'a été transmise par courrier électronique ou par voie postale.

Aucune observation n'a mis en cause la légitimité du projet.

Les avis des personnes publiques associées ont été étudiés. Certaines de leurs remarques sont reprises dans les conclusions.

Les objectifs poursuivis par ce projet doivent permettre de donner les moyens de conserver, protéger et mettre en valeur les éléments identitaires de la commune.

L'évolution démographique telle qu'elle est prévue jusqu'en 2030 semble pertinente. Elle se veut mesurée et maîtrisée. La volonté de favoriser une mixité urbaine avec des typologies de logements diversifiées doit être soulignée. Ce développement se fait dans le cadre d'OAP tout en ayant le souci de combler les dents creuses.

Les équipements et les services seront restructurés car de nouveaux quartiers doivent voir le jour.

Les conditions de circulation, de stationnement seront améliorées et des liaisons douces créées.

L'espace rural sera préservé en ayant la volonté de restaurer la qualité environnementale du territoire. La trame verte et bleue de la commune sera valorisée.

Les objectifs et les enjeux mis en avant dans le PLU de Saint Martin le beau sont bien repérés.

Ce projet tient compte des besoins essentiels de la population. Il est réaliste et satisfait les orientations fixées par le PADD.

Il s'agira pour la communauté de communes de

- Réfléchir à la manière de prendre en compte les problèmes listés dans les conclusions de ce rapport.
- Améliorer la lisibilité des plans en indiquant le nom des principales rues.
- Préciser le nombre de logements à construire dans les OAP des Plantes Baron et dans le secteur de la Gare.
- Rectifier dans le règlement écrit la distance d'éloignement par rapport au bâtiment principal des extensions de construction dans les zones A et N.

Sous réserve de la mise en œuvre de ces remarques qui devront trouver des réponses adaptées, j'émetts un

AVIS FAVORABLE

sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint Martin le Beau.

A Saint Martin le Beau, le 29 octobre 2019

Le commissaire enquêteur



E. Savelon