

# ENQUÊTE PUBLIQUE

**Enquête publique sur le projet de modification**

**N°1 du PLU de La Riche**

**Du 02 octobre 2023 au 17 novembre 2023**

## **Tours Métropole Val de Loire**

(Indre-et-Loire)

Rapport d'enquête

Rapport du Commissaire enquêteur Francis Lère (décision du Tribunal Administratif d'Orléans n° E23000119 / 45)

# Sommaire

## 1- Généralités

- a. Préambule
  - i. Objet de l'enquête
  - ii. Cadre juridique
- b. Nature et caractéristique du projet
- c. Composition du dossier

## 2- Organisation et déroulement de l'enquête

- a. Désignation du commissaire enquêteur
- b. Arrêté de l'ouverture d'enquête
- c. Modalités de l'enquête
- d. Concertation préalable
  - i. Information effective du public

## 3- Déroulement de l'enquête

- i. Incidents relevés au cours de l'enquête
- ii. Climat de l'enquête
- iii. Clôture de l'enquête
- iv. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

## 4- Analyse des observations

## 5- Annexes :

- a. **Annexe 1** : Publicité de l'enquête et affichage

## **1- GENERALITES**

### **a. Préambule :**

#### **i. Objet de l'enquête**

Il s'agit de soumettre au public plusieurs modifications d'adaptation du document d'urbanisme de la commune de la Riche. Plusieurs projets intégrés dans le PADD vont évoluer : la ZAC du Plessis Botanique, avec la venue du tramway, l'hyper centre et la partie ouest de la rue de la Mairie. Les plans de zonage sont modifiés, deux orientations d'aménagement et de programmation sont ramenés en une seule, les règlements graphique et écrit sont revus.

#### **ii. Cadre juridique**

Ces adaptations du document d'urbanisme ne font pas l'objet d'une révision (L153-31) mais d'une modification car il ne s'agit pas de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

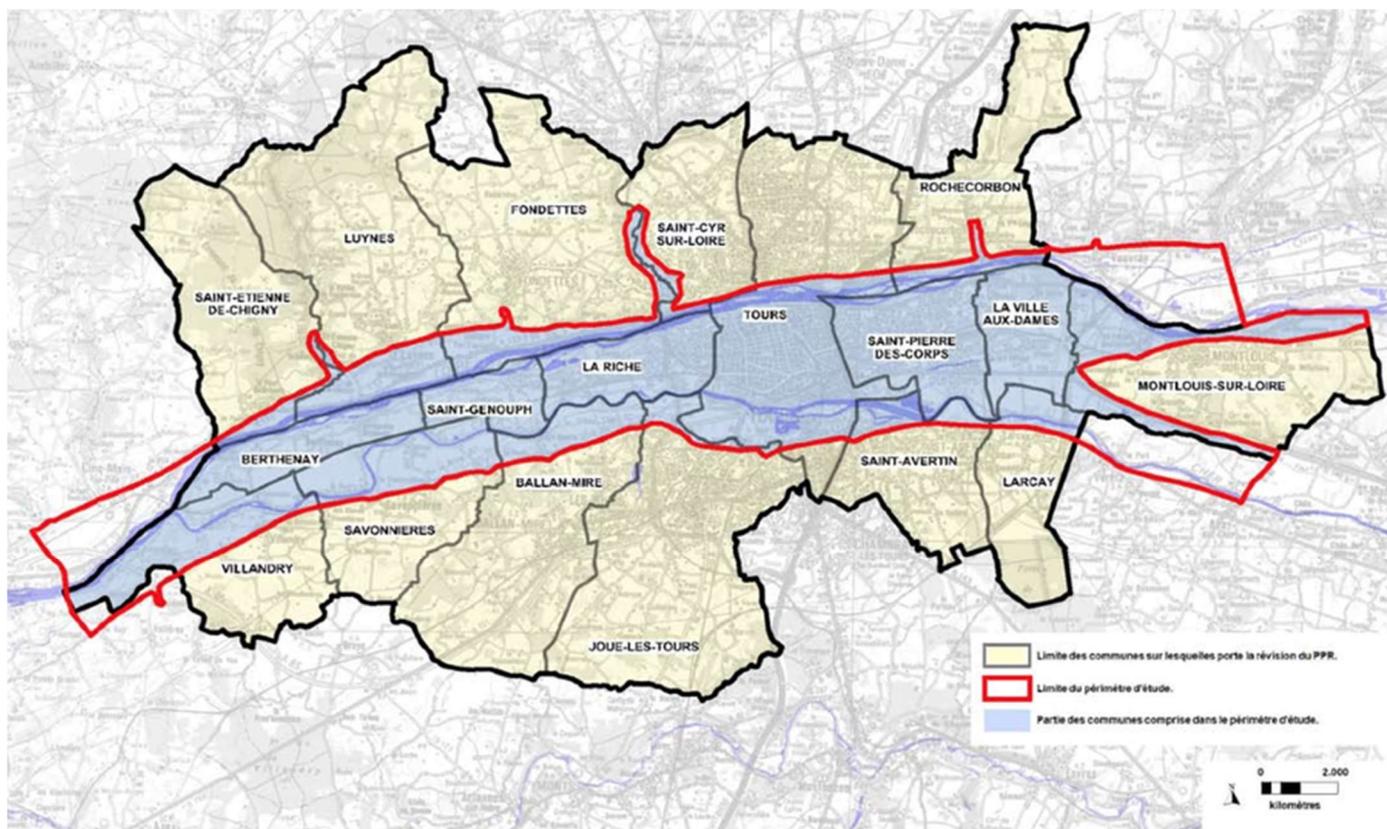
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Elle fera l'objet d'une enquête publique (art. L153-41 du code de l'urbanisme).

### **b. Nature et caractéristique du projet :**

La Riche est une commune du Val de Loire située au cœur de l'agglomération tourangelle. Situé entre Loire et Cher, son territoire est entièrement soumis à des risques d'inondation. Il est couvert par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation du Val de Tours-Val de Luynes dont la révision a été approuvée par arrêté préfectoral du 18 juillet 2016.



### La ZAC du Plessis botanique s'inscrit dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH)

L'ambition déclinée dans le PADD est de faire participer activement la ville à la dynamique urbaine du cœur d'agglomération tout en améliorant les conditions de vie des Larichois et en intégrant son futur dans une stratégie d'anticipation et de résilience face au risque majeur d'inondation. Quatre enjeux majeurs sous-tendent ainsi le projet d'aménagement et de développement durables urbain de la ville :

- une approche renouvelée de la gestion des risques naturels et technologiques ;
- la poursuite du développement démographique ;
- le renforcement de ces liens avec Tours et la métropole ;
- la combinaison des fonctions d'agglomération et l'urbanisme de proximité.

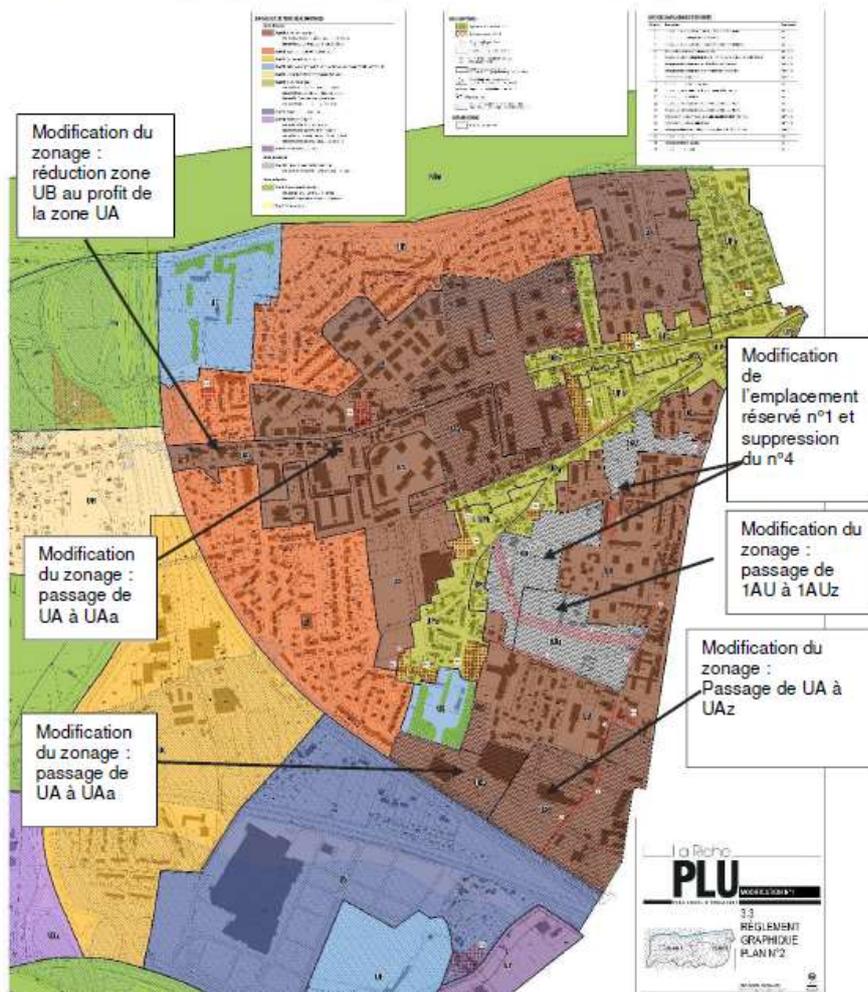
La ville a l'ambition d'atteindre une population d'environ 13 000 habitants à horizon 2030. En cohérence avec les orientations du Programme Local de l'Habitat, la ville a pour objectif de produire en moyenne entre 100 et 125 logements par an entre 2017 et 2030.

L'objectif de la Ville est de diminuer la consommation d'espace par rapport aux décennies précédentes : Environ **19 hectares** au maximum seront consommés lors des 13 prochaines années. 22% de ce qui a été consommé entre 2000 et 2013 (86 hectares).

#### **Pour réaliser cet objectif elle se doit de densifier plus fortement.**

Les densités seront adaptées selon le contexte et le tissu urbain existant et en tenant compte du risque inondation. Elles seront plus importantes le long de la ligne de transport en commun en site propre qui traverse le futur quartier Plessis-Botanique (environ 100 logements à l'hectare), dans le centre-ville et le long de la rue de la Mairie (partie Ouest). Elles seront également plus fortes dans les espaces en limite de Tours.

## Localisation des secteurs impactés par les modifications du plan de zonage



. De fait la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du Plessis Botanique se traduit dans le sud de ce secteur par une augmentation du prévisionnel de construction de 350 logements, portant à 600 le nombre total de logements créés dans cette zone et une augmentation de 90 logements globalement à l'échelle de l'OAP.

Les deux OAP du Plessis-Botanique et de Saint-François du Plessis sont fusionnées en une nouvelle OAP également dite du Plessis-Botanique ;

- le règlement et le plan de zonage avec la création :
- d'un secteur 1AUz de 3,9 ha à l'intérieur de la zone 1AU (*espaces à urbaniser du Botanique*) pour la partie centrale de la ZAC, sans extension de zone,
- d'un secteur UAz à l'intérieur de la zone UA (*espaces urbains denses mixtes*), d'une surface de 7,5 ha correspondant à la partie sud de la ZAC sans extension de zone,
- d'un secteur UAa à l'intérieur de la zone UA, d'une surface de 11,3 ha pour l'hypercentre et la partie ouest de la rue de la mairie et l'îlot Cedéo,
- d'un secteur UAa sur la rive sud de la rue de la mairie, et la réduction de la zone UB de 1,1 ha ;
- d'autres ajustements en lien avec l'emprise au sol, la hauteur maximale des constructions, la modification des règles régissant l'aspect extérieur des constructions et les aménagements de leurs abords, la réduction de la place de la voiture dans les espaces bien desservis par les transports en commun, la réduction des obligations en matière de stationnement et la rectification d'erreurs matérielles

**c. Composition du dossier soumis à l'enquête publique**

- A. Pièce 1 : Note d'insertion de l'enquête publique.
- B. Pièce 2 : Actes administratifs
- C. Pièce 3 : Avis des services extérieurs
- D. Pièce 4 : Le dossier de modification du PLU comprenant :
- E. Rapport de présentation
- F. Evaluation environnementale
- G. Orientation d'aménagement et de programmation
- H. Règlement littéral
- I. Règlement graphique n°2

## **2- ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

**a. Désignation du commissaire enquêteur**

Le Tribunal administratif d'Orléans a désigné le 17 juillet 2023 Monsieur LERE Francis comme commissaire enquêteur et l'a signifié par courrier à Tours Métropole Val-de-Loire.

**b. Arrêté de l'ouverture de l'enquête**

L'arrêté de mise à l'enquête publique A2023/170 a été pris par Tours Métropole Val-de-Loire le 14 septembre 2023, le 22 mai 2023. Il précise les modalités de l'enquête publique.

**c. Modalités de l'enquête**

Le 28 août 2023 une première rencontre a eu lieu avec Monsieur le Maire et les différents services de la commune (urbanisme, juriste) et de Tours Métropole pour une présentation du dossier. Lors de cette réunion il est décidé de ne démarrer l'enquête publique qu'une fois l'élection municipale de la commune de La Riche effectuée. Celle-ci aura lieu le 10 septembre, l'enquête commencera le 02 octobre pour se terminer le 3 novembre. Il a été arrêté les dates des permanences (le 02 octobre 2023 de 9h à 12h, le 11 octobre 2023 de 14h à 17h et le 03 novembre 2023 de 14h à 17h).

Toutes les permanences seront effectuées à la mairie de la Riche.

Il a été évoqué les nécessités en termes de publication pour informer le public (affichage, annonces légales).

Il a été aussi retenu la possibilité d'utiliser internet pour communiquer avec le commissaire enquêteur.

Une seconde rencontre est décidée pour le 27 septembre avec une visite des lieux concernés par la modification du PLU. Lors de cette rencontre il a été abordé toutes les questions concernant le dossier.

Par courrier en date du 25 octobre j'ai fait part à Monsieur Augis président de Tours Métropole Val-de-Loire de la nécessité de prolonger l'enquête publique de 15 jours

afin de prendre en compte l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sur l'enquête environnementale présente au dossier.

Une réunion publique a été réalisée le 14 novembre à 18h 30 à la mairie de La Riche pour rendre compte de cet avis et une nouvelle permanence a été programmée au dernier jour de la prolongation soit le 17 novembre de 9h à 12h à la mairie de La Riche.

#### d. Concertation préalable

##### i. Information effective du public :

Il a été réalisé un affichage en mairie, Je me suis rendu par deux fois sur le site. Je n'ai pas pu constater la présence de l'affichage sur les lieux concernés par l'enquête l'affichage a été fait sur des lieux publics et fréquentés par la population Larichoise (voir en annexe1).



La publication de l'avis d'enquête publique dans deux journaux dans les délais légaux. Parutions Nouvelle République des 16 septembre et 09 octobre 2023 et dans l'hebdomadaire la Nouvelle République du dimanche des 17 septembre et 08 octobre.

**Tours métropole**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA RICHE**

Par arrêté A2023/170 du 14 septembre 2023, le Président de Tours Métropole Val de Loire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de La Riche.

Au terme de cette enquête, le projet de modification n°1 du PLU sera approuvé par le Conseil métropolitain.

A cet effet, M. LERÉ a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur.

L'enquête se déroulera à la Mairie de La Riche, siège de l'enquête publique, durant 33 jours, du lundi 2 octobre 2023 à 9h00 au vendredi 3 novembre 2023 à 17h00, du lundi au vendredi de 8h15 à 12h30 et de 13h30 à 17h00, où chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête.

Un dossier identique et un registre d'enquête seront déposés au siège de Tours Métropole Val de Loire (60 avenue Marcel Dassault - 37200 Tours) aux jours et horaires habituels d'ouverture soit du lundi au jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, le vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h00.

Ce dossier sera également consultable sur les sites internet de la ville de La Riche : [www.ville-la-riche.fr](http://www.ville-la-riche.fr) et de la Métropole : [www.tours-metropole.fr](http://www.tours-metropole.fr).

De même, il sera consultable à partir d'un poste informatique mis à disposition du public en Mairie de La Riche aux jours et horaires habituels d'ouverture.

Les observations pourront être adressées par écrit, avant la clôture de l'enquête, à Monsieur le commissaire enquêteur (enquête PLU), à la Mairie de La Riche - place du Général Leclerc - 37520 La Riche. Elles pourront également être adressées à son attention, avant la clôture de l'enquête, par courrier électronique à l'adresse suivante : [ep@ville-la-riche.tours-metropole.fr](mailto:ep@ville-la-riche.tours-metropole.fr).

Les observations, propositions et contre-propositions seront consultables sur le site internet de la Ville de La Riche : [www.ville-la-riche.fr](http://www.ville-la-riche.fr).

Le dossier comportera notamment les avis des personnes publiques associées et la décision de l'Autorité environnementale.

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la Mairie de La Riche :

- lundi 2 octobre 2023 de 9h00 à 12h00 ;
- mercredi 10 octobre 2023 de 14h00 à 17h00 ;
- vendredi 3 novembre 2023 de 14h00 à 17h00.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public à la Mairie de La Riche pendant un an. Ces pièces seront également consultables sur les sites internet de la Ville de La Riche et de la Métropole pendant un an. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication à leur frais, auprès de la Mairie de La Riche.

Des informations sur le dossier peuvent être demandées par téléphone au service urbanisme de la Mairie de La Riche au 02 47 36 24 15 ou par courrier électronique à l'adresse suivante : [urbanisme@ville-la-riche.fr](mailto:urbanisme@ville-la-riche.fr)

**Enquêtes publiques**

**Tours métropole**  
**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**PROLONGATION DE LA PERIODE D'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA RICHE**

Par arrêté n°A2023/170, le Président de Tours Métropole Val de Loire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de La Riche.

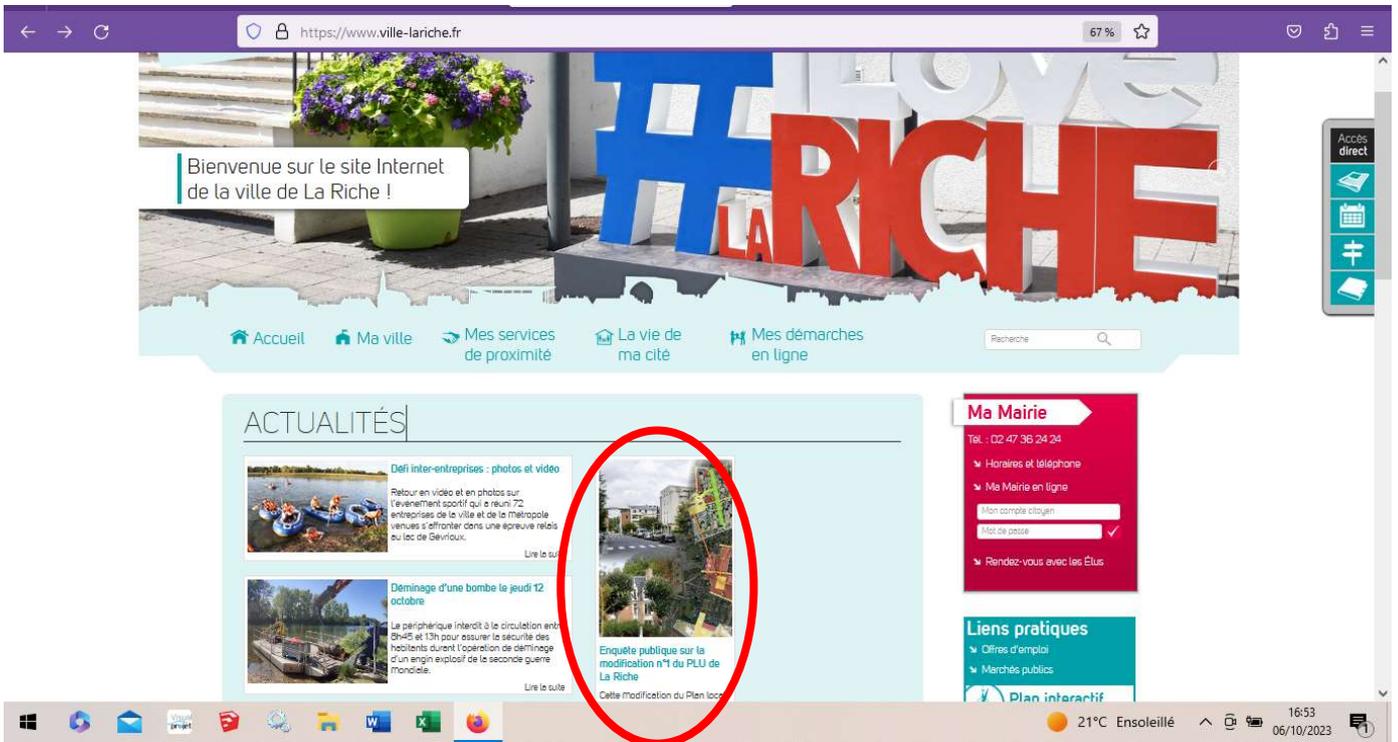
À la demande de M. Francis LERÉ, commissaire-enquêteur désigné par le tribunal administratif d'Orléans, et conformément à l'article L.123-9 du code de l'environnement, cette enquête publique, organisée du lundi 2 octobre 2023 à 9h00 au vendredi 3 novembre 2023 à 17h00 est prolongée jusqu'au vendredi 17 novembre 2023 à 12h00 afin notamment de permettre la tenue :

- d'une réunion d'information ouverte au public qui se tiendra le mardi 14 novembre à 18h30 à la Mairie de La Riche ;
- d'une permanence supplémentaire du commissaire-enquêteur qui se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations à la Mairie de La Riche le vendredi 17 novembre de 9h00 à 12h00.

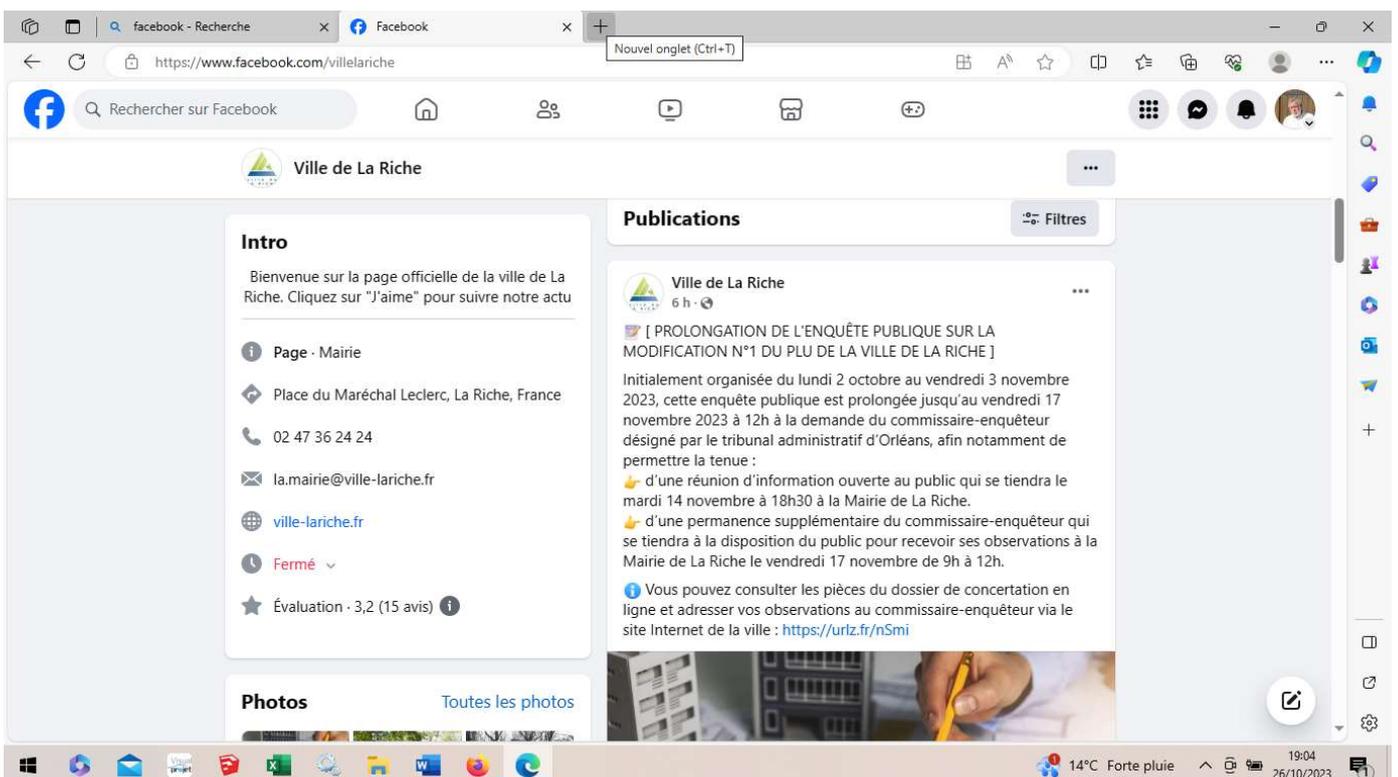
Les modalités de consultation du dossier d'enquête publique et de dépôt des observations sur un registre dédié restent inchangées.

Voir **Annexe 1** : Publicité de l'enquête et affichage.

L'accès aux documents soumis à l'enquête publique était disponible sur le site internet de la commune.



De même sur le « facebook » de la commune une communication a été adressée :



### **3- Déroulement de l'enquête**

#### **i. Incidents relevés au cours de l'enquête**

Les quatre permanences se sont tenues sans difficulté particulière, les dossiers étaient à disposition sous format papier et sous format informatique avec la possibilité de les consulter sur écran. Aucun incident à noter.

#### **ii. Climat de l'enquête**

A chaque permanence j'ai reçu peu de personne. Le 2 octobre : 2 personnes, le 11 octobre : 1 personne, le 3 novembre : 0 personne et le 17 novembre : 2 personnes soit 5 personnes en tout.

Lors de la réunion publique du 14 novembre, menée conjointement par Madame Armelle Audin 1ère adjointe à l'urbanisme, à la transition écologique et à l'aménagement soutenable de la commune de La Riche et Madame Aude Talon Directrice de l'aménagement de l'urbanisme et du foncier pour Tours Métropole Val-de-Loire étaient présents 22 personnes. Après un exposé sur le projet de modification une large part a été laissée au débat ; 12 questions ont été posées par les personnes présentes.

Neuf remarques sous forme écrite ou par courriel ont été consignées dans le registre de l'enquête à La Riche aucune au siège de Tours Métropole Val-de-Loire.

#### **iii. Clôture de l'enquête**

Le vendredi 17 novembre j'ai clos l'enquête à 12h. L'ensemble du dossier et le registre d'enquête m'ont été remis afin de rédiger la synthèse des observations.

#### **iv. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse**

Le procès-verbal des observations a été envoyé à Tours Métropole Val-de-Loire par courriel le lundi 20 novembre. Le mémoire en réponse m'a été communiqué par courriel le 4 décembre 2023.

### **4- ANALYSE DES OBSERVATIONS :**

# ENQUETE PUBLIQUE

## MEMOIRE EN REPONSE

### Avis du public

#### Lexique :

**O** observations écrites sur le registre

**C** courriers reçus en Mairie ou remis au commissaire enquêteur

**M** courriels reçus sur le site de la Préfecture

En bleu, les réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage

#### **Observations portées sur le registre**

##### **O1- le 2 octobre 2023**

Monsieur Hadjidj habite au 24 avenue du Couvent des Minimes en zone UH et souhaite avoir la possibilité de construire sur sa parcelle en autorisant l'emprise au sol à 15% au lieu de 10% comme actuellement.

##### **Réponse du maître d'ouvrage ?**

La modification n°1 ne concerne pas ce secteur, cette demande ne peut donc pas être prise en compte dans l'actuelle procédure. Toutefois ce sujet pourrait être réexaminé dans le cadre de l'élaboration du PLUm métropolitain. Toute observation ou demande d'évolution peut être formulée dans le cadre de la concertation préalable de cette procédure en écrivant à l'adresse mail dédiée : [plum@tours-metropole.fr](mailto:plum@tours-metropole.fr)

##### **O2-Le 04 octobre 2023:**

Madame Jacqueline Galand 26 rue René Cassin déplore que la majorité des plans soient flous et illisibles, rendant difficile leur interprétation.

##### **Réponses du maître d'ouvrage ?**

La qualité des plans sera améliorée dans la mesure du possible.

##### **O3 le 06 octobre 2023**

Monsieur et Madame Taron habitant 13 rue du Pigeonnier demande si une révision du PLU est envisagée pour la partie ouest de la commune. Ils notent que des terrains sont utilisés pour « des usages contraire à la loi » et ils souhaitent une évolution pour qu'ils deviennent constructibles.

##### **Réponse du maître d'ouvrage**

La modification n°1 du PLU ne concerne en effet pas la partie ouest de la commune. L'évolution de ce secteur sera traitée dans le cadre de l'élaboration du PLU métropolitain actuellement en cours. Toute observation ou demande

d'évolution peut être formulée dans le cadre de la concertation préalable de cette procédure en écrivant à l'adresse mail dédiée : [plum@tours-metropole.fr](mailto:plum@tours-metropole.fr)

Par ailleurs, les terrains précités sont concernés par le Prévention de Risques Inondation (PPRI), une servitude qui s'impose au PLUm.

#### **O4 le 06 octobre 2023**

Monsieur François Lefevre habitant au 12 rue Philippe de Commines tient à faire savoir sa satisfaction sur le dossier et qu'il « n'éprouve pas le besoin de faire des remarques ».

##### **Réponses du maître d'ouvrage ?**

Sans objet

#### **O5 le 23 octobre 2023**

Remarques d'un anonyme, qui souligne que les bâtiments de plus de 12 mètres ne sont pas favorables sur le plan environnemental entre autres pour l'écoulement de l'air.

Il demande que soit anticipé les nuisances sonores et vibratoires générées par le tramway. Il suggère l'utilisation de coupe son en particulier pour les bureaux proches des rails.

##### **Réponse du maître d'ouvrage ?**

Les bâtiments de plus de 12m permettent une optimisation du foncier en garantissant une densification verticale et en favorisant la préservation des sols en place et la pleine terre (limitation des phénomènes d'îlot de chaleur urbain, infiltration des eaux pluviales) ce qui participe à la qualité environnementale de l'urbanisation. La circulation de l'air est quant à elle favorisée lorsque les logements sont traversants ou bi-orientés, quel que soit la hauteur des constructions.

Concernant les nuisances sonores et vibratoires générées par le tramway, celles-ci ne font pas l'objet de la présente OAP mais la réalisation de cet ouvrage est soumise à des études environnementales et les mesures constructives adéquates seront instaurées et devront être respectées par les porteurs de projets.

#### **O6 du 02 novembre 2023**

Monsieur Jean Maurice Peltier demande qu'il y ait des bancs, des aménagements pour les joueurs de boules et même une radio animée par de jeunes La Richois pendant une semaine !

##### **Réponses du maître d'ouvrage ?**

Ces demandes ne relèvent pas du plan local d'urbanisme dont la vocation est de fixer les règles en matière de constructions et d'occupation des sols.

## **Courriers reçus en Mairie ou remis au commissaire enquêteur**

#### **C1 du 13 novembre 2023**

De Madame Sandra Eve, déléguée de l'association Sites et Monuments

Dans le cadre de la concertation préalable dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU de LA RICHE, quelques remarques m'apparaissent indispensables pour le bon fonctionnement à venir de celui-ci :

- La création de nouveaux zonages afin de densifier au maximum le parcellaire le long de la future implantation de la ligne de tramway me semble inquiétant.
- L'absence de contraintes de hauteur indiquées p.44 et suivantes laisse craindre des élévations trop importantes, accentuant encore la densification de la ville, d'autant qu'il est précisé que la modification prévoit de passer de 6 à 8 étages les immeubles autour du jardin botanique.
- La surface des espaces verts doit être au moins égale à 10% de la surface de terrain p.46, ce qui est fort peu, eu égard aux directives qui incitent les villes à revégétaliser l'ensemble de leurs centres villes afin de lutter contre la sensation de chaleur et d'étouffement pendant les périodes estivales, et ce d'autant que rien n'est envisagé dans les rues à ce sujet.
- A la p.54, le rapport précise que l'emprise au sol ne doit pas excéder 70% de la superficie, ce qui est déjà énorme. A titre indicatif, celui-ci est de 50% pour la ville de Tours.

- Comme le souligne la MRAE, les déplacements, les risques sonores et le risque inondation inhérent au changement climatique sont insuffisamment pris en compte dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

#### **Réponses du maître d'ouvrage ?**

La densification des espaces urbanisés s'inscrit dans la logique de la politique du Zéro Artificialisation Nette en mobilisant en priorité le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine. Le fait de pouvoir densifier en hauteur permet de dégager de l'emprise au sol afin d'augmenter les surfaces libres et végétalisées.

Ainsi, la modification conduit à autoriser l'augmentation en hauteur tout en restreignant l'emprise au sol existante de 80% à 70% afin d'offrir une contrepartie à cette densification.

Par ailleurs, la règle concernant les hauteurs est une règle maximale. Ainsi, les hauteurs des bâtiments prévus dans le projet de ZAC seront diversifiées afin d'animer le quartier. Les émergences sont positionnées dans les secteurs UAz. Ces secteurs revêtent des caractères plus urbains, justifiant d'une densité supérieure à celle du secteur nord : le long du faisceau du tramway et à proximité d'autres émergences existantes notamment au sud-est de la ZAC à proximité des grands ensembles situés à la limite entre Tours et La Riche.

La surface des espaces verts imposée dans le règlement est une surface minimum. Sur le site du Plessis-Botanique, le projet de la ZAC prévoit de préserver plus de 50% d'espaces libres ou de pleine terre sur les domaines public et privé.

Dans son avis rendu suite à la transmission du dossier de projet de modification n°1 du PLU contenant l'évaluation environnementale, la MRAE a pointé la faible prise en compte du risque inondation. Or, ce sujet ne faisait pas partie des enjeux soulevés dans l'avis rendu suite à la demande d'examen au cas par cas et soumettant la procédure à évaluation environnementale.

Par ailleurs, le projet d'urbanisation du site du Plessis-Botanique existe déjà dans le PLU actuellement en vigueur, lui-même conforme au PPRI. Cette modification n°1 s'inscrit dans l'épure du PLU en vigueur, mais vient modifier certaines règles du projet urbain sans impacter l'exposition au risque d'inondation : répartition des constructions à l'intérieur de la ZAC, modification des hauteurs, augmentation de la surface de pleine terre, cette dernière mesure étant par ailleurs favorable à l'infiltration des eaux pluviales.

En ce qui concerne la remarque visant l'absence d'étude acoustique, celle-ci relève de la procédure d'évaluation environnementale du projet et non de la procédure d'urbanisme.

#### **C2 le 17 novembre 2023**

De Madame Goléo secrétaire de l'Association Aquavit a fait part des observations suivantes

### Sur la forme

- Un plan des hauteurs autorisées par le PLU sur l'ensemble du territoire de la commune faciliterait la l'accès à cette donnée pour tous les citoyens. La lecture du règlement est plutôt ardue pour un profane.
- Le règlement n'est pas précis. Par exemple lorsqu'il est écrit la hauteur maximale est de 6 niveaux, s'agit-il de R+6 ou R+5 ?
- Quid des hauteurs relatives dans la zone 1 AU ?

### Sur le fond

- Le PLU existant permet déjà de densifier en zone UA et 1AU : hauteur maximale de 6 niveaux et emprise au sol de 80%. La modification introduit de nouvelles zones : UAa, UAz et 1AUz pour pouvoir sur-densifier. Avec une emprise de 70%, 8 niveaux et seulement 10% d'espaces verts, le risque de surchauffe l'été reste élevé. Il faudrait au moins 20% d'espace vert.
- La suppression des hauteurs relatives et de retour en zones UAa et UAz va créer des discordances entre les hauteurs d'une même rue.
- \* - Il est surprenant de constater en comparant la carte du Plan de Prévention des Risques d'Inondation et le plan du zonage de LA RICHE que la ZAC du Plessis est située en zone d'aléa très fort. Pourquoi vouloir augmenter le nombre d'habitants de la commune dans ses conditions ?
- Les nouvelles constructions situées le long de la rue Saint François qui barrent l'horizon du jardin Botanique côté Ouest n'augurent rien de bon.

### Réponses du

### maitre d'ouvrage ?

\* Cela pose question quant à l'augmentation de population exposée au risque inondation.

Le plan de zonage renvoie à des règles de hauteur dans le règlement. Lorsque la hauteur maximale est de 6 niveaux, il s'agit d'un R+5.

Le projet de modification n°1 du PLU permet en effet la densification mais comme le souligne le commentaire, les hauteurs sont augmentées afin de limiter l'emprise au sol.

Les espaces végétalisés à hauteur de 10% doivent être obligatoirement réalisés en pleine terre et le traitement des espaces libres doit favoriser la perméabilité. Cette règle imposée dans le règlement est une surface minimum. Sur le site du Plessis-Botanique, le projet de la ZAC prévoit de préserver plus de 50% d'espaces libres ou de pleine terre sur les domaines public et privé.

Concernant les hauteurs relatives, la suppression de L=H permet d'optimiser le foncier et de hiérarchiser les espaces publics générant des ambiances variées en créant, par exemple, des ruelles d'une largeur inférieure. Les schémas présentés en p.40 du rapport de présentation indiquent les évolutions que permet la suppression des hauteurs relatives.

D'une manière générale, le PLU autorisait déjà la destination d'habitat. La densification en question implique une augmentation d'environ 168 habitants par rapport au projet initial et le secteur reste encadré par les dispositions du PPRi qui définissent les conditions de constructibilité.

## Courriels reçus

### M1 le 17 novembre 2023

Monsieur Beyrand tient à faire part de son courroux sur les « hauts immeubles construits le long du jardin Botanique.

Il craint que ces immeubles soient multipliés dans la Riche au détriment des espaces verts et suggère qu'ils ne soient pas supérieurs à 4 étages, avec une augmentation de 40% des espaces verts. Il tient que soit pris en compte la diminution des îlots de chaleur et le risque d'inondation.

### Réponses du maitre d'ouvrage ?

Au regard des objectifs de constructions fixés dans le PADD du PLU en vigueur de la commune de La Riche, et en cohérence avec les objectifs de construction de nouveaux logements fixés par le

Programme Local d'Habitat, la commune doit participer à l'effort de construction, dans le respect des dispositions du PPRI.

Cet effort de construction doit également s'inscrire dans le cadre réglementaire du ZAN (loi Climat et Résilience). C'est pourquoi, les espaces en milieu urbain doivent être prioritairement mobilisés afin d'une part, de préserver les espaces naturels agricoles et forestiers, et d'autre part, de réaliser des projets urbains qui, par leur localisation dans un tissu urbain dense, puissent bénéficier d'accès facilités aux transports en commun, aux équipements, services ... Au regard du nombre de constructions nécessaire pour répondre aux besoins en logements des habitants (le nombre de personnes par logement étant en baisse constante), il n'est pas possible de diminuer la hauteur des bâtiments tout en augmentant la part d'espaces verts.

Ainsi, l'augmentation de la hauteur de quelques bâtiments (avec un nouveau zonage spécifique) permet la réduction de l'emprise au sol et améliore la proportion d'espaces libres ou de pleine terre.

Sur le site du Plessis-Botanique, le projet de la ZAC prévoit par exemple de préserver plus de 50% d'espaces libres ou de pleine terre sur le domaine public et privé.)

Ces dispositions permettent en outre de réduire le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

Concernant le risque d'inondation, celui-ci est encadré par le plan de prévention du risque inondations Val de Loire Val de Luynes approuvé en 2016 et qui s'impose au plan local d'urbanisme.

L'OAP prévoit le développement de la culture du risque.

## Questionnement du Commissaire enquêteur

La réalisation de 1255 logements d'ici 2030 va voir accroître la population dont des enfants, sur le règlement graphique dans les emplacements réservés n'apparaît pas d'identifiés de nouveaux besoins comme crèche, école ... Ne serait-il pas opportun de faire figurer des ER à l'occasion de cette modification ? Dans l'OAP sur la cartographie page 11, il est porté un point intitulé « équipement public », pourriez-vous préciser la nature de cet équipement.

### **Réponses du maître d'ouvrage ?**

Le programme de construction de la ZAC prévoit la réalisation d'un équipement public dont la définition précise est en cours en lien la municipalité de La Riche.

Par ailleurs, le foncier étant maîtrisé par l'aménageur dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement public, il n'est pas nécessaire de mettre des emplacements réservés.

## Remarques des Personnes Publiques Associées

**1-Le Syndicat des Mobilités de Touraine** demande par courrier du 10/07/2023 puis par courriel du 25 /09/2023 que sur le Règlement Graphique soit modifiée pour les emplacements réservés N° 5, 7, 19 l'attribution.

Actuellement rédigée en attribution : Commune devrait être en attribution : SMT

### **Réponses du maître d'ouvrage ?**

La demande de modification de bénéficiaires des emplacements réservés n° 5, 7 et 19 sera prise en compte dans le dossier de modification n°1 à approuver.

**2-La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Centre Val de Loire** a émis un avis (2023-4294) en date du 25 octobre 2023 en réponse à l'enquête environnementale.

L'autorité environnementale observe que les besoins de logements supplémentaires et de modification de la répartition dans l'OAP ne sont pas clairement démontrés de manière quantifiée au regard de la croissance démographique et de l'exposition de personnes supplémentaires au risque d'inondation et aux nuisances sonores. Il aurait été pertinent de réinterroger de manière globale les besoins d'une telle augmentation

**L'autorité environnementale recommande donc de compléter le dossier par :**

- la présentation des solutions alternatives étudiées ;

L'un des objets de la modification visait justement à adapter la répartition des logements en réponse à une demande de la municipalité en place de recourir à une plus grande végétalisation et à un apaisement du site du

Plessis-Botanique. Par ailleurs l'augmentation de population supplémentaire évoqué dans l'avis de la MRAe répond aux orientations du PADD et à la croissance démographique qui y est mentionnée (atteindre une population d'environ 13.000 habitants d'ici 2030), ceci est expliqué pages 13 et 24 du rapport de présentation.

• **une justification des choix retenus comme étant de moindre impact sur l'environnement et la santé, notamment au regard de la localisation du projet qui va entraîner l'exposition d'une population supplémentaire au risque inondation.**

L'OAP du Plessis-Botanique est située majoritairement en zone d'aléa fort à très fort d'inondation, dans un contexte de nappe sub-affleurante. Son territoire est donc particulièrement vulnérable aux phénomènes d'inondation par crue et par remontée de nappe. Son développement est fortement déterminé par le PPRi du Val de Tours. En l'espèce, le projet prend en compte ce risque en favorisant une gestion alternative des eaux pluviales et en garantissant un principe de construction adaptée « *au-dessus des plus hautes eaux connues* » mais sans davantage de précisions.

**L'autorité environnementale considère qu'eu égard à l'importance de l'enjeu, il aurait pu faire l'objet de développements plus conséquents dans le dossier et faire l'objet d'un principe d'aménagement à part entière dans l'OAP.**

La justification des choix retenus au regard du risque inondation n'a pas été développée outre mesure dans l'évaluation environnementale puisqu'il a été demandé dans la décision de la MRAe de soumission à évaluation environnementale, d'explicitier les incidences de la modification sur les problématiques de flux et d'accessibilité pour les déplacements, le sujet inondation n'ayant pas été soulevé.

Pour autant, il peut être précisé que la commune de La Riche est totalement située en zone inondable, que le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de l'actuel PLU vise une augmentation modérée de la population et que cet accueil d'une population nouvelle passe par l'urbanisation du site du Plessis-Botanique. La modification n°1 du PLU s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD et poursuit donc cet objectif de développement de la ZAC du Plessis-Botanique mais cette procédure introduit au contraire des règles plus favorables à la gestion du risque inondation en permettant de réduire les emprises au sol, d'augmenter les surfaces de pleine terre et donc de réduire l'imperméabilisation des sols.

**L'autorité environnementale recommande de réaliser une étude acoustique.**

Une procédure d'urbanisme n'a pas vocation à produire d'étude technique, cela est du ressort du projet en lui-même, qui a par ailleurs fait l'objet d'une étude d'impacts.

Elle ne note qu'aucun des indicateurs n'est assorti d'un état de référence, d'une valeur initiale, d'un objectif de résultat, d'un responsable du suivi ou d'une échéance à laquelle les analyses seront effectuées pour éventuellement proposer des mesures correctives si les valeurs-cible ne sont pas atteintes. **Il apparaît donc important que l'ensemble du dispositif de suivi soit complété.**

**Réponses du maître d'ouvrage ?**

Les indicateurs de suivi sont bel et bien munis d'un état de référence avec valeur initiale "Etat initial".

3-La Chambre des Métiers et de l'Artisanat a précisé que le projet n'appelle à aucune remarque le 26/07/2023

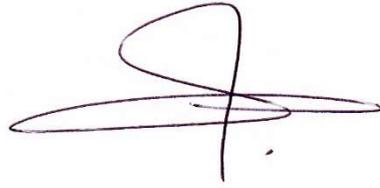
4-Le Conseil départemental émet un avis favorable au projet de modification le 02/08/2023

5-La Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement par courriel du 07/09/2023 fait savoir qu'elle n'émettra pas d'avis.

sans objet.

Fait à Mouzay,  
le 14/12/2023,

Francis Lère  
Commissaire  
enquêteur

A handwritten signature in dark ink, consisting of several overlapping loops and a vertical stroke, positioned to the right of the text.





## Plan des lieux d'affichage

