

aménagement urbanisme

De: Andre Desbourdes <andre.desbourdes@dbmail.com>
Envoyé: mercredi 30 octobre 2019 17:33
À: plui@cc-tv.fr
Objet: projet de PLUi de la CCTVV- Enquête Publique -registre d'observations
Pièces jointes: 1-photos zonage.pdf; 2-photos vue d'ensemble.pdf; 3-photos vue détaillée.pdf; 4-photos vue rapprochée.pdf; 5-photos vue des caves.pdf; 6-photos construction mitoyenne.pdf; planCadastralNormalise (2).pdf; PLUi de la CCTVV- observations V modif-EP-AD oct 2019 (1).pdf

A l'attention de :

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête Publique

J'ai le plaisir de vous transmettre mes observations et propositions pour l'affaire en objet , en vue de l'insérer au registre d'enquête.

Cette transmission comporte le document d'observations assorti de 6 jeux de photographies et d'un relevé parcellaire issu du site internet du service du cadastre.

Je regrette de n'avoir pu me déplacer lors des permanences que vous avez tenues , en raison de l'éloignement et de quelques problèmes de santé.

Toutefois , grâce au dossier d'enquête en ligne , j'ai pu prendre connaissance de ce volumineux document dont la lecture m'est apparue très intéressante bien que parfois fastidieuse.

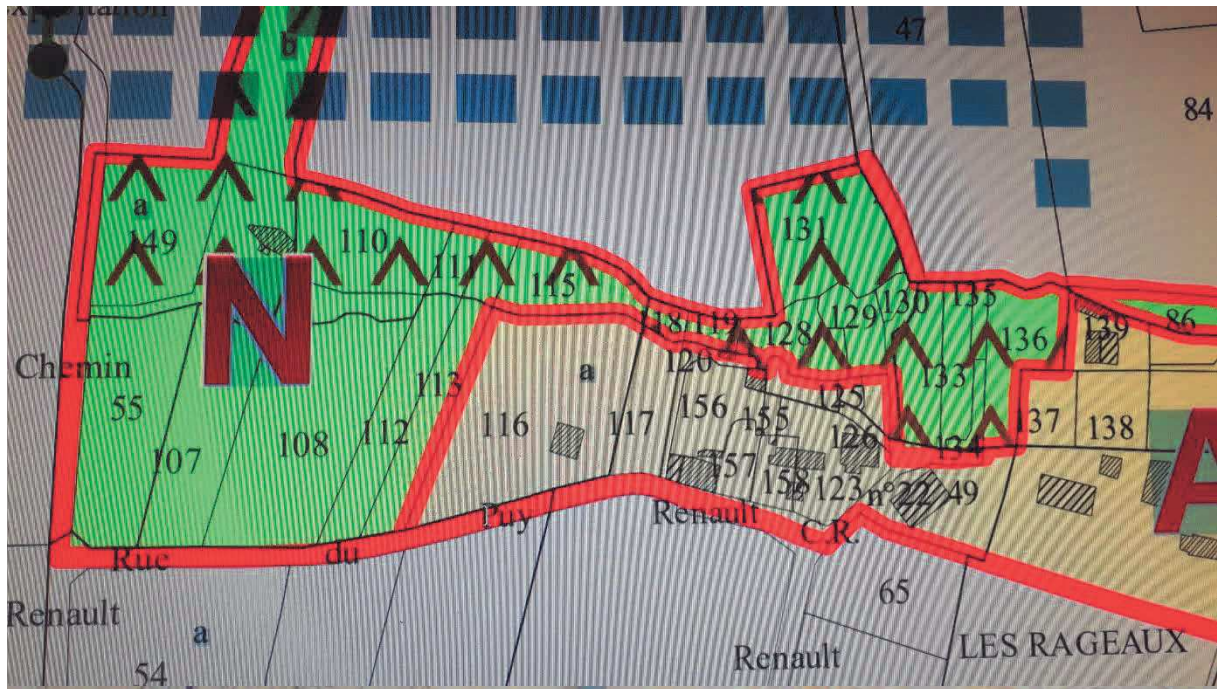
Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire aux documents en pièces jointes.

Vous en souhaitant bonne lecture,
Bien sincèrement.

André DESBOURDES



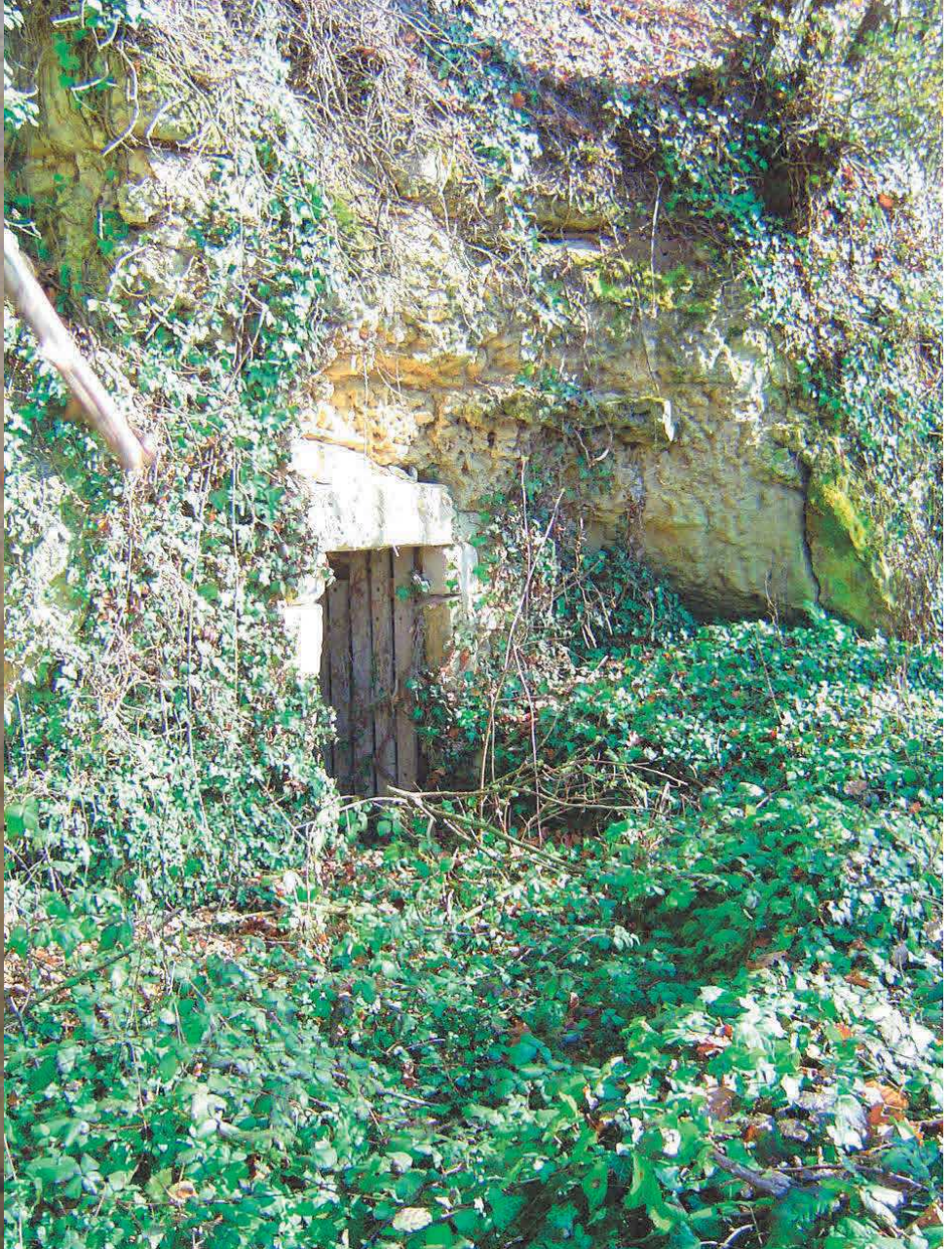
André DESBOURDES
8, rue du Loing
91090- LISSES
Tel : 0607639699
@ : andre.desbourdes@dbmail.com













PLUi de la CC TOURAINE-VAL DE VIENNE

PROJET soumis à l'ENQUETE PUBLIQUE

OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS PORTANT SUR LE DOSSIER

A l'attention de la Commission d'Enquête

Préambule

Je note avec intérêt qu'il aura fallu peu de temps pour que l'aménagement du territoire local soit redéfini dans le cadre d'un plus large périmètre à l'échelle de la Communauté de Communes Touraine Val de Vienne en raison notamment de l'évolution des règlements et des structures.

En ce qui concerne le Bouchardais, il s'agit de la troisième mouture après 2010 et 2016. La première n'ayant pas produit, à mon sens, d'effet significatif, la révision de 2016 constitue le document actuellement en vigueur.

En conséquence, la plupart de mes observations portent pour partie sur ce territoire sans pour autant ignorer certains sujets intéressant l'ensemble du dossier.

Le dossier présente les modalités techniques d'aménagement durable du territoire tout en tenant compte des enjeux majeurs, d'une actualité incontestable, tels que le changement climatique, l'environnement dans ses différentes composantes, l'évolution énergétique et numérique et même jusqu'aux préoccupations relatives à l'avenir de la planète, en se fondant sur les réalités actuelles de l'activité humaine.

Dans ce contexte, j'é mets pour ma part ci-dessous quelques observations et je propose certaines modifications qui me tiennent à cœur quant au contenu du présent projet de PLUi dès lors qu'elles me paraissent essentielles ou fondées, en conformité ou en compatibilité directe avec les enjeux ci-dessus.

1-Observations à caractère général

1-1-Impression d'ensemble

Le présent dossier est un document conséquent dont la lecture n'est pas forcément aisée malgré l'effort consacré à l'abondance de texte et à la multitude de photos ou schémas présentés. Cette illustration est évidemment appréciable bien qu'elle ne présente souvent que des exemples donnés à titre purement indicatif choisis en fonction des thèmes abordés et pas forcément reproductibles au risque de produire une inadéquation de traitement dans les 40 communes concernées qui présentent, à l'évidence, des caractéristiques très variées. A cet égard, il serait intéressant d'assouplir certaines règles, à contraintes similaires, de prescriptions par des recommandations, par exemple à propos des multiples règles d'implantations à l'intérieur de chacun des périmètres de zones concernées par toutes natures de constructions . Ceci en vue de créer de la variété ou de s'affranchir d'une possible standardisation rencontrée plus généralement dans les schémas d'ensemble.

Le PLUi ne s'adresse pas exclusivement à des spécialistes mais également au public qui doit être en mesure de comprendre textes, graphiques et schémas. Un effort mérite d'être fait en matière d'écriture afin d'éviter de très nombreuses fautes et erreurs (*la grande aquitaine – touriane -sic*) - de graphisme (lisibilité du parcellaire , limites réelles) , de présentation en format unique d'un usage commode (portrait ?).

Toutefois et malgré ces relatives imperfections, le dossier présente des points forts de présentation méritant d'être soulignés indépendamment des problèmes de fond.

1-2- stratégie spatiale

Je note que le projet fait état dans différents domaines tant pour le diagnostic que pour les propositions d'un classement selon 3 niveaux d'importance des communes : pôles majeurs, pôles relais, pôles de proximité. Il crée donc une hiérarchisation de fait présentée dans le PADD.

A l'évidence, les communes présentent des fonctionnalités et des proportions différentes qui tendent à les rapprocher par groupes structurés. Cette situation n'est pas choquante pour de nombreux domaines de l'aménagement tels les équipements ou les transports. Toutefois elle peut entraîner des disparités à long terme en figeant des modalités d'organisation spatiale susceptibles de reléguer les petites communes à des rôles subalternes, notamment en matière d'habitat ou de développement économique. La disparition du commerce de proximité tant soutenu par les communes pour leur donner vie et animation est en partie liée à ce type de hiérarchisation. Bien que validé dans le PADD, un tel classement des polarités doit-il être exhaustif tous domaines confondus, ou bien s'affranchir de certains besoins ou actions pour les petites communes à l'évolution fragilisée, donc incertaine, en raison de leurs

caractéristiques actuelles ? Ce point mérite attention dans le cadre de la rigidité du document de planification.

1-3-Le paysage

Le dossier est riche en la matière dans tous les documents qui le composent. Il fait l'objet d'une longue analyse, de prescriptions ou de recommandations diverses et variées sans très bien savoir faire la différence. Le thème du paysage est en effet central en raison d'une grande diversité liée à la morphologie du territoire comme à son importance, son occupation du sol ou bien son histoire séculaire.

Le dossier n'évite pas la redondance qui plonge le lecteur ou l'habitant dans la découverte d'un territoire qui lui semble pourtant familier. Cet aspect est souvent subjectif, sauf à déduire le paysage à une vue aérienne à 2 dimensions.

Tout en étant admiratif devant la qualité et la quantité des textes et illustrations, il existe au moins un secteur dont je ne partage pas l'appellation « paysage de Ruchard ». Je veux exprimer mon désaccord sur ce périmètre fictif au nord immédiat des bourgs de Panzoult, Avon-les-Roches et Crissay-sur-Manse, qui confond le paysage de plateau avec les coteaux successifs habités le plus souvent sous la forme de hameaux, ou en massifs boisés ou cultivés. Le Ruchard existe en effet en s'éloignant de la vallée du sud au nord, non sans avoir traversé un espace intermédiaire de 1 à 5kms environ. Cet espace mérite d'être signalé en tant que tel car il est peu probable, sinon certain, que les habitants de la plaine ou des coteaux éprouvent le sentiment d'appartenir au paysage dit du Ruchard.

1-4-Le commerce

La disparition du commerce dans les petites communes du fait de la concentration au profit des cantons s'est accompagnée le plus souvent d'une juxtaposition de surfaces commerciales telles que construites dans le quartier St-Lazarre à l'Île-Bouchard. Le projet de PLUi renforce cette centralité dans le cadre de la zone UZa. Hélas ce quartier qui regroupe pêle-mêle des activités commerciales et industrielles est pauvre en terme de qualité urbaine. Une stratégie de requalification et d'organisation s'impose pour donner à ce secteur une apparence de ville plutôt qu'un amas de commerces basés sur l'unique fonction d'accessibilité en voiture particulière au détriment des piétons, deux roues et de la qualité du paysage urbain.

Cette modification doit être prise en compte dans le projet de PLUi ; C'est bien le moins que l'on puisse exiger de l'aménagement d'un pôle majeur.

1-5-La transition énergétique et écologique

Le présent dossier est particulièrement adapté pour répondre aux objectifs du plan climat-énergie initié et mis en œuvre par les pouvoirs publics. Le projet de PLUi permet de promouvoir l'énergie renouvelable sous différentes formes et différents moyens : énergie verte, photovoltaïque ou solaire, etc ..

En matière de performance énergétique et environnementale aucune prescription ne semble être indiquée alors que le dossier fait souvent référence au thème de l'énergie ainsi qu'aux techniques utilisées. A cet effet, il est regrettable que dans les zones UE susceptibles de comporter des surfaces non négligeables de bâtiments, aucune recommandation ne porte sur l'utilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toitures des équipements publics ou d'intérêt collectif. Ce qui donnerait du sens à la promotion des énergies nouvelles affichée dans le projet de PLUi.

Dans ce contexte d'évolution énergétique, il existe actuellement à Avon-les-Roches un parc photovoltaïque qui, selon moi, pose problème. Bien évidemment c'est un atout primordial pour la collectivité de profiter de cet équipement stratégique conforme aux enjeux actuels qui répond techniquement aux objectifs gouvernementaux. Hélas, cet aménagement consommateur d'une trentaine d'hectares d'espace agricole par ailleurs sous-évalué au plan productif, classé UZa, anéantit le bilan environnemental qu'il impacte de manière excessive et irréversible.

En effet il réunit tous les ingrédients négatifs possibles car il affecte gravement le paysage, détruit la trame verte et la continuité écologique entre les zones naturelles du Ruchard et des massifs boisés des Hautes Roches et alentours. Que dire de l'image que véhicule ce parc moderne auprès des habitants et face aux touristes qui traversent ce secteur contigu à la forêt de Chinon et proche d'Azay-le-Rideau. Signe des temps : les sangliers en pâtissent tellement qu'ils défoncent et franchissent allègrement les clôtures périphériques.

Il existe cependant une solution alternative pour rétablir l'équilibre , en faveur de l'environnement , nécessaire à ce secteur.

La zone naturelle du camp du Ruchard représente en superficie environ 1500 hectares , soit 50 fois plus que l'actuel parc, c'est-à-dire une goutte d'eau par rapport aux besoins que l'armée est censée satisfaire. Certes, l'autorité militaire a répondu très négativement sur l'utilisation de cette zone naturelle pour raisons d'incompatibilité avec l'activité militaire, usage pourtant périodique et réduit en superficie. Et bien qu'elle est traversée par des routes et de nombreux chemins et allées , ouverts à des activités de loisirs (chasse, promenade, champignons..). Sans considération connue d'incompatibilités.

Or, il suffit d'une simple cession d'une cinquantaine d'hectares pour y transférer le parc avec possibilité d'extension et, pour garantir la sécurité publique et militaire, réduire d'autant le périmètre de son activité. Cette solution préservant l'avenir me semble incontestablement de nature à concilier les intérêts en présence , car c'est un compromis de bon sens pour faire coïncider les objectifs locaux avec les fonctions régaliennes de l'Etat tant en matière d'environnement que de défense nationale.

En définitive et au nom de l'intérêt général, je propose la déconstruction du parc photovoltaïque actuel accompagnée d'une requalification agricole et paysagère (zonage Ar?)

liée à son transfert dans une autre zone UZa à définir au sein d'un nouveau périmètre négocié avec l'autorité militaire. Et demande, si nécessaire, la réalisation préalable d'une étude d'impact intéressant l'ensemble de l'opération déconstruction/ reconstruction, comprenant schéma de principe, couts et délais, dont les conclusions seront rendues publiques le moment venu.

1-6-Le stationnement des gens du voyage

Il est assez rare, en zone rurale, qu'un document de planification prenne en compte ce type d'équipement à priori nécessaire afin d'éviter les occupations sauvages de propriétés publiques ou privées. S'il convient de s'en féliciter, il serait utile de préciser dans le projet la consistance de ces « aires de petit passage » car les réalisations actuelles portent en général sur des aires d'accueil à caractère permanent et organisé ou bien sur les aires de grand passage dédiées au stationnement de très courte durée.

1-7-Les déplacements

La prédominance de l'usage de la voiture est une réelle préoccupation en zone rurale tout comme l'absence de transports collectifs, hors les scolaires, capables d'assurer des liaisons permanentes qui pourraient exister au moins entre pôles majeurs. Une volonté d'aménager des circulations piétonnières et pistes cyclables apparait dans certains documents au travers de secteurs ouverts à l'urbanisation nouvelle ou lors de requalifications urbaines. Hélas, ces modes de déplacements se limitent à de courtes distances. Pour les déplacements longs, une alternative possible réside dans le covoiturage. Je note donc avec satisfaction la réservation d'espaces dans certaines communes en vue de la création d'aires dédiées à ce nouveau mode de transport.

2-Observations particulières sur la commune de Crissay-sur-Manse

Je suis propriétaire des parcelles de terrain cadastrées ZA n° 108, 109 et 110 au lieudit les Counillières appartenant au village du Puy Renault encadré par 2 routes et notamment la rue du Puy Renault qui dessert ces parcelles. (voir extrait cadastral joint).

Dans le cadre du projet de PLUi, j'ai été stupéfait de découvrir les dispositions retenues en ce lieu, étendues par ailleurs aux parcelles adjacentes. Elles sont en retrait, voire très en retrait, par rapport aux prescriptions du PLUi en vigueur et de nature à compromettre, à long terme l'objectif, à mon avis infondé, de garantir la mise en valeur du site. J'apporte ci-dessous les éléments permettant à la commission d'enquête de juger de la sévérité du projet et des conséquences qui peuvent en résulter. En toute équité et en toute objectivité.

2-1-Contexte historique

Le coteau de la propriété de ce patrimoine ancestral, a été habité jusqu'au début du 20^{ème} siècle, notamment en habitat troglodytique (photos 5) ainsi qu'une construction en moellons. Il comportait également des cavités profondes, toujours existantes, ayant servi à extraire les pierres de tuffeau qui soutiennent et décoorent la majeure partie des vieilles demeures de Crissay, aujourd'hui admirées par les touristes. En partie basse, le four existant reste le témoin d'un habitat ancien de ce site très bien exposé (photo 4)

2-2-Situation actuelle

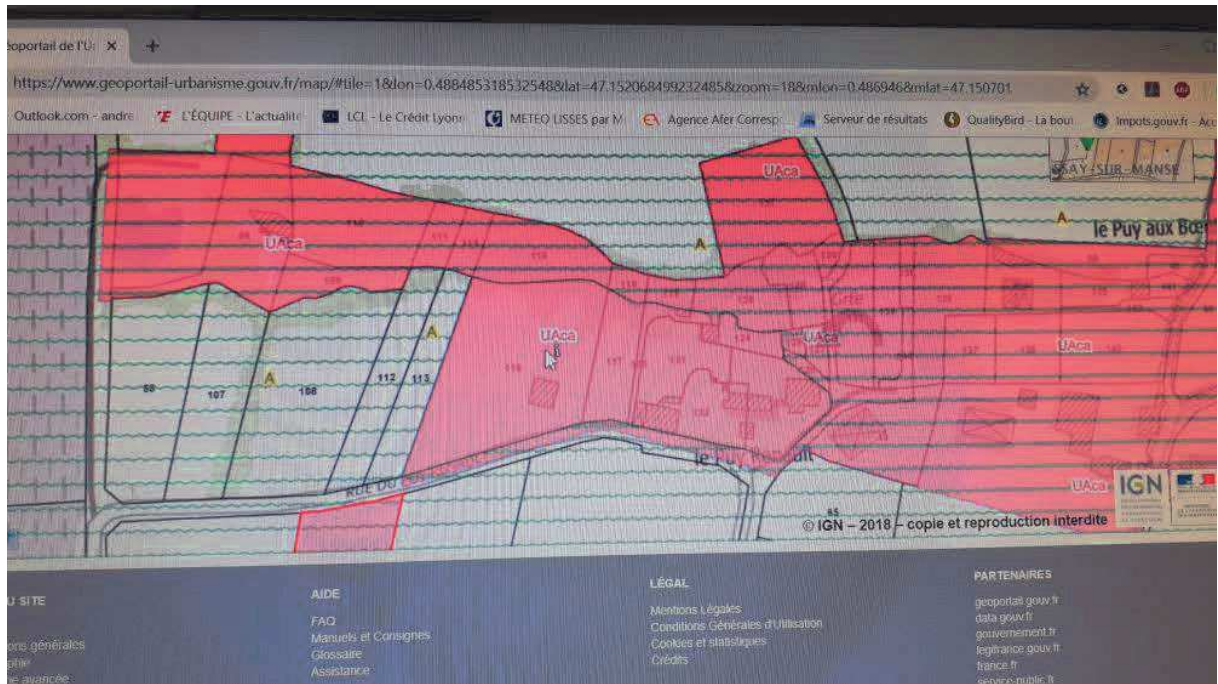
Le site visé par le projet de règlement graphique comporte une partie de plaine, nettement agricole (n° 108 et de part et d'autre) , champs exploités de manière permanente sous forme de plantes fourragères sur une surface de 1 hectare (zone A actuelle du chemin à la construction Est), et une partie plus ou moins boisée sur le coteau constitué à moyenne hauteur de végétation broussailleuse spontanée et au sommet duquel, sur une dizaine de mètres de largeur , quelques chênes ont été conservés (photos 3), et répartis suivant une bande boisée , par endroits proche d'une haie arbustive , au droit du village plus densifié du Puy Renault. Soit , au total un peu moins de 1 hectare et demi de zone verte. Cette surface, assimilable à une petite zone naturelle, comprend notamment 2 parties distinctes d'occupation du sol :

- A l'extrémité ouest il existe une vaste construction troglodytique, prenant appui sur ma propriété, (photo 6) de création récente au sein d'une propriété boisée (n° 56 et 149) qui , en terme d'usage, impacte environ 1/3 de la surface totale de la zone verte boisée.

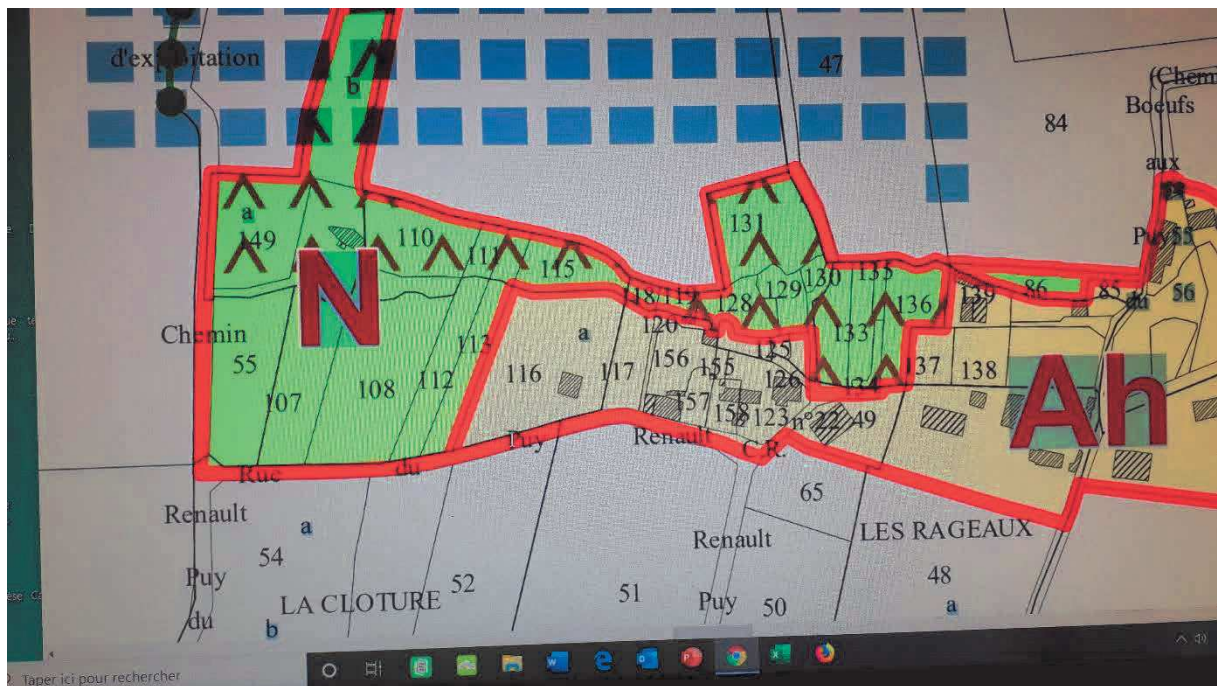
-Au centre-ouest se situent d'autres parcelles dans le coteau (n° 109,110,111,114 notamment) autrefois occupées par des habitations troglodytiques , susceptibles d'accès sur la rue du Puy Renault. Dans cet espace à l'allure de « dent creuse » , les parcelles 109 et 110 semblent, pratiquement et techniquement, les mieux agencées pour faire évoluer l'habitat ancien en habitat neuf. (photos 2)

2-3-Dispositions d'urbanisme en vigueur

Le plan ci-dessous résume les dispositions actuelles du PLUi du Bouchardais classant le secteur du Puy Renault en espace agricole strict (A) ou particulier pour l'habitat de coteau (UAca) . Ainsi des champs exploités comme partout ailleurs en zone A , logiquement. Puis un coteau partiellement urbanisable, autorisant certaines constructions dont les constructions troglodytiques, dans le cadre du règlement ad-hoc. Ces dispositions faisant abstraction par ailleurs de zone naturelle, ne semblent pas de nature à dégrader le paysage et l'environnement, ni d'accroître démesurément la population en raison des difficultés techniques dues au coteau.



Extrait du PLUi en vigueur



Extrait du projet de PLUi en cours

2-4-Dispositions d'urbanisme projetées

Le projet de PLUi en cours est, quant à lui, d'une dureté manifeste et inacceptable.

Il ne tient pas compte ou feint d'ignorer la consistance exacte des lieux en vue de justifier un classement ultra protecteur en zone N , et de plus assorti de prescriptions supplémentaires injustes et inutiles compte tenu des contraintes physiques et topographiques du site.

Des modifications substantielles devront être apportées pour les raisons suivantes :

-La présence incontestable d'un espace strictement agricole de 1 hectare (parcelles 55,107,108, 112 et 113) se doit être transcrit au plan d'urbanisme en zone A car aucune caractéristique spécifique ne justifie , ipso facto, le classement en zone N. L'extension artificielle d'une telle zone en vue de lui octroyer un contenu digne d'intérêt représente incontestablement une erreur d'appréciation. Certes le zonage N, plutôt réservé aux secteurs fragilisés, boisés ou à risques n'est pas incompatible avec l'activité agricole mais il n'est pas conforme à la réalité des lieux.

-La présence d'habitat ancien de type troglodytique caractérisant un hameau quasi continu favorisant les activités humaines n'a pas engendré d'impact négatif sur le modeste milieu naturel. Par ailleurs, l'existence d'habitat neuf à l'extrémité ouest du hameau a eu pour effet de créer un espace vide dit « phénomène de dent creuse », favorable à l'émergence d'une construction de même type, cohérente dans le site et sans conséquence de dégradation architecturale du coteau. S'il était non utilisé cet espace serait d'ailleurs propice à la prolifération de plantes invasives, préjudiciables à la qualité paysagère évoquée ci-dessous.

- Les parcelles en coteau ayant été soumises à la végétation arbustive spontanée et broussailleuse il en est résulté une dégradation sérieuse du site, les plantes masquant complètement les vestiges d'habitat séculaire qui participent à la qualité du paysage et du patrimoine architectural. L'évolution invasive depuis quelques dizaines d'années en témoigne aujourd'hui (toutes photos). Pour y pallier une activité humaine doit permettre sa mise en valeur par un entretien et une présence indispensable.

-L'existence de cavités solides et saines d'une part, et l'impact quasi nul de cet habitat d'autre part, plaident en faveur de construction troglodytique parfaitement intégrée au site, sans atteinte notable au milieu naturel originel et au paysage. De plus, le caractère de la rue pour la desserte est un paramètre favorable. (photo 1)

- Le projet de PLUi, tel qu'il se présente dans ce secteur, ne procure objectivement aucun avantage significatif pour la collectivité alors qu'il engendrerait un effet dévastateur sur la valeur immobilière des terrains soumis à des prescriptions draconiennes et, à mon avis, infondées. La commune de Crissay-sur-Manse est, de ce point de vue, très bien renseignée en matière de mise en valeur du territoire, grâce notamment à l'intervention humaine qui a procédé à la réfection ou la restauration (architecture , paysage) des constructions anciennes, avec pour effet immédiat l'essor des valeurs immobilières et patrimoniales. Il est donc nécessaire que les dispositions du PLUi soient justes et sûres, garantissant autant que faire se peut les intérêts particuliers sans altérer l'intérêt général. Le projet de PLUi actuel ne respecte pas, ici, ces mesures d'équité territoriale, y compris dans le secteur concerné. De ce point de vue il est également contestable et demande à être corrigé en conséquence.

-S'agissant de la protection surfacique référencée au code de l'urbanisme en matière de préservation et de mise en valeur, cette disposition quelque peu redondante est illusoire, dans le cadre du milieu naturel à l'état brut, promis à la prolifération de plantes invasives touchant la qualité du paysage (voir ci-dessus) en absence d'activité humaine de proximité, condition nécessaire , selon moi, pour satisfaire tous les paramètres composant les différents aspects paysagers dont la mise en valeur repose davantage sur le relief ou l'architecture que sur la verdure non maîtrisée. Quant à la notion de continuité écologique évoquée dans le texte, cet argumentaire ne résiste pas à l'analyse en raison de la grande faiblesse de surface boisée au regard de la grandeur et de l'éloignement relatif des massifs forestiers alentours.

Comme le signale le projet, je considère également que les éléments paysagers, patrimoniaux et architecturaux dont peut s'honorer (à juste titre) la commune de Crissay-sur-Manse, en particulier relatifs au site et au coteau du Puy Renaud sont d'un intérêt certain et qu'il importe de les préserver et de les mettre en valeur. Toutefois, le projet de PLUi portant sur une partie de ce secteur, ne permet pas, à mon sens, d'atteindre ces objectifs en raison du risque de déchéance certaine qu'il fait courir vis vis de la qualité architecturale et paysagère du coteau en instaurant une zone naturelle dépourvue de toute activité humaine nouvelle à organiser. Les modifications que je propose, au contraire, sont aptes à améliorer la situation actuelle et parfaitement compatibles avec la préservation du milieu naturel et d'un paysage particulièrement riche et perceptible d'un secteur très proche du centre bourg de la commune.

En définitive, je conteste formellement le projet actuel de zonage en partie ouest du Puy Renault appliqué sur un site comportant un coteau, certes plus ou moins boisé au sens primitif du terme, mais **surtout façonné par la main de l'homme, ce qui doit être mis en lumière**. En fonction de ce qui précède, la zone N paraît donc singulièrement inapte à la conservation et à la mise en valeur de ce territoire présentant une façade de qualité remarquable.

2-5- Modifications et propositions

Conformément aux indications ci-dessus, je propose en adéquation totale avec la réalité du site, et en liaison directe avec certains usages, dans un souci impérieux de préservation de l'environnement, les modifications suivantes portant sur la zone N du projet :

*-**la création d'une zone A** telle que décrite ci-dessus, formée des 5 parcelles concernées telle que décrite en 2-4.*

*-**la création d'une zone Ntr** conformément aux observations précédentes relatives au coteau, formée notamment des parcelles de numéros 109, 110, 111 et 114, voire 115 et couvrant également la parcelle jointive n° 56, déjà équipée. Ces parcelles ont vocation à accueillir d'éventuelles constructions sous réserve de surface et d'accès adaptés.*

*-**le maintien en zone N**, pour les parcelles restantes composées de boisements plus anciens, d'accès et de situation difficiles.*

3- Conclusion

Soucieux de l'intérêt général tout en étant attaché à mon patrimoine familial, j'ai cherché tout au long de cette démarche à faire évoluer le projet de PLUi pour qu'il se rapproche au plus près des grands enjeux de la société actuellement en pleine évolution. Mes observations générales sont applicables à la plupart des communes et dans certains cas quelques-unes plus spécialement concernées par des problématiques importantes et peu courantes dans de nombreux territoires ruraux de la Touraine et au-delà.

Au plan personnel, il m'est apparu nécessaire de développer davantage le cas de Crissay-sur-Manse pour que la commission juge de la pertinence de mes propos qui montrent une divergence de vue locale en matière de développement et de protection des sites. La question du ressenti étant subjective soulève bien souvent des contradictions. Cependant le PLUi préfigure une projection dans l'avenir qui repose sur des réalités en matière d'organisation et d'usage. Dans le cas précis, le temps aidant, la nature prend le pas sur l'aspect paysager et architectural en dépréciant le coteau aux allures verdoyantes de la végétation incontrôlée qui porte gravement atteinte au patrimoine historique local. Cette richesse séculaire est à préserver et à mettre en valeur, non pas par des protections exagérées comme le préconise le projet de PLUi mais par l'action humaine mesurée, à l'instar des constructions anciennes nécessitant une attention particulière et permanente. Dans ces conditions, mes propositions de portée limitée, ne peuvent que contribuer à renforcer l'attractivité de l'un des plus beaux villages de France.

Fait à LISSES, le 29 octobre 2019



André DESBOURDES

8, rue du Loing

91090 LISSES

Tél : 06 07 63 96 99