

 <p>COMMUNE DE Vouvray</p>	 <p>COMMUNAUTÉ Touraine-Est Vallées</p>
<p>Commune de Vouvray</p>	<p>Communauté de communes Touraine-Est Vallées</p>

Révision générale du PLU – Réunion publique n°2 24 mai 2022 – Compte-rendu

ORDRE DU JOUR

- Réunion publique présentant le diagnostic territorial, les enjeux identifiés, le plan détaillé du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et la traduction règlementaire du PLU.

PERSONNES PRESENTES

Plus d'une cinquantaine de participants.

PRESENTATION

- Introduction de Mme le Maire de Vouvray,
- Présentation de la procédure de révision du PLU,
- Présentation synthétique du diagnostic socio-économique et de l'état Initial de l'environnement de la commune et des grands enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial,
- Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et sa traduction règlementaire associée,
- Temps d'échanges avec les habitants.

ECHANGES

- **Le support de présentation et le compte-rendu de la présente réunion publique.**
Le support ainsi que le compte-rendu seront mis à disposition du public sur le site internet de la commune.
- **Précisions quant à l'enquête publique.**

Suite à l'arrêt du PLU en conseil communautaire, le PLU sera soumis aux avis des Personnes Publiques associées (services de l'état, chambre d'agriculture...) pendant 3 mois pour qu'ils fassent leurs remarques. A la suite de ces 3 mois, l'enquête publique débutera : pendant un mois les différentes pièces du PLU seront mises à disposition des habitants qui pourront faire leurs remarques et observations. Ces dernières seront compilées par un commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif, pendant un mois. Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées et l'enquête publique, le bureau d'études travaillera avec le comité de pilotage pour échanger sur l'ensemble des avis et remarques formulées afin d'apporter les modifications et ajustements aux documents du PLU avant son approbation en Conseil Communautaire. Le calendrier du PLU prévoit un arrêt à l'automne 2022, puis 3 mois de consultation des PPA et l'enquête publique qui devrait avoir lieu en début d'année 2023.

▪ **Calendrier et articulation avec le PLUi**

L'élaboration du PLU intercommunal à l'échelle du territoire de Touraine-Est Vallées est en cours d'élaboration (phase de projet). Un PLUi est un document d'urbanisme permettant de mettre en place une stratégie de développement territorial à l'échelle intercommunale. Le PLU de Vouvray, en cours d'élaboration, devrait être approuvé et rendu exécutoire au printemps 2023. Cette procédure a débuté en 2019 mais la crise du covid ainsi que l'avancée des documents d'intérêt supérieur réalisés en parallèle (Plan de Prévention du Risque Inondation et Zone Agricole Protégée) ont ralenti la démarche de PLU.

Une fois que le projet de PLU de Vouvray sera approuvé, il se substituera au PLU en vigueur sur le territoire. De plus, une fois que le PLUi sera approuvé, c'est le PLUi qui se substituera au PLU de Vouvray. L'approbation du PLUi est prévue pour 2024-2025. Les démarches de PLU de Vouvray et du PLUi de la Communauté de communes sont relativement proches. La révision du PLU de Vouvray est essentielle puisqu'elle permet d'avoir un document récent, conforme aux nouvelles législations et ancré dans la réalité sociétale et territoriale actuelle. De plus, la stratégie de développement élaborée dans le futur PLU de Vouvray sera intégrée dans un travail de réflexion à l'échelle intercommunale (PLUi).

▪ **Evolution des zones à urbaniser entre le PLU en vigueur et le futur PLU de Vouvray.**

Les zones à urbaniser du PLU en vigueur ont été surdimensionnées par rapport aux besoins du territoire. En effet, une large partie de ces zones ouvertes à l'urbanisation, n'ont pas été urbanisées depuis l'approbation du PLU en 2007. Aujourd'hui, il est important et obligatoire de définir la surface des zones d'extension urbaine strictement en fonction des besoins d'accueil de logements sur le territoire sur les 10 prochaines années. En ce sens, les zones à urbaniser du futur PLU seront moindre que celles du PLU en vigueur. De plus, la loi « Climat et Résilience », récemment mise en place, a intégré le principe du ZAN (zéro artificialisation nette) : il s'agit de diviser par deux la consommation foncière sur les 10 prochaines années par rapport aux 10 dernières années. C'est dans cette logique et pour répondre à cet objectif que le futur PLU de Vouvray a dû réduire les surfaces AU de son projet. Pour définir les secteurs à privilégier pour les futurs projets à vocation d'habitat, le comité de pilotage a procédé à une analyse multicritère (contraintes naturelles, réseaux, proximité des commerces, équipements et services...). 3 secteurs ont donc été privilégiés : rue Sylvain Bodet, secteur Sanzelle et rue des Sarrazins. Ces 3 secteurs représenteront une surface totale de

l'ordre de 2 hectares. Le secteur du petit Vouvray, trop éloigné du centre-ville et de ses commodités, n'a finalement pas été conservé.

- **Décalage entre la croissance démographique observée entre 2013-2018 de 1.1% de moyenne annuelle et le choix de rythme démographique de 0.5% de croissance annuelle moyenne sur les 10 prochaines années.**

Le comité de pilotage a choisi de se positionner en faveur d'une croissance démographique maîtrisée et surtout modérée. Le regain de croissance démographique observée entre 2013 et 2018 projeté sur les 10 prochaines années (2022-2032) serait particulièrement ambitieux au regard de l'évolution démographique beaucoup plus faible observée sur les décennies précédentes (graphique page 6 du diaporama).

- **Activité vigneronne importante dans l'activité touristique du territoire. Charte départementale en cours de réalisation afin de favoriser la compréhension du métier et des contraintes des viticulteurs.**

La révision du PLU pourra intégrer les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration de la charte dans le cadre du diagnostic territorial.

- **Les installations pour la production d'énergies renouvelables dans le PLU.**

Actuellement, le PLU en vigueur n'autorise pas les installations liées à la production d'énergies renouvelables ou de manière trop contraignante pour être réalisées. Dans le futur projet de PLU, ces installations seront autorisées, sous réserve de bonne insertion dans le tissu urbain environnant.

- **Protection des boisements.**

Une partie des boisements (les plus qualitatifs) seront protégés dans le PLU au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), c'est-à-dire que leur classement en EBC interdira tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements. En dehors des boisements classés en EBC, les boisements compris entre 4 et 20 hectares sont protégés au titre du code forestier et les boisements de plus de 20 hectares sont couverts par des Plans Simples de Gestion qui précisent la réglementation quant à leur entretien.

- **Protection des arbres sur le territoire.**

Un inventaire du patrimoine bâti et paysager a été réalisé par la communauté de communes à l'échelle de Touraine-Est Vallées. Cette étude a identifié les arbres isolés remarquables de 2 types :

- *Les arbres exceptionnels : unique ou par groupe de 2 ou 3, ils accompagnent souvent une architecture patrimoniale noble,*
- *Les arbres repères : sans être des arbres rares, ils jouent un rôle de repère dans le paysage ou dans le tissu urbain (jardins, rues / carrefour, champs...).*

Cette étude a été prise en compte par le comité de pilotage et a permis d'identifier 73 arbres à protéger dans le futur PLU. En lien avec ce classement, les arrachages de ces arbres ne

seront autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés.

- **Projet d'extension du gymnase.**

Ce projet avait été envisagé par le comité de pilotage au démarrage de la révision du PLU. Finalement il n'est plus envisagé puisqu'entre temps, la démarche d'élaboration du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) a suffisamment avancé pour savoir que le secteur sera inconstructible.

- **Importance de prendre en compte les déplacements doux dans les futurs projets de développement.**

La commune est consciente de certaines problématiques pour la sécurité des circulations douces sur le territoire et notamment dans le centre-ville. En ce sens, les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixeront des dispositions d'aménagement afin d'anticiper des déplacements piétons confortables et sécurisés sur les secteurs de développement, notamment à vocation d'habitat. Cette volonté sera complétée par la mise en place d'emplacements réservés sur certains sites du centre-ville afin de permettre une amélioration des continuités déjà existantes (élargissement trottoirs).

- **Les formes urbaines dans les secteurs de développement.**

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) seront mises en place sur tous les secteurs de développement en extension de l'enveloppe urbaine (à vocation d'habitat, d'équipement ou d'activités). Ces OAP permettent la mise en place de dispositions pour assurer une cohérence d'aménagement en cas de projet. Ces principes ne présentent pas d'échéance de mise en œuvre : tout dépend de la volonté des propriétaires. Ainsi, les OAP ne valent pas obligation de projet. Sur cette base, un propriétaire (ou un collectif) peut tout à fait décider de garder son bien, aussi longtemps qu'il le souhaite. De la même manière, il peut décider de le vendre, ou encore faire construire... L'essentiel est que les principes retenus dans les OAP soient respectés.

Les principes d'aménagement définis dans les OAP concernent à la fois l'optimisation foncière (densité), les mobilités (déplacements doux, accès, desserte...), l'environnement naturel, paysager et patrimonial, la programmation... Ils assurent le respect d'une forme urbaine en cohérence avec le tissu environnant.

- **Développement à vocation économique.**

Le projet de PLU prévoit le développement de la zone d'activités de l'étang Vignon, sur une surface de l'ordre de 4.5 à 5 hectares. Les secteurs concernés se trouveraient dans la partie nord et sud de la présente ZA mais doivent encore faire l'objet d'études naturalistes et d'une validation de la part de la communauté de communes qui dispose de la compétence développement économique. Le comité de pilotage souhaite développer la zone d'activités actuelle afin de renforcer l'économie locale et attirer de nouveaux actifs sur le territoire. De plus, l'extension de la zone est nécessaire au regard des besoins exprimés par plusieurs entreprises déjà implantées sur la zone qui souhaitent s'étendre. En ce sens, le comité de

pilotage souhaite prioriser le développement économique sur le territoire communal plutôt que sur une commune voisine.

▪ **Constructibilité en dehors de la zone urbanisée et des zones d'extension AU.**

Plus de 93% du territoire communal sera, dans le futur PLU, classé en zone Agricole ou en zone Naturelle. En zone Agricole, seules les constructions de bâtiments pour les activités agricoles seront autorisées, les logements de fonction (sous condition), les changements de destination (précisément identifiés dans le plan de zonage) ainsi que les travaux et constructions d'intérêt général.

En zone Agricole et Naturelle, les nouvelles constructions à usage d'habitation seront interdites. En revanche les extensions et annexes des habitations existantes seront autorisés, de manière limitée et encadrée par le règlement écrit. Ce principe permettra de préserver les richesses naturelles du territoire (zone N) et les terres agricoles (zone A).

▪ **Les zones humides.**

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un inventaire intercommunal des zones humides va être réalisé. En plus de cet inventaire, un ingénieur écologue réalisera une étude naturaliste sur l'ensemble des secteurs de projet (habitat, équipement, activités) en extension de l'enveloppe urbaine. Cette étude permettra de déterminer à travers une analyse faune-flore et des sondages pédologiques précis, les enjeux environnementaux ainsi que la présence ou non de zones humides (au titre de la loi sur l'eau) sur chaque secteur. Ces éléments permettront d'avoir tous les éléments en main afin d'assurer une mise en œuvre opérationnelle de ces secteurs une fois le PLU approuvé.

Fait à Rennes
Le mercredi 25 mai 2022
Alice LE NEDIC