

Département d'Indre-et-Loire  
**TOURS METROPOLE – VAL DE LOIRE**  
*Commune de Saint-Cyr-sur-Loire*

**ENQUETE PUBLIQUE**

**relative au projet de modification n°1  
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire  
présenté par Tours Métropole – Val de Loire**

**I – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**



## SOMMAIRE

### I. Généralités

I-a : Objet de l'enquête	p. 3
I-b : Cadre juridique	p. 3
I-c : Déroulement de la procédure	p. 5
I-d : Nature et caractéristiques du projet	p. 7
I-e : Objectif de la procédure	p. 13

### II. Organisation et déroulement de l'enquête

II-a : Désignation du commissaire enquêteur et du commissaire enquêteur suppléant	p. 17
II-b : Prescription de l'enquête publique	p. 17
II-c : Constitution du dossier d'enquête	p. 17
II-d : Contacts avec le porteur de projet et visite des lieux	p. 18
II-e : Information du public	p. 19
II-f : Durée de l'enquête publique – organisation des permanences	p. 19
II-g : Ouverture de l'enquête publique	p. 20
II-h : Participation du public	p. 20
II-i : Contacts divers au cours de l'enquête publique	p. 21
II-j : Clôture de l'enquête	p. 21
II-k : Communication des observations au porteur de projet	p. 21
II-l : Remise du rapport d'enquête définitif	p. 22

### III. Relation et analyse des observations portées au registre d'enquête

III-1 : Analyse des contributions en lien avec le projet de modification de l'OAP n°6 portant sur le quartier de la Gruette	p. 23
III-2 : Analyse des contributions portant sur d'autres sujets en lien avec la procédure de modification du PLU	p. 34
III-3 : Analyse des contributions ne relevant pas de la procédure De modification du PLU	p. 42

### IV. Avis recueillis avant l'enquête publique

IV-a : Avis du Département d'Indre-et-Loire	p. 46
---	-------

#### Légende photos première page

1- Immeubles de la Gruette 1 (OAP n°6)	2- Boulevard Charles De Gaulle
3- Centre Bourg (rue Jacques Louis-Blot)	4- rue Georges Guérard (OAP n°6)

## I – GENERALITES

### 1-a Objet de l'enquête publique :

Le présent rapport concerne l'enquête publique unique relative au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire, département d'Indre-et-Loire. Ce projet est présenté par Tours Métropole – Val de Loire, Etablissement Public de Coopération Intercommunale exerçant la compétence « élaboration des documents d'urbanisme ».

### I-b : Cadre juridique

#### **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**

Les dispositions relatives à l'élaboration du plan local d'urbanisme sont issues, entre autre :

- de la loi « Solidarité Renouvellement Urbain » (loi SRU), du 13 décembre 2000,
- de la loi portant « Engagement National pour l'Environnement » (loi ENE) du 12 juillet 2010,
- de la loi « Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové » (loi ALUR), du 24 mars 2014,
- de la loi « Avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt », du 13 octobre 2014
- de la loi « Pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (loi MACRON), du 6 août 2015.

Les règles d'élaboration du PLU sont régies :

- par le Code de l'Urbanisme – Livre I<sup>er</sup> réglementation de l'urbanisme – Titre V relatif au Plan Local d'Urbanisme,
- par le Code de l'Environnement – Livre I<sup>er</sup> – Chapitre 1<sup>er</sup> participation du public à l'élaboration des projets d'aménagement ou d'équipement ayant une incidence importante sur l'environnement ou l'aménagement du territoire pour ce qui concerne l'organisation de l'enquête publique.

La procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme est réglementée par le Code de l'Urbanisme, par les articles L.151-1 à L.153-60 pour ce qui concerne la partie législative et par les articles R.151-1 à R.153.22 pour ce qui concerne la partie réglementaire (contenu – effets – procédures d'évaluation et d'évolution).

#### **Evolution du Plan Local d'Urbanisme**

Les évolutions du plan local d'urbanisme (révision ou modification) sont régies de façon spécifique par les dispositions des articles L 153 – 36 à L 153 – 48.

Sous réserve des cas où une procédure de révision s'impose en application de l'article L 153-41, le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification, lorsque la commune envisage de modifier le règlement d'urbanisme et (ou) les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

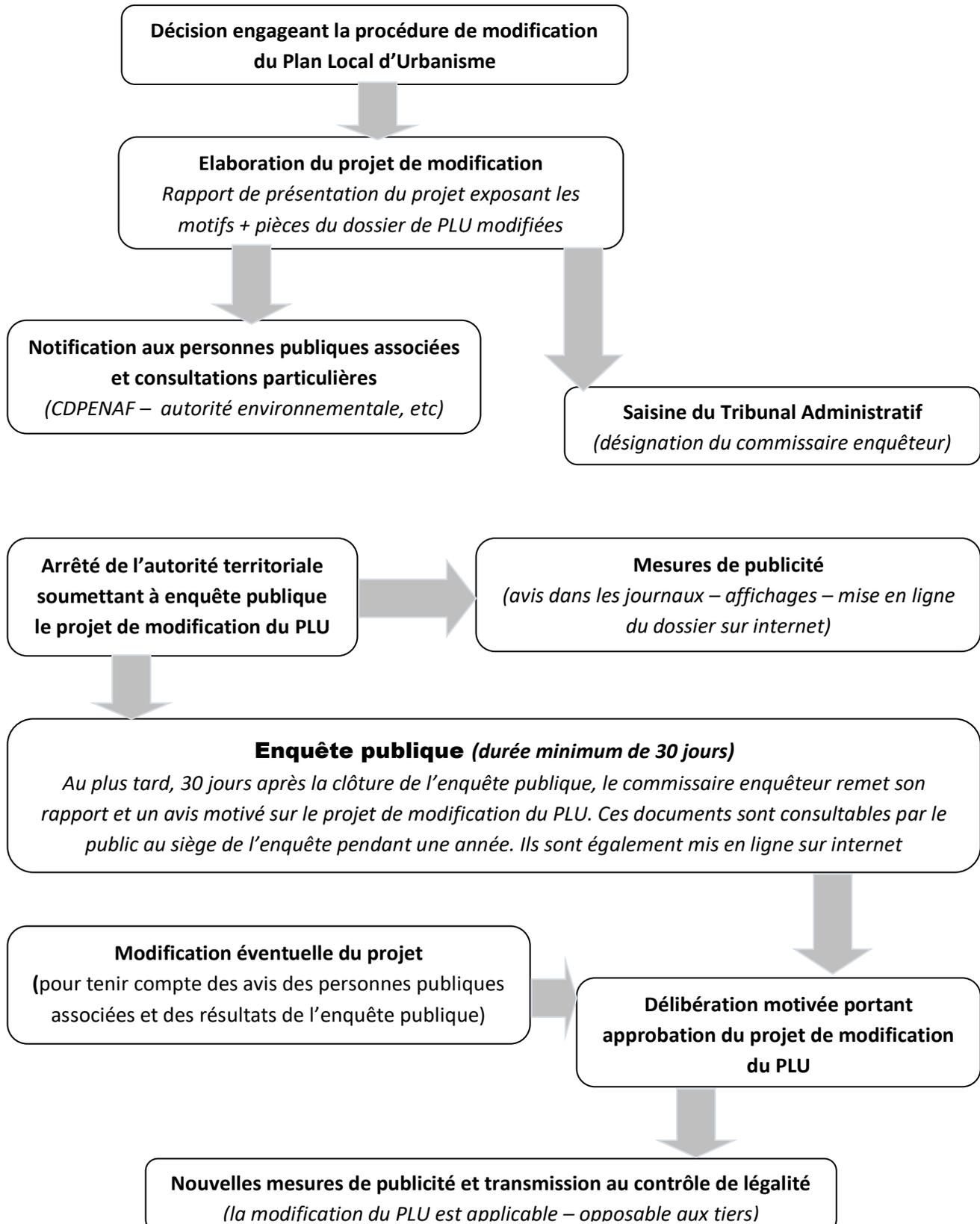
La procédure de modification s'applique notamment lorsque les évolutions proposées ont pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

**Cf. page suivante :**

**Rappel des principales étapes de la procédure  
de modification du plan local d'urbanisme – PLU**

## Rappel des principales étapes de la procédure de modification du plan local d'urbanisme - PLU



### **L'évaluation environnementale :**

D'une façon générale, en application des dispositions de la directive 2001/42/CE du Parlement Européen et de la Commission, les documents d'urbanisme, projets d'aménagement ou d'équipement susceptibles d'avoir une incidence importante sur l'environnement sont soumis à une évaluation environnementale dans des conditions définies par le Code de l'Environnement (articles L.122-1 à L.122-3-4) et le Code de l'Urbanisme (L.104-1 à L.104-3)

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 précise que :

- sont soumis à évaluation environnementale, systématiquement, l'élaboration ou la révision des PLU concernant un territoire sur lequel est identifié un site Natura 2000 en totalité ou en partie,
- sont soumis à l'évaluation environnementale, au cas par cas, après examen par l'autorité environnementale, entre autre, l'élaboration, la révision, la modification des PLU dont les projets n'engagent pas un impact majeur sur l'environnement.

### **L'enquête publique :**

L'enquête publique unique est mise en œuvre, par Monsieur le Président de Tours Métropole – Val de Loire, dans les formes prévues par les articles L 123 -1 à L 123 -19 et R 123-1 à R 123 - 46 du Code de l'Environnement.

## **1-c Déroulement de la procédure :**

### **Le Plan Local d'Urbanisme opposable aux tiers :**

Le plan local d'urbanisme applicable, à ce jour, sur le territoire de la commune de Saint-Cyr-sur Loire est adopté par le conseil métropolitain de Tours Métropole – Val de Loire par délibération du 1<sup>er</sup> mars 2018.

### **La décision initiale portant sur la procédure de modification :**

Considérant que certains projets portés par ce PLU ont été modifiés, que d'autres sont apparus depuis l'adoption du premier document d'urbanisme, il était nécessaire de faire évoluer certains points de celui-ci, notamment au niveau du règlement d'urbanisme.

La décision d'ouverture d'une procédure de modification du plan local d'urbanisme est initiée par Monsieur le Président de Tours Métropole – Val de Loire, sur demande du conseil municipal de Saint-Cyr-sur-Loire (délibération du lundi 15 octobre 2018 – transmise au contrôle de légalité en Préfecture de l'Indre-et-Loire le 18 octobre 2018).

Une information sur la mise en œuvre de cette procédure est faite au conseil métropolitain de Tours Métropole – Val de Loire lors de la séance du lundi 19 novembre 2018.

Le document d'urbanisme n'ayant pas été transformé depuis son adoption, la présente procédure prend la dénomination « modification n°1 »

### **Les études préalables à la modification du PLU :**

#### **Rédaction des documents :**

Les études, le rapport de présentation et les documents relatifs à l'élaboration du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme sont réalisés par les services de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours (ATU), 56 avenue Marcel Dassault 37206 TOURS.

### **L'évaluation environnementale :**

#### **Rappel de la réglementation – Code de l'Urbanisme article L 104-3**

« Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L 104-1 et L 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à l'actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration ».

Le plan local d'urbanisme, dans sa version initiale adoptée le 1<sup>er</sup> mars 2018, a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale. En conséquence, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme doit, faire l'objet d'un nouvel examen afin qu'il soit déterminé si ce projet n'apporte pas de changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire est, en conséquence, demandé le 28 janvier 2019. L'avis réglementaire, délivré le 12 avril 2019, indique que la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire n'est pas soumise à évaluation environnementale.

#### **L'examen du projet par les personnes publiques associées :**

##### **Transmission du projet aux PPA :**

La procédure réglementaire de transmission du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme, auprès des personnes publiques associées (PPA), intervient le 25 janvier 2019.

Les modalités de mise en œuvre de cette procédure sont détaillées au chapitre IV du présent rapport :  
« avis des personnes publiques associées »

##### **Présentation du projet devant la CDPENAF :**

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme n'affecte aucune zone agricole ou zone naturelle par rapport aux zonages définis par le plan local d'urbanisme actuellement en vigueur. Il en est de même pour les modifications apportées au règlement d'urbanisme qui ne concernent que les zones U (zones urbanisées).

Par conséquent, la présentation du projet devant la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) n'est pas requise.

##### **La prescription de l'enquête publique**

Suite à la désignation du commissaire enquêteur et en concertation avec celui-ci, les modalités d'organisation de l'enquête publique unique sont définies par l'arrêté n°2019/41 du 25 mars 2019 de Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire, arrêté transmis au contrôle de légalité en Préfecture d'Indre-et-Loire le 25 mars 2019.

Ces différents éléments permettent de valider les conditions de mise en œuvre de la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire, procédure conforme à la réglementation.

## **1-d : Nature et caractéristiques du projet**

### **Présentation de la commune :**

#### **Données administratives :**

La Commune de Saint-Cyr-sur-Loire est localisée au Nord-Ouest de l'agglomération tourangelle à proximité immédiate de Tours. Elle compte : 15 911 habitants (population municipale) – source données INSEE – 1<sup>er</sup> janvier 2014, pour une superficie de 1 350 ha (13,50 km<sup>2</sup>), soit une densité moyenne de 1 178 habitants/km<sup>2</sup>.

La Commune, rattachée administrativement à l'arrondissement de Tours, fait partie, depuis 2015, du canton de Saint-Cyr-sur-Loire qui regroupe 5 communes (Fondettes, La Membrolle-sur-Choisille, Luynes, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint Etienne de Chigny) pour 36 206 habitants (population municipale) – source données INSEE – 1<sup>er</sup> janvier 2014, sur un territoire de 107,32 km<sup>2</sup>.

#### **Appartenance à Tours Métropole – Val de Loire :**

Pour la gestion de son territoire, la commune de Saint-Cyr-sur-Loire fait partie de la métropole Tours Métropole-Val de Loire Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), qui assure l'exercice de compétences en lieu et place de la commune.

Tours Métropole Val de Loire compte, à ce jour, 22 communes représentant 299 127 habitants pour un bassin de 537 000 emplois – source site internet de « **Tours Métropole Val de Loire** ».

Les compétences transférées sont définies de façon réglementaire, c'est le cas notamment des compétences exercées par la métropole (Tours Métropole), soit transférées par les communes de façon volontaire.

<b><i>compétences principales exercées par Tours Métropole Val de Loire</i></b> <i>(liste non exhaustive)</i>
--

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- développement économique &amp; aménagement du territoire</li><li>- tourisme</li><li>- mobilités et infrastructures</li><li>- collecte et tris des déchets</li><li>- assainissement</li><li>- développement durable et énergie</li><li>- habitat et politique de la ville</li><li>- équipements sportifs et culturels</li><li>- voirie (routes, éclairage, mobilier)</li><li>- gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations</li><li>- politiques d'urbanisme</li><li>- fonds de solidarité logement</li><li>- aides aux jeunes en difficulté</li><li>- actions de prévention auprès des jeunes et des familles en difficultés</li></ul> |
|--|

### **Les outils de planification couvrant le territoire de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire :**

Le document d'urbanisme couvrant la commune vise à définir les axes futurs de la politique d'aménagement de son territoire. Le plan local d'urbanisme doit impérativement intégrer les dispositions définies par différents outils de planification établis sur une échelle plus large que celle du territoire communal.

**Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) :**

La commune de Saint-Cyr-sur-Loire, traversée par la Loire en limite Sud de son territoire et la Choisille à L'ouest, est de fait, positionnée dans le périmètre du bassin hydrographique constitué par la Loire et ses affluents (bassin Loire-Bretagne). A l'intérieur de ce périmètre, toutes les actions relatives à la gestion de l'eau relèvent de la compétence de l'Agence de l'Eau Loire Bretagne.

Le SDAGE du bassin Loire Bretagne a été adopté par le comité de bassin le 4 novembre 2015 et publié par arrêté préfectoral du 18 novembre 2015. Sa durée de validité est de 6 ans, soit pour la période 2016/2021. Ce document intègre les obligations issues des directives européennes sur l'eau et des lois « Grenelle de l'Environnement ».

Il décline des orientations et dispositions qui concernent directement l'action des collectivités territoriales (aménagement des cours d'eau, lutte contre tous types de pollutions, protection de la ressource en eau, maîtrise des prélèvements, préservation des zones humides et de la biodiversité).

**Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) :**

Le SRCE est une cartographie régionale de la Trame Verte et Bleue (TVB) élaborée à l'échelle d'une région. Ce document, adopté par délibération du Conseil Régional du 19 décembre 2014, est rendu applicable sur tout le territoire de la Région Centre-Val de Loire par un arrêté du Préfet de Région en date du 16 janvier 2015.

Le SRCE vise, à réduire la fragmentation et la vulnérabilité des espaces naturels, à l'identification des espaces importants pour la biodiversité et à les relier par des corridors écologiques, afin de rétablir la fonctionnalité écologique de ces espaces.

Le territoire de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire est intégré au bassin de vie de Tours. La cartographie des trames verte et bleue initiale (document SRCE – cartographie 1/100 000<sup>e</sup>) est affinée dans les documents du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération de Tours – cartographie 1/10 000<sup>e</sup>).

**Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) :**

Le SRCAE est destiné à traduire la mise en œuvre, à l'échelle de la région, les engagements pris par la France aux niveaux mondial, européen ou national dans les domaines suivants :

- maîtrise de la consommation énergétique,
- réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la pollution de l'air,
- adaptation aux changements climatiques,
- valorisation des énergies renouvelables.

Le SRCAE de la Région Centre-Val de Loire, validé par l'arrêté préfectoral du 28 juin 2012, intègre le Schéma Régional Eolien.

**Le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) :**

Le SDAEP, adopté en 2009, toujours en cours de révision, identifie pour chaque collectivité du département d'Indre-et-Loire les principaux enjeux liés à la gestion de la ressource en eau (couverture des besoins actuels et à venir, sécurisation des sources de prélèvements) et à l'échelle du département un enjeu portant sur la réduction des prélèvements dans la nappe du Cénomaniens afin de préserver les ressources futures.

Par rapport à cet objectif de réduction des prélèvements dans le Cénomaniens, l'agglomération tourangelle est un des secteurs les plus sensibles compte tenu de la part importante que représentent ces prélèvements pour son approvisionnement en eau potable.

**Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'agglomération tourangelle :**

Le SCoT est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, définit à l'intérieur du périmètre concerné, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques notamment en matière d'habitat, de gestion des déplacements quotidiens, d'aménagement commercial, de protection de l'environnement et des paysages.

Le SCoT décline les éléments d'une stratégie intercommunale de planification dans le cadre d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Les éléments ainsi définis s'imposent au document d'urbanisme de la commune.

Le SCoT de l'agglomération tourangelle, approuvé le 27 septembre 2013, couvrait 40 communes, elles-mêmes intégrées, au moment de l'approbation au sein de quatre intercommunalités : Communauté de Communes de l'Est Tourangeau, Communauté de Communes du Val de l'Indre, Communauté de Communes de la Confluence et Communauté d'Agglomération de Tours Plus.

Le projet de territoire arrêté par le SCoT, à ce jour opposable aux tiers, se décline autour de cinq axes :

- la nature, valeur capitale,
- faire la ville autrement,
- atténuer la vulnérabilité du territoire,
- changer les pratiques de mobilité,
- une métropole active pour développer les emplois.

Dans ce cadre, la commune de Saint-Cyr-sur-Loire est identifiée comme étant l'une des 7 communes constituant le cœur métropolitain, pôle de concentration de population, logements, emplois, commerces, services et équipements.

Pour mémoire, le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT), EPCI exerçant la compétence élaboration du SCoT, a décidé par délibération du 24 mars 2017, la prescription de la révision du SCoT de l'Agglomération Tourangelle. Cette procédure vise à prendre en compte les évolutions du territoire couvert par le Scot suite à la mise en œuvre du nouveau Schéma de Coopération Intercommunale (54 communes regroupées au sein de 3 intercommunalités (Tours Métropole - Val de Loire, Communauté de Communes Touraine Vallée de l'Indre et Communauté de Communes Touraine-Est Vallées) au travers des objectifs suivants :

- intégrer les modifications liées aux champs de compétences des collectivités territoriales et aux nouvelles intercommunalités,
- adapter le document aux évolutions législatives,
- prendre en compte les dynamiques locales,
- afficher une vision innovante du développement économique et anticiper les évolutions sociétales.

Les éléments définis par le SCoT en vigueur, ainsi que ceux retenus par la révision de ce document, s'imposent au projet de document d'urbanisme de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire.

#### **Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Tours Métropole Val de Loire :**

Le PLH est un outil qui permet de définir et de piloter, à l'échelle du territoire de la métropole, la politique locale de l'habitat. Il définit pour une période de six ans des objectifs et principes visant à répondre aux besoins de logements recensés pour chaque commune constituant son territoire et détermine les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir.

La délibération du conseil métropolitain du 24 avril 2017 fixe les orientations du projet de 3<sup>ème</sup> PLH de la Métropole de Tours couvrant la période 2018 – 2023).

Pour la commune de Saint-Cyr-sur-Loire, les objectifs du 3<sup>ème</sup> PLH portent sur un scénario de construction de 600 logements sur la période (100 logements/ans), dont 247 logements locatifs aidés.

#### **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de Tours – Val de Luynes :**

Le territoire de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire est pour partie soumis aux risques d'inondations, notamment dans la vallée de la Choisille. Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Val de Tours – Val de Luynes s'imposent à la commune pour la gestion et la prévention de ce risque. Le PPRI initial, applicable depuis le 29 janvier 2001, a fait l'objet d'une première révision adoptée le 18 juillet 2016 par arrêté du Préfet d'Indre-et-Loire.

## **Environnement de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire :**

### **Organisation spatiale du territoire :**

La commune de Saint-Cyr-sur-Loire, située au cœur de la métropole tourangelle, est localisée sur la rive Nord de la Loire dans le prolongement du tissu urbain de Tours. Son territoire est délimité par les deux vallées de la Loire et de la Choisille. L'altitude moyenne est comprise entre 73 et 100 mètres (NGF).

Des ruptures physiques fortes marquent les limites Sud (la Loire) et Ouest (La Choisille).

Saint-Cyr-sur-Loire est riveraine des communes de Mettray (au Nord), de la Membrolle sur Choisille et Fondette à l'Ouest, La Riche (au Sud de la Loire) et Tours à l'Est.

### **Evolution de l'urbanisation et des paysages :**

Les paysages de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire sont façonnés par trois entités paysagères :

- la vallée de la Loire et le coteau qui la surplombe au Sud,
- la vallée de la Choisille à l'Ouest et au Nord-Ouest,
- le plateau au centre et au Nord du territoire.

Ces unités paysagères déterminent le paysage urbain.

La proximité de la Loire et du relief qui l'accompagne organise depuis toujours le développement de l'habitat dans un cadre de vie très recherché pour lequel la présence du végétal est un facteur prédominant. C'est le secteur résidentiel Ouest de la commune. Par opposition, un habitat plus dense constitue la trame du bourg ancien principalement sur le plateau. Les zones d'activités se sont développées progressivement en périphérie au Nord et à l'Est, le long des axes de circulation constitués par la RD 938 (route du Mans) et la RD 959 (route d'Angers).

Les berges de la Loire et une partie du coteau font partie du périmètre du patrimoine mondial de l'Unesco. Le reste du territoire est intégré au périmètre de protection de ce périmètre.

Le patrimoine de la commune est particulièrement important :

- tant au plan historique (4 monuments sont répertoriés à l'inventaire des monuments historiques (Eglise Saint Cyr et Sainte Juliette, Manoir du Vau Ardaud, Manoir de la Beschellerie et le Manoir de la Gruette qui est un site classé),
- qu'au plan des espaces naturels remarquables (8 sites classés et 5 sites inscrits).

Ces sites et monuments font l'objet de protections spécifiques.

L'empreinte urbaine est relativement importante. Le territoire communal est occupé par des bois (500 hectares), des étangs et prairies (126 hectares) et des terres céréalières (530 hectares). Les secteurs, sur lesquels l'urbanisation est développée ou prévue (zones U et 1AU), sont estimés à 871 hectares, soit une « empreinte urbaine » évaluée à 65 % de la superficie du territoire.

### **Les espaces naturels – la biodiversité :**

La Loire et la Choisille restent des éléments majeurs dans l'organisation des espaces naturels.

Le territoire de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire est impacté par deux sites Natura 2000 :

- la zone spéciale de conservation (ZSC n°FR2400548) « La Loire de Candès-Saint Martin à Mosnes »
- la zone de protection spéciale (ZPS n°FR2410012) « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire », ces secteurs sont classés en zones N.

Les zones N sont présentes pour 475 hectares (35 % de la superficie du territoire). Pour mémoire, il n'y a aucun secteur agricole (zone A) identifié au PLU de Saint-Cyr-sur-Loire.

Outre la ceinture extérieure constituée par la vallée de la Choisille à l'Ouest et la vallée de la Pérée au Nord, la zone urbaine est ponctuée de nombreux espaces boisés dont la plupart sont protégés au titre des espaces boisés classés (170 hectares).

Les deux cours d'eau, Loire et Choisille et leur milieu environnant, constituent les réservoirs de biodiversité les plus importants présents sur le territoire. Ces zones sont qualifiées comme étant des zones potentielles de corridors diffus, que ce soit au titre des « milieux humides » ou à celui des « milieux boisés ». Leur profil linéaire est de nature à favoriser les déplacements des espèces.

Il faut, toutefois, relever les points suivants :

- la partie Est du territoire de la commune comporte peu de corridors identifiés,
- ceux de la zone Ouest et Nord sont perturbés par les impacts négatifs dans le domaine de la protection de la biodiversité du fait du passage de la RD 37 (périphérique Nord de l'agglomération) qui emprunte la vallée de la Choisille avant de traverser une partie de la zone boisée d'Ouest en Est au Nord de la commune,
- aucun corridor écologique n'est identifié formellement par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de l'agglomération tourangelle.

#### **La gestion de la ressource en eau :**

Les compétences distribution de l'eau potable et gestion des eaux usées sont assurées par Tours Métropole-Val de Loire pour l'ensemble du territoire de l'agglomération de Tours. La métropole assure, en conséquence, l'exercice des compétences production et distribution de l'eau, gestion de l'assainissement collectif ainsi que la surveillance des assainissements individuels. La compétence gestion du réseau d'eaux pluviales est exercée directement par la commune de Saint-Cyr-sur-Loire.

De la ressource (3 forages dans la zone alluviale de la Loire et un forage dans le Cénomani) à la distribution (9 667 abonnés en 2015) l'eau potable est de bonne qualité.

Les eaux usées sont traitées à la station d'épuration de la Grange David (commune de La Riche) qui dispose d'importantes capacités de traitement des effluents. L'importance du réseau de collecte des eaux usées (en 2015, 92 km de réseau assurent la collecte de 8 832 abonnés), qui couvre une grande partie du territoire, implique que le nombre de dispositifs d'assainissements autonomes est très limité (149 dispositifs d'assainissements autonomes en 2015).

#### ***Evolution de la démographie :***

Les données issues des recensements INSEE, intervenus depuis 1969, mettent en évidence un net ralentissement de la croissance démographique amorcé sur la période 1990/2000. Depuis le nombre d'habitants se stabilise autour de 16 000 personnes.

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
<b>nombre d'habitants</b>	11 211	12 478	14 413	15 161	16 100	16 072	15 911
<b>évolution en %</b>		<b>+ 11,30</b>	<b>+ 15,51</b>	<b>+ 5,19</b>	<b>+ 6,19</b>	<b>- 0,17</b>	<b>- 1,00</b>

Le dernier chiffre fourni par l'INSEE donne au 1<sup>er</sup> janvier 2015 : 15 911 habitants (population municipale).

La relative stabilité, constatée depuis 2000, résulte de la combinaison d'un solde naturel négatif avec le solde migratoire positif.

La commune de Saint-Cyr-sur-Loire se caractérise par une forte présence, sur son territoire, de personnes âgées de plus de 60 ans (en 2015 : 5 587 habitants, soit 35 % de la population), alors que la population dans la tranche d'âge des moins de 30 ans ne représente que 29,52 % (4 697 habitants). Ce caractère d'une population vieillissante ne se retrouve pas dans les autres communes de la ceinture urbaine de Tours et constitue une spécificité de Saint-Cyr-sur Loire.

### **Habitat - Logements :**

L'INSEE dénombre, en 2015, pour Saint-Cyr-sur-Loire un parc de 8 660 logements (+ 2,34 % par rapport à 2010), qui se décompose de la manière suivante :

- 7 782 résidences principales (89,86 % du parc de logements),
- 127 résidences secondaires (1,47 % du parc de logements),
- 751 logements vacants (8,67 % du parc de logements).

63,3 % des ménages sont propriétaires de leur résidence principale.

Le parc de logements de la commune se caractérise par un relatif équilibre entre les logements individuels de type pavillonnaire ou maisons anciennes (50,4 %) et les appartements (49,6%). Ces logements (résidences principales) sont majoritairement de grandes tailles (4 951 logements ont 4 pièces et plus, soit 63,62 % du parc des résidences principales). Les petits logements de 1 ou 2 pièces, (1 272 logements, soit 16,35 %) sont en nombre insuffisant et ne permettent pas de répondre aux besoins liés à l'évolution de la société (familles mono parentales – décohabitation – accès au premier logement).

### **Les activités économiques :**

#### **Les chiffres de l'emploi : (source INSEE – chiffres 2015)**

La commune de Saint-Cyr-sur-Loire est historiquement une commune qualifiée de résidentielle. La population active est évaluée à 9 412 personnes. Pour mémoire, le chiffre de la population active comptabilise les personnes de 15 à 64 ans ayant un emploi mais également les étudiants ou les retraités faisant partie de cette tranche d'âge.

Le nombre de demandeurs d'emplois est, en 2015, évalué à 640 personnes soit un taux de chômage de 9,4 %.

Si l'on recense 6 396 emplois effectifs sur la commune, les données sur l'emploi impliquent cependant d'importants mouvements quotidiens entre le domicile et le lieu de travail. Seuls 20 % des actifs ayant un emploi travaillent dans une entreprise ayant son activité à Saint-Cyr-sur-Loire (80 % des actifs ayant un emploi travaillent hors commune).

#### **Les activités industrielles et commerciales :**

Le tissu industriel et commercial (901 établissements actifs au 31 décembre 2016, comptant pour la plupart moins de 20 salariés) est majoritairement concentré sur 3 sites à vocation économique : le parc d'activités « Equatop », la zone d'activité « SKF » et le pôle médical de « l'Alliance ». Les activités diverses du centre-ville et du boulevard Charles De Gaulle complètent une offre majoritairement composée d'activités liées au commerce et aux services (819 entreprises soit 90 % du tissu industriel et commercial).

#### **L'activité agricole :**

L'activité agricole est absente du territoire de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire. Pour mémoire, aucune entreprise agricole n'y a son siège et le plan local d'urbanisme n'identifie pas de zone spécifique ayant vocation à porter une activité agricole (zone A).

### **I-e : Objectifs de la procédure**

La procédure de la modification du plan local d'urbanisme est régie par les dispositions du code de l'urbanisme, qui définit d'une façon globale les modalités d'élaboration d'un PLU (articles L 101-1 à L 101-3) ainsi que celles d'une révision ou modification du document initial (articles L 153 – 36 à L 153 – 48).

Pour ce qui concerne la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire, ces objectifs sont formalisés à trois reprises :

La délibération du Conseil Municipal de Saint-Cyr-sur-Loire :

Par délibération du 15 octobre 2018, le conseil municipal sollicite auprès de la métropole, Etablissement Public de Coopération Intercommunale exerçant la compétence gestion des documents d'urbanisme, le lancement de la procédure de modification n°1 du PLU, adopté le 1<sup>er</sup> mars 2018.

Le texte de la délibération motive la mise en œuvre de cette procédure de la manière suivante :

*« ... Après plusieurs mois d'application, des adaptations sont nécessaires. La ville évoluant en continu, des projets sont apparus, ont été réalisés ou modifiés. Le PLU doit donc être modifié en conséquence dans une démarche d'urbanisme de projet... »*

L'information faite au conseil métropolitain de Tours Métropole – Val de Loire :

A l'occasion de la séance du 19 novembre 2018, le conseil métropolitain est informé de l'ouverture de la procédure de la modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire

Le compte rendu de la séance du conseil métropolitain apporte les informations suivantes :

*« Le projet de modification concerne principalement l'évolution du règlement du PLU pour :*  
*- répondre aux besoins de futurs projets d'aménagement (augmentation de l'emprise au sol en zone 1AUa,...),*  
*- corriger des erreurs matérielles dans le rapport de présentation, les emplacements réservés, le plan des zones, les OAP, le lexique, les annexes, le règlement), - apporter des précisions d'interprétation ou de certains éléments (définition à ajouter dans le lexique, précision à apporter concernant des OAP, ...),*  
*- compléter des documents (ajouter le plan des zones d'exercice du droit de préemption). »*

L'arrêté de Monsieur le Président de Tours Métropole – Val de Loire :

L'arrêté, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique (arrêté n°2019/41 du 25 mars 2019), reprend en son article 1 la formulation des principaux objectifs de la procédure dans des termes identiques à ceux figurant au compte rendu du conseil métropolitain du 19 novembre 2018.

Le détail des modifications du plan local d'urbanisme figure dans le rapport de présentation du dossier mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

**Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**

*OAP n°2 Central Parc – Bois Ribert :*

La modification est justifiée par le transfert de l'EHPAD situé actuellement au n°21 de l'Avenue Ampère. Sur le schéma de principe, deux zones de construction destinées à l'habitat individuel intermédiaire sont réaffectées en zone de construction destinée à l'habitat intermédiaire collectif. Sur la zone 1AUa, le mode de calcul des 25 % de logements sociaux se fait par rapport à l'ensemble du site de Central Parc et non plus par projet de logement comme prévu initialement au PLU.

*OAP n°6 La Gruette :*

La modification est justifiée par l'adjonction au périmètre de l'OAP de deux parcelles supplémentaires pour une surface de 1 407 m<sup>2</sup>. Sur le schéma de principe, cette extension s'accompagne de l'apparition de trois zones supplémentaires destinées à l'implantation de petits collectifs R+1+A à R+2+A maximum au milieu du parc. La zone du parc à aménager s'en trouve agrandie. La zone d'habitat individuel en est réduite d'autant.

**Modifications apportées au plan de zonage**

Le plan de zonage est modifié pour prendre en compte les éléments suivants :

- création d'un secteur UAc pour le quartier Mailloux afin de permettre la revalorisation et la réhabilitation de ce quartier d'habitat collectif à vocation sociale,
- extension de la zone 1AUD de la Gruette compte tenu des dispositions modifiant l'OAP n°6,

- rectification de trois erreurs matérielles dans le report de limites de zones (zone UBx au niveau du Boulevard Georges Voisin – zone UP le long de l'emplacement réservé n°33 – zone 1AUXa adaptation au tracé dévoyé de la rue de la Pinauderie),
- rectification d'une erreur matérielle (faute de frappe « Ccroix » de Pierre).

### **Modifications apportées au tableau des surfaces**

La modification du tableau des surfaces est la conséquence des dispositions énoncées ci-dessus. Telle qu'elle figure dans le rapport de présentation, cette modification affecte les zones :

- UA (zone de centre-ville / -5,43 hectares),
- UAc (Secteur des Mailloux / +5,43 hectares,
- UXb (Secteur d'activité boulevard Charles De Gaulle-Pinauderie / +3 100 m<sup>2</sup>),
- 1AUa (Secteur à urbaniser Central Parc / - 7 000 m<sup>2</sup>),
- 1AUd (Secteur à urbaniser de la Gruette / +1 400 m<sup>2</sup>,
- 1AUXa (Secteur d'activités économiques à urbaniser / -1,30 ha).

### **Modifications apportées aux emplacements réservés**

Les modifications sont de plusieurs types. Pour certains emplacements, l'emprise est modifiée. Pour d'autres, il s'agit d'un changement de bénéficiaire. Enfin, deux emplacements changent de numérotation.

- emplacement réservé n°5 : élargissement de l'emprise par adjonction d'une parcelle (+ 4 m<sup>2</sup>),
- emplacement réservé n°27 : élargissement de l'emprise par adjonction d'une parcelle (+ 179 m<sup>2</sup>) et corrections sur les emprises de la parcelle BC 326 et BE 317. Pour la parcelle BC 326, la surface réellement affectée par le projet est de 319 m<sup>2</sup> (au lieu de 153 m<sup>2</sup>). Pour la parcelle BE 317, la surface réellement affectée par le projet est de 598 m<sup>2</sup> (au lieu de 583 m<sup>2</sup>).
- emplacement réservé n°13 : changement de numérotation (ancien emplacement réservé n°64),
- emplacement réservé n°41 : changement de numérotation (ancien emplacement réservé n°63),
- emplacement réservé n°60 : ajouts à l'objet de l'emplacement réservé (aménagement d'une circulation douce entre Saint-Cyr-sur-Loire et Mettray – largeur 5 mètres environ), rectification d'une erreur matérielle dans l'identification de certaines parcelles (section AH remplace section AR) élargissement de l'emprise par adjonction d'une parcelle (+ 1 168 m<sup>2</sup>).

Le changement de « collectivité ou service public ayant demandé l'inscription » concerne les emplacements réservés ayant pour objet un aménagement de voirie. Tours Métropole – Val de Loire exerce, depuis sa création le 20 mars 2017, la compétence en matière de création, d'aménagement et d'entretien des voiries en lieu et place de la commune.

En conséquence, les emplacements réservés dont la liste suit, initialement portés au plan local d'urbanisme au bénéfice de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire, sont transférés au bénéfice de Tours Métropole – Val de Loire (TMVL) :

ER 2, ER 3, ER 4, ER 6, ER 7, ER 8, ER 9, ER 10, ER 11, ER 14, ER 15, ER 16, ER 17, ER 18, ER 19, ER 20, ER 22, ER 23, ER 24, ER 25, ER 26, ER 28, ER 29, ER 30, ER 31, ER 32, ER 34, ER 35, ER 36, ER 37, ER 38, ER 39, ER 42, ER 43, ER 45, ER 46, ER 47, ER 49, ER 50, ER 51, ER 52, ER 53, ER 54, ER 55, ER 56, ER 57, ER 59, ER 60, ER 61, ER 64 devenu ER 13.

### **Modification apportée à la liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme**

Deux éléments, protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont modifiés :

- élément codifié N°V10, quartier « LE COTEAU », allée des Ifs (un îlot de 3 arbres situés sur l'espace public identifié au PLU ne comporte plus qu'un seul arbre à protéger,
- élément codifié n°V20, initialement le dispositif concernait un chêne positionné sur la parcelle AS 651 (rue Victor Hugo). Cet arbre a été abattu avant l'approbation du PLU. La protection devenait sans objet,

- un cèdre positionné sur la parcelle AS 876 (rue Gaston Cousseau), oublié lors de la procédure initiale du PLU, est identifié comme élément du patrimoine à protéger. Cette protection reprend la référence précédente élément codifié N°V20.

### **Modification des annexes**

#### *Périmètre du droit de préemption des espaces naturels et sensibles*

Une pièce supplémentaire est introduite dans le PLU afin de faire apparaître le périmètre du droit de préemption des espaces naturels sensibles dans les annexes (n°5.11 Périmètre du droit de préemption des espaces naturels sensibles).

#### *Périmètre de sursis à statuer*

la modification porte sur cinq secteurs :

- périmètre d'étude n°1 (avenue République / école République), ajout à la liste des emprises concernées de la parcelle AS 401, présente dans le périmètre tel qu'il a été défini au PLU,
- périmètre d'étude n°6 (Cœur de Ville 2) erreur matérielle sur la date de création (27 février 2018 au lieu de 18 mai 2009),
- périmètre d'étude n°10 (prolongation du boulevard périphérique) rectification de deux anomalies dans l'identification des parcelles concernées (AK 59p remplacé par AK 69p – AK 318 remplacé par AL 318),
- périmètre d'étude n°11 (Boulevard Charles De Gaulle) erreur matérielle sur la date de création (27 février 2018 au lieu de 18 mai 2009) et sur la superficie d'une parcelle (AT 5 154 m<sup>2</sup> au lieu de 125 m<sup>2</sup>,
- périmètre d'étude n°13 (3<sup>ème</sup> groupe scolaire/quartier Montjoie) adaptation à une évolution cadastrale (renumérotation de parcelles), rectification d'une erreur sur l'identification de parcelles non concernées par le périmètre, extension de l'emprise du périmètre de 51 m<sup>2</sup>.

### **Règlement d'Urbanisme**

La liste exhaustive des modifications ne peut être reprise dans le rapport de présentation.

Celles-ci résultent

- des modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 et n°6,
- de la création du secteur UAc de Mailloux
- de la nécessité de préciser la portée de certaines règles et de rectifier des erreurs matérielles sur le document initial.

Les points principaux modifiés au règlement d'urbanisme concernent :

- la gestion des obligations de construction du quota de 25 % de logements sociaux,
- la possibilité de prévoir des installations de production d'énergie utilisant l'énergie solaire,
- les accès et voiries aux constructions (voies internes),
- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- l'emprise au sol des constructions,
- la hauteur maximale des constructions et la nature des toitures,
- l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords,
- la gestion des aires de stationnement, des espaces libres et des plantations.

## **II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2-a : Désignation du commissaire enquêteur**

J'ai été désigné commissaire enquêteur pour l'enquête publique unique relative au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire (Indre-et-Loire), projet présenté par Tours Métropole – Val de Loire, par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans, décision n°E19000028/45 du 14 février 2019.

### **2-b : Prescription de l'enquête publique**

Par arrêté n° 2019-041 de Monsieur le Président de Tours Métropole – Val de Loire, en date du 25 mars 2019 (arrêté présenté au contrôle de légalité en Préfecture d'Indre-et-Loire à Tours le 25 mars 2019), l'enquête publique relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire est organisée, du lundi 29 avril 2019 à 8 h 30 au mardi 4 juin 2019 à 17 h 00.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Saint-Cyr-sur-Loire.

### **2-c Constitution du dossier d'enquête**

Suite à ma désignation comme commissaire enquêteur, un premier rendez-vous est organisé avec Madame Aurélie THIBAUT, Service Pilotage et coordination des documents d'urbanisme de la métropole, en charge de la gestion administrative du dossier de mise à l'enquête. Ce rendez-vous a lieu, au siège de Tours Métropole – Val de Loire, le mardi 5 mars 2019. Madame Camille DORET, Juriste chargée d'opérations d'aménagement urbain à la mairie de Saint-Cyr-sur-Loire, assiste à cette rencontre. Le calendrier d'organisation de l'enquête est fixé lors de cette rencontre qui permet également un premier échange autour des objectifs portés par le dossier.

#### **Pièces constitutives du dossier :**

*Registre d'enquête publique (40 feuillets – registre déposé en mairie de Saint-Cyr-sur-Loire)*

*Registre d'enquête publique (10 feuillets – registre déposé au service urbanisme de Tours Métropole – Val de Loire)*

#### **Pièces administratives**

- PA1 délibération du conseil municipal de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire, du 15 octobre 2018, demandant l'ouverture de la procédure de modification n°1 du PLU, auprès de Monsieur le Président de Tours Métropole – Val de Loire,
- PA2 compte rendu du conseil métropolitain Tours Métropole – Val de Loire, du 19 novembre 2018, donnant information au conseil sur les objectifs du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire,
- PA3 décision n°E19000028/45, du 19 février 2019, de la Présidente du tribunal administratif d'Orléans désignant Monsieur Pierre TONNELLE, en qualité de commissaire enquêteur,
- PA4 arrêté n° 2019/41 du Président de Tours Métropole Val de Loire du 25 mars 2019, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire, du lundi 29 avril 2019 à 8 h 30 au mardi 4 juin 2019 à 17 h 00.

#### **Pièces techniques**

- PT1 décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Centre-Val de Loire après examen au cas par cas, sur la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire, du 12 avril 2019,

- PT2 rapport de présentation :
  - PT2-1 – rapport de présentation
  - PT2-2 – explication des choix, évaluation environnementale
- PT3 règlement d'urbanisme :
  - PT3-1, règlement littéral,
  - PT3-2, règlement graphique n°1 (plan de zonage au 1.2000<sup>ème</sup>),
  - PT3-3, règlement graphique n°2 (plan de zonage au 1.2000<sup>ème</sup>),
  - PT3-4, règlement graphique n°3 (plan de zonage au 1.2000<sup>ème</sup>),
  - PT3-5, règlement graphique n°4 (plan de zonage au 1.2000<sup>ème</sup>),
  - PT3-6, règlement graphique n°5 (plan de zonage au 1.5000<sup>ème</sup>),
  - PT3-7, liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
  - PT3-8, liste des emplacements réservés,
  - PT3-9, plan des emplacements réservés (plan au 1.5000<sup>ème</sup>),
  - PT3-10, lexique,
- PT4 orientations d'aménagement et de programmation – OAP :
  - PT4-1, orientations d'aménagement et de programmation (objectifs),
  - PT4-2, orientations d'aménagement et de programmation (plans – tableaux des emprises),
- PT5 annexes :
  - PT5-1, périmètre de sursis à statuer – notice de présentation,
  - PT5-2, plan des périmètres des sursis à statuer (plan au 1.5000<sup>ème</sup>),
  - PT5-3, périmètre du droit de préemption des espaces naturels sensibles (plan au 1.5000<sup>ème</sup>),

### **Pièces relatives à l'information du public**

- PInf 1 Avis d'enquête publique spécifique (format A2 – lettres noires sur fond jaune) implanté en divers points de la commune et au panneau d'affichage officiel de Tours Métropole,
- PInf 2 copie de l'avis d'enquête publique, journal « La Nouvelle République », publication du 12 avril 2019 (édition d'Indre-et-Loire),
- PInf 3 copie de l'avis d'enquête publique, journal « La Nouvelle République Dimanche », publication du 14 avril 2019 (édition d'Indre-et-Loire),
- PInf 4 copie du renouvellement de la parution de l'avis d'enquête publique, journal « La Nouvelle République », publication du 6 mai 2019 (édition d'Indre-et-Loire),
- PInf 5 copie du renouvellement de la parution de l'avis d'enquête publique, journal « La Nouvelle République Dimanche », publication du 5 mai 2019 (édition d'Indre-et-Loire).

Les deux dossiers mis à disposition du public (un exemplaire au siège de Tours Métropole Val de Loire – un exemplaire Mairie de Saint-Cyr-sur-Loire), sont numérotés et visés le lundi 22 avril 2019 au siège de Tours Métropole – Val de Loire.

**Les documents, mis à disposition du public, sont de nature à permettre une bonne lecture des enjeux du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire, soumis à l'enquête publique.**

### **2-d : Contacts avec le porteur de projet et visites des lieux**

Les contacts avec le porteur de projet (Métropole Tours – Val de Loire) sont limités à la gestion administrative du dossier de l'enquête publique. L'interlocuteur principal reste Madame Camille DORET, Juriste chargée d'opérations d'aménagement urbain à la mairie de Saint-Cyr-sur-Loire, habilitée pour répondre à toute question relative au contenu du dossier.

Avant l'ouverture de l'enquête publique, je me suis rendu, le vendredi 26 avril 2019, sur les principaux sites concernés par la procédure de modification du PLU et ainsi pu visualiser, entre autre :

- la configuration du centre-ville (habitat – équipement),
- le site de la Gruette, l'allée de la Gruette, le Manoir classé au titre de la protection des monuments historiques,
- le site de Central Parc,
- la complexité du réseau des voies d'accès vers le site de la Gruette,

A la suite de la première permanence et au recueil des premières observations, je me suis de nouveau rendu sur le site de la Gruette et sur celui de l'emplacement réservé n°27, le jeudi 23 mai 2019. J'y ai fait une visite à pied, pour y visualiser les éléments qui avaient été portés à ma connaissance lors de cette permanence (le positionnement des immeubles et l'organisation du stationnement, les quatre pins, les deux parcelles concernées par l'extension du périmètre, la configuration de l'emplacement réservé n°27).

Une troisième visite sur site, cette fois ci sur le Boulevard Charles De Gaulle, interviendra le lundi 17 juin 2019.

Chacun de ces déplacements sur site a donné lieu à la réalisation d'un reportage photo.

## **2-e : Information du public**

### ***Publicité réglementaire***

Conformément à l'arrêté de Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire, les avis de mise à l'enquête ont été publiés dans les journaux agréés :

- « La Nouvelle République », le 12 avril 2019 (publication initiale) et le 6 mai 2019 (seconde parution),
- « La Nouvelle République Dimanche », le 14 avril 2019 (publication initiale) et le 5 mai 2019 (seconde parution).

Un avis d'enquête format A3 a, par ailleurs, été porté au panneau d'affichage officiel de la Mairie de Saint-Cyr-sur-Loire, et au siège de Tours Métropole – Val de Loire le 9 avril 2019, soit 19 jours calendaires avant le début de l'enquête et maintenu durant toute la durée de celle-ci.

Les avis, format A2 (lettres noires sur fond jaune), sont mis en place le 9 avril 2019 sur 24 sites communaux. La pérennité de ces affichages est régulièrement contrôlée par les services de la police municipale de Saint-Cyr-sur-Loire durant toute la période d'enquête.

### ***Autres actions d'information du public***

En complément des dispositions énoncées ci-dessus :

l'intégralité du dossier d'enquête publique ainsi que le calendrier des permanences du commissaire enquêteur sont mis en ligne sur le site internet de la commune [www.saint-cyr-sur-loire.com](http://www.saint-cyr-sur-loire.com) et sur le site internet de la métropole [www.tours-metropole.fr](http://www.tours-metropole.fr), à compter du 15 avril 2019.

**Compte tenu de ces éléments, j'estime que l'information du public a été faite conformément aux exigences définies par la loi définissant les modalités de mise en œuvre de la participation citoyenne.**

## **2-f : Durée de l'enquête publique – organisation des permanences**

L'enquête publique a lieu du lundi 29 avril 2019 à 8 h 30 au mardi 4 juin 2019 à 17 h 00, soit sur une durée de 37 jours consécutifs, supérieure à la durée minimale réglementaire d'un mois pour prendre en compte les 3 jours fériés inclus durant cette période.

En concertation avec le commissaire enquêteur, le nombre de permanences est fixé à deux.

Les permanences se déroulent de la manière suivante :

- lundi 13 mai 2019 de 13 h 30 à 16 h 30,
- mardi 28 mai 2019 de 13 h 30 à 16 h 30.

L'enchaînement des entretiens avec le commissaire enquêteur se fera quasiment en continu durant les permanences. A noter, que compte tenu du nombre de personnes présentes au cours de la seconde permanence, celle-ci a été clôturée à 17 h 10.

### **2-g Ouverture de l'enquête publique**

L'enquête a été ouverte le lundi 29 avril 2019 à 8 h 30.

Les registres d'enquête, ouverts par Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire, côtés et paraphés par mes soins, ont été mis à la disposition du public, aux heures habituelles d'ouverture des services :

- au secrétariat du Service de l'Aménagement urbain au siège de Tours Métropole – Val de Loire, pour ce qui concerne le registre déposé à la métropole,
- au secrétariat accueil du Service de l'Urbanisme de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire, pour ce qui concerne le registre déposé en Mairie de Saint-Cyr-sur-Loire.

Les permanences du commissaire enquêteur, en mairie de Saint-Cyr-sur-Loire, ont eu lieu dans la salle de réunion du Service Urbanisme, dans des conditions permettant un accueil du public très satisfaisant (affichage permanent des plans de zonage, confidentialité).

### **2-h : Participation du public**

Suivant décompte réalisé à partir des deux registres d'enquête, la participation effective du public est retracée comme suit :

Contributions portées aux registres durant les permanences	12 personnes - 3 associations
Contributions portées aux registres en dehors des permanences	12 personnes - 1 association
Contributions transmises par internet via le site dédié à cet effet	30 personnes - 2 associations
Contributions sous forme d'un courrier remis en mairie en dehors des permanences	6 personnes - 1 association

Soit 67 contributions apportées au cours de l'enquête publique, contributions auxquelles il faut ajouter deux pétitions ayant recueilli 186 signatures.

Ces contributions prennent des formes diverses. Certaines abordent plusieurs points, certaines sont très argumentées notamment par la production de jurisprudences, de mémoire d'avocats, de photos, d'autres contributions sont plus succinctes, d'autres enfin ont été complétées par des documents remis dans un deuxième temps, ce qui explique notamment que certaines personnes ou associations aient effectué plusieurs interventions au cours de la procédure.

La participation directe (hors signature des pétitions) peut raisonnablement être estimée à près de 60 personnes à titre individuel. Trois associations ont également apporté leurs contributions. Il s'agit de l'Association AVEC Saint-Cyr, l'Association Défense Des Résidents (DDR) et l'Association Protection de l'Environnement du Quartier de la Gruette. Ces deux dernières sont à l'origine des deux pétitions déposées au cours de l'enquête.

Les contributions sont recueillies en totalité sur le registre d'enquête mis à disposition du public en mairie de Saint-Cyr-sur-Loire. Pour mémoire, aucune observation n'a été consignée sur le registre mis à disposition au siège de Tours Métropole – Val de Loire.

Ces données traduisent la participation effective du public à l'enquête. Ne sont pas comptabilisées, les personnes venues simplement consulter le dossier sans que cette démarche ne donne lieu à la rédaction d'une contribution, ni les personnes ayant consulté le dossier via internet.

Ce premier constat permet d'affirmer que l'information, mise en place autour du déroulement de la procédure, par les services de Tours Métropole – Val de Loire et ceux de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire, permettait la participation effective de la population à l'enquête publique.

### **2-i Contacts divers au cours de l'enquête publique**

Mes contacts avec Tours Métropole Val de Loire, et la commune de Saint-Syr-sur-Loir au cours de l'enquête publique, ont principalement eu lieu avec Madame Aurélie THIBAUT (métropole) pour ce qui concerne la gestion administrative du dossier et Madame Camille DORET (commune de Saint-Cyr-sur-Loire) pour ce qui concerne la gestion technique du dossier.

J'ai pu d'autre part, à l'occasion de la permanence du lundi 13 mai 2019, rencontrer une première fois Monsieur Michel GILLOT, Adjoint au Maire délégué à l'urbanisme. Je le rencontrerai de nouveau lors de la réunion de travail du lundi 17 juin 2019.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les services de la commune ont répondu rapidement avec efficacité aux différentes demandes de renseignements complémentaires que j'ai pu être amené à formuler.

**Bien que de véritables oppositions à une partie du projet aient été exprimées (modification de l'OAP n°6), l'enquête publique doit être considérée comme s'étant déroulée dans un climat serein. Les modalités d'organisation mises en œuvre ont permis l'expression du public dans des conditions satisfaisantes. L'enquête n'a été émaillée par aucun incident particulier.**

### **2-j Clôture de l'enquête**

L'enquête publique s'est terminée le mardi 4 juin 2019 à 17 h 00. J'ai effectué un déplacement en mairie de Saint-Cyr-sur-Loire et au siège de Tours Métropole – Val de Loire le mercredi 5 juin 2019, afin de clôturer et prendre en charge chacun des registres mis à disposition du public. En conséquence, la prise en charge du dossier pour la rédaction du présent rapport intervient avec effet à compter du 5 juin 2019.

### **2-k Communication des observations au porteur de projet :**

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, la synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête est communiquée à Monsieur le Président de Tours Métropole – Val de Loire, par courrier recommandé avec accusé de réception expédié le 11 juin 2019. Le même jour, une transmission électronique est assurée auprès de la métropole et de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire.

Cette procédure de transmission par courrier est mise en œuvre, dans un premier temps, compte tenu des contraintes de calendrier des uns et des autres. Elle est complétée par une réunion de travail qui a lieu en mairie de Saint-Cyr-sur-Loire, le lundi 17 juin 2019. Monsieur GILLOT, Madame DORET et Madame Beatrice MALLERET responsable du service urbanisme de la commune, participent à cette réunion.

Les éléments de réponse, transmis par Monsieur le Président de Tours Métropole – Val de Loire, font l'objet du courrier du 18 juin 2019 (reçu au domicile du commissaire enquêteur le 20 juin 2019) et d'une transmission électronique simultanée.

**Les courriers et deux annexes sont joints au présent rapport.**

**2- I Remise du rapport d'enquête définitif lundi 1<sup>er</sup> juillet 2019**

Le rapport d'enquête relatif au déroulement de l'enquête publique et l'avis portant sur les conclusions motivées sont rédigés durant la période du 5 juin 2019 au 28 juin 2019.

La remise du rapport et de l'avis du commissaire enquêteur intervient en Mairie de Saint-Cyr-sur-Loire, le lundi 1er juillet 2019 à 17 h 30, en présence de :

- Monsieur Michel GILLOT, Adjoint au Maire de Saint-Cyr-sur-Loire, Conseiller Métropolitain,
- Madame Aurélie THIBAUT, Direction de l'Aménagement Urbain, Service Urbanisme Tours Métropole - Val de Loire,
- Madame Béatrice MALLERET, Responsable du Service Urbanisme commune de Saint-Cyr-sur-Loire,
- Madame Camille DORET, Juriste chargée d'opérations d'aménagement urbain commune de Saint-Cyr-sur-Loire.

### **III RELATION ET ANALYSE DES OBSERVATIONS PORTEES AU REGISTRE D'ENQUETE**

Au final, les différentes contributions recueillies au cours de l'enquête permettent l'identification de 97 observations (hors pétitions) que l'on peut classer en trois catégories :

#### **III-1 Contributions en lien avec le projet de modification de l'OAP n°6 portant sur le quartier de la Gruette**

**3-1a : protection du monument historique,**

*7 observations (5 particuliers dont 1 pour deux interventions, 1 association)*

**3-1b : circulation et stationnement dans le quartier,**

*14 observations (11 particuliers dont 1 pour deux interventions, 2 associations)*

**3-1c : insertion dans l'environnement du site,**

*12 observations (11 particuliers, 1 association)*

**3-1d : protection des conifères bordant la rue Georges Guérard,**

*3 observations (3 particuliers)*

**3-1e : densification de l'urbanisation (rapport au PADD),**

*6 observations (6 particuliers)*

**3-1f : gestion de la procédure d'évolution du PLU,**

*9 observations (7 particuliers, 2 associations)*

**3-1g : rejet global du projet « La Gruette 2 »,**

*10 observations (10 particuliers)*

#### **III-2 Contributions portant sur d'autres sujets en lien avec la procédure de modification du PLU**

**3-2a gestion des emplacements réservés,**

*5 observations (3 particuliers, 1 association pour deux interventions)*

**3-2b préservation du patrimoine et de l'environnement naturel du territoire communal,**

*6 observations (6 particuliers)*

**3-2c développement de l'urbanisation et difficultés de circulation,**

*2 observations (2 particuliers)*

**3-2d dispositions prévues au règlement d'urbanisme,**

*6 observations (4 particuliers, 1 association, 1 société immobilière)*

#### **III-3 Contributions ne relevant pas de la procédure de modification du plan local d'urbanisme**

**3-3a demandes de déclassement de parcelles espace boisé classé,**

*4 observations (4 particuliers)*

**3-3b contentieux sur les modalités d'aménagement du boulevard Charles De Gaulle,**

*1 observation (1 association)*

**3-3c demandes d'information sur les projets d'aménagement de périmètres d'études,**

*5 observations (3 particuliers)*

**3-3d conditions de cession des emprises de l'emplacement réservé n°60,**

*1 observation (1 particulier)*

**3-3e valorisation du patrimoine historique du quartier Chanterie,**

*1 observation (1 particulier)*

D'autre part, quelques interventions, qui visent à rectifier ou à confirmer des contributions déjà déposées, sont sans effet direct sur la procédure.

Il est significatif de constater que :

- 61 observations portent sur la modification de l'OAP n°6 / quartier de la Gruette (63 %). Ces observations expriment, toutes, une opposition manifeste au projet de modification de cette OAP, opposition qui s'est également largement exprimée au travers des 186 signatures recueillies par les deux pétitions déposées en fin d'enquête,
- 19 observations portent sur divers sujets relevant de la procédure de modification du plan local d'urbanisme (19,5%),
- 17 observations doivent être considérées comme étant hors procédure (17,5 %).

### **III-1 Analyse des contributions en lien avec le projet de modification de l'OAP n°6 portant sur le quartier de la Gruette**

#### **3-1a : protection du monument historique,**

**Monsieur Yves PIROELLE**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 4b)*

**Association Défense des Résidents DDR** (Bernard Vernisse)

*(observation permanence du 13 mai 2019 + dépôt de 1 courrier et 3 documents – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/pages 5/9)*

**Madame Fabienne BALLANGER**

*(message internet + documents – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 14e)*

**Madame Claire d'ARNOUX**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 16b)*

*(courrier déposé en mairie hors permanences – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 18d)*

**Monsieur Gwenaël CARIOU**

*(observation hors permanence – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 18)*

**Monsieur Yannick BONNEAU**

*(observation permanence du 28 mai 2019 + dépôt de 1 mémoire d'avocat – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 23)*

Toutes ces observations relèvent la présence, à proximité immédiate du site de l'OAP n°6 la Gruette, du manoir classé monument historique et la contradiction qu'il peut y avoir à édifier de nouveaux immeubles dans le périmètre de protection de ce monument classé sans qu'il n'y ait « covisibilité » entre ceux-ci.

L'une de ces observations laisse planer un doute sur les conditions dans lesquelles le permis de construire des immeubles de la Gruette 1 a pu être obtenu, notamment sur l'absence de consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (courrier du 18 juin 2019)**

*« L'appréciation du champ de visibilité d'un monument historique relève de la compétence de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Le projet de la Gruette 1 a été soumis à l'ABF qui a rendu un avis conforme. Les permis de construire ont fait l'objet d'un litige porté devant le juge qui a statué en faveur du projet...*

*... Les différents permis d'aménager et permis de construire délivrés pour la réalisation de la première phase de construction sur la Gruette ont tous été soumis à l'avis de l'ABF qui a, pour chacune de ces autorisations d'urbanisme, rendu un avis conforme dans lequel il a donné son accord au projet ».*

**L'intégralité de la réponse du Président de Tours Métropole – Val de Loire à cette observation  
peut être consultée à l'annexe 2 du présent rapport**

### **Avis du commissaire enquêteur**

Le Manoir de la Gruette, identifié dans la base du patrimoine architectural (base Mérimée ref PA00098069), est un édifice construit au 18<sup>e</sup> siècle, de type gentilhomme, qui présente l'aspect d'une « folie » Louis XV.

A ce jour, l'ensemble constitue une propriété privée, non accessible au public, desservie par l'allée de la Gruette. Le Manoir de la Gruette se trouve à proximité immédiate en contre-bas au Nord-Est du site de l'OAP n°6.

Cet immeuble fait l'objet d'un classement partiel au titre de la protection des monuments historiques en application des dispositions de l'arrêté du 14 juin 1961. Le classement porte sur les éléments suivants : la façade sur la cour fermée et la toiture correspondante, les murs de clôture entourant la cour, le sol de la cour et la chapelle.

Le rayon de protection légal autour d'un monument historique est de 500 mètres. Cette protection, qui naît automatiquement dès lors que le monument est classé, introduit pour l'Etat un droit de regard sur toutes les interventions susceptibles de modifier un élément présent dans le périmètre de protection d'un monument historique. Toutes les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves mais aussi les interventions sur les espaces extérieurs, qui se trouvent dans le champ de visibilité du monument classé, doivent recevoir l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

La loi Solidarité et Rénovation Urbaine (loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000) introduit la notion de Périmètre de Protection Modifié (PPM) qui vise à limiter les abords des monuments historiques aux espaces les plus intéressants au plan patrimonial et qui participent réellement de l'environnement du monument. Que ce soit dans le rayon légal de 500 mètres ou à l'intérieur d'un Périmètre de Protection Modifié la notion de covisibilité reste déterminante et elle ne peut être appréciée que par l'Architecte des Bâtiments de France.

La loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi n°2016-925 du 7 juillet 2016) a précisé les modalités de mise en œuvre du régime de protection des monuments historiques et notamment le régime juridique dit « des abords ».

La covisibilité peut se définir de la manière suivante. Elle est établie si un projet (construction nouvelle par exemple) et le monument classé sont soit visibles l'un depuis l'autre, soit visibles ensemble d'un point quelconque accessible au public (belvédère par exemple). Si la covisibilité est établie, cela ne signifie pas pour autant l'interdiction de mise en œuvre de tout projet nouveau. Le permis de construire (ou permis d'aménager) est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Les avis rendus peuvent être de plusieurs natures :

- avis conforme, qui vaut accord sur les conditions de mise en œuvre du projet,
- avis conforme favorable avec prescriptions,
- avis conforme défavorable,

l'autorité délivrant le permis de construire (le maire) est dans l'obligation de suivre cet avis. En l'absence de covisibilité établie, l'avis rendu est dit « simple » et l'autorité compétente peut, le cas échéant, ne pas tenir compte de cet avis.

Pour ce qui concerne la protection mise en place autour du Manoir de la Gruette, le périmètre de protection initial (500 mètres) a été pour partie réduit, à l'initiative de l'Architecte des Bâtiments de France, par la mise en place d'un Périmètre de Protection Modifié (PPM) acté par l'arrêté préfectoral du 12 avril 2017. Le nouveau tracé figure au PLU de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire à la pièce 5.1b (Plan des servitudes d'utilité publique – AC1). La réduction du périmètre de protection impacte principalement la zone urbaine située au Nord du manoir. L'assiette de l'OAP n°6 (zone 1AUd) reste totalement couverte par le PPM du Manoir de la Gruette.

Plusieurs observations font valoir un risque de covisibilité en cas de construction de nouveaux immeubles dans la partie du périmètre de l'OAP sur laquelle apparaissent trois zones de construction supplémentaires (ovales bleues : zones d'implantation de petits collectifs R+1+A à R+2+A situées au Nord de la nouvelle voie à construire).

L'une de ces observations produit une photo prise de la chapelle de la Gruette (élément protégé) où l'on distingue nettement un immeuble qui pourrait faire partie de l'ensemble construit dans le cadre du programme Gruette 1 (page 9 du registre d'enquête de Saint-Cyr-sur Loire).

Cependant, si la notion de covisibilité semble effective, l'appréciation des enjeux liés à la préservation du Manoir de la Gruette et de ses abords relève de la seule compétence de l'Architecte des Bâtiments de France.

A ce stade de la procédure, le risque de covisibilité entre les immeubles dont la construction est prévue à l'intérieur du périmètre de l'OAP n°6 et le Manoir de la Gruette, s'il est réel, ne peut à lui seul justifier le refus de l'évolution des objectifs de construction de cette OAP, tels qu'ils sont définis par la procédure de modification.

Pour mémoire et afin de lever toute ambiguïté sur les conditions de mise en œuvre du programme initial sur le quartier de la Gruette (immeubles de la Gruette 1), les deux permis de construire délivrés le 2 septembre 2013 pour la construction des 5 immeubles collectifs font l'objet d'un avis « conforme » de l'Architecte des Bâtiments de France (avis du 10 avril 2013).

Il est rappelé que toute nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager et permis de construire) sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France à qui il appartiendra de mesurer l'impact sur le monument classé de la covisibilité générée par les nouveaux projets mis en œuvre.

### **3-1b : circulation et stationnement dans le quartier,**

**Monsieur et Madame MAÏER**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 4d)*

**Association Défense des Résidents DDR** (Bernard Vernisse)

*(observation permanence du 13 mai 2019 + dépôt de 1 courrier et 3 documents – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/pages 5/9)*

**Monsieur Jean Marc LETOURMY**

*(observation permanence 13 mai 2019 – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 11)*

**Monsieur et Madame VIRANTIN**

*(observation permanence 13 mai 2019 – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 12)*

**Monsieur et Madame COMBINEAU**

*(observation hors permanence – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 13)*

**Monsieur Alain CHANTEPIE**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 16d)*

**Madame Claire d'ARNOUX**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 16b)*

*(courrier déposé en mairie hors permanences – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 18d)*

**Monsieur Gwenaël CARIOU**

*(observation hors permanence – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 18)*

**Monsieur Michel PETIT**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 18e)*

**Association de défense de l'environnement du quartier de la Gruette** (Hélène BOSC)

*(courrier remis, permanence du 28 mai 2019 – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/pages 20/21)*

**Monsieur Philippe PAGANELLI**

*(observation hors permanence – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 25)*

**Monsieur Olivier CHAPUS**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 30b)*

**Monsieur et Madame BOURREAU**

*(courrier déposé en mairie hors permanences – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 26)*

La possibilité de construction des trois nouveaux immeubles collectifs, introduite par le projet de l'OAP n°6, ne peut que renforcer les difficultés de circulation liées à la configuration très étroites des voiries permettant la liaison entre le quartier de la Gruette et le reste de la commune.

Les observations sur ce thème évoquent également le stationnement déjà difficile sur la rue Georges GUERARD à proximité des immeubles. Ces observations rejoignent celles plus générales liées aux dispositions du règlement d'urbanisme en matière de nombre de places visiteurs imposées aux constructions nouvelles.

Une observation évoque la possibilité de création d'un service minibus entre le quartier de la Gruette et les points d'arrêts du tramway ou le centre-ville.

**Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (courrier du 18 juin 2019)**

« Concernant le problème de stationnement visiteurs, les règles d'urbanisme en la matière sont respectées mais la pratique montre des places visiteurs utilisées par les propriétaires de logements qui n'utilisent ou ne peuvent utiliser les places créées avec leur logement (vente de places de stationnement et vente de logements séparées). Par ailleurs, l'obligation de n'imposer qu'une place de stationnement par logement social (article L.151-35 du Code de l'Urbanisme), ajoute à cette occupation des places visiteurs par les résidents et donc au problème de stationnement rencontré... ».

« ... Concernant l'observation évoquant la possibilité de création d'un service minibus entre le quartier de la Gruette et les points d'arrêts du tramway ou le centre-ville, il ne s'agit pas d'un sujet relatif au PLU mais relatif aux transports en commun ».

**Réponse aux questions complémentaires du commissaire-enquêteur**

« ... Concernant le quartier de la Gruette, il a été fait une étude de la circulation au niveau du quartier. Il en est ressorti que la situation permettait d'accepter un trafic supplémentaire de 200 voitures actuellement. Une étude complémentaire va être menée suite à la réalisation de l'opération et des aménagements pourront être mis en place si nécessaires ».

La réponse s'accompagne d'une proposition visant à compléter le règlement d'urbanisme en matière de places de stationnements visiteurs. Cet élément de réponse sera traité lors de l'étude du point 3-2d.

**L'intégralité de la réponse du Président de Tours Métropole – Val de Loire à cette observation  
peut être consultée à l'annexe 2 du présent rapport**

**Avis du commissaire enquêteur**

Les difficultés d'accès au quartier de la Gruette, relevées par les différentes observations, sont inhérentes à la composition du tissu urbain (habitat ancien) développé au fil des années sur le secteur du coteau. Ce tissu, bien que peu dense par rapport à d'autres secteurs de la commune, laisse peu de place aux voies de circulation. La plupart de ces voies sont étroites et bordées par les murs de ceinture des propriétés ce qui rend difficile la mise en place d'éléments facilitant la circulation. Par contre, la voie interne du quartier (rue Georges Guérard) est correctement dimensionnée.

Le porteur du projet indique qu'une étude de circulation au niveau du quartier de la Gruette a été réalisée mais il ne précise pas à quel moment cette étude a été réalisée. Il en ressort toutefois que la « situation permettait d'accepter un trafic supplémentaire de 200 voitures ».

Si l'on considère que cette étude a été réalisée avant la construction des immeubles de la Gruette 1, cette possibilité d'absorption du trafic résidentiel induit par les 5 immeubles (118 logements) est pratiquement consommée puisque sur la base d'une moyenne de 1,5 véhicule par logement, ces constructions ont généré, au minimum l'apparition de près de 180 véhicules nouveaux. La marge de manœuvre, en matière d'absorption des circulations nouvelles induites par les constructions prévues dans le cadre de l'OAP n°6, est très limitée. Sur une base identique, les 50 nouveaux logements, vont générer la présence de 75 véhicules supplémentaires ce qui ne peut que renforcer lourdement les difficultés d'accès au quartier de la Gruette.

**En l'attente d'une nouvelle analyse des conditions de circulation sur le secteur de la Gruette qui paraît, à ce jour, indispensable, il semble raisonnable de limiter les possibilités de constructions nouvelles aux 30 logements qui étaient initialement prévus par l'OAP n°6 portée par le PLU du 1<sup>er</sup> mars 2018.**

**D'autre part, je recommande la réalisation d'une nouvelle étude permettant d'actualiser les données relatives aux contraintes de circulation sur les voies qui permettent la liaison entre le quartier et la Gruette et notamment le centre-ville et les zones commerciales.**

Pour la problématique du stationnement dans la rue Georges Guérard, la situation de fait, que le porteur de projet indique dans sa réponse, stationnement des propriétaires sur les places visiteurs au lieu d'utiliser les places privées situées en sous-sol et vente séparée des logements et des places de stationnement, relève pour la première du « bien vivre ensemble » par l'utilisation systématique des places privées, permettant ainsi de laisser libres les places de stationnement visiteur. Pour la seconde, le règlement d'urbanisme du PLU pourrait préciser, en fonction du secteur (notamment pour les zones 1AU), l'obligation pour chaque logement nouveau construit du rattachement à celui-ci d'une place de stationnement privative.

**Pour ce qui concerne le stationnement autour des immeubles de la Gruette 1, si la problématique semble bien réelle, elle ne rentre pas dans l'analyse des conséquences de la modification n°1 du PLU.**

Par contre, contrairement à ce qui est affirmé par le porteur de projet dans sa réponse concernant la proposition de création d'un service minibus destiné à relier le quartier de la Gruette à un pôle d'échange du tramway, la question de la desserte par les transports en commun d'un site couvert par une OAP constitue un élément entrant dans la définition de celle-ci (article R151-8 du Code de l'Urbanisme). Toutefois, la proposition d'instauration d'un tel service, qui s'inscrit bien dans les objectifs de l'axe 5 du PADD : « Promouvoir une mobilité efficace et non nuisante », serait sans doute à traiter de façon plus concrète dans le processus d'évolution du Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la métropole, lorsque celui-ci sera initié.

### **3-1c : insertion dans l'environnement du site,**

#### **Monsieur et Madame VIRANTIN**

*(observation permanence 13 mai 2019 – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 12)*

#### **Monsieur Yves SAMSON**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 16c)*

#### **Monsieur Claude FOUCQUIER**

*(observation hors permanence – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 25)*

#### **Monsieur Alain CHANTEPIE**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 16d)*

#### **Monsieur Hervé BESSTER**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 18b)*

#### **Monsieur Gwenaël CARIOU**

*(observation hors permanence – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 18)*

#### **Monsieur et Madame SALAZAR**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 18g)*

#### **Association de défense de l'environnement du quartier de la Gruette** (Hélène BOSCH)

*(courrier remis, permanence du 28 mai 2019 – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/pages 20/21)*

#### **Monsieur Daniel PORTAT**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 18k)*

#### **Monsieur Michel BOSCH**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 30a)*

#### **Monsieur et Madame BOURREAU**

*(courrier déposé en mairie hors permanences – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 26)*

#### **Madame Denise FOUCQUIER**

*(observation hors permanence – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 17)*

La construction de 3 immeubles supplémentaires, introduite par le projet de modification de l'OAP n°6, suscite de nombreuses inquiétudes parmi les habitants du quartier. Outre la multiplication des véhicules et l'aggravation des conditions de circulation déjà évoqués dans le point précédent, divers éléments susceptibles de contribuer à la dégradation du cadre de vie sont mis en avant :

- la modification de l'environnement immédiat, notamment la dégradation des perspectives visuelles,
- le risque lié aux déplacements des piétons et des cyclistes,
- l'aggravation des phénomènes de pollution (bruit – dégradation de la qualité de l'air),
- le renforcement des surfaces bitumées (gestion des eaux de ruissellement et des eaux usées),
- la destruction des espaces verts et de la trame végétale,
- etc ...

### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (courrier du 18 juin 2019)**

« Concernant le schéma de l'OAP n°6, les tâches de couleur bleue n'indiquent pas le nombre d'immeubles à construire. Le dessin de l'OAP est un schéma de principe, qui indique par une tâche bleue l'emplacement éventuel des collectifs. Aucun nombre de bâtiment n'a été indiqué. Seule une fourchette du nombre de logements à réaliser est mentionnée à titre indicatif.

Pour information, le site de la Gruette 1 correspondait déjà à une zone destinée à l'habitat : pavillonnaire ou/et collectif. Le Plu du 1<sup>er</sup> mars 2018 confirme cette destination et va dans le sens d'une densification urbaine imposée par l'Etat. »

### **Avis du commissaire enquêteur**

L'inquiétude, exprimée par cette série d'observations, repose essentiellement sur la crainte de voir les ensembles collectifs se multiplier du fait de l'apparition dans la modification de l'OAP de trois nouvelles zones d'implantation d'immeubles permettant ce type de constructions au Nord de la nouvelle voie à créer. Le nombre indicatif de nouveaux logements à construire passe de 30 (OAP n°6 définie par le PLU du 1<sup>er</sup> mars 2018) à 50 (OAP n°6 modifiée).

Les zones d'implantation des immeubles collectifs (tâches bleues) ne sont que des indications que l'aménageur devra respecter. Cependant, la représentation de ces zones dans le schéma de l'OAP est réputée constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse (article R151-11 du Code de l'Urbanisme). L'implantation définitive des constructions et, par voie de conséquence, leur insertion dans le site seront déterminées de façon précise, dans un premier temps, par le permis d'aménager (organisation dans l'espace de plusieurs constructions) et, dans un second temps, par le permis de construire de l'immeuble.

Cependant, la représentation graphique dans le schéma d'organisation de l'OAP laisse bien apparaître le passage de deux zones de construction pour les ensembles collectifs (PLU du 1<sup>er</sup> mars 2018) à cinq zones (projet de modification n°1). Si l'on considère que la référence aux constructions de la Gruette 1 est présente dans la description des éléments du programme de l'OAP : « la réalisation majoritairement de petits immeubles collectifs reprenant les mêmes caractéristiques que ceux de la première tranche », la déduction liant le nombre d'immeubles au nombre d'emplacements dédiés à leur réalisation, bien que ne traduisant pas forcément la réalité future, est sans doute légitime.

Cette déduction se trouve renforcée par la contradiction que l'on peut relever dans la rédaction de la partie écrite du règlement qui indique au chapitre 3 éléments de programme :

- au premier alinéa : « La réalisation d'environ une cinquantaine de logements »,
- au deuxième alinéa : « la réalisation majoritairement de petits immeubles collectifs reprenant les mêmes caractéristiques que ceux de la première tranche et représentant une cinquantaine de logements collectifs, de part et d'autre de la voie de desserte (prolongement de la rue Georges Guérard) »,
- au troisième alinéa : « la réalisation de quelques maisons individuelles au Nord de la voie de desserte afin de conserver une mixité de la typologie de l'habitat ».

**Le nombre de logements devant être réalisé en application des éléments de programme définis pour l'OAP n°6 est donc supérieur au chiffre annoncé dans le rapport de présentation de la modification.**

La notion de densification mise en avant par le porteur de projet pour justifier cette évolution semble toutefois inopérante dans le cas de l'OAP n°6. En effet, les lois SRU, Grenelle II et ALUR visent essentiellement à densifier en priorité les zones déjà ouvertes à l'urbanisation (zones U), notamment par le comblement des « dents creuses », la densification des lotissements déjà existants, etc ...

Il est significatif de constater que, dans ce domaine, la partie écrite du règlement de l'OAP ne comporte aucune règle fixant un rapport entre le nombre de logements à construire et l'emprise foncière de celle-ci.

**Pour ce qui concerne l'insertion des constructions dans le site, il est donné acte au porteur du projet que les principes d'aménagement, notamment l'organisation du secteur, la composition urbaine et le schéma de voirie sont de nature à assurer l'intégration du projet dans l'environnement du site, dans le respect des principes de la « Ville-Parc », spécificité de la ville de Saint-Cyr-sur-Loire, définis au Plan d'Aménagement et de Développement Durable.**

### **3-1d : protection des conifères bordant la rue Georges Guérard,**

**Monsieur et Madame VIRANTIN**

*(observation permanence 13 mai 2019 – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 12)*

**Madame Fabienne BALLANGER**

*(message internet + documents – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 14e)*

**Monsieur Jacques RAIMON**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 16a)*

Si la question du devenir des 4 grands conifères, situés en bordure de la rue Guérard, est déjà présente dans l'analyse des observations précédentes : « insertion dans l'environnement du site », cette série d'observations vise à ce que soit édifiée une protection spécifique permettant la protection de ces arbres qualifiés de remarquables.

Cette inquiétude est notamment justifiée par le fait que la zone de construction des trois immeubles supplémentaires, s'ils étaient réalisés, est positionnée par le projet de modification de l'OAP n°6 au droit de la route, à l'emplacement précis de ces arbres.

Une observation fait référence à des dispositions réglementaires (Code de l'Environnement – article L 350-3) qui protègent les arbres d'alignement.

### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (courrier du 18 juin 2019)**

*« L'article L 350.3 du Code de l'Environnement dispose effectivement que « les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies de communication (...) font l'objet d'une protection spécifique ». Cependant, les 4 conifères non identifiés au PLU font partie du jardin de la propriété privée située au 58 rue Louis Bézard. Il ne s'agit donc pas d'une allée d'arbres et alignements d'arbres bordant la voie de communication et ils ne font donc par conséquent l'objet de la protection prévue à l'article 350-3 précité ».*

### **Avis du commissaire enquêteur**

Les quatre grands conifères sont présents sur le site de l'OAP, antérieurement à la réalisation de la rue Georges Guérard. Ils ne peuvent, à ce titre, être qualifiés d'arbres d'alignement, pas plus qu'ils ne peuvent constituer un élément du patrimoine naturel à ce titre. Par contre, sans que l'on puisse les qualifier de « remarquables », ils contribuent à la formation d'un rideau paysagé pouvant marquer une coupure entre les immeubles de la Gruette 1 et les constructions futures définies par l'OAP n°6. D'autre part, ce rideau d'arbres est implanté dans le périmètre des abords immédiats du Manoir de la Gruette et il peut également être un facteur de réduction de la covisibilité entre une partie de ces immeubles et le manoir.

Sous réserve d'une vérification préalable de l'état sanitaire et mécanique des arbres, il paraît souhaitable d'attirer l'attention des futurs opérateurs sur l'intérêt que peut présenter leur conservation dans la composition paysagère du quartier. Cependant, si l'abattage s'avérait nécessaire en raison notamment de la configuration spécifique du site en forte déclivité, des mesures compensatoires (plantations) pourraient être mises en place dans le schéma global d'aménagement du site.

**La référence à l'article L 350.3 du Code de l'Environnement ne peut justifier la mise en place d'une protection spécifique autour des 4 grands conifères situés en bordure de la rue Guérard. Cependant, il paraît cohérent de conserver une coupure espaces verts entre le site de la Gruette 1 et celui de la Gruette 2.**

### **3-1e : densification de l'urbanisation (rapport au PADD),**

**Monsieur Hervé BESSTER**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 4d)*

**Madame Jacqueline PERRIN**

*(courrier déposé en mairie hors permanences – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 14a)*

**Monsieur Alain CHANTEPIE**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 16d)*

**Madame Claire d'ARNOUX**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 16b)*

**Monsieur Yannick BONNEAU**

*(observation permanence du 28 mai 2019 + dépôt de 1 mémoire d'avocat – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 23)*

**Monsieur et Madame BOURREAU**

*(courrier déposé en mairie hors permanences – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 26)*

La densification du quartier est perçue par les contributeurs :

- en référence aux immeubles de la phase Gruette 1 qui représentent chacun 25 logements. Si le projet de modification de l'OAP n°6 devait aboutir, ce serait donc 5 nouveaux immeubles qui seraient construits soit 125 nouveaux logements et non 50 nouveaux logements comme indiqué dans le rapport de présentation.

- au regard des emprises foncières évaluées là aussi par comparaison avec la phase La Gruette 1. Sur le plan présenté, les 3 zones de construction supplémentaires occupent une surface bien inférieure, proportionnellement, à celle des bâtiments de la tranche 1, conduisant à une densification excessive de cette partie du site. Ce qui serait non conforme à l'objectif de l'OAP « réalisation ... de petits immeubles collectifs reprenant les mêmes caractéristiques que ceux de la première tranche ».

D'autre part, le projet de modification de l'OAP a pour effet de porter la superficie de la zone 1AUd de 1,88 ha à 1,92 ha. Le cumul des zones à urbaniser (1AUa à 1AUd) devient ainsi 36,57 ha. Cette modification conduit à ne pas respecter l'objectif affiché au PADD en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (maintien d'un seuil maximum de 36 hectares de zones à urbaniser destinées à l'habitat).

Plusieurs observations proposent de privilégier la construction de logements individuels sur le site afin de préserver le caractère de la zone (secteur pavillonnaire).

#### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (courrier du 18 juin 2019)**

« Concernant le schéma de l'OAP n°6, les tâches de couleur bleue n'indiquent pas le nombre d'immeubles à construire. Le dessin de l'OAP est un schéma de principe qui indique par une tâche bleue l'emplacement éventuel des collectifs. Aucun nombre de bâtiment n'a été indiqué. Il n'y a donc pas 5 nouveaux immeubles de prévus. Seule une fourchette du nombre de logements à réaliser est mentionnée, à titre indicatif. Les 50 nouveaux logements cités dans l'OAP correspondent à une estimation.

Concernant les futurs immeubles sur la tranche 2 de la Gruette, leurs caractéristiques devront respecter les éléments inscrits dans l'OAP. De manière générale, tout projet est établi dans le respect du PLU.

Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreuses signatures de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, l'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1<sup>er</sup> mars 2018.

Concernant les observations proposant de privilégier la construction de logements individuels sur le site afin de préserver le caractère de la zone (secteur pavillonnaire), l'OAP n°6 de la Gruette du 1<sup>er</sup> mars 2018 prévoit une mixité dans la forme de l'habitat (individuel et collectif). L'un des objectifs du PLU est la maîtrise de l'étalement urbain en continuité de l'enveloppe urbaine existante afin de répondre aux objectifs de l'Etat. Sur le site de la Gruette, pour la deuxième tranche, il est pris en compte dans le schéma de principe de l'OAP l'environnement urbain, à savoir, des petits collectifs et des maisons individuelles, solution mixte visant à la fois à conserver le caractère de la commune tout en respectant les objectifs de l'Etat. L'OAP reprend ces caractéristiques ».

#### **Réponse aux questions complémentaires du commissaire-enquêteur**

Aucun permis d'aménager ou de construire pour la deuxième tranche de la Gruette n'a été délivré ou n'est en cours d'instruction.

L'intégration, dans le périmètre de l'OAP des parcelles BC 58 et BC 210, a pour objectif d'intégrer dans sa globalité l'unité foncière du propriétaire des parcelles BC 43, 56, 57, 449 déjà incluses pour parties dans l'OAP. Le but est d'avoir une cohérence urbaine et foncière en incluant l'ensemble de l'unité foncière ».

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Outre les éléments de réponse déjà soulevés dans l'avis formulé pour le point 3-1c : insertion dans l'environnement du site, à propos du nombre de logements susceptibles d'être construits (supérieur aux 50 logements identifiés par l'OAP) et sur la pertinence de la notion de densification évoquée dans la réponse du porteur projet, ces observations traduisent à nouveau le sentiment d'inquiétude, mais aussi d'incompréhension de la nature réelle du projet induit par l'OAP n°6 modifiée qui peut dominer dans la population.

La projection, pour le moins exagérée sur le nombre de logements des immeubles collectifs susceptibles d'être construits formulée par l'un des contributeurs (120 logements), est représentative d'une démarche de défiance vis-à-vis d'un projet considéré comme non conforme aux objectifs définis par le PADD support du PLU, adopté le 1er mars 2018, notamment au regard des objectifs liés à la préservation de l'image de la commune « Ville – Parc » et de la qualité de vie des habitants de Saint-Cyr-sur-Loire.

**Pour répondre à ces inquiétudes, le Maire de Saint-Cyr-sur-Loire a, dans un premier temps, indiqué en séance du conseil municipal (13 mai 2019) que le projet portant sur la modification de l'OAP n°6 allait être abandonné. Le courrier de réponse du Président de Tours Métropole – Val de Loire au procès-verbal des observations confirme la volonté de retirer ce projet de la procédure de modification en cours et de revenir, pour ce qui concerne l'OAP n°6, aux dispositions initiales arrêtées par le PLU du 1<sup>er</sup> mars 2018.**

Une autre observation indique que l'extension du périmètre couvert par l'OAP n°6 modifiée conduit à dépasser l'objectif de plafonnement à 36 hectares des zones à urbaniser (zones AU). Ce chiffre, mentionné au chapitre 4 du PADD (objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain) se décline par rapport aux anciennes dispositions du Plan d'Occupation des Sols qui limitait l'emprise maximum des zones à urbaniser à 36 hectares. Si l'on considère que les deux parcelles intégrées au périmètre (BC 58 et BC 210) sont déjà en zone ouverte à l'urbanisation (zone UBb), l'adjonction de l'emprise cumulée de ces deux parcelles est sans effet sur l'objectif défini au PADD.

Par contre, l'intérêt qu'il y aurait à intégrer ces deux parcelles (dont l'une est déjà bâtie) au périmètre de l'OAP me paraît contestable. La notion d'unité foncière mise en avant dans la réponse du porteur de projet ne relève pas de l'intérêt général mais semble plutôt répondre à un intérêt particulier (vente de l'ensemble de la propriété dans le cadre des opérations immobilières à venir), sans lien avec les finalités du document d'urbanisme.

**Le projet de modification de l'OAP n°6, même si celui-ci est au final abandonné, n'était pas en contradiction avec le PADD.**

### **3-1f : gestion de la procédure d'évolution du PLU,**

**Monsieur Yannick BONNEAU**

*(observation permanence du 28 mai 2019 + dépôt de 1 mémoire d'avocat – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 23)*

**Madame Blandine CATTIER**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 14b)*

**Association Défense des Résidents DDR (Bernard Vernisse)**

*(courrier déposé en mairie, hors permanence) – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 14d)*

**Monsieur Yves SAMSON**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 16d)*

**Monsieur Hervé BESSTER**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 18b)*

**Monsieur Daniel PORTAT**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 18k)*

*Pour mémoire, trois autres observations concernent des demandes de rendez-vous ou des demandes d'ajouts de précisions sur des contributions déjà déposées.*

Durant la première partie de l'enquête, les observations liées à la procédure, soulignaient le délai très faible entre l'adoption du PLU initial (mars 2018) et la procédure de mise en œuvre de la modification de ce document.

Dans un second temps, après l'intervention de Monsieur le Maire de Saint-Cyr-sur-Loire au conseil municipal du 13 mai 2019 annonçant l'abandon du projet de modification de l'OAP n°6 et la relation de cette annonce faite par la presse locale, plusieurs observations, tout en donnant acte à Monsieur le Maire de cette décision, ont exprimé des interrogations sur la procédure devant être mise en œuvre pour confirmer cet abandon.

Pour mémoire, trois observations concernent le déroulement de l'enquête (contribution déposée ultérieurement, demande de rendez-vous, corrections matérielles sur des observations déjà émises).

#### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire aux observations (courrier du 18 juin 2019)**

*« Le PLU, approuvé le 1<sup>er</sup> mars 2018, avait été arrêté le 26 juin 2017 par le Conseil Métropolitain. La version du PLU actuel ne date donc pas d'à peine un an mais de deux ans. Par ailleurs, la modification d'un PLU peut être lancée à tout moment ».*

#### **Réponse aux questions complémentaires du commissaire-enquêteur**

*Calendrier de la procédure de révision du POS valant élaboration du PLU :*

*... 30.06.2014 : Mise en œuvre de la procédure de révision et des modalités de concertation ...*

*... 04.07.2016 : Débat sur les orientations du PADD ...*

*... 26.06.2017 : Approbation du bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU ...*

*... 1<sup>er</sup> mars 2018 : Approbation du PLU ...*

**L'intégralité de la réponse du Président de Tours Métropole – Val de Loire à cette observation  
peut être consultée à l'annexe 2 du présent rapport**

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Sur la base des informations apportées par le porteur de projet sur le déroulement de la procédure d'élaboration du PLU et compte tenu de la complexité inhérente de celle-ci, les observations qui relèvent un délai très faible entre l'adoption du PLU (1<sup>er</sup> mars 2018) et la présente procédure de modification doivent être relativisées.

Dans la réalité, les différentes phases d'étude du projet de PLU, adopté le 1<sup>er</sup> mars 2018, commencent en octobre 2015 (après le choix du bureau d'étude). Les grandes lignes du projet sont retracées dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui constitue « l'armature » du dossier. Le PLU, dans sa forme actuelle est finalisé, en juin 2017 avant qu'il ne soit soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (services de l'Etat, entre autres) et à la population au travers de l'enquête publique.

D'autre part, il n'existe aucune règle encadrant les délais de mise en œuvre d'une procédure d'évolution (révision ou modification du PLU).

**La procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire est parfaitement conforme aux dispositions réglementaires fixées par le Code de l'Urbanisme.**

Pour ce qui concerne l'abandon du projet de modification de l'OAP n°6 la Gruette, la décision définitive ne relève pas du commissaire enquêteur. Celui-ci a, par contre, l'obligation de formuler un avis personnel et motivé (document « Avis du commissaire enquêteur »). La décision finale appartiendra au conseil métropolitain de Tours Métropole – Val de Loire (après avis du conseil municipal de Saint-Cyr-sur-Loire).

### **3-1g : rejet global du projet « La Gruette 2 »,**

#### **Monsieur Gilles GAHERI**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 2a)*

#### **Monsieur et Madame RENAULT**

*(observation hors permanence – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 3)*

#### **Monsieur Daniel JOUANNEAU**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 4c)*

#### **Monsieur Hervé BESSTER**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 4d)*

#### **Monsieur Daniel LAVALADE**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 4e)*

#### **Madame Blandine CATTIER**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 14b)*

#### **Madame Hélène BOSC**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 14e)*

#### **Monsieur Michel DELFOUR**

*(courrier déposé en mairie, hors permanence – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 18c)*

#### **Madame Annie PORTAT**

*(message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 18L)*

#### **Monsieur H. PUIFFE**

*(observation hors permanence – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 31)*

Par opposition aux observations des points 1a à 1f, exprimant elles aussi un rejet du projet « La Gruette 2 » (observations souvent argumentées et très documentées), 10 autres observations affirment un rejet formel de principe. Ce rejet se manifeste dans la plupart des cas par une énumération des nuisances que le projet va générer pour le quartier La Gruette et ses habitants.

Il convient d'ajouter à ces observations, les 186 signatures recueillies au travers des deux pétitions initiées par les associations « Défense Des Résidents » - DDR et « l'Association de Défense de l'Environnement du quartier de la Gruette ».

### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (courrier du 18 juin 2019)**

« ... Dans le dossier de modification du PLU objet de l'enquête publique, l'OAP n°6 ne fait l'objet que d'une modification, il ne s'agit pas d'un nouveau projet. Dès lors les observations relatives à tout refus de construction sur la deuxième tranche n'entrent pas dans l'objet de l'enquête publique.

La modification de l'OAP n°6 proposée est abandonnée au vu des différentes observations recueillies. Néanmoins, l'OAP n°6 est maintenue dans sa version initiale du 1<sup>er</sup> mars 2018, avec la réalisation de collectifs au sud de la voie et la réalisation de maisons individuelles au nord de la voie ».

### **Avis du commissaire enquêteur**

L'abandon du projet de modification de l'OAP n°6 la Gruette, confirmé par le courrier de réponse du Président de Tours Métropole – Val de Loire au procès-verbal des observations, ne signifie pas, l'abandon de tout projet sur le quartier de la Gruette. Si cette décision est effectivement actée par le conseil métropolitain, les dispositions définies au PLU, adopté le 1<sup>er</sup> mars 2018, restent applicables. Celles-ci sont décrites au dossier du PLU – Document 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (chapitre 6).

**En conclusion et compte tenu des divers points développés ci-dessus, je considère que l'abandon du projet de modification de l'OAP n°6 la Gruette est une bonne décision. En conséquence, j'émettrai un avis en ce sens dans le document final sous forme d'une réserve qui porte obligation pour le porteur de projet de valider cet avis.**

## **III-2 Analyse des contributions portant sur d'autres sujets en lien avec la procédure de modification du PLU**

### **3-2a gestion des emplacements réservés,**

#### **Emplacement réservé n°27**

**Madame Aude GRONDIN**

*(observation permanence du 13 mai 2019 – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 10)*

**Monsieur Didier PORTAL**

*(observation permanence du 13 mai 2019 – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 11)*

**Madame Catherine PORTAL**

*(message internet avec documents annexes – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 18f)*

Des inquiétudes ont été exprimées sur la nature de la future voie qui sera implantée sur cet emplacement.

Un propriétaire (Monsieur Didier PORTAL) et sa famille ont renouvelé, à deux reprises durant l'enquête, leur opposition formelle à l'élargissement de l'emprise de cet emplacement réservé sur la parcelle BC 314p.

#### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (courrier du 18 juin 2019)**

*Sans objet*

#### **Réponse aux questions complémentaires du commissaire-enquêteur**

« La largeur de l'emprise initiale, au droit de la parcelle BC 314, est d'environ 5 m dans le Plu, adopté le 1<sup>er</sup> mars 2018. Si la modification est adoptée, la nouvelle emprise de cet emplacement réservé sera de 5m mais située plus au Sud sur le « chemin existant » à l'arrière de la parcelle.

L'emplacement réservé est destiné à l'aménagement d'une circulation douce piéton-vélo uniquement (cf document 3.8 Liste des emplacements réservés).

Concernant la modification proposée sur L'ER 27, l'auteur du projet suivra les recommandations du commissaire-enquêteur quant au devenir de la proposition de modification de cet emplacement réservé ».

**L'intégralité de la réponse du Président de Tours Métropole – Val de Loire à cette observation  
peut être consultée à l'annexe 2 du présent rapport**

### **Avis du commissaire enquêteur**

La finalité de l'emplacement réservé n°27, confirmée par la réponse du porteur de projet au procès-verbal des observations, est définie au dossier du PLU, document 3-8 Liste des emplacements réservés de la manière suivante : « Prolongement Ouest de l'avenue de la République – Aménagement d'une circulation douce piéton-vélo ».

L'extension de l'emprise sur la parcelle BC 314 laissait craindre aux habitants que cet élargissement ne permette, à terme, une desserte routière du quartier de la Gruette par un raccordement sur la nouvelle voie. Cependant après une visite sur les lieux, il me semble que cette hypothèse ne pourrait, en aucun cas, être mise en œuvre.

Au droit de la parcelle BC 314, l'emplacement réservé offre deux possibilités de débouché :

- soit emprunter l'allée de la Gruette ; outre la présence du manoir classé monument historique, cet axe très étroit ne permet pas une circulation fluide des véhicules (les croisements sont très problématiques)
- soit ouvrir une nouvelle voie sur les emprises disponibles de l'emplacement réservé ; compte tenu de la forte dénivellation vers la Choisille le coût des travaux serait très important, sans compter les atteintes au milieu naturel et à la biodiversité très riche dans ce secteur sensible.

**L'inquiétude exprimée durant l'enquête publique de voir cet emplacement se transformer en un axe de circulation des voitures est sans fondement, cette hypothèse d'aménagement n'étant pas réalisable.**

Pour ce qui concerne l'élargissement de l'emprise sur la parcelle BC 314, qui porte à cet endroit la largeur de l'emplacement réservé n°27 à près de 7 mètres, cet élargissement justifié, dans un premier temps auprès du propriétaire concerné par une référence à l'ancien cadastre Napoléonien (présence d'un chemin), vise à maintenir une emprise de 5 mètres tout en décalant celle-ci sur une emprise disponible (chemin privé) propriété de Monsieur Portal.

La visite sur site met en évidence deux emprises pour partie séparées par une clôture béton doublée d'une haie de laurier (côté emprise initiale prévue au PLU). En l'état actuel des choses, l'emprise initiale impacte le chemin d'accès d'une seule propriété totalement clôturée (portail électronique au débouché de l'emprise sur l'allée de la Gruette). L'emprise complémentaire envisagée est constituée par un chemin de servitude qui se situe en périphérie de la propriété Portal.

Ce chemin, qui relie l'allée de la Gruette au site de l'OAP du quartier Gruette, est totalement indépendant de l'habitat principal et de ses annexes. Il est isolé de la zone d'usage de la propriété soit par les constructions annexes, soit par un grillage ancien envahi par la végétation. La première partie du chemin (côté allée de la Gruette) est bien entretenue, la seconde partie (côté OAP du quartier Gruette) un peu moins.

La configuration de ce chemin ne peut, à elle seule, permettre d'assurer la continuité de la voie douce projetée (largeur de 5 mètres) sans qu'une partie de l'emprise ne vienne impacter la propriété voisine.

Ce choix, outre les acquisitions foncières, est de nature à générer des charges plus importantes pour la commune puisqu'il rendra nécessaire la reconstruction du mur de clôture mitoyen entre les deux emprises ainsi que celle du portail d'accès coté allée de la Gruette.

**En conséquence, je recommande le maintien de l'emplacement réservé n°27 sur son emprise telle qu'elle est définie au PLU du 1<sup>er</sup> mars 2018.**

**Voir reportage photos – page suivante**



Emprise actuelle (5 mètres) de l'emplacement réservé porté au PLU (débouché sur l'allée de la Gruette)



Projet d'élargissement sur la parcelle BC 314 (débouché sur l'allée de la Gruette)



Mur de clôture végétalisé séparant les deux emprises sur une partie de la mitoyenneté



Emprise prévue au PLU (côté quartier Gruette)



Emprise élargie (côté quartier Gruette)

### **ER voiries – site du Boulevard De Gaulle**

**Association Avec Saint-Cyr** (Philippe LEPAPE)

(observation permanence du 26 mai 2019 + dépôt de documents – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 22)

observation hors permanence + remise de 2 courriers et 5 documents – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 27)

Le pétitionnaire, à l'origine des deux observations (1 observation initiale + 1 courrier), souligne le fait que le transfert au bénéfice de Tours Métropole – Val de Loire des emplacements réservés 4, 7, 10, 26, 30, 34, 35, 37 et 47 initialement créés ou confirmés au PLU au bénéfice de la Commune de Saint-Cyr-sur-Loire, modifie les conditions de gestion du programme portant sur l'aménagement du Boulevard Charles De Gaulle.

### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (courrier du 18 juin 2019)**

Sans objet

### **Avis du commissaire enquêteur**

Les modalités de création d'un emplacement réservé sont définies par le Code de l'Urbanisme à l'article L 151-41 dans les termes suivants :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la location et les caractéristiques ... »

Les 9 emplacements réservés, mentionnés par le pétitionnaire, sont créés par la commune de Saint-Cyr-sur-Loire soit en 2010 (ER 10, 26, 30, 34, 35, 37 et 47), soit en 2017 (ER 4 et 7). Pour chacun de ces emplacements réservés, le PLU indique, au document « 3.8. Liste des emplacements réservés », la nature de l'ouvrage devant être réalisé sur celui-ci, la liste des parcelles concernées permettant de calculer la surface et l'identification des propriétaires, les caractéristiques (largeur des futurs ouvrages réalisés).

**La création de ces emplacements réservés est réalisée conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.**

Le transfert de ces emplacements réservés au bénéfice de Tours Métropole – Val de Loire répond aux obligations issues du Code Général des Collectivités Territoriales (article L 5217-2) du fait de la création de la métropole (20 mars 2017) qui devient compétente de plein droit en lieu et place des communes membres pour les opérations liées à la création ou à l'entretien de la voirie sur l'ensemble de son territoire.

**Le transfert des emplacements réservés destinés à des créations d'ouvrages de voiries au bénéfice de Tours Métropole – Val de Loire est réalisé conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.**

Le fait de créer un emplacement réservé n'emporte pas approbation du projet d'aménagement devant, à terme, y être réalisé et encore moins les modalités de gestion du programme de réalisation. Cette création constitue une réservation d'emprises. Cette disposition est confirmée à l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme qui indique :

« Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L 151-41 ... ».

**La création d'un emplacement réservé ne détermine en aucun cas les modalités de gestion d'un programme d'aménagement.**

**Le transfert au bénéfice de Tours Métropole – Val de Loire des emplacements réservés, cités par le pétitionnaire, n'a pour effet que de changer la collectivité devant mener les procédures d'acquisitions foncières sans que cela n'impacte la nature des travaux à réaliser sur ces emplacements.**

### **Changement de numérotation de certains emplacements réservés**

La modification du dispositif d'identification des emplacements réservés est relevée par le commissaire enquêteur lors de l'étude initiale du dossier.

**Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (courrier du 18 juin 2019)**

« Concernant le changement de numérotation, comme cela est indiqué dans le rapport de présentation du dossier de modification du PLU, la voie par laquelle l'ER initial du PLU adopté le 1<sup>er</sup> mars 2018 a été défini a été réalisé. L'emplacement réservé n'est donc plus nécessaire et doit donc être supprimé du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés. Le dernier ER 64 prendra la place de l'ER 13.

Concernant l'ER 41 initial du PLU, adopté le 1<sup>er</sup> mars 2018, une erreur matérielle relative au cadastre est à corriger : les parcelles sont déjà dans le patrimoine communal ... L'ER 41 doit donc être supprimé du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés. L'avant dernier ER 63 prendra la place de l'ER 41. Ces changements de numérotation évitent de rencontrer des ER « vides » dans la liste.

**L'intégralité de la réponse du Président de Tours Métropole – Val de Loire à cette observation  
peut être consultée à l'annexe 2 du présent rapport**

**Avis du commissaire enquêteur**

La technique de renumérotation des espaces réservés, pour combler les « vides », peut constituer une difficulté dans la lecture des documents d'urbanisme par les propriétaires concernés, surtout si ceux-ci ne sont pas attentifs aux évolutions successives de ces documents.

La procédure de modification n°1 du PLU emporte la modification du numéro d'identification de deux emplacements réservés. Je recommande que soit mise en place une information spécifique (courrier) auprès des propriétaires concernés par les deux emplacements dont la numérotation est modifiée.

**3-2b préservation du patrimoine et de l'environnement naturel du territoire communal,**

**Monsieur Jean Claude AROCHE**

*(observation hors permanence – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 13)*

**Madame Hélène BOSC**

*(courrier déposé en mairie, hors permanence – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 14c)*

**Monsieur Claude FOUCQUIER**

*(observation hors permanence – registre de Saint-Cyr-sur-Loire/page 17)*

**Madame Denise FOUCQUIER**

*(observation hors permanence – registre de Saint-Cyr-sur-Loire/page 17)*

**Madame Françoise VERNISSE**

*(message internet – registre de Saint-Cyr-sur-Loire/page 24b)*

**Monsieur J.F. TROIN**

*(observation hors permanence – registre de Saint-Cyr-sur-Loire/page 33)*

Les auteurs de chacune des 6 observations rappellent les spécificités de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire qui a su conduire une urbanisation progressive et modérée contribuant à l'équilibre entre la trame bâtie et la trame végétale tout en préservant les éléments du patrimoine issus de l'évolution historique de la cité. Cet équilibre constitue un élément majeur de la qualité de la vie à Saint-Cyr-sur-Loire.

Des inquiétudes, autour du risque de dégradation de ce bien vivre en ville, dû à un excès de densification de l'habitat, notamment sous la pression des promoteurs immobiliers, sont exprimées à plusieurs reprises.

La densification du centre-ville doit se faire dans le respect des grandes orientations définies par le PADD rappelées dans certaines observations : protection du capital végétal – valorisation de l'identité urbaine – promotion d'une mobilité efficace et non nuisante.

La nécessité de préserver l'image de la ville est également évoquée. Une observation cite « La Fleur d'Or » décernée à Saint-Cyr-sur-Loire en 2017 et sur ce que cette distinction implique pour le développement de la commune.

Plusieurs personnes relèvent les demandes de déclassement de parcelles aujourd'hui répertoriées en Espace Boisé Classé, formulées depuis l'ouverture de l'enquête publique par des particuliers. Elles s'inquiètent des suites qui pourraient être apportées à ces demandes.

#### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (courrier du 18 juin 2019)**

« L'augmentation de la densification urbaine n'est pas un fait de la pression des promoteurs immobiliers mais les caractéristiques urbaines et paysagères de la commune ainsi qu'une obligation légale émanant du Grenelle 2 et de la loi ALUR. Malgré tout, l'objectif du PLU est de conserver une qualité de vie pour ses habitants, comme cela est défini dans les orientations du PADD ».

#### **Réponse aux questions complémentaires du commissaire-enquêteur**

« L'objectif du PLH n°3 2018-2023 pour Saint-Cyr-sur-Loire est : 600 logements à produire dont 247 logements locatifs aidés. Le niveau de réalisation, constaté à ce jour par rapport aux objectifs fixés, n'est pas encore connu. A titre indicatif au PLH3 sont inscrits les programmes suivants : La Gruette 1 : 30 logements opération terminée ; les Jardins de Lucas : 8 logements opération terminée ; la Villa Choissille : 32 logements opération terminée ; Linckcity : 40 logements opération en cours de livraison ; Central Parc 1 : 75 logements opération en cours de livraison, soit un total actuel de 185 logements.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Les objectifs en matière de densification urbaine sont fixés, dans un premier temps, par le Plan Local d'Urbanisme, adopté le 1<sup>er</sup> mars 2018 et, dans un second temps, réalisés au travers du Programme Local de l'Habitat géré par la métropole.

Le PLU, plus précisément dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), fixe les grands axes du développement de la commune sur une perspective de 10 ans.

Ces axes au nombre de 5 se déclinent de la manière suivante :

- Protéger le capital végétal et paysager de la ville, support des continuités écologiques,
- Valoriser les identités urbaines de la ville,
- Rester une ville active et attractive pour les habitants présents et futurs,
- Rester une ville active et attractive pour l'activité économique,
- Promouvoir une mobilité efficace et non nuisante.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH), qui couvre la période 2018-2023, détermine, dans un premier temps, le besoin en construction de nouveaux logements sur le territoire de la métropole pour répondre à l'évolution attendue de la population. En fonction du besoin ainsi déterminé, des objectifs de construction sont fixés à chaque commune composant le territoire métropolitain.

Pour ce qui concerne Saint-Cyr-sur-Loire, les objectifs fixés par le PLH portent sur la construction de 600 logements soit une moyenne de 100 logements/an. Sur la base des informations communiquées par le Président de Tours Métropole – Val de Loire, 185 logements sont, à ce jour, réalisés ou en cours de livraison. Ce volume de constructions semble totalement conforme aux objectifs qui s'imposent à la commune en application du Programme Local de l'Habitat.

**La procédure de modification n°1 du PLU n'est pas de nature à engendrer un mouvement de densification urbaine susceptible de porter atteinte aux grands équilibres fixés par le Plan Local d'Urbanisme adopté le 1<sup>er</sup> mars 2018.**

### **3-2c développement de l'urbanisation et difficultés de circulation,**

**Monsieur Claude FOUCQUIER**

*(observation hors permanence – registre de Saint-Cyr-sur-Loire/page 17)*

**Madame Denise FOUCQUIER**

*(observation hors permanence – registre de Saint-Cyr-sur-Loire/page 17)*

Ces deux observations rappellent que la circulation des véhicules dans certains secteurs de Saint-Cyr-sur-Loire est parfois très difficile, notamment en raison de la configuration du réseau viaire dans les quartiers anciens (voies étroites et non adaptées). La densification de ces quartiers ne peut que contribuer à aggraver cette situation qui ne peut être réglée par la seule limitation de vitesse (30 km/h).

Ce point était également très présent dans les observations formulées autour du projet de modification de l'OAP n°6.

### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (courrier du 18 juin 2019)**

Sans objet

#### **Réponse aux questions complémentaires du commissaire-enquêteur**

« Concernant le quartier de la Gruette, et plus généralement concernant les opérations nouvelles accueillant des constructions d'habitation, il est fait une étude de circulation au niveau du quartier. Pour la Gruette, il en est ressorti que la situation permettait d'accepter un trafic supplémentaire de 200 voitures actuellement. Une étude complémentaire va être menée suite à la réalisation de l'opération et des aménagements pourront être mis en place si nécessaire ».

#### **Avis du commissaire enquêteur**

La préoccupation, exprimée au travers de ces deux observations, rejoint celles plus spécifiques relatives à la desserte du quartier de la Gruette. Pour la commune de Saint-Cyr-sur-Loire, il s'agit d'une problématique sensible compte tenu de la configuration du territoire, notamment dans les quartiers anciens.

Une partie des solutions pouvant être mises en œuvre est développée à l'axe 5 du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : « Promouvoir une mobilité efficace et non nuisante » :

- poursuivre le développement des modes doux de déplacement,
- compléter et aménager le réseau de voirie,
- organiser le développement urbain pour rendre efficace le réseau de transports en communs.

La réalisation d'aménagements ponctuels (régulation de la vitesse, sens de circulation, aménagements de voirie, etc...), peut apporter des solutions immédiates mais ne répond pas forcément aux objectifs du PADD en matière de mobilité sur la globalité du territoire communal.

**Compte tenu des perspectives de développement de la commune, il ne me semblerait pas inutile de faire réaliser une étude globale permettant d'élaborer un plan de circulation couvrant l'ensemble du territoire pour mettre en cohérence les problématiques de chaque quartier.**

### **3-2d dispositions prévues au règlement d'urbanisme,**

#### **Logements sociaux**

**Société ATARAXIA (Mathieu DUSCHENE)**

*(message internet – registre de Saint-Cyr-sur-Loire/page 18h)*

Après avoir constaté que le projet de règlement d'urbanisme indique que la réalisation de logements sociaux est imposée pour toute opération de plus de 9 logements, le pétitionnaire demande à ce que cette règle soit précisée notamment pour les opérations de terrains à bâtir, pour les opérations mitoyennes concomitantes, pour les opérations avec permis valant division.

### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (courrier du 18 juin 2019)**

« Des précisions, quant à l'application de la règle des 25% de logements sociaux exigés, sont apportées pour répondre au besoin de la pratique.

Ainsi il est proposé de compléter la phrase dans chaque zone où elle est présente : Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un

minimum de 25 % de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme, ou ensemble de programmes sur un même site, si cet ensemble entraîne la création de 10 logements et plus, en respectant au maximum la mixité sociale ».

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte de la modification proposée dans la rédaction du règlement d'urbanisme en relevant toutefois le risque, lorsque des programmes distincts sont développés sur un site de plusieurs hectares, de voir les logements sociaux concentrés sur un secteur spécifique de ce site. La notion de « respect maximum de la mixité sociale » ne reste qu'une recommandation.

#### **Recul des immeubles Boulevard Charles De Gaulle**

**Association Avec Saint-Cyr** (Philippe LEPAPE)

*(observation permanence du 26 mai 2019 + dépôt de documents – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 22)*

L'observation indique que la marge de recul de 15 mètres applicable sur le Boulevard Charles De Gaulle dans le secteur Bergson jusqu'en limite de Tours sera inapplicable.

D'autre part, la construction d'annexes, autorisées en alignement des constructions principales, peut conduire à des constructions qui ne s'intègrent pas dans la continuité du bâti. La proposition formulée par le pétitionnaire est de reporter les constructions d'annexes à l'arrière des bâtiments principaux.

#### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (courrier du 18 juin 2019)**

« Les constructions d'annexes (c'est-à-dire indépendantes de la construction principale) doivent toujours d'une manière générale s'intégrer à l'environnement (cf PLU). Par conséquent, il n'est pas nécessaire de modifier cette disposition ».

#### **Avis du commissaire enquêteur**

La réponse du porteur de projet me semble cohérente au regard des dispositions du règlement d'urbanisme. La construction d'annexes « disgracieuses » ou inadaptées (abris de jardin, piscine) en alignement du bâti principal ne répondrait pas à l'obligation d'intégration dans l'environnement du site.

#### **Nombre de places visiteurs**

**Monsieur et Madame MAUNOURY**

*message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 30c)*

**Monsieur Jacques BIGAS**

*message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 30d)*

**Monsieur Patrice GRANGE**

*message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 34)*

**Monsieur Jean Marc SAINTILAN**

*message internet – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 38)*

Les difficultés de stationnement ont été évoquées à de nombreuses reprises au cours de l'enquête, que ce soit autour des bâtiments déjà construits du quartier La Gruette ou dans d'autres secteurs de la ville.

Les personnes, ayant rédigé les 5 observations identifiées sur ce thème, proposent que pour les programmes neufs à venir, le nombre de places visiteurs imposé aux constructeurs actuellement fixé à 10 %, soit augmenté et porté à 15 %, voire même à 20 %.

#### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (courrier du 18 juin 2019)**

Sans objet

### **Réponse aux questions complémentaires du commissaire-enquêteur**

« Suite aux différentes observations sur l'insuffisance de places de stationnement visiteurs concernant les projets nouvellement construits, il est proposé la phrase suivante, à intégrer dans tous les règlements de zones : « il est imposé un nombre d'aires de stationnement visiteurs propre à assurer le stationnement des véhicules visiteurs hors des voies publiques correspondant aux caractéristiques du projet, avec un minimum de 10% supplémentaires du nombre de places de stationnement requis pour les constructions de trois logements et plus pour le stationnement visiteurs. Ces places doivent être réalisées en surface sur la parcelle privative et restées libres d'accès ».

### **Avis du commissaire enquêteur**

La formulation proposée introduit la notion « d'aires de stationnement visiteurs » en dehors des voies publiques mais ne précise pas que ces aires doivent être accessibles directement depuis la voie d'accès. Elle exclut également la possibilité de stationnement visiteur en sous-sol en imposant l'organisation de celui-ci en surface. Par contre, le nombre de places visiteurs reste fixé à 10 % du nombre de places de stationnement requis, tout en introduisant la notion de « minimum ».

Il serait plus précis, à mon sens de faire évoluer le nombre de places de stationnement visiteurs en fonction du zonage (par exemple, sur le secteur 1UAd couvert par l'OAP n°6 la Gruette, le nombre de places de stationnement visiteurs pourrait être porté à 15 %.

**Une déclinaison du pourcentage du nombre de places de stationnement visiteurs par rapport au nombre de places de stationnement requis par le projet, adaptée à la spécificité de chaque zone du PLU, me semblerait plus pertinente.**

## **III-3 Analyse des contributions ne relevant pas de la procédure de modification du plan local d'urbanisme**

### **3-3a demandes de déclassement de parcelles espace boisé classé,**

**Monsieur et Madame HABINERE**

*(observation permanence du 13 mai 2019 – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 23)*

**Madame Sandrine GAUTHIER**

*(observation permanence du 13 mai 2019 – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 11)*

**Madame PANTALEON (Société Montenay)**

*(observation permanence du 28 mai 2019 + dépôt ultérieur de documents -21 pages – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 24)*

**Monsieur et Madame LEVEQUE**

*(observation permanence du 28 mai 2019 – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 20)*

Les demandes d'ouverture à l'urbanisation de parcelle, identifiées au PLU opposable aux tiers (PLU du 1<sup>er</sup> mars 2018) comme étant protégées au titre des espaces boisés classés, sont identifiées de la manière suivante :

- parcelle cadastrée BC 367, rue de la Mignonnerie propriété de Monsieur et Madame HERBINIERE,
- parcelle positionnée au 31 rue Victor Hugo propriété de Madame Sandrine GAUTHIER (absence de références cadastrales dans l'observation),
- parcelles BC 299, rue de la Mignonnerie propriété de Madame PANTALEON-Société MONTENAY,
- parcelles cadastrées BS 60, BS 61, BS 62, BS 101, BS 133, BS 64 propriété Monsieur et Madame LEVEQUE.

### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (courrier du 18 juin 2019)**

« La modification du classement en EBC de la parcelle BC 367 appartenant aux propriétaires M. et Mme HERBINIERE, ne fait pas partie de la liste des modifications du dossier soumis à l'enquête publique. Aucun déclassement d'EBC n'est prévu. La réduction d'un espace boisé classé fait l'objet d'une procédure de révision et non de modification du PLU.

Concernant l'observation de Madame Sandrine GAUTHIER concernant sa demande d'information pour les espaces boisés au 31, rue Victor Hugo, l'administrée est invitée à prendre rendez-vous auprès

du service urbanisme de la Ville pour prendre connaissance du projet au 31 rue Victor Hugo. Le permis de construire initial du projet a été autorisé sous le règlement du POS qui ne comportait pas d'Espaces Boisés Classés (EBC) à cet endroit. Un EBC a été mis en place par la suite dans le PLU, approuvé, le 1<sup>er</sup> mars 2018, le long de la rue Victor Hugo comme indiqué sur le plan du PLU.

Concernant la parcelle BC 299, cette observation a déjà fait l'objet d'une réponse à l'occasion de l'enquête publique précédente relative à la révision du POS valant élaboration du PLU. Ainsi « l'ensemble du secteur touché par le périmètre de protection de la Gruette a ainsi été mis en zone UP avec des zones limitées de construction telles que définies par l'ABF ».

Concernant l'observation de M. et Mme LEVEQUE, il s'agit des parcelles BS n°60, 61, 62, 64, 101 et 133, ayant déjà fait l'objet de remarques et de réponses à l'occasion de l'enquête publique précédente relative à la révision du POS valant élaboration du PLU ».

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Sans objet,

Pour mémoire, après avoir recueilli l'avis préalable de Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), le déclassement d'un espace boisé classé relève d'une procédure de révision du document d'urbanisme et non d'une procédure de modification (article L 153-31 du Code de l'Urbanisme).

#### **3-3b contentieux sur les modalités d'aménagement du boulevard Charles De Gaulle, Association Avec Saint-Cyr (Philippe LEPAPE)**

*(observation permanence du 28 mai 2019 + dépôt de documents – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 22)*

S'appuyant sur la modification apportée à l'identification de la collectivité ayant demandé l'inscription des emplacements réservés n°4, 7, 10, 26, 30, 34, 35, 37 et 47 (transfert d'emplacements initialement créés par la commune de Saint-Cyr-sur Loire, au bénéfice de Tours Métropole – Val de Loire), l'auteur de l'observation indique que ce changement de collectivité confirme la validité de la procédure en contentieux engagée autour de la procédure d'aménagement du Boulevard Charles De Gaulle.

Il indique notamment que ce programme, si l'on considère que le montant cumulé des différentes phases engagées, réalisées à ce jour, ou à venir, (montant qui selon le pétitionnaire serait supérieur au seuil de 1 900 000 €), aurait dû faire l'objet d'une étude d'impact conformément aux dispositions de l'article R 103-1 du Code de l'Urbanisme.

Il précise également que ce qu'il considère comme le fractionnement d'une opération, qui en fait a un seul objet : l'aménagement du Boulevard Charles De Gaulle, justifie entre autre, l'engagement d'une procédure de recours en annulation du plan local d'urbanisme devant le tribunal administratif d'Orléans.

#### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (courrier du 18 juin 2019)**

*« L'enjeu de l'enquête publique ne porte pas sur la procédure en cours devant le tribunal administratif concernant le PLU du 1<sup>er</sup> mars 2018 et sur les éléments soulevés à cette occasion ».*

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Sans objet,

Le document d'urbanisme a pour objet la définition du droit d'occupation des sols. S'il induit les grands principes d'aménagement d'un territoire, il ne définit en aucun cas la nature des moyens mis en œuvre pour conduire cet aménagement. Il n'entre pas dans les attributions de commissaire enquêteur d'intervenir dans la procédure en contentieux soulevés par le pétitionnaire autour de l'aménagement du Boulevard Charles De Gaulle.

### **3-3c demandes d'information sur les projets d'aménagement de périmètres d'études,**

**Monsieur Alain DUVENT**

*(observation permanence du 28 mai 2019 – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 24)*

**Monsieur Benoit COQUION**

*(observation permanence du 28 mai 2019 – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 24)*

**Monsieur Jean Pierre MARCOUILLE**

*(courrier déposé en mairie, hors permanence – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 33)*

Les demandes d'information sur la nature des projets d'aménagements portés par le PLU concernent les secteurs suivants :

- périmètre d'étude du quartier Fleurie-Montjoie (3 observations),
- périmètre d'étude Cœur de Ville 2 (1 observation),
- périmètre d'étude du quartier République (1 observation)

Trois observations comportent, pour chacun des secteurs concernés, des remarques et propositions sur les choix d'aménagements pouvant être mis en œuvre par la Municipalité.

#### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (courrier du 18 juin 2019)**

« Les périmètres d'étude relevés sont :

- le PE n°13 du 3<sup>ème</sup> groupe scolaire et de la requalification urbaine du quartier Montjoie autour d'un parc public,
- le PE n°6 Cœur de Ville,
- le PE n°1 sur l'Ilot République. Les projets cités sont inscrits au PLU du 1<sup>er</sup> mars 2018 et sont dans la continuité du précédent POS ».

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Sans objet

### **3-3d conditions de cession des emprises de l'emplacement réservé n°60,**

**Monsieur Jean Pierre MARCOUILLE**

*(courrier déposé en mairie, hors permanence – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 30f)*

Un propriétaire, impacté par l'emplacement réservé n°60, dresse la liste des conditions attachées à une éventuelle cession de ces emprises qui empiètent sur sa propriété.

#### **Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (courrier du 18 juin 2019)**

« L'observation relève de négociations pour l'acquisition du foncier avec le bénéficiaire de l'ER n°60. Ce n'est pas l'objet de l'enquête publique ».

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Sans objet

### **3-3e valorisation du patrimoine historique du quartier Chanterrie,**

**Monsieur Jean Claude CHAUSSEE**

*(observation hors permanence + remise d'un dossier au commissaire enquêteur permanence 28 mai 2019 – registre commune de Saint-Cyr-sur-Loire/page 19)*

Le pétitionnaire souhaite attirer l'attention de la Municipalité sur le fait que le patrimoine historique du quartier de la Chanterrie, quartier structuré au Moyen Age du fait de la présence d'une commanderie des Templiers, n'est pas valorisé. Il souligne le fait que le bâti, tel qu'il subsiste aujourd'hui, constitue un témoignage important des différentes étapes ayant marqué l'histoire du quartier.

**Réponse du Président de Tours Métropole Val de Loire (courrier du 18 juin 2019)**

« L'observation sur l'histoire et le patrimoine du quartier de la Chanterie n'entraîne pas de réponse. Il faudrait que l'étude soit reconnue afin de mettre en place une éventuelle protection ».

**Avis du commissaire enquêteur**

Sans objet

L'observation du pétitionnaire ne concerne pas la procédure de modification objet de l'enquête publique.

#### **IV – AVIS RECUEILLIS AVANT L'ENQUETE PUBLIQUE :**

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées (PPA) font l'objet d'une consultation préalable.

Le dossier du projet de modification est adressé à :

- Madame la Préfète d'Indre-et-Loire,
- Monsieur le Président du Conseil Régional Centre – Val de Loire,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental d'Indre-et-Loire,
- Monsieur le Directeur Direction Départementale des Territoires d'Indre-et-Loire,
- Monsieur le Président Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire,
- Monsieur le Président Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle,
- Monsieur le Président Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Indre-et-Loire,
- Monsieur le Président Chambre de Commerce et d'Industrie de Touraine,
- DREAL – SEEVAC – Orléans,
- Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine d'Indre-et-Loire,
- Monsieur le Directeur DREAL – Orléans,
- Monsieur le Maire de Saint-Cyr-sur-Loire.

La transmission intervient par courrier du 25 janvier 2019.

Le seul avis, réceptionné avant l'ouverture de l'enquête et au cours de celle-ci, est émis par le service ingénierie du Conseil Départemental d'Indre et Loire

##### **4-a : avis du Département d'Indre-et-Loire :**

*Dossier transmis le 25 janvier 2019*

*Courrier de réponse du 1<sup>er</sup> mars 2019*

Le Département d'Indre-et-Loire formule plusieurs observations en lien avec le projet d'aménagement du site classé Espace Naturel Sensible du Val de Choisille :

- demande de création d'un emplacement réservé sur la totalité de la parcelle BE 137 pour création d'un bassin tampon visant à recueillir les eaux pluviales se déversant sans post traitement (bassin déshuileur/éboueur) vers la zone humide de la Choisille et création d'un emplacement sécurisé pour la dépose sur le site de cars scolaires),
- le devenir de la parcelle BD 123 impactée à la fois par l'emplacement réservé ER 48 et par le projet de création par le Département, d'un cheminement piéton dans le cadre du circuit de promenade du Val de Choisille,
- la demande de création, sur cette même parcelle (BD 123), d'un emplacement réservé pour réalisation d'un bassin déshuileur/éboueur au droit du rejet d'eau pluvial identifié le long de la rue de Charcenay.

**Conclusion : « Le Conseil Départemental émet un avis favorable au projet de modification du PLU de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire. Je vous saurais gré toutefois de bien vouloir me tenir informé de la suite donnée à ces demandes dans le PLU.**

Fait, à COTEAUX-sur-LOIRE, le 30 juin 2019

Pierre TONNELLE  
Commissaire Enquêteur

Département d'Indre-et-Loire  
**TOURS METROPOLE – VAL DE LOIRE**  
**Commune de Saint-Cyr-sur-Loire**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**relative au projet de modification n°1  
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire  
présenté par Tours Métropole – Val de Loire**

**I bis – Documents annexes au  
RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

- Annexe 1**      **Courrier du 7 juin 2019**  
**Transmission du procès-verbal des observations**
- Annexe 2**      **Courrier du 18 juin 2019**  
**Courrier de réponse au procès-verbal des observations**
- Annexe 2a**     **Note « Position de la Métropole »**
- Annexe 2b**     **Tableau « Observations du responsable du projet »**

**Pierre TONNELLE**  
**Commissaire Enquêteur**

le 7 juin 2019

Document annexe n°1

Monsieur le Président  
Tours Métropole-Val de Loire  
60, avenue Marcel Dassault  
37000 TOURS

A l'attention de  
Madame Aurélie THIBault  
Direction de l'Aménagement Urbain Pilotage et  
coordination des documents d'urbanisme

Objet : **Enquête publique unique**  
**« projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-CYR-SUR-LOIRE »**  
**Communication de la synthèse des observations**

Monsieur le Président,

Suite à la clôture de l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de SAINT-CYR-SUR-LOIRE, procédure pour laquelle j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans, j'ai l'honneur de vous communiquer, conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, la synthèse des observations recueillies au cours de cette enquête qui s'est déroulée du lundi 29 avril 2019 – 8 h 30 au mardi 4 juin 2019 – 17 h 00.

**Participation du public à l'enquête :**

Suivant décompte réalisé à partir des deux registres d'enquête, la participation effective du public est retracée comme suit :

Contributions portées aux registres durant les permanences	12 personnes - 3 associations
Contributions portées aux registres en dehors des permanences	12 personnes - 1 association
Contributions transmises par internet via le site dédié à cet effet	30 personnes - 2 associations
Contributions sous forme d'un courrier remis en mairie en dehors des permanences	6 personnes - 1 association

Soit 67 contributions apportées au cours de l'enquête publique, contributions auxquelles il faut ajouter deux pétitions ayant recueilli 186 signatures.

Ces contributions prennent des formes diverses. Certaines sont très argumentées notamment par la production de jurisprudences, de mémoire d'avocats, de photos, d'autres plus succinctes, d'autres enfin ont été complétées par des documents remis dans un deuxième temps, ce qui explique notamment que certaines personnes ou associations aient effectué plusieurs interventions au cours de la procédure.

La participation directe (hors signature des pétitions) peut raisonnablement être estimée à près de 60 personnes à titre individuel. Trois associations ont également apporté leurs contributions. Il s'agit de l'Association AVEC Saint-Cyr, l'Association Défense Des Résidents (DDR) et l'Association Protection de l'Environnement du Quartier de la Gruette. Ces deux dernières sont à l'origine des deux pétitions et l'association déposées au cours de l'enquête.

Les contributions sont recueillies en totalité sur le registre d'enquête mis à disposition du public en mairie de Saint-Cyr-sur-Loire. Pour mémoire, aucune observation n'a été enregistrée sur le registre mis à disposition au siège de Tours Métropole-Val de Loire.

Ces données traduisent la participation effective du public à l'enquête. Ne sont pas comptabilisées, les personnes venues simplement consulter le dossier sans que cette démarche ne donne lieu à la rédaction d'une contribution, ni les personnes ayant consulté le dossier via internet.

Ce premier constat permet d'affirmer que la nature de l'information, mise en place autour du déroulement de la procédure, par vos services et ceux de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire, permettait la participation effective de la population à l'enquête publique unique.

#### **Identification de la nature des contributions :**

Les contributions recueillies au cours de l'enquête peuvent être classées en trois catégories :

##### **1 - Contributions en lien avec le projet de modification de l'OAP n°6 portant sur le quartier de la Gruette :**

- 1a protection du monument historique,
- 1b circulation et stationnement dans le quartier,
- 1c insertion dans l'environnement du site,
- 1d protection des conifères bordant la rue Georges Guérard,
- 1e densification de l'urbanisation (rapport au PADD),
- 1f gestion de la procédure d'évolution du PLU,
- 1g rejet global du projet « La Gruette 2 »,

Document annexe n°1

##### **2 - Contributions portant sur d'autres sujets en lien avec la procédure de modification du PLU**

- 2a gestion des emplacements réservés,
- 2b préservation du patrimoine et de l'environnement naturel du territoire communal,
- 2c développement de l'urbanisation et difficultés de circulation,
- 2d dispositions prévues au règlement d'urbanisme,

##### **3 - Contributions ne relevant pas de la procédure de modification du plan local d'urbanisme :**

- 3a demandes de déclassement de parcelles espace boisé classé,
  - 3b contentieux sur les modalités d'aménagement du boulevard Charles De Gaulle,
  - 3c demandes d'information sur les projets d'aménagement de périmètres d'études,
  - 3d conditions de cession des emprises de l'emplacement réservé n°60,
  - 3e valorisation du patrimoine historique du quartier Chanterie,
- D'autre part, quelques interventions, qui visent à rectifier ou à confirmer des contributions déjà déposées, sont sans effet direct sur la procédure.

Certaines des contributions, répertoriées ci-dessus, portent sur plusieurs points et peuvent ainsi donner lieu à plusieurs observations.

Au final, ce sont ainsi 97 observations qui sont identifiées (hors pétitions). Il est significatif de constater que :

- 61 observations portent sur la modification de l'OAP n°6 – quartier de la Gruette (63 %),
- 19 observations portent sur divers sujets relevant de la procédure de modification du plan local d'urbanisme (19,5%),
- 17 observations doivent être considérées comme étant hors procédure (17,5 %).

### **Synthèse des observations :**

#### **1 - observations en lien avec le projet de modification de l'OAP n°6 portant sur le quartier de la Gruette :**

Document annexe n°1

##### **1a - protection du monument historique (7 observations) :**

Toutes ces observations relèvent la présence, à proximité immédiate du site de la Gruette, du manoir classé monument historique et la contradiction qu'il peut y avoir à édifier de nouveaux immeubles dans le périmètre de protection de ce monument classé sans qu'il n'y ait « covisibilité » entre ceux-ci.

L'une de ces observations laisse planer un doute sur les conditions dans lesquelles le permis de construire des immeubles de la Gruette 1 a pu être obtenu, notamment sur l'absence de consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

##### **Questions complémentaires du commissaire enquêteur :**

- A quelle date, le ou les permis de construire des tranches initiales des immeubles de la rue Guérard, aujourd'hui terminés, a ou ont-ils été délivrés ?
- Ce ou ces permis avaient-ils été soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ?
- Si oui, s'agissait-il d'un avis simple ou d'un avis conforme et quel était la nature de cet avis ?

##### **1b - circulation et stationnement dans le quartier (14 observations) :**

La possibilité de construction des trois nouveaux immeubles collectifs, introduite par le projet de modification de l'OAP n°6, ne peut que renforcer les difficultés de circulation liées à la configuration très étroites des voiries permettant la liaison entre le quartier de la Gruette et le reste de la commune.

Les observations sur ce thème évoquent également le stationnement déjà difficile sur la rue Georges GUERARD à proximité des immeubles. Ces observations rejoignent celles plus générales liées aux dispositions du règlement d'urbanisme en matière de nombre de places visiteurs imposées aux constructions nouvelles.

Une observation évoque la possibilité de création d'un service minibus entre le quartier de la Gruette et les points d'arrêts du tramway ou le centre-ville.

##### **Questions complémentaires du commissaire enquêteur :**

- Quelles étaient les dispositions imposées au constructeur des immeubles de la Gruette 1 en matière de stationnement des véhicules ?
- Des mesures visant à faciliter la circulation des véhicules autour du quartier de la Gruette sont-elles à l'étude ?

##### **1c insertion dans l'environnement du site (12 observations) :**

La construction de 3 immeubles supplémentaires, introduite par le projet de modification de l'OAP n°6, suscite de nombreuses inquiétudes parmi les habitants du quartier.

Outre la multiplication des véhicules et l'aggravation des conditions de circulation déjà évoqués dans le point précédent, divers éléments susceptibles de contribuer à la dégradation du cadre de vie sont mis en avant :

- la modification de l'environnement immédiat, notamment la dégradation des perspectives visuelles,
- le risque lié aux déplacements des piétons et des cyclistes,
- l'aggravation des phénomènes de pollution (bruit – dégradation de la qualité de l'air),
- le renforcement des surfaces bitumées (gestion des eaux de ruissellement et des eaux usées),
- la destruction des espaces verts et de la trame végétale,
- etc ...

Document annexe n°1

**Question complémentaire du commissaire enquêteur :**

**Sans objet**

**1d - protection des conifères bordant la rue Georges Guérard (3 observations) :**

Si la question du devenir des 4 grands conifères situés en bordure de la rue Guérard est déjà présente dans l'analyse des observations précédentes, insertion dans l'environnement du site, cette série d'observations vise à ce quoi soit édifée une protection spécifique permettant la protection de ces arbres qualifiés de remarquables.

Cette inquiétude est notamment justifiée par le fait que la zone de construction des trois immeubles supplémentaires, s'ils étaient réalisés, est positionnée par le projet de modification de l'OAP n°6 au droit de la route, à l'emplacement précis de ces arbres.

Une observation fait référence à des dispositions réglementaires (Code de l'Environnement – article L 350-3) qui protègent les arbres d'alignement.

**Question complémentaire du commissaire enquêteur :**

**Sans objet**

**1e - densification de l'urbanisation - rapport au PADD (6 observations) :**

La densification du quartier est perçue par les contributeurs :

- en référence aux immeubles de la phase Gruette 1 qui représentent chacun 25 logements. Si le projet de modification de l'OAP n°6 devait aboutir, ce serait donc 5 nouveaux immeubles qui seraient construits soit 125 nouveaux logements et non 50 nouveaux logements comme indiqué dans le rapport de présentation.
- au regard des emprises foncières évaluées là aussi par comparaison avec la phase La Gruette 1. Sur le plan présenté, les 3 zones de construction supplémentaires occupent une surface bien inférieure, proportionnellement, à celle des bâtiments de la tranche 1, conduisant à une densification excessive de cette partie du site. Ce qui serait non conforme à l'objectif de l'OAP « réalisation ... de petits immeubles collectifs reprenant les mêmes caractéristiques que ceux de la première tranche ».

D'autre part, le projet de modification de l'OAP a pour effet de porter la superficie de la zone 1AUd de 1,88 ha à 1,92 ha. Le cumul des zones à urbaniser (1AUa à 1AUd) devient ainsi 36,57 ha. Cette modification conduit à ne pas respecter l'objectif affiché au PADD en matière de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (maintien d'un seuil maximum de 36 hectares de zones à urbaniser destinées à l'habitat).

Plusieurs observations proposent de privilégier la construction de logements individuels sur le site afin de préserver le caractère de la zone (secteur pavillonnaire).

**Questions complémentaires du commissaire enquêteur :**

- Est-ce qu'un permis de construire ou permis d'aménager pour la tranche supplémentaire prévue à l'AOP n°6 du secteur de la Gruette, telle qu'elle a été adoptée initialement dans le PLU 2018, est en cours d'instruction ? (construction de deux nouveaux immeubles R+2 à l'Ouest de la nouvelle voie à réaliser – construction de logements individuels à l'Est de cette voie).
- Y-a-t'il un intérêt collectif à l'intégration dans le périmètre de l'OAP des parcelles BC 58 et BC 210 ?

**1f - gestion de la procédure d'évolution du PLU (9 observations)**

Durant la première partie de l'enquête, les observations liées à la procédure soulignaient le délai très faible entre l'adoption du PLU initial (mars 2018) et la procédure de mise en œuvre de la modification de ce document.

Dans un second temps, après l'intervention de Monsieur le Maire de Saint-Cyr-sur-Loire au conseil municipal du 13 mai 2019 annonçant l'abandon du projet de modification de l'OAP n°6 et la relation de cette annonce faite par la presse locale, plusieurs observations, tout en donnant acte à Monsieur le Maire de cette décision, ont exprimé des interrogations sur la procédure devant être mise en œuvre pour confirmer cet abandon.

Pour mémoire, trois observations concernent l'organisation de la procédure de modification n°1 du PLU (contribution déposée ultérieurement, demande de rendez-vous, corrections matérielles sur des observations déjà émises).

**Questions complémentaires du commissaire enquêteur :**

- Vous voudrez bien rappeler le calendrier mis en œuvre pour aboutir à la finalisation du Plan Local d'Urbanisme, à ce jour, opposable aux tiers (prescription – adoption du PADD et des OAP – arrêt du projet de PLU – période de consultation des personnes publiques associées – enquête publique – adoption du PLU).
- Il paraît souhaitable de formaliser l'intervention de Monsieur le Maire de Saint-Cyr-sur-Loire annonçant devant son conseil municipal le retrait du projet de modification de l'OAP n°6 au travers des réponses qui seront susceptibles d'être apportées au présent procès-verbal des observations.

Document annexe n°1

**1g - rejet global du projet « La Gruette 2 » (10 observations) :**

Par opposition aux observations des points 1a à 1f, exprimant elles aussi un rejet du projet « La Gruette 2 » (observations souvent argumentées et très documentées), 10 autres observations affirment un rejet formel de principe. Ce rejet se manifeste dans la plupart des cas par une énumération des nuisances que le projet va générer pour le quartier La Gruette et ses habitants.

Il convient d'ajouter à ces observations, les 186 signatures recueillies au travers des deux pétitions initiées par les associations « Défense Des Résidents » DDR et « l'Association de Défense de l'Environnement du quartier de la Gruette ».

**Question complémentaire du commissaire enquêteur :**

Sans objet

**2 - Contributions portant sur d'autres sujets en lien avec la procédure de modification du PLU :**

**2a - gestion des emplacements réservés (5 observations)**

**Emplacement réservé n°27 (3 observations)**

Des inquiétudes ont été exprimées sur la nature de la future voie qui sera implantée sur cet emplacement.

Le propriétaire et sa famille ont renouvelé, à deux reprises durant l'enquête, leur opposition formelle à l'élargissement de cette emprise sur la parcelle BC 314p.

**Questions complémentaires du commissaire enquêteur :**

L'emprise de l'emplacement réservé n°27 se trouve élargie en raison de l'adjonction, sur une partie du tracé à ce jour porté au PLU, d'une assiette complémentaire évaluée à 179 m<sup>2</sup> prélevée sur la parcelle BC 314.

- Quelle est la largeur de l'emprise initiale, au droit de la parcelle BC 314 (PLU, adopté le 1<sup>er</sup> mars 2018) ?
- Quelle sera, en définitive si la modification est adoptée, la nouvelle emprise de cet emplacement réservé ?

La finalité, définie pour cet emplacement réservé est, « prolongement Ouest de l'Avenue de la République et aménagement d'une circulation douce piéton-vélo ».

- Pouvez-vous positionner sur un document graphique la partie de cette emprise affectée au prolongement de l'Avenue de la République et préciser s'il s'agit bien d'une voie ouverte à la circulation des véhicules et positionner, de la même manière, la partie de l'emprise affectée de manière exclusive à la circulation douce piéton-vélo.

**- Emplacements réservés Boulevard Charles De Gaulle (2 observations)**

Le pétitionnaire, à l'origine des deux observations (1 observation initiale + 1 courrier), souligne le fait que le transfert au bénéfice de Tours Métropole – Val de Loire des emplacements réservés 4, 7, 10, 26, 30, 34, 35, 37 et 47 initialement créés ou confirmés au PLU au bénéfice de la Commune de Saint-Cyr-sur-Loire, modifie les conditions de gestion du programme portant sur l'aménagement du Boulevard Charles De Gaulle.

**Question complémentaire du commissaire enquêteur :**

Sans objet pour l'observation ci-dessus

Document annexe n°1

Le projet de modification du PLU fait état d'un changement de numérotation pour deux emplacements réservés.

L'emplacement réservé n°64 devient l'emplacement réservé n°13, l'emplacement réservé n°63 devient l'emplacement réservé n°41. Il semble n'y avoir aucune modification par rapport à l'objet et à l'emprise de ces deux emplacements réservés.

- Y a-t-il un motif spécifique justifiant ce changement de numérotation ?

**2b - préservation du patrimoine et de l'environnement naturel du territoire communal**

**(6 observations)**

Les auteurs de chacune des 6 observations rappellent les spécificités de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire qui a su conduire une urbanisation progressive et modérée contribuant l'équilibre entre la trame bâtie et la trame végétale tout en préservant les éléments du patrimoine issus de l'évolution historique de la cité. Cet équilibre constitue un élément majeur de la qualité de la vie à Saint-Cyr-sur-Loire.

Des inquiétudes autour du risque de dégradation de ce bien vivre en ville, dû à un excès de densification de l'habitat, notamment sous la pression des promoteurs immobiliers sont exprimées à plusieurs reprises.

La densification du centre-ville doit se faire dans le respect des grandes orientations définies par le PADD rappelées dans certaines observations : protection du capital végétal – valorisation de l'identité urbaine – promotion d'une mobilité efficace et non nuisante.

La nécessité de préserver l'image de la ville est également évoquée. Une observation cite « La Fleur d'Or » décernée à Saint-Cyr-sur-Loire en 2017 et sur ce que cette distinction implique pour le développement de la commune.

Plusieurs personnes relèvent les demandes de déclassement de parcelles aujourd'hui répertoriées en Espace Boisé Classé, formulées depuis l'ouverture de l'enquête publique par des particuliers. Elles s'inquiètent des suites qui pourraient être apportées à ces demandes.

**Questions complémentaires du commissaire enquêteur :**

- Quelles sont pour la commune les dispositions, prévues au Plan Local de l'Habitat géré par Tours Métropole, en matière de nouvelles constructions ?

- Quelle est la période de validité de ce PLH ?
- Le cas échéant, quel est le niveau de réalisation constaté à ce jour par rapport aux objectifs fixés ?

**- 2c développement de l'urbanisation et difficultés de circulation (2 observations)**

Ces deux observations rappellent que la circulation des véhicules dans certains secteurs de Saint-Cyr-sur-Loire est parfois très difficile, notamment en raison de la configuration du réseau viaire dans les quartiers anciens (voies étroites et non adaptées). La densification de ces quartiers ne peut que contribuer à aggraver cette situation qui ne peut être réglée par la seule limitation de vitesse (30 km/h).

Ce point était également très présent dans les observations formulées autour du projet de modification de l'OAP n°6.

**Questions complémentaires du commissaire enquêteur :**

- Une étude de circulation couvrant la totalité du territoire de la commune a-t-elle été réalisée ?
- Si oui, en quelle année ? De quelle manière, les conclusions de cette étude peuvent-elles être mises à disposition du public ?
- Si non, une telle étude est-elle envisagée ? (à quelle échéance ?)

Document annexe n°1

**2d - dispositions prévues au règlement d'urbanisme (6 observations)**

**- Nombre de places visiteurs dans les constructions nouvelles (4 observations)**

Les difficultés de stationnement ont été évoquées à de nombreuses reprises au cours de l'enquête, que ce soit autour des bâtiments déjà construits du quartier La Gruette ou dans d'autres secteurs de la ville.

Les personnes, ayant rédigé les 5 observations identifiées sur ce thème proposent que pour les programmes neufs à venir, le nombre de places visiteurs imposé aux constructeurs actuellement fixé à 10 %, soit augmenté et porté à 15 %, voire même à 20 %.

**Questions complémentaires du commissaire enquêteur :**

La disposition évoquée ci-dessus, 10 % de places visiteurs pour les constructions de 3 logements et plus, est fixée de manière identique pour toutes les zones urbanisées UA – UB – UC (règlement d'urbanisme - article 12.1.1.- 5<sup>ème</sup> alinéa).

- Une modification de cette disposition est-elle envisageable ?

**- Marge de recul des constructions – alignement des annexes (1 observation)**

L'observation indique que la marge de recul de 15 mètres applicable sur le Boulevard Charles De Gaulle dans le secteur Bergson jusqu'en limite de Tours sera inapplicable.

D'autre part, la construction d'annexes autorisées en alignement des constructions principales peut conduire à des constructions qui ne s'intègrent pas dans la continuité du bâti. La proposition formulée par le pétitionnaire est de reporter les constructions d'annexes à l'arrière des bâtiments principaux.

**Question complémentaire du commissaire enquêteur :**

Sans objet

**- Réalisation de logements sociaux (1 observation)**

Après avoir constaté que le projet de règlement d'urbanisme indique que la réalisation de logements sociaux est imposée pour toute opération de plus de 9 logements, le pétitionnaire demande à ce que cette règle soit précisée notamment pour les opérations de terrains à bâtir, pour les opérations mitoyennes concomitantes, pour les opérations avec permis valant division.

**Question complémentaire du commissaire enquêteur :**

Sans objet

### **3 - Contributions ne relevant pas de la procédure de modification du plan local d'urbanisme :**

#### **3a - demandes de déclassement de parcelles espace boisé classé (4 observations)**

Les demandes d'ouverture à l'urbanisation de parcelle, identifiées au PLU opposable aux tiers (PLU du 1<sup>er</sup> mars 2018) comme étant protégées au titre des espaces boisés classés, sont identifiées de la manière suivante :

- parcelle cadastrée BC 367, rue de la Mignonnerie propriété de Monsieur et Madame HABINERE,
- parcelle positionnée au 31 rue Victor Hugo propriété de Madame Sandrine GAUTHIER (absence de références cadastrales dans l'observation),
- parcelles BC 299, rue de la Mignonnerie propriété de Madame PANTALEON-Société MONTENAY,
- parcelles n°60, 61, 62, 101, 133, 64 propriété Monsieur et Madame LEVEQUE (absence de références cadastrales précises dans l'observation).

#### **Question complémentaire du commissaire enquêteur :**

Sans objet

Document annexe n°1

#### **3b - contentieux sur les modalités d'aménagement du boulevard Charles De Gaulle (1 observation)**

S'appuyant sur la modification apportée à l'identification de la collectivité ayant demandé l'inscription des emplacements réservés n°4, 7, 10, 26, 30, 34, 35, 37 et 47 (transfert d'emplacements initialement créés par la commune de Saint-Cyr-sur Loire, au bénéfice de Tours Métropole – Val de Loire), l'auteur de l'observation indique que ce changement de collectivité confirme la validité de la procédure en contentieux engagée autour de la procédure d'aménagement du Boulevard Charles De Gaulle.

Il indique notamment que ce programme, si l'on considère que le montant cumulé des différentes phases engagées, réalisées à ce jour, ou à venir, (montant qui selon le pétitionnaire serait supérieur au seuil de 1 900 000 €), aurait dû faire l'objet d'une étude d'impact conformément aux dispositions de l'article R 103-1 du Code de l'Urbanisme.

Il précise également que ce qu'il considère comme le fractionnement d'une opération, qui en fait a un seul objet : l'aménagement du Boulevard Charles De Gaulle, justifie entre autre, l'engagement d'une procédure de recours en annulation du plan local d'urbanisme devant le tribunal administratif d'Orléans.

#### **Question complémentaire du commissaire enquêteur :**

Sans objet

#### **3c - demandes d'information sur les projets d'aménagement de différents périmètres d'études (6 observations)**

Les demandes d'information sur la nature des projets d'aménagements portés par le PLU concernent les secteurs suivants :

- périmètre d'étude du quartier Fleurie-Montjoie (3 observations),
- périmètre d'étude Cœur de Ville 2 (1 observation),
- périmètre d'étude du quartier République (1 observation)

Trois observations comportent, pour chacun des secteurs concernés des remarques et propositions sur les choix d'aménagements pouvant être mis en œuvre par la Municipalité.

#### **Question complémentaire du commissaire enquêteur :**

Sans objet

**3d - conditions de cession des emprises de l'emplacement réservé n°60 (1 observation)**

Un propriétaire, impacté par l'emplacement réservé n°60, dresse la liste des conditions attachées à une éventuelle cession de ces emprises qui empiètent sur sa propriété.

**Question complémentaire du commissaire enquêteur :**

**Sans objet**

**3e - valorisation du patrimoine historique du quartier de la Chanterie (1 observation)**

Le pétitionnaire souhaite attirer l'attention de la Municipalité sur le fait que le patrimoine historique du quartier de la Chanterie, quartier structuré au Moyen Age du fait de la présence d'une commanderie des Templiers, n'est pas valorisé. Il souligne le fait que le bâti, tel qu'il subsiste aujourd'hui, constitue un témoignage important des différentes étapes ayant marqué l'histoire du quartier.

**Question complémentaire du commissaire enquêteur :**

**Sans objet**

Outre les observations exposées ci-dessus, 5 interventions qui visent à rectifier ou à confirmer des contributions déjà déposées sont sans effet direct sur la procédure.

Sur chacun de ces points, je vous demande de bien vouloir m'indiquer la position éventuelle de la Métropole, dans un délai de 15 jours.

J'attire votre attention sur le fait que le présent courrier, ainsi que les éléments de réponse que vous voudrez bien me communiquer, seront intégrés au rapport final et par voie de conséquence consultables par le public après remise de l'avis réglementaire.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Document annexe n°1

Pierre TONNELLE

Commissaire Enquêteur



Direction de l'Aménagement Urbain  
Service Urbanisme  
Dossier suivi par Aurélie THIBAUT  
☎ 02 47 80 11 70  
✉ a.thibault@tours-metropole.fr  
PJ : 1 document 📎

Monsieur Pierre TONNELLE  
Commissaire-enquêteur

Document annexe n°2

Tours, le 18 JUIN 2019

Objet : transmission des documents en réponse au PV du commissaire-enquêteur

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

L'enquête publique relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Cyr-sur-Loire s'est tenue du 29 avril au 4 juin 2019.

Vous nous avez transmis par mail le procès-verbal de synthèse des observations du public le 11 juin 2019.

Aussi, en réponse aux remarques consignées dans votre procès-verbal, je vous prie de trouver ci-joint le document (sous format papier et numérique) fourni par la Mairie de Saint-Cyr-sur-Loire et répondant par thématique, aux points soulevés.

Vous voudrez bien remettre aux services de Tours Métropole Val de Loire, vos rapport et conclusions motivées que nous transmettrons ensuite à Madame la Préfète d'Indre-et-Loire ainsi qu'à Monsieur le Maire de Saint-Cyr-sur-Loire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire-enquêteur, en l'assurance de mes salutations respectueuses.

Pour le Président et par délégation,  
La chargée des procédures d'urbanisme

Aurélie THIBAUT.

Adresser toute correspondance à M. le Président, sans indication de nom

🏠 60 avenue Marcel Dassault - CS 30651 - 37206 Tours Cedex 3 ☎ 02 47 80 11 11 🌐 www.tours-metropole.fr

Document annexe n° 2a

## Position de la Métropole

suite à la communication de la synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique relative à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

### 1 – Observations en lien avec le projet de modification de l'OAP n°6 portant sur le quartier de la Gruette

#### 1a – Protection du monument historique

L'appréciation du champ de visibilité d'un monument historique relève de la compétence de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Le projet de la Gruette 1 a été soumis à l'ABF qui a rendu un avis conforme. Les permis de construire ont fait l'objet d'un litige porté devant le juge qui a statué en faveur du projet.

#### Réponses aux questions complémentaires du commissaire-enquêteur :

- Voici l'historique des différents permis délivrés concernant la première phase de constructions sur la Gruette 1 :
  - o Permis d'aménager (PA) 2009-1 annulé le 22.01.2010
  - o PA 2011-1 obtenu le 16.08.2011
  - o PA 2012-3 obtenu le 10.06.2013
  - o PA modificatif obtenu le 10.04.2019
  
  - o Permis de construire (PC) 2009-24 annulé le 22.01.2010
  - o PC 2011-1 autorisé le 16.09.2011
  - o PC 2012-69 et PC 2012-70 autorisés le 02.09.2012
  - o PC modificatif 1 autorisé le 29.09.2015
  - o PC modificatif 2 autorisé le 22.11.2018
- L'ABF a été consulté à l'occasion de ces différents permis.
- L'ABF a rendu un avis conforme dans lequel il a donné son accord au projet.

#### 1b – Circulation et stationnement dans le quartier

Concernant le problème de stationnement visiteurs, les règles d'urbanisme en la matière sont respectées mais la pratique montre des places visiteurs utilisées par les propriétaires de logements qui n'utilisent ou ne peuvent utiliser les places créées avec leurs logements (vente de places de stationnement et vente de logements séparées). Par ailleurs, l'obligation de n'imposer qu'une place de stationnement par logement social (article L.151-35 du Code de l'urbanisme) ajoute à cette occupation des places visiteurs par les résidents et donc au problème de stationnement rencontré.

Suite aux différentes observations sur l'insuffisance de places de stationnement visiteurs concernant les projets nouvellement construits, il est proposé la phrase suivante, à intégrer dans tous les règlements de zones : "il est imposé un nombre d'aires de stationnement visiteurs propre à assurer le stationnement des véhicules visiteurs hors des voies publiques correspondant aux caractéristiques du projet, avec un minimum de 10% supplémentaires du nombre de places de stationnement requis pour les constructions de trois logements et plus pour le stationnement visiteurs. Ces places doivent être réalisées en surface sur la parcelle privative et restées libres d'accès".

Concernant l'observation évoquant la possibilité de création d'un service minibus entre le quartier de la Gruette et les points d'arrêts du tramway ou le centre-ville, il ne s'agit pas d'un sujet relatif au PLU mais relatif aux transports en commun.

Document annexe n° 2a

**Réponses aux questions complémentaires du commissaire-enquêteur :**

- Les dispositions imposées au promoteur des immeubles de la Gruette 1 en matière de stationnement des véhicules étaient celles du POS en vigueur à l'époque. Elles ont été respectées.
- Concernant le quartier de la Gruette, il a été fait une étude de la circulation au niveau du quartier. Il en est ressorti que la situation permettait d'accepter un trafic supplémentaire de 200 voitures actuellement. Une étude complémentaire va être menée suite à la réalisation de l'opération et des aménagements pourront être mis en place si nécessaires.

**1c – Insertion dans l'environnement du site**

Concernant le schéma de l'OAP n°6, les taches de couleur bleue n'indiquent pas le nombre d'immeubles à construire. Le dessin de l'OAP est un schéma de principe qui indique par une tache bleue l'emplacement éventuel des collectifs. Aucun nombre de bâtiments n'a été indiqué. Seule une fourchette du nombre de logements à réaliser est mentionnée, à titre indicatif.

Pour information, le site de la Gruette 1 correspondait déjà à une zone destinée à l'habitat : pavillonnaire ou/et collectif. Le PLU du 1<sup>er</sup> mars 2018 confirme cette destination et va dans le sens d'une densification urbaine imposée par l'Etat.

**1d – Protection des conifères bordant la rue Georges Guérard**

L'article L.350-3 du Code de l'environnement dispose effectivement que "les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies de communication (...) font l'objet d'une protection spécifique". Cependant, les 4 conifères non identifiés dans le PLU font partie du jardin de la propriété privée située au 58 rue Louis Bézard. Il ne s'agit donc pas d'une allée d'arbres et alignements d'arbres bordant la voie de communication et ils ne font donc pas en conséquence l'objet de la protection prévue à l'article L.350-3 précité.

**1e – Densification de l'urbanisation – rapport au PADD**

Concernant le schéma de l'OAP n°6, les taches de couleur bleue n'indiquent pas le nombre d'immeubles à construire. Le dessin de l'OAP est un schéma de principe qui indique par une tache bleue l'emplacement éventuel des collectifs. Aucun nombre de bâtiments n'a été indiqué. Il n'y a donc pas 5 nouveaux immeubles de prévus. Seule une fourchette du nombre de logements à réaliser est mentionnée, à titre indicatif. Les 50 nouveaux logements cités dans l'OAP correspondent à une estimation.

Concernant les futurs immeubles sur la tranche 2 de la Gruette, leurs caractéristiques devront respecter les éléments inscrits dans l'OAP. De manière générale, tout projet est établi dans le respect du PLU.

Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, l'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1<sup>er</sup> mars 2018.

Concernant les observations proposant de privilégier la construction de logements individuels sur le site afin de préserver le caractère de la zone (secteur pavillonnaire), l'OAP n°6 de la Gruette du 1<sup>er</sup> mars 2018 prévoit une mixité dans la forme de l'habitat (individuel et collectif). L'un des objectifs du PLU est la maîtrise de l'étalement urbain en continuité de l'enveloppe urbaine existante afin de répondre aux objectifs de l'Etat. Sur le site de la Gruette, pour la deuxième tranche, il est pris en compte dans le schéma de principe de l'OAP l'environnement urbain, à savoir des petits collectifs et des maisons individuelles, solution mixte visant à la fois à conserver le caractère de la commune tout en respectant les objectifs de l'Etat. L'OAP reprend ces caractéristiques.

Document annexe n°2a

**Réponses aux questions complémentaires du commissaire-enquêteur :**

- Aucun permis d'aménager ou de construire pour la deuxième tranche de la Gruette n'a été délivré ou n'est en cours d'instruction.
- L'intégration dans le périmètre de l'OAP des parcelles BC 58 et BC 210 a pour objectif d'intégrer dans sa globalité l'unité foncière du propriétaire des parcelles BC 43, 56, 57, 449 déjà incluses pour parties dans l'OAP. Le but est d'avoir une cohérence urbaine et foncière en incluant l'ensemble de l'unité foncière.

**1f – Gestion de la procédure d'évolution du PLU**

Le PLU approuvé le 1<sup>er</sup> mars 2018 avait été arrêté le 26 juin 2017 par le Conseil Métropolitain. La version du PLU actuel ne date donc pas d'à peine un an mais de deux ans. Par ailleurs, la modification d'un PLU peut être lancée à tout moment.

**Réponses aux questions complémentaires du commissaire-enquêteur :**

- Voici le calendrier de la procédure de révision du POS valant élaboration du PLU :
  - o **16.04.2014** : Intention de mise en œuvre de la procédure de révision du POS en PLU, par délibération du Conseil Municipal (CM).
  - o **30.06.2014** : Mise en œuvre de la procédure de révision et des modalités de concertation, par délibération du CM.
  - o **28.09.2015** : Choix du bureau d'étude.
  - o **04.07.2016** : Débat sur les orientations du PADD en CM.
  - o **29.09.2016** : Première réunion des Personnes Publiques Associées (PPA).
  - o **23.01.2017** : Accord de la commune pour autoriser Tour(s)Plus à achever la procédure d'élaboration à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017.
  - o **18.05.2017** : Réunion publique sur le projet de PLU.
  - o **31.05.2017** : Seconde réunion des PPA.
  - o **12.06.2017** : Avis favorable du CM sur le projet de PLU à arrêter par Tours Métropole Val de Loire (TMVL), par délibération du CM.
  - o **26.06.2017** : Approbation du bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU, par délibération de TMVL.
  - o **Mi-juillet 2017 à mi-octobre 2017** : Saisine des PPA,... pour avis sur le projet de PLU.
  - o **21.11.2017 au 20.12.2017** : Enquête publique sur le projet de PLU arrêté.
  - o **Fin 2017-début janvier 2018** : analyse du registre d'enquête publique et conclusions du commissaire-enquêteur.
  - o **Janvier 2018** : Modification du dossier de PLU avant son approbation, en fonction des observations des administrés et des PPA.
  - o **1<sup>er</sup> mars 2018** : Approbation du PLU, après avis du CM (délibération du 27 février 2018) et par délibération de TMVL.
  - o **Prise d'effet du PLU à compter du 12.03.2018.**
  
- Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1<sup>er</sup> mars 2018.

**1g – Rejet global du projet « La Gruette 2 »**

Document annexe n°2a

Dans le dossier de modification du PLU objet de l'enquête publique, l'OAP n°6 ne fait l'objet que d'une modification, il ne s'agit pas d'un nouveau projet. Dès lors les observations relatives à tout refus de construction sur la deuxième tranche n'entrent pas dans l'objet de l'enquête publique.

La modification de l'OAP n°6 proposée est abandonnée au vu des différentes observations recueillies. Néanmoins, l'OAP n°6 est maintenue dans sa version initiale du 1<sup>er</sup> mars 2018, avec la réalisation de collectifs au sud de la voie et la réalisation de maisons individuelles au nord de la voie.

## 2 – Contributions portant sur d'autres sujets en lien avec la procédure de modification du PLU

### 2a – Gestion des emplacements réservés

#### Réponses aux questions complémentaires du commissaire-enquêteur :

- La largeur de l'emprise initiale, au droit de la parcelle BC 314, est d'environ 5m dans le PLU adopté le 1<sup>er</sup> mars 2018.
- Si la modification est adoptée, la nouvelle emprise de cet emplacement réservé sera de 5m mais située plus au Sud sur le « chemin existant » à l'arrière de la parcelle.
- L'emplacement réservé est destiné à l'aménagement d'une circulation douce piéton-vélo uniquement, comme cela est indiqué dans l'extrait du document 3.8 Liste des emplacements réservés ci-dessous :



Concernant la modification proposée sur l'ER 27, l'auteur du projet suivra les recommandations du commissaire-enquêteur quant au devenir de la proposition de modification de cet emplacement réservé.

- Concernant le changement de numérotation, comme cela est indiqué dans le rapport de présentation du dossier de modification du PLU, la voie pour laquelle l'ER 13 initial du PLU adopté le 1<sup>er</sup> mars 2018 a été défini a été réalisée. L'emplacement réservé n'est donc plus nécessaire et doit donc être supprimé du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés. Le dernier ER 64 prendra la place de l'ER 13.

Concernant l'ER 41 initial du PLU adopté le 1<sup>er</sup> mars 2018, une erreur matérielle relative au cadastre est à corriger : les parcelles sont déjà dans le patrimoine communal (une omission a été faite par la DGI quant à la publication de l'acte notarié mentionnant la commune comme propriétaire). L'ER 41 doit donc être supprimé du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés. L'avant-dernier ER 63 prendra la place de l'ER 41.

Ces changements de numérotation évitent de rencontrer des ER « vides » dans la liste.

### 2b – Préservation du patrimoine et de l'environnement naturel du territoire communal

L'augmentation de la densification urbaine n'est pas un fait de la pression des promoteurs immobiliers mais les caractéristiques urbaines et paysagères de la commune ainsi qu'une obligation légale émanant du Grenelle 2 et de la loi ALUR. Malgré tout, l'objectif du PLU est de conserver une qualité de vie pour ses habitants, comme cela est défini dans les orientations du PADD.

Document annexe n°2a

**Réponses aux questions complémentaires du commissaire-enquêteur :**

- L'objectif du PLH n°3 2018-2023 pour Saint-Cyr-sur-Loire est : 600 logements à produire dont 247 logements locatifs aidés.
- Le niveau de réalisation constaté à ce jour par rapport aux objectifs fixés n'est pas encore connu. A titre indicatif au PLH3 sont inscrits les programmes suivants : la Gruette 1 : 30 logements opération terminée ; les Jardins de Lucas : 8 logements opération terminée ; la Villa Choisille : 32 logements opération terminée ; Linkcity : 40 logements opération en cours de livraison ; Central Parc tranche 1 : 75 logements opération en cours de livraison, soit un total actuel de 185 logements.

**2c – Développement de l'urbanisation et difficultés de circulation**

**Réponses aux questions complémentaires du commissaire-enquêteur :**

- Concernant le quartier de la Gruette et plus généralement concernant les opérations nouvelles accueillant des constructions d'habitation, il est fait une étude de la circulation au niveau du quartier. Pour la Gruette, il en est ressorti que la situation permettait d'accepter un trafic supplémentaire de 200 voitures actuellement. Une étude complémentaire va être menée suite à la réalisation de l'opération et des aménagements pourront être mis en place si nécessaires.

**2d – Dispositions prévues au règlement d'urbanisme**

**Réponses aux questions complémentaires du commissaire-enquêteur :**

- **Nombre de places visiteurs dans les constructions nouvelles :**

**Réponses aux questions complémentaires du commissaire-enquêteur :**

Suite aux différentes observations sur l'insuffisance de places de stationnement visiteurs concernant les projets nouvellement construits, il est proposé la phrase suivante, à intégrer dans tous les règlements de zones : "il est imposé un nombre d'aires de stationnement visiteurs propre à assurer le stationnement des véhicules visiteurs hors des voies publiques correspondant aux caractéristiques du projet, avec un minimum de 10% supplémentaires du nombre de places de stationnement requis pour les constructions de trois logements et plus pour le stationnement visiteurs. Ces places doivent être réalisées en surface sur la parcelle privative et restées libres d'accès".

- **Marge de recul des constructions – alignement des annexes :**

Les constructions d'annexes (c'est-à-dire indépendantes de la construction principale) doivent toujours d'une manière générale s'intégrer à l'environnement (cf PLU). Par conséquent, il n'est pas nécessaire de modifier cette disposition.

- **Réalisation de logements sociaux :**

Des précisions quant à l'application de la règle des 25% de logements sociaux exigés sont apportées pour répondre au besoin de la pratique. Ainsi il est proposé de compléter la phrase dans chaque zone où elle est présente : "Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme, ou ensemble de programmes sur un même site, si cet ensemble entraîne la création de 10 logements et plus, en respectant au maximum la mixité sociale."

**3 – Contributions ne relevant pas de la procédure de modification du plan local d'urbanisme**

**3a – Demandes de déclassement de parcelles espace boisé classé**

Document annexe n°2a

- La modification du classement en EBC de la parcelle BC367 appartenant aux propriétaires M. et Mme HERBINIERE, ne fait pas partie de la liste des modifications du dossier soumis à l'enquête publique. Aucun déclassement d'EBC n'est prévu. La réduction d'un espace boisé classé fait l'objet d'une procédure de révision et non de modification du PLU.
- Concernant l'observation de Mme Sandrine GAUTHIER concernant sa demande d'information pour les espaces boisés au 31 rue Victor Hugo, l'administrée est invitée à prendre rendez-vous auprès du service urbanisme de la Ville pour prendre connaissance du projet au 31 rue Victor Hugo.  
Le permis de construire initial du projet a été autorisé sous le règlement du POS qui ne comportait pas d'Espaces Boisés Classés (EBC) à cet endroit. Un EBC a été mis en place par la suite dans le PLU approuvé le 1er mars 2018, le long de la rue Victor Hugo comme indiqué sur le plan du PLU.
- Concernant la parcelle BC 299, cette observation a déjà fait l'objet d'une réponse à l'occasion de l'enquête publique précédente relative à la révision du POS valant élaboration du PLU. Ainsi, « l'ensemble du secteur touché par le périmètre de protection de la Gruette a ainsi été mis en zone UP au futur PLU. La zone sera donc maintenue en zone UP avec des zones limitées de construction telles que définies par l'ABF ».
- Concernant l'observation de M. et Mme LEVEQUE, il s'agit des parcelles BS n°60, 61, 62, 64, 101 et 133, ayant déjà fait l'objet de remarques et de réponses à l'occasion de l'enquête publique précédente relative à la révision du POS valant élaboration du PLU.

**3b – Contentieux sur les modalités d'aménagement du boulevard Charles de Gaulle**

L'objet de l'enquête publique ne porte pas sur la procédure en cours devant le tribunal administratif concernant le PLU du 1<sup>er</sup> mars 2018 et sur les éléments soulevés à cette occasion.

**3c – Demandes d'information sur les projets d'aménagements de différents périmètres d'études**

Les périmètres d'étude relevés sont :

- le PE n°13 du 3<sup>e</sup> groupe scolaire et de la requalification urbaine du quartier Montjoie atour d'un parc public.
- le PE n°6 Cœur de Ville 2.
- le PE n°1 sur l'îlot République.

Les projets cités sont inscrits au PLU du 1er mars 2018 et sont dans la continuité du précédent POS.

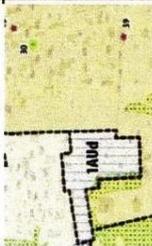
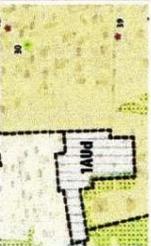
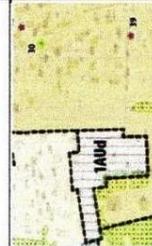
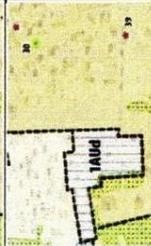
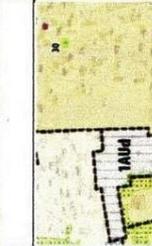
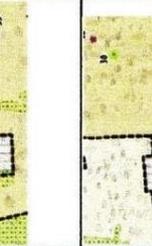
**3d – Conditions de cession des emprises de l'emplacement réservé n°60**

L'observation relève de négociations pour l'acquisition du foncier avec le bénéficiaire de l'ER 60. Ce n'est pas l'objet de l'enquête publique.

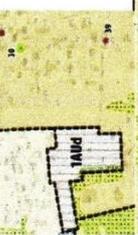
**3e – Valorisation du patrimoine historique du quartier de la Chanterie**

L'observation sur l'histoire et le patrimoine du quartier de la Chanterie n'entraîne pas de réponse. Il faudrait que l'étude soit reconnue afin de mettre en place une éventuelle protection.

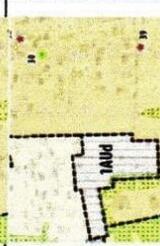
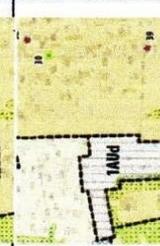
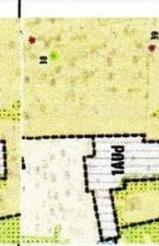
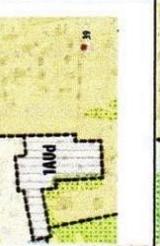
Enquête publique PLU modification 1 du 29.04.2019 au 04.06.2019 : observations du responsable du projet

Date de l'observation	Nom de l'administré	Support	Adresse de l'administré	Observations	Thématique	Extrait zonage PLU	Observation du responsable du projet
01.05.2019	M. Gilles GAHEIN	Mail	7 rue Georges Courteline	Comment justifier l'extension de la Gruette ? Pour le confort de vie des riverains ? Pour sécuriser et fluidifier la circulation dans les rues environnantes ? Pour préserver l'environnement ? Pour densifier un quartier réputé résidentiel ? Penser à la préservation de l'existant, participant au charme et à la qualité de vie de St Cyr, et ne pas céder à la frénésie de construction de promoteurs plus sensibles au profit qu'aux nuisances provoquées.	OAP n°6 La Gruette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018.
02.05.2019	M. Yannick BONNEAU	Registre	11, allée de la cheminée ronde	Alors que le dernier PLU date du 1er mars 2018, à peine plus d'un an, des dispositions en contradiction manifeste avec le précédent PLU sont modifiées, concernant la Gruette zone JAUD. La zone avait réservé une zone tampon entre les maisons de l'allée de la Cheminée ronde et les immeubles. Avec la modification, la zone est réduite à un y "bourrant" avec 3 immeubles de 50 logements. Inacceptable.	OAP n°6 La Gruette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018. Le PLU approuvé le 1er mars 2018 avait été arrêté le 26 juin 2017 par le Conseil Métropolitain. La version du PLU actuel ne date donc pas d'a peine un an mais de deux ans. Par ailleurs, la modification d'un PLU peut être lancée à tout moment. Cf les observations du même administré n°3, 44 et 48.
06.05.2019	M. Yannick BONNEAU	Mail	11, allée de la cheminée ronde	Demande de rendez-vous avec le commissaire-enquêteur au nord de l'Association de protection de l'environnement du quartier de la Gruette, accompagné de la Présidente de l'Association.	OAP n°6 La Gruette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018. Cf les observations du même administré n°2, 44 et 48.
07.05.2019	M. Yves PROFFLES	Mail	La Gruette 15 17 allée de la Gruette	Précisions apportées concernant l'extension Gruette 2 : - par un acte du 24 février 1989 arrêté du Ministère d'état chargé des affaires culturelles en date du 14 juin 1981, art.1 sont classés Monuments historiques les parties de la Gruette, la façade sur cour fermée et la toiture correspondante, les murs de clôture...etc... la Chapelle... publié au bureau de hypothèques de TOURS le 28 sept 1981. - la TOUVERIE du projet par rapport à la partie classée de la GRUETTE documents photos et photos d'ornes vous serons fournis.	OAP n°6 La Gruette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018. Il est à noter que la zone JAUD a été fixée en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France et les permis de construire de la Gruette 1 ont été délivrés après avis conforme de celui-ci. Le projet de constructions sur la Gruette 1 a déjà fait l'objet d'un différend concernant notamment sa visibilité avec la Gruette, porté devant le juge qui a statué sur ce sujet en faveur du projet.
09.05.2019	M. et Mme Pruzzi et Vesna RENAULT	Registre	11 rue Georges Courteline	A peine plus d'un an après le précédent PLU, déjà une révision avec une iniquité particulière concernant le secteur de la Gruette car : - il est prévu 50 logements au lieu de 30 initialement. Pourquoi ? - les risques d'accidents de circulation (piétons, automobilistes, cyclistes) vont encore augmenter dans les rues avoisinantes, à sens unique, étroites avec peu ou pas de visibilité. - les nuisances sonores de circulation des véhicules augmentées (178 logements au total qui engendreront 250 voitures au minimum). - où est le respect du Patrimoine vis-à-vis de la Chapelle classée de la GRUETTE ? Il y a déjà visibilité avec la Gruette 1, ce sera pire avec la Gruette 2. - désagréments subis par les riverains liés aux travaux de la Gruette 2 et à la proximité des immeubles. "Ce sera donc la double peine pour les mêmes riverains et ce dans un laps de temps très court" Demande l'annulation du projet Gruette 2.	OAP n°6 La Gruette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018. Le PLU approuvé le 1er mars 2018 avait été arrêté le 26 juin 2017 par le Conseil Métropolitain. La version du PLU actuel ne date donc pas d'a peine un an mais de deux ans. Par ailleurs, la modification d'un PLU peut être lancée à tout moment. Le projet de constructions sur la Gruette 1 a déjà fait l'objet d'un différend concernant notamment sa visibilité avec la Gruette, porté devant le juge qui a statué sur ce sujet en faveur du projet.
09.05.2019	DI	Mail		"Non au projet de la Gruette 2". Non à la construction de 5 immeubles supplémentaires sans respect de l'environnement et projet d'infrastructure routière adaptée."	OAP n°6 La Gruette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018.
11.05.2019	M. Hervé BESTER	Mail	Résidence Edouard Anuré 12, rue Georges Guépard	Contre le projet de modification de l'OAP de la Gruette. A acheté un appartement dans le projet Gruette 1 : le projet Gruette 2 va faire perdre de la valeur à son bien (obstruction de la vue). Le promoteur avait assuré qu'aucune construction n'allait être réalisée, donc soit le promoteur soit la Ville a menti. Problèmes d'arbitrage et de stationnements rue Georges Guépard. Le projet de 5 bâtiments supplémentaires [50 logements indiqués dans le PLU modifié alors que S'25 = 125 logements] va faire du quartier une zone d'habitation dense et sensible voire une zone d'agitation. Mise en plus d'une circulation accrue dans le projet de la Gruette 2 mais dans la première tranche, "les baguies ont tous leur place et par contre aucun bus supplémentaire devant la cinquième, ni même de voie cyclable". Demande l'implantation d'une zone tampon bosse entre les 2 tranches et n'autoriser que la construction de maisons individuelles. Suggère l'implantation de jardins que les habitants des bâtiments de la première tranche pourraient exploiter.	OAP n°6 La Gruette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018. Cf l'observation du même administré n°32.

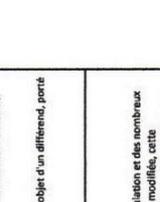
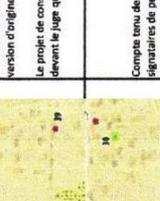
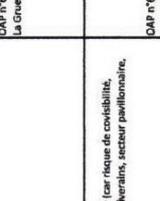
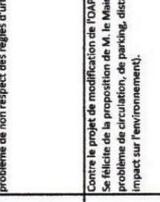
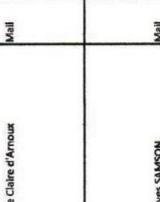
Document annexe n° 2b

8	12.05.2019	Mme Danièle LAVALADE	Mairie	Lotissement Bellevue	Contre le projet de modification de TOAP de la Gruette 2. "La Gruette 1 a déjà fait l'objet de gros dégâts concernant l'environnement : paysage défiguré par ses immeubles, - des immeubles avec des pignons sur des propriétés déjà existantes etc..."	OAP n°6 La Gruette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenu dans sa version d'origine du PLU du 31 mars 2018.
9	12.05.2019	M. et Mme Marc et Nicole MAÏER	Mairie		Habitent à proximité de la Gruette. Inquiète du projet de la Gruette 2 avec un changement radical quant à la vie du quartier, une augmentation du nombre de voitures circulant dans les rues étroites avec une augmentation de la pollution pour les enfants, papiers, déchets, enfants. Contre défigurer le quartier.	OAP n°6 La Gruette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenu dans sa version d'origine du PLU du 31 mars 2018.
10	13.05.2019	M. B. VERMISE au nom de l'Association DDR Saint-Cyr-sur-Loire	Registre	17 rue Georges Courteline	Président de l'Association DDR Saint-Cyr-sur-Loire. Demande de modification du classement de la parcelle BIC167 actuellement classée en espace boisé classé. - augmentation de la circulation et la cohabitabilité avec la Gruette, en joignant des documents : - voies de circulation pour rejoindre le recade - jugement sur permis de construire en cohabitabilité avec un monument historique - photo prise de la Gruette montrant la vue sur un immeuble construit dans la tranche 1 de la Gruette - arrêt du Conseil d'Etat du 20.01.2016.	OAP n°6 La Gruette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenu dans sa version d'origine du PLU du 31 mars 2018. Le projet de constructions sur la Gruette 1 a déjà fait l'objet d'un différend concernant notamment sa cohabitabilité avec la Gruette, porté devant le juge qui a statué sur ce sujet en faveur du projet. Cf l'observation du même administré n°20.
11	13.05.2019	M. et Mme BERNARD HERBINIERE	Registre	10 rue de la Mignonnerie	Demande de modification du classement de la parcelle BIC167 actuellement classée en espace boisé classé.	Zone UP Classement EBC		La modification du classement en EBC de la parcelle BIC167 ne fait pas partie de la procédure de classement de l'urbanisme. Le classement de l'urbanisme est soumis à l'enquête publique. Aucun déclassement d'EBC n'est prévu. La réduction d'un espace boisé classé fait l'objet d'une procédure de révision et non de modification du PLU.
12	13.05.2019	Mme Aude GRONDIN	Registre	9 rue Georges Guérand	Veuve à la permanence du commissaire-enquêteur pour information sur la nature de la voie de desserte créée dans le prolongement de la rue Georges Guérand (ER 27).	ER 27		L'emplacement réservé n°27 correspond à l'aménagement d'une circulation douce piéton-vélo uniquement.
13	13.05.2019	Mme Sandrine GAUTIER	Registre	Conséquent 29 rue Victor Hugo	Demande d'information concernant les espaces boisés au 31 rue Victor Hugo.	Espaces boisés		L'administré est invité à prendre rendez-vous auprès du service urbanisme de la Ville pour prendre connaissance du projet au 31 rue Victor Hugo. Le permis de construire initial du projet a été autorisé sous le règlement du Plan d'Occupation des Soix qui ne comportait pas d'EBC. A cet endroit, un EBC a été mis en place par la suite dans le PLU approuvé le 31 mars 2018, le long de la rue Victor Hugo comme indiqué sur le plan du PLU.
14	13.05.2019	M. Didier PORTAL	Registre		Visite auprès du commissaire-enquêteur pour confirmer ses différents courriels concernant la parcelle "1AUD".	OAP n°6 La Gruette BIC27		Il s'agit de l'ER n°27. L'observation étant le constat de la visite auprès du commissaire-enquêteur, elle n'entraîne pas de réponse de la part de l'auteur du projet. Cf l'observation sur le même objet n°34.
15	13.05.2019	M. Jean-Marc LETOURMY	Registre	17 rue Luis BEZARD	Contre le projet de modification de TOAP n°6 de la Gruette. La Gruette 1 a déjà apporté son lot de nuisances (circulation automobiles dans des rues non adaptées). La Gruette 2 = aberration écologique. Il faut cesser l'artificialisation des sols.	OAP n°6 La Gruette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenu dans sa version d'origine du PLU du 31 mars 2018.
16	13.05.2019	M. et Mme Jean-Pascal VIRANTIN	Registre	18 rue Georges Guérand	Réserve sur la modification de TOAP n°6 de la Gruette 2 : nuisances sonores dues à la circulation, destruction des sapins et autres arbres, diméité de la circulation, vue occultée par les nouveaux immeubles, destruction des espaces verts.	OAP n°6 La Gruette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenu dans sa version d'origine du PLU du 31 mars 2018.

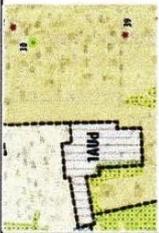
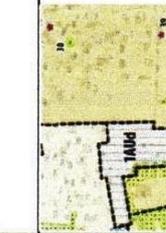
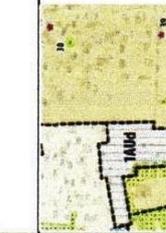
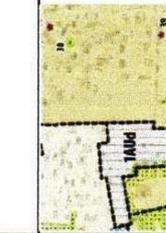
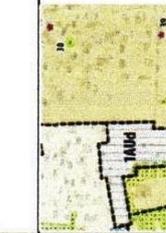
Document annexe n°2b

17	13.05.2019 Reçu le 14.05.2019	Mme Jacqueline PEBRIN	Mai	1 rue Louis Béard	Contre le projet de modification de l'OAP n°6 de la Guette. Stop à la densification, atteinte au patrimoine exceptionnel, à la qualité du cadre de vie, au respect d'identité de la Ville, au poumon vert. Problème de circulation pour sortir de chez eux.	OAP n°6 La Guette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Guette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Guette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018.
18	14.05.2019	M. et Mme A et D COMBINEAU	Registre	rue de Pallau	Contre le projet de modification de l'OAP n°6 de la Guette. Rue de Pallau trop passagère et la Guette 2 la rendre impraticable et dangereuse car la rue est étroite et n'est pas tracée pour un tel trafic.	OAP n°6 La Guette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Guette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Guette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018.
19	17.05.2019	Mme Blandine CATTIER	Mai	11, Allée de la Cheminée Ronde	Contre le projet de modification de l'OAP n°6 de la Guette. Densification indétectable et non respect de la demande des riverains déjà faite lors de 1ère tranche. Les habitants de la 1ère tranche tiennent à l'environnement paysagé créé par le promoteur local. Convivialité de la Guette difficile à respecter pendant 6 mois de l'année. Incertitude permanente donc riverains non rassurés. Il faut résister "aux appétits toujours plus féroces des promoteurs".	OAP n°6 La Guette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Guette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Guette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018.
20	19.05.2019	M. B. VERNISSE au nom de l'Association DOR Saint-Cyr-sur-Loire	Courrier reçu par mail	9 rue Georges Courteline	Concernant le projet de modification de la Guette 2, satisfait de l'annonce de M. BRAVO quant à un abandon éventuel de la modification de l'OAP n°6 de la Guette. Mais l'Association reste vigilante : devant l'aggravation de la circulation qui aura forcément lieu, la préservation du patrimoine dans le respect des règles de convivialité, devant les demandes de déclassament d'espaces boisés classés, l'un des enjeux du PLU est "protéger le capital végétal et paysager de la Ville".	OAP n°6 La Guette EBC		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Guette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Guette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018. Cf l'observation de même administré n°10.
21	20.05.2019	M. Jean-Claude ROCHE	Registre	rue du Bois Livière	La Ville n°5 "pas occasion à devenir une concentration urbaine de grands immeubles, toujours plus bas, toujours plus denses, toujours plus irrisolables". Problème de circulation avec des rues inadéquates. Ne pas céder face aux promoteurs immobiliers, ne pas construire un autre Suintes.	Contre la densification		L'objectif est de préserver l'esprit de Saint-Cyr-sur-Loire en tant que "ville-parc". Une illustration en est le nouveau quartier Central Parc. Le soucis principal est d'assurer une qualité de vie aux habitants actuels et nouveaux. Hors le secteur UIC, la hauteur maximale autorisée partie habitat est en moyenne de R+2+attique ou R+2+combles et ponctuellement de R+3+combles ou R+3+attique. La volumétrie est donc bien différente du quartier Suintes. L'objectif n'est donc pas d'avoir de grands immeubles. Par ailleurs, le PLU impose toujours un pourcentage d'espaces verts dans les opérations : en moyenne 50% minimum de la surface du terrain doit être réservée aux espaces verts. La densification urbaine est une obligation légale intégrée au PLU, mais avec celui-ci également pour objectif la préservation du cadre de vie paysager et de qualité. Les études de circulation sont faites régulièrement afin d'apporter une réponse satisfaisante à l'ensemble des flux de circulation.
22	20.05.2019	Mme Hélène BOSC	Mai	6, allée des symphonies	Photo jointe. Contre la modification dans le vœux SCOr. Contre le projet de modification de l'OAP n°6 de la Guette. Excès de densification de l'habitat depuis 10 ans. "Certes les conignes gouvernementales sont de densifier les cours de ville pour limiter l'étalement urbain. Mais faut-il pour autant réaliser un "mitage d'immeubles" dans des zones boisées et d'habitat individuel ? Est-ce une raison pour construire des immeubles n'importe où (...) ? Non respect des caractéristiques de la 1ère tranche de la Guette 1 exigé par le PLU avec la densification du sol de la tranche 2 supérieure à celle de la tranche 1. Problème de nuisance automobile engendrée par la Guette 1. Contre le déclassement de la parcelle BC 367 car risque d'une Guette 3 avec une atteinte à l'environnement existant et une augmentation de la circulation. Veiller à protéger les quartiers historiques vertoyrains de Saint-Cyr.	OAP n°6 La Guette EBC Contre la densification		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Guette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Guette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018. Cf les observations de même administré n°31 et 42.
23	20.05.2019	M. Jacques RAMON	Mai		Contre le projet de construction d'immeubles au Vau Ardau.	Vau Ardau		L'objet de l'enquête publique ne porte pas sur la construction d'immeubles au Vau Ardau. Les règles de la zone UP du PLU du 1er mars 2018 s'appliquent au site.

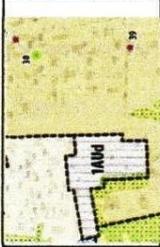
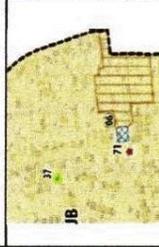
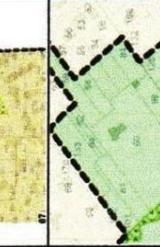
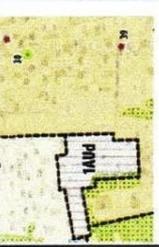
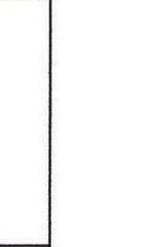
Document annexe n°2b

24	20.05.2019	Mme Fabienne BALLANGER	Mairie	Arêt d'une cour d'appel en pièces jointes. Contre le projet de modification de l'OAP n°6 de la Gruette. Consistent avec le zonage d'habitat individuel de la Gruette. Si le projet d'urbanisme du secteur 1A10d n'est pas adopté, il y aura un impact négatif sur la préservation de la biodiversité et de la qualité de l'air. Cette cohabitation peut être faite, sous réserve de la préservation de la composition de celui-ci. "Cette cohabitation a été imposée conformément à l'architecte des bâtiments de France préalablement à toute délivrance d'un permis de construire. Or, un vœu mal commenté / architecte des bâtiments de France pourrait remettre en tel état être le cas, l'arrêté ayant permis la délivrance du permis de construire pourrait être annulé par le juge administratif" (cf. arrêt ci-joint). Protection des arbres concourant à la biodiversité et au paysage (4 conifères). La modification du PLU ne peut être de nature à entraîner l'abattage de ces arbres. A défaut, elle constituerait une violation de l'article L.350-3 du Code de l'Environnement.	OAP n°6 La Gruette EBC Contre la densification		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018. Le projet de constructions sur la Gruette 1 a déjà fait l'objet d'un différend, porté devant le juge qui a statué en faveur du projet. Concernant l'article L.350-3 du Code de l'Environnement, il dispose effectivement que "les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies de communication (...) font l'objet d'une protection spécifique". Cependant, les 4 conifères non identifiés dans le PLU font partie du jardin de la propriété située au 58 rue Louis Bizard. Il ne s'agit donc pas d'une allée d'arbres et alignements d'arbres bordant la voie de communication et ne font donc pas en conséquence l'objet de la protection prévue à l'article L.350-3 précité. CF l'observation du maire administré n°39.
25	21.05.2019	Mme Claire d'Arnoux	Mairie	Contre le projet de modification de l'OAP n°6 de la Gruette. Problème de rues étroites déjà saturées en matière de circulation, absence de visibilité avec le Manoir de la Gruette (déjà) et visibilité depuis le Manoir avec la Gruette 1, donc "non conforme aux règles d'urbanisme relatives aux bâtiments classés, pourquoi cette réglementation n'a-t-elle pas été respectée?". problème de non respect des règles d'urbanisme.	OAP n°6 La Gruette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018. Le projet de constructions sur la Gruette 1 a déjà fait l'objet d'un différend, porté devant le juge qui a statué en faveur du projet.
26	21.05.2019	M. Yves SAMSON	Mairie	Contre le projet de modification de l'OAP n°6 de la Gruette. Se félicite de la proposition de M. le Maire en Conseil Municipal du 13.05.2019 (sur risque de visibilité, problème de circulation, de parking, distance des immeubles par rapport aux riverains, secteur pavillonnaire, impact sur l'environnement).	OAP n°6 La Gruette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018.
27	22.05.2019	M. Alain CHANTEPE	Mairie	Contre le projet de modification de l'OAP n°6 de la Gruette. La première tranche "n'a pas eu les conséquences désagréables qui pouvaient être craintes pour le voisinage, à savoir bruit excessif et circulation trop dense dans la rue Louis Bizard et la rue du Vu Ardu". Mais, perte de tranquillité antérieure. La modification entraînerait une densification excessive de la partie du site avec les collectifs, la réalisation de logements individuels serait plus appropriée, tout en conservant la maison existante, une clarification du type d'usage. La création de voies vertes est une bonne idée (non circulation des piétons, et cyclistes dans les rues étroites souvent sans trottoir ou piste cyclable, permet d'éviter leur passage intempestif sur une voie privée débouchant dans l'allée de la Cheminée Ronde). Impact de l'augmentation de la circulation à évoluer rue de la Mignonnerie et rue des Rimoneaux vers le périphérique. Préférable de "densifier un peu, de manière raisonnable, les zones urbaines existantes plutôt que de détruire des terres agricoles précieuses".	OAP n°6 La Gruette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018.
28	22.05.2019	M. Claude FOUCCQUIER	Registre	Opposition sur 4 points : - Protection du patrimoine et des espaces naturels dont beaucoup sont classés. Aberrant de dire de protéger la nature et d'aller pour des maisons "éventuellement économiques" en sens inverse. - Circulation porte problème avec rues étroites et inadéquates, circulation encore plus dangereuse en densifiant la population. Mettre une zone 30 dans toutes les rues ne résoudra pas le problème. - Jusqu'à St Cyr a su concilier la construction avec la trame végétale. Il faut continuer cette politique. - Surpris de la demande de déclassement de la parcelle BC 367 alors que la parcelle est classée protégée avec des arbres plus que centenaires.	Contre la densification Classement EBC		L'objectif de l'auteur du projet est de concilier la préservation du caractère "Village" de Saint-Cyr-sur-Loire avec les nouveaux projets de constructions, comme en atteste par exemple le nouveau quartier Central Parc. L'Objet de l'enquête publique ne porte pas sur le déclassement des EBC de la parcelle BC 367. La réglementation du PLU du 1er mars 2018 s'applique à cette parcelle.
29	22.05.2019	Mme Denise FOUCCQUIER	Registre	En accord avec les remarques et doléances consignées par M. FOUCCQUIER.	Contre la densification Classement EBC		L'objectif de l'auteur du projet est de concilier la préservation du caractère "Village" de Saint-Cyr-sur-Loire avec les nouveaux projets de constructions, comme en atteste par exemple le nouveau quartier Central Parc. L'Objet de l'enquête publique ne porte pas sur le déclassement des EBC de la parcelle BC 367. La réglementation du PLU du 1er mars 2018 s'applique à cette parcelle.
30	23.05.2019	Dr. GWENNAEL CARDU	Registre	Contre le projet de modification de la Gruette 2 avec les immeubles. Les raisons : visibilité, augmentation des nuisances par densification de la population, augmentation de la circulation dans la rue Louis Bizard non adaptées (route, sans trottoir à double sens, sans limitation de vitesse), augmentation de la dangerosité de la rue Louis Bizard. Je prie les personnes compétentes de mettre en oeuvre les mesures adaptées. Il est sûr, rien n'a été fait dans le projet de la Gruette 1 pour la limitation de vitesse dans cette rue, et vous projet l'empêchement des nuisances...	OAP n°6 La Gruette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018.

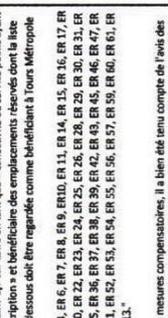
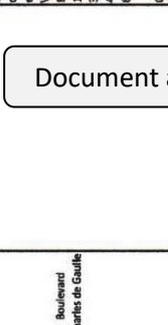
Document annexe n°2b

21	23.05.2019	Mme Hélène BOSCH	Mail		Indication d'une anomalie sur le site Internet de la Ville concernant les observations .msg non lisibles. Demande à ce que le "bug" soit rectifié rapidement.	Site Internet Ville		Il n'y avait pas de "bug" sur le site Internet de la Ville, les fichiers étaient sous format .msg et s'ouvrant correctement. Par souci de simplification, les fichiers sous format .msg ont été convertis en .pdf le 23.05.2019.  Cf les observations du maire administrateur n°22 et 42.
22	23.05.2019	M. Hervé BESSTER	Mail	Résidence Edouard André 12, rue Georges Guillard	Contre le projet de modification de l'OAP n°6 de la Guette. Il faut faire voter l'abandon de la modification et l'insérer comme avenant au PLU initial comme annoncé par M. le Maire. -Souhaiter apporter des éléments supplémentaires et plus contrastés que lors du premier manifeste* ; - veiller à la bonne implantation des collectifs de la deuxième tranche de la Guette, en concertation avec l'ensemble des habitants impacts. -Habiter dans les collectifs de la tranche 1 de la Guette, demande de ne pas construire de logements collectifs pour répondre au besoin de logements sociaux et de logements sociaux. -demande de réviser et de tenir aux propriétaires (M. et Mme REZEL) de la maison du 58 rue Louis Béard la tranquillité et la non-cohabitation. - reproche à M. le Maire de céder trop facilement face à l'agitation des promoteurs. Il faut ralentir fortement les constructions. Il faut ralentir les constructions sur des terrains riches en préservation de l'environnement et participer au poumon vert de Saint-Cyr. - proposition pour le projet de la Guette 2 : "planter, planter des arbres, des plantes et aménager une vraie voie piétonne et cyclable uniquement pour rejoindre la vallée de la Chobille". - problème de stationnement (arrêts illégaux) rue Georges Guillard : quand la Ville compte-t-elle faire cesser cette illégalité ? Les policiers municipaux passent en voiture mais ne verbalisent pas.	OAP n°6 La Guette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Guette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Guette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018.  Aucune concertation ne sera organisée par la collectivité concernant la deuxième tranche de la Guette, ce projet étant mené par un acteur privé. Les constructions futures devront dans tous les cas respecter les éléments de l'OAP n°6 de la Guette.  La proposition de modification de l'OAP n°6 ne provient pas du fait de vouloir "faire à l'appât des promoteurs". Le PLU veille à protéger les espaces verts, la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages au travers notamment des EBC, le pourcentage d'espaces verts exigé dans chaque opération de construction, la zone N, qui représente plus de 35% du territoire de la Ville, pourrait être dans la première couronne de la Métropole.  Cf l'observation du maire administrateur n°7.
33	24.05.2019	M. Michel PETIT	Mail	39 rue Louis Béard	Concernant la Guette 1 et 2, suite au courrier reçu en possession de l'association DDB St-Cyr sur Loire : Il faudrait limiter la circulation des rues Louis Béard et Vieu Ardu au sens riverains, d'autant plus que le PLU prévoit de privilégier les circulations douces. Pour limiter la circulation automobile (faibles de la pollution et du trafic dans Tours) et privilégier le recours aux transports en commun : renforcer la liaison minibus de ce quartier à la ligne de tramway (Tranchée par exemple). Il faut concilier au maximum les évolutions nécessaires de l'habitat et la modernisation de Saint-Cyr et le maintien de l'identité et du charme de la commune.	OAP n°6 La Guette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Guette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Guette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018.
34	25.05.2019	Mme Catherine PORTAL au nom des Consorts PORTAL	Mail	21 allée de la Guette Parcelle SC 34p	<b>Sur la création d'une circulation douce-voiture (ER n°7) L'ajout d'une courtoisie échangée avec la Municipalité.</b> Opposition à la création de cette circulation car : - il n'y a pas de grand intérêt de promenade quand il s'agit de cheminer sur une distance plutôt courte le long de propriétés privées, - elle a potentiellement en germe de gros désagréments pour les riverains "qui ne relient pas de pensées paranoïques mais de réelles déjà vécues, des incivilités aux tentatives d'intrusion", - l'acteur de dévalorisation d'un bien payé en son temps à un prix fort reposant sur le caractère hautement résidentiel du quartier.  Sur l'extension du nombre de logements sur le site de la Guette 1: Non favorables au développement de constructions sur le secteur de la Guette et ainsi à la désertion. Si l'on veut habiter, cela doit se faire sans contrainte et sans dégradation d'habitat des riverains, en cohérence avec son environnement et dans un souci de préservation de son patrimoine. Pourtant le PLU est déjà modifié pour envisager de passer de la construction de 30 logements à une cinquantaine ? L'impulsion est à la manoeuvre qui consiste à la sur-anchère soumise, par touches successives et quelques de passer l'après-midi. Il faudrait restreindre dans la mesure en mêlant de petits immeubles collectifs et quelques habitats individuels. L'annonce faite par M. Briand en fin de Conseil Municipal du 13/05/2019 concernant le retrait de la modification de l'OAP de la Guette tranche 2, "cette annonce emporte aussi, de notre point de vue, l'abandon de la circulation douce avec configuration de notre partie de terrain".	OAP n°6 La Guette ER 27		Concernant l'aménagement élargi n°27, un cheminement piéton existe déjà. L'emplacement réservé ne fait que reprendre son tracé. L'objectif est de l'aménager et de le poursuivre pour créer une liaison jusqu'à la vallée de la Chobille.  L'auteur du projet suivra les recommandations du commissaire-enquêteur quant au devenir de la proposition de modification de l'ER 27.  Cf l'observation sur le même objet n°34.
35	25.05.2019	M. et Mme SALAZAR	Mail	Habitants de la Cheminée Ronde	Contre le projet de modification de l'OAP n°6 de la Guette car atteinte à la paisibilité du quartier, à la beauté de son environnement très vert, création d'une insécurité en termes de circulation à pied/vélo/voitures à cause d'une surpopulation (voies d'accès actuelles pleines de charmes non adaptés).	OAP n°6 La Guette	Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Guette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Guette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018.	
36	27.05.2019	M. Mathieu DUCHESNE Directeur Agence ATARAXIA	Mail		En tant que professionnel de l'immobilier, constate que la réalisation de logements sociaux est imposée pour toute opération de plus de 9 logements. Demande de préciser la règle (ou en est-il des opérations de terrains à bâtir, d'opérations moyennes concomitantes, d'opérations avec permis valant divisions ?).		Des précisions quant à l'application de la règle des 25% de logements sociaux ont été apportées pour répondre au besoin de la pratique. Ainsi il est proposé de compléter la phrase dans chaque zone où elle est présente : "Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme, ou ensemble de programmes sur un même site, si cet ensemble entraîne la création de 10 logements et plus, en respectant au maximum la mixité sociale."	
37	19.05.2019 reçu à la DSTAU 23.05.2019	M. Michel DELFOUR	Courrier	167, rue des Amandiers	Contre la modification de l'OAP n°6 de la Guette : - la surface de construction de ce nouveau ensemble est plus étendue que celle annoncée et cette modification, de fait, annule des riverains, doit être annulée. - les voies de circulation sont pratiquement inexistantes, d'où circulation des véhicules très compliquée et très dangereuse en raison de l'absence de rues voisines et des accès mal ou non adaptés. - manquement aux règles d'urbanisme concernant la Manoir classé de la Guette. Projet initial de la Guette déjà dans l'illégalité et très contesté.	OAP n°6 La Guette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Guette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Guette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018.  Le projet de constructions sur la Guette 1 a déjà fait l'objet d'un différend, porté devant le Juge qui a statué en faveur du projet.

Document annexe n°2b

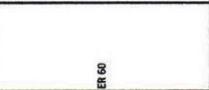
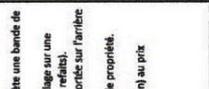
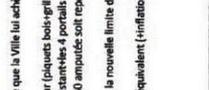
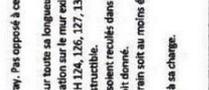
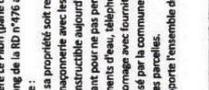
38	23.05.2019 reçu à la DSTAU 23.05.2019	Mme Claire d'Arnoux	Courrier	68 bis, rue des Anardières	Contre le projet de modification de la Guette 2. Problème des infrastructures et de la circulation dans les rues étroites du quartier, déjà saturées aux heures de pointe, avec danger pour les piétons, enfants, cyclistes. Pas de trottoir et pas de place pour en créer. De plus, considérant que le Maire de la Guette 2, dans son courrier de la Guette 2, ne mentionne pas la Guette 1, donc non conforme aux règles d'urbanisme relatives aux bâtiments classés. Pourquoi cette réglementation n'a pas été respectée ?	OAP n°6 La Guette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Guette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Guette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018.  Concernant la Guette 1, l'appréciation du champ de visibilité d'un monument historique relève de la compétence de l'ABF. Le projet de la Guette 1 a été soumis à l'ABF qui a rendu un avis conforme. Les permis de construire ont fait l'objet d'un litige porté devant le Juge qui a statué en faveur du projet.
39	27.05.2019	Mme Fabienne BALLANGER	Mail	1,2 rue Georges Guifard	Demande que soit adressé soit ajoutés à ses observations formulées le 20 mai 2019.			La mail avec l'adresse d'origine a été intégré au registre d'enquête publique.  Cf l'observation de même administrateur n°24.
40	28.05.2019	M. Jean-Claude CHAUSSEE	Registre	102-86 rue de la Chanterie	Observation sur l'histoire et le patrimoine du quartier de la Chanterie - quartier structuré au moyen-âge par la Commanderie des Templiers du Colombier. Le bâti existant est le résultat de démolitions et reconstructions successives au cours des siècles, et de l'accueil de familles anglaises.	Quartier de la Chanterie		(Observation sur l'histoire et le patrimoine du quartier de la Chanterie n'entraîne pas de réponse de la part de l'auteur du projet.
41	28.05.2019	M. et Mme LEVEQUE	Registre	60, rue du Louvre	Souhait que les parcelles n°50, 51, 62, 101, 133, 64 soient constructibles (absence d'indication de section cadastrale).	Zonage parcelles 85 n°50, 51, 62, 101, 133, 64		L'objet de l'enquête publique ne porte pas sur la modification du zonage des parcelles citées.  Les règles du PLU du 1er mars 2018 s'appliquent au site.
42	28.05.2019	Mme Hélène BOSC présidente et M. PORTAT trésorier pour l'Association de Défense de l'Environnement du quartier de la Guette	Registre		Remise d'un courrier, dactylographié de 2 pages et 3 annexes. Demande d'annulation de la modification du PLU du quartier de la Guette.  Comparaison entre la Guette 2 et le projet de construction du Vou Aiseau proposé lors de l'enquête publique sur le zonage du PLU portant approbation du PLU, car le contenu est identique : proximité d'un site classé patrimonial, mêmes voies étroites aux alentours qui ne peuvent absorber sans danger et nuisances un flux de voitures venant de 3 immeubles.  L'association de défense de l'environnement de la Guette 2, en réaction à la décision de l'association de défense de l'environnement de la Guette 1, a demandé à M. et Mme Pezardillier n°138 et 73 dans le rapport d'enquête publique de l'été 2017 "Conséquence de l'opération immobilière de la Guette (1) la circulation sur l'axe Bataud devrait être améliorée : compte tenu de son étroitesse". La remarque du commissaire enquêteur mentionne que cette voie est sous-dimensionnée et mériterait une étude de la part de la municipalité qui l'a prise en compte. Bataud n'est pas une voie sous-dimensionnée. Quantifier mal descripteur par les transports en commun, donc l'utilisation de la voiture est une nécessité. "Un flux de voitures supplémentaires partant des 5 immeubles traités totalement à l'encontre d'un des axes du PAUD 2016 de Saint-Cyr ("mobilité efficace et non nuisante") et de la restriction de l'usage de l'automobile nécessaire "pour sauver la planète".	OAP n°6 La Guette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Guette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Guette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018.  La modification de l'OAP n°6 de la Guette, un des objets de cette enquête publique, et le projet de construction qui avait été proposé concernant le Vou Aiseau lors de l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLU, sont deux cas différents sans comparaison possible.  Cf les observations du même administrateur n°72 et 31.

Document annexe n°2b

<p>43</p> <p>28.05.2019</p> <p>M. Philippe LE PAPE Président de l'Association AVEC Saint-Cyr</p> <p>Registre</p>	<p>Boulevard Charles de Gaulle</p>  <p>Document annexe n°2b</p>	<p>Renvoie le 28.05.2019 au commissaire-enquêteur d'un document de 5 pages portant sur les conséquences des modifications du bénéficiaire des emplacements réservés sur le boulevard Charles de Gaulle et sur les conséquences des règles de constructibilité relatives à l'article 6.</p> <p>Rappel au préalable que le PLU actuel fait l'objet d'un recours en annulation enregistré au TA d'Orléans, portant sur le projet de boulevard Charles de Gaulle, son élargissement et son minage de cohérence. Le projet d'élargissement du boulevard "aurait nécessité une présentation globale du projet avec enquête publique préalable à la demande de Déclaration d'Utilité Publique au Préfet. Conscient que l'utilité publique du projet pouvait être contestée ou difficilement obtenue, le maire a préféré contourner la loi".</p> <p>"Stratégie pour contourner la loi" : le mot "aménagement" n'est jamais mentionné, le projet étant présenté comme un simple projet d'aménagement. Les périmètres d'étude créés permettent de commencer le projet en procédant à des acquisitions foncières et de ne pas montrer le projet puisqu'il est à l'étude. Le projet est présenté comme un projet de voirie dans l'emprise existante qui ne nécessite donc aucune enquête. Les emplacements réservés sont de simples proches de stationnement pour la mise en sécurité. Le recul imposé ne prive pas en droit le riverain de sa propriété. Le projet est fractionné pour éviter de dépasser le seuil de 1 900 000 € obligeant une enquête publique avec étude d'impact.</p> <p>Les contre-allées font partie de la voirie donc en augmentant l'emprise il y a élargissement. "Concernant le recul de 15m, il transfère en zone non aedificandi les terrains en bordure du boulevard, le maire continue d'exiger l'existant, soient retraduits à titre gratuit à la Ville pour réaliser des constructions (exemple construction de PEMAK). Cette rétrocession gratuite est illégale (prestation écrite n°19954 publiée dans le JO du Sénat du 11/02/2016). Le recul avec déconstruction du terrain entraîne un élargissement de fait.</p> <p>"Le changement de bénéficiaire nécessite suite à la procédure en cours devant le TA d'Orléans donc elle n'est pas due à un error materialis comme cela est présenté de manière fallacieuse. La Métropole est propriétaire de la voie et des dépendances donc il y a élargissement du domaine public routier, donc les acquisitions foncières concernent les emplacements réservés devant être faits par le bénéficiaire lui-même. Toutes les acquisitions foncières en bordure du boulevard sont à compatibilité dans le montant estimé du projet, donc le seuil de 1 900 000 € est agencement dépassé. Le refus de concentration du maire est donc illégal. "Dans l'attente du jugement, nous nous félicitons donc du changement de bénéficiaire. Cette modification est substantielle et ne fait que conforter nos arguments".</p> <p>Concernant les emplacements réservés, de nombreuses activités économiques, commerciales et tertiaires sont vouées à la démolition sans qu'aucune mesure compensatoire n'ait été prise malgré les demandes de l'Etat et du Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie. La réserve du commissaire-enquêteur n'a pas été prise en compte.</p> <p>2° Concernant les conséquences de la modification à l'article 6 toutes zones sur les implantations des immeubles sur le boulevard Charles de Gaulle : les services de l'Etat ont mis en cause la cohérence du projet du boulevard entre les règles de constructibilité et l'objectif de densification lors de la dernière révision du PLU. Ces remarques avaient déjà été formulées dès 1996 par le directeur de l'atelier d'urbanisme. La municipalité choisit alors "deux artífices pour essayer de redonner un semblant de constructibilité au boulevard. Ainsi surprime-e-elle la phrase : "Dans le cas d'un terrain placé à l'angle de deux ou plusieurs voies existantes ou futures, la règle s'applique par rapport à la voie principale". Nous avons dénoncé cette incohérence lors de la révision du PLU".</p> <p>"La commune suit notre avis, nous nous en réjouissons". Mais le maintien du recul de 15m continue de rendre inconstructible plusieurs parcelles.</p> <p>Demande de retrait du texte "Les annexes peuvent être réalisées en continuité du bâti existant sans faire saillie à l'alignement existant, sous réserve de l'environnement existant afin de conserver une homogénéité par rapport à l'alignement de la rue". Les annexes ont vocation à être construites à l'arrière des bâtiments</p>	<p>Renvoie le 28.05.2019 au commissaire-enquêteur d'un document de 8 pages intitulé "Cabinet CI-avocats".</p> <p>1- Non-respect des objectifs du PAUD relatifs aux objectifs chiffrés de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. L'objectif était de maintenir un maximum de 36 hectares de zones à urbaniser destinées à l'habitat, la présente modification de la Guette n'aurait porté que sur 36,57ha. Il ne peut donc être donné suite à ce projet.</p> <p>2- Absence de motif justifiant la modification du programme de l'ODAP n°6 : pour le seul motif d'inclure deux parcelles, la modification prévoit la réalisation d'un cinquantaine de logements collectifs de part et d'autre de la voie de desserte, contre une trentaine au sud de la voie dans le PLU initial. Le nombre d'immeubles collectifs passe de deux à cinq, "pour 1400m<sup>2</sup> de surface en plus, 20 logements supplémentaires seront créés alors qu'initialement le projet en prévoyait 30 pour 1747m<sup>2</sup>". La modification envisagée est hors de proportion et tout cas non justifiée, en méconnaissance des dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme.</p> <p>3- Sur les incohérences du programme : peu importe le nombre de logements prévus, le projet est incohérent dans sa consistance. Le programme prévoit la réalisation de 30 logements collectifs et de maisons individuelles. "Or, par la réduction du second allée de ce programme, il est possible d'en déduire que les 30 logements réalisés au sein de ce secteur seront affectés aux seuls immeubles collectifs, en abouissant la réalisation des maisons individuelles, le pilon de 30 logements ne sera donc pas respecté, ce qui affectera nécessairement la légalité de l'affectation d'urbanisme qui pourrait être accordée", donc la réduction du programme doit être reprise en prévoyant une répartition du nombre de logements maximum entre les immeubles collectifs et les maisons individuelles qui doivent être réalisés au nord de la voie.</p> <p>L'ODAP modifiée est incohérente dans sa justification par rapport au programme de la Guette n°1, qui a permis la réalisation de 5 immeubles collectifs totalisant 118 logements, soit environ 23 logements en moyenne par immeuble, sur une surface de 19 200m<sup>2</sup>. Dès lors, il faudrait revoir le programme en le ramenant à la réalisation de deux immeubles collectifs.</p> <p>4- Sur le changement de zonage des parcelles BC 58 et 210 : pas de changements sinon méconnaissances des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux définitions des zones urbaines et des zones à urbaniser. Les parcelles sont déjà urbanisées.</p> <p>"Cette tentative de modification du zonage de ces deux parcelles est de nature à révéler que la Commune poursuit un objectif différent de celui que doit normalement guider une telle procédure de modification : répondre aux demandes d'un aménageur privé afin de lui permettre d'atteindre un objectif de rentabilité. En effet, ne pas modifier le zonage aurait entraîné l'impossibilité pour le futur aménageur de réaliser des collectifs (zone UB) : secteur à vocation d'habitation sans collectif".</p> <p>5- Sur l'annexe portée au PPA du site de la Guette, protégé au titre des monuments historiques : attente à la présentation alors même que l'un des objectifs de l'ODAP est de "préserver la visibilité du projet sur le lieu concerné dans la Guette".</p>
<p>44</p> <p>28.05.2019</p> <p>M. Yannick BONNEAU</p> <p>Registre</p>	<p>ODAP n°6 La Guette</p> 	<p>Concernant les mesures compensatoires, il a bien été tenu compte de l'avis des services de l'Etat et des conclusions du commissaire-enquêteur, avec une réponse apportée dans l'annexe à la délibération métropolitaine approuvant le PLU du 1er mars 2018. Dans cette-ci, il est indiqué que "Il n'appartient pas au document d'urbanisme de définir les mesures compensatoires éventuelles à la réalisation d'un aménagement".</p> <p>Concernant les annexes, leur construction doit toujours s'intégrer à l'environnement (voir règlement du PLU). Par conséquent, il n'est pas nécessaire de modifier cette disposition.</p> <p>CF les observations du même administré n°62 et E3.</p>	<p>Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'ODAP n°6 de la Guette modifiée, cette modification est abandonnée. L'ODAP n°6 de la Guette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018.</p> <p>Pour information, les taches de couleur bleue n'indiquent pas le nombre d'immeubles à construire. Le dessin de l'ODAP est un schéma de principe qui indique par une tache bleue l'emplacement éventuel des collectifs. Aucun nombre de bâtiments n'a été indiqué.</p> <p>L'application du champ de visibilité d'un monument historique relève de la compétence de l'AFB. Le projet de la Guette 2 sera donc soumis à l'AFB pour avis.</p> <p>CF les observations du même administré n°2, 3 et 48.</p>

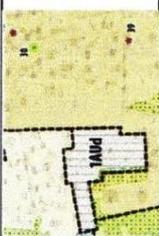
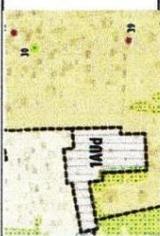
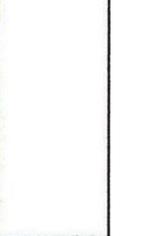
45	28.05.2019	Mme PANTALEON STE MONTEY	Registre		Requêtes datant de plus de 5 ans. Révisé afin d'avoir le 04.06.2019 pour compléter la demande consistant à rendre constructible une parcelle déclassée non constructible.	Parcelle inconstructible		Cette observation n'entraîne pas de réponse de la part de l'auteur du projet. Cf l'observation du même administré n°51.
46	28.05.2019	M. Alain DUVENT	Registre	73 rue Victor Hugo	Question sur le devenir et les projets liés à son adresse et au quartier. A ce jour, seul le projet du Coeur de Ville 2 est connu.	Projets quartier Victor Hugo		L'administré est invité à prendre rendez-vous auprès du service urbanisme de la Ville pour prendre connaissance des projets. Les projets prévus sont : le PLU Coeur de Ville 2, le projet de construction d'un équipement scolaire à Monjeux et la résidence Héloïse (opération privée pour cette dernière). Il existe trois périmètres de surcoût à statuer également : PE n°1 (sur l'ilot République nord et sud), PE n°6 (Coeur de Ville 2), PE n°13 (troisième groupe scolaire et requalification du quartier Monjeux)
47	28.05.2019	Mme Annie PORTAT	Mai	9 allée de la cheminée ronde	Contre la modification de l'OAP n°6 de la Gruette. Habitué depuis 16 ans à cette adresse, le projet de pavillons était connu depuis le début, projet normal au regard de l'environnement pavillonnaire et résidentiel du quartier. Une première modification du POS a permis la réalisation de la Gruette 1. Problème de circulation, quartier historique, rues étroites. Le PLU de 2018 a validé une 2ème tranche avec 2 immeubles et une zone pavillonnaire. Même si ces 2 nouvelles immeubles n'étaient pas satisfaisants, une nouvelle zone pavillonnaire permettait une assurance d'un environnement partagé encore vert et de bâtiments bas.	OAP n°6 La Gruette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018.
48	28.05.2019	M. Yannick BONNEAU	Mai		Correction à l'observation du 28.05.2019 concernant le document de C-voicots. Page 6, il convient de lire : "La Gruette n°1 a permis la réalisation de 5 immeubles collectifs totalisant 118 logements, soit environ 23 logements en moyenne par immeuble, sur une surface de 26 000m2. A comparer, la Gruette 2 prévoit 5 immeubles collectifs et des maisons individuelles représentant 50 (ou 30) logements. Trois de ces immeubles seraient concentrés sur environ 5000m2"	OAP n°6 La Gruette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018. Cf les observations du même administré n°2, 3 et 4.
49	28.05.2019	M. Daniel PORTAT	Mai	9 allée de la cheminée ronde	Contre la modification de la Gruette 2. Inquiétude quant à la pérennité du PLU et au besoin d'une vision longue des habitants sur leur quartier, en cours de modification tout juste un an après son approbation. "Le PLU de 2018 était "clair" avec 2 immeubles (à venir) tout de même des permis de construire sur l'implantation et la hauteur des bâtiments), et une zone pavillonnaire qui respectait l'environnement actuel le long de la voie verte envisagée". La modification entraînerait une démolition inacceptable avec des constructions inadéquates entraînant des problèmes de nuisances de circulation, environnementales, de proximité des riverains en pavillon. Principe de constructibilité avec la Gruette sans être codifié.	OAP n°6 La Gruette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018. Le PLU approuvé le 1er mars 2018 avait été arrêté le 26 juin 2017 par le Conseil Métropolitain. La version du PLU actuelle ne date donc pas d'1 an mais d'un mois de plus. Par ailleurs, la modification d'un PLU peut être menée à tout moment. L'appropriation du champ de visibilité d'un monument historique relève de la compétence de l'ABF. Le projet de la Gruette 2 sera donc soumis à l'ABF pour avis.
50	29.05.2019	Dr Philippe PAGANELLI	Registre	54 rue Louis BEZARD	Contre la modification de l'OAP de la Gruette. Rue Louis Bezarad étroite sans trottoir, circulation automobile difficile et dangereuse. La construction de la Gruette 1 a augmenté considérablement le trafic automobile en particulier au STOP en haut de la rue Guifard débouchant sur la rue Louis Bezarad. La modification de l'OAP avec plus d'immeubles serait très dangereuse pour la sécurité, la santé et l'environnement du quartier jusqu'à la résidentialité et vert.	OAP n°6 La Gruette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018.
51	29.05.2019	Mme PANTALEON Sociétés Etablissements Pierre Monteseau SAS	Registre		Depuis de différentes pièces au registre : - observations du 23 août 2016 dans le registre de conservation de révision du POS valant élaboration du PLU. Demande de revoir la répartition des zones vertes au regard de la réalité du terrain sur la parcelle "Les Poulartiers" (BC 299, rue de la Mignonnais). Demande un aménagement de l'espace vert pour matérialiser le chemin existant sur la parcelle BC 79 (2 et 18 rue des Anandiers). - courrier du Maire du 22.11.2013 à M. Pierre BEAUJEU : demande d'actualisation de la trame, boiserie parcelle BC 299 prise en compte pour la prochaine révision du POS. - courrier du cabinet fiscal représentant Mme PANTALEON à Pierre AUBEL commissaire-enquêteur pour l'enquête publique sur la révision du POS valant élaboration du PLU : les terrains sont situés dans une "dent creusée", demande un avis défavorable de la part du Commissaire-enquêteur relatif au classement des parcelles BC 79, 83, 86, 87, 299 en zone naturelle. "Elle entend que ses parcelles restent en zone constructible". - copie d'un certificat d'urbanisme n°CU 372143700238 du 03.07.2017. - copie d'un certificat d'urbanisme n°CU 372143700239 du 03.07.2017. - copie d'un certificat d'urbanisme n°CU 372143700237 du 03.07.2017. - trois plans de cadastre.	EBC		L'objet de l'enquête publique ne porte pas sur les parcelles citées. Les règles du PLU du 1er mars 2018 s'appliquent au site. Cf l'observation du même administré n°45.
52	01.06.2019	M. François VERNISSE	Mai	9 rue Georges Courtaigne	Contre la modification de l'OAP n°6 de la Gruette 2. Densification de la circulation, destruction des espaces verts et menace du patrimoine.	OAP n°6 La Gruette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1er mars 2018. Cf l'observation du même administré n°57.

Document annexe n°2b

Date	Nom	Mail	Adresse	Incidences	Observations	Réponses	
03.06.2019	M. Michel BOSC	Mail	Allée des Symphonies	<p>Contre la modification de l'OAP n°6 de la Guette.</p> <p>Contradiction entre le nouveau PLU et les ambitions affichées de la commune d'être une commune verte (protection du capital végétal et promotion d'une mobilité efficace et non-vulnérable). Le PLU prévoit une densification importante de la zone de la Guette.</p> <p>A la modification va aggraver les problèmes de circulation et de trafic (voiture inadaptable et la rue Louis Guillard débouche sur l'avenue de la République de façon problématique et son étroitesse est une entrave à une circulation normale).</p> <p>Il a hauteur du projet pourrait entraîner une transgression des règles en vigueur concernant la zone classée de la Guette.</p> <p>Cette projet fragilise l'espace naturel local qui se situe, en grande partie, dans le périmètre classé par l'UNESCO. D'un enquêteur à l'autre des propriétaires à demander le dédosement de certaines parcelles faisant partie du quartier. On ne peut que s'interroger sur la suite à ces demandes si le PLU est modifiable malgré les règles à long terme attachées par la municipalité.</p> <p>La réalisation de la Guette 2 a déjà affecté l'environnement faunistique et floristique. Il faut "trouver et mettre en oeuvre les conditions d'un urbanisme raisonné et planifié à long terme tout en conservant les zones vertes actuelles du vieux quartier".</p>	<p>Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Guette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Guette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 31 mars 2018.</p> <p>L'OAP a été mise en place en prenant en compte la qualité de l'espace dans lequel elle s'inscrit. Le projet de construction sur la Guette 2 devra, outre respecter cette OAP, respecter de manière plus générale les règles du PLU (hauteur...).</p>		
03.06.2019	M. Olivier CHAMUS	Mail		Stationnement	<p>Suite aux différentes observations sur l'insuffisance de places de stationnement visiteurs concernant les projets nouvellement construits, il est proposé la phrase suivante, à intégrer dans tous les règlements de zones : "Il est imposé un nombre d'aires de stationnement visiteurs propre à assurer le stationnement des véhicules visiteurs hors des voies publiques correspondant au nombre de places de stationnement requis pour les constructions de trois logements et plus pour le stationnement visiteurs. Ces places doivent être réalisées en surfaces sur la parcelle privative et restées libres d'accès".</p>	<p>Suite aux différentes observations sur l'insuffisance de places de stationnement visiteurs concernant les projets nouvellement construits, il est proposé la phrase suivante, à intégrer dans tous les règlements de zones : "Il est imposé un nombre d'aires de stationnement visiteurs propre à assurer le stationnement des véhicules visiteurs hors des voies publiques correspondant au nombre de places de stationnement requis pour les constructions de trois logements et plus pour le stationnement visiteurs. Ces places doivent être réalisées en surfaces sur la parcelle privative et restées libres d'accès".</p>	
03.06.2019	M. Michel MALINGOURY	Mail		Stationnement	<p>Difficultés de stationnement visiteurs à proximité des habitations (exemple : la Guette 1). Dans les programmes neufs, il est donc fondamentalement "d'augmenter le nombre de places disponibles". Demandes que le nombre minimum de places visiteurs passe de 10% à 15 voire même à 20%.</p>	<p>Suite aux différentes observations sur l'insuffisance de places de stationnement visiteurs concernant les projets nouvellement construits, il est proposé la phrase suivante, à intégrer dans tous les règlements de zones : "Il est imposé un nombre d'aires de stationnement visiteurs propre à assurer le stationnement des véhicules visiteurs hors des voies publiques correspondant au nombre de places de stationnement requis pour les constructions de trois logements et plus pour le stationnement visiteurs. Ces places doivent être réalisées en surfaces sur la parcelle privative et restées libres d'accès".</p>	
03.06.2019	M. Jacques BIGAS	Mail	138, rue Fleurie	Stationnement	<p>Constat de places de stationnement sur le domaine public saturées, lié à l'insuffisance de places de stationnement réservées aux visiteurs des nouveaux logements. Il faudrait augmenter à 15 voire 20% le nombre de stationnements dédiés.</p>	<p>Suite aux différentes observations sur l'insuffisance de places de stationnement visiteurs concernant les projets nouvellement construits, il est proposé la phrase suivante, à intégrer dans tous les règlements de zones : "Il est imposé un nombre d'aires de stationnement visiteurs propre à assurer le stationnement des véhicules visiteurs hors des voies publiques correspondant au nombre de places de stationnement requis pour les constructions de trois logements et plus pour le stationnement visiteurs. Ces places doivent être réalisées en surfaces sur la parcelle privative et restées libres d'accès".</p>	
03.06.2019	Mme Françoise VERMISE	Mail	9 rue Georges Courteline	DAP n°6 La Guette	<p>Mail Identique à celui du 03.06.2018</p> <p>Contre la modification de l'OAP n°6 de la Guette 2.</p> <p>Densification de la circulation, destruction des espaces verts et menace du patrimoine.</p>	<p>Cf l'observation du même administré n° 52.</p>	
03.06.2019	M. et Mme BOURREAU	Registre	24 rue des Amandiers	DAP n°6 La Guette	<p>Inquiétudes quant aux projets pour la Guette 2 concernant les problèmes de circulation et de stationnement pour la clôture de leur propriété et pertes de leur déjà avoir pour les quelques problèmes pour la Guette 1. Interrogation sur la cohérence de politiques de la Commune et de la Métropole en ce qui concerne la menacée des espaces verts et la biodiversité (décalage entre leurs intentions et les réalisations immobilières en cours et à venir ?).</p>	<p>Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Guette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Guette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 31 mars 2018.</p>	
29.05.2019 req. le 03.06.2019	M. Jean-Louis MORIN Gérant de la SCI BIPZSC	Registre	58 rue du Président COTY (17100 TOURS)	ER 60	<p>Site de la Vindimière Le Ploire (partie de ZAC).</p> <p>Place cyclable le long de la RD n°976 allant jusqu'à Metzrey. Pas opposé à ce que la Ville lui achète une bande de terre, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>que la clôture de sa propriété soit réaline à l'identique sur toute sa longueur (piquets bois-grillage sur une partie et mur en maçonnerie avec les pierres de récupération sur le mur existant-Hes 4 portails refaits).</li> <li>que la surface constructible aujourd'hui des parcelles AH 124, 126, 127, 130 amputées soit reportée sur l'arrière du bâtiment existant pour ne pas perdre de surface constructible.</li> <li>que les branchements d'eau, téléphone et d'électricité soient reculés dans la nouvelle limite de propriété.</li> <li>qu'un nouveau bornage avec fourniture d'un plan lui soit donné.</li> <li>que le prix proposé par la commune pour l'achat du terrain soit au moins équivalent (triflation) au prix d'évaluation de ces parcelles.</li> <li>que le maire supporte l'ensemble des points ci-dessus à sa charge.</li> </ul>	<p>L'observation relative de négociations pour l'acquisition du foncier avec le bénéficiaire de l'ER 60. Ce n'est pas l'objet de l'enquête publique.</p>	

Document annexe n°2b

<p>04.06.2019</p> <p>M. Patrice GRANGE</p> <p>Méil</p> <p>3 allées de la bobouère</p>	<p>04.06.2019</p> <p>M. Jean-Marc SANTIILAN</p> <p>Méil</p> <p>Parc de Flore CMA 137 Boulevard Charles de Gaulle</p>	<p>04.06.2019</p> <p>M. Philippe LE PAPE Président de l'Association AVEC Saint Cyr</p> <p>Méil</p> <p>125, rue du Bocage</p>	<p>04.06.2019</p> <p>M. Philippe LE PAPE Président de l'Association AVEC Saint Cyr</p> <p>Registre</p> <p>125, rue du Bocage</p>	<p>04.06.2019</p> <p>M. Philippe LE PAPE Président de l'Association AVEC Saint Cyr</p> <p>Registre</p> <p>125, rue du Bocage</p>	<p>Problème de places de stationnement insuffisantes pour les visiteurs constaté pour la Gnette 1. Demandé à préciser et adapter les règles déjà applicables dans le PLU en prévoyant un nombre de places de stationnement pour les visiteurs adapté à chaque projet en fonction des quartiers afin d'éviter ces inconvéniants.</p> <p>D'après son expérience de propriétaire-résident et membre du conseil syndical de la résidence, nécessité d'augmenter le nombre de places de stationnement pour les visiteurs dans les prochaines résidences immobilières. Nombre de 100k insuffisant. A envisager de doubler pour que les visiteurs puissent facilement se garer et ne pas encombrer la chaussée aux alentours.</p> <p>Indication du dépôt le 04.06.2019 : - d'une lettre de deux pages adressée à Monsieur le Commissaire-enquêteur, avec cinq pièces jointes. - d'une lettre de deux pages adressée à Monsieur Bland dans sa double fonction de Maire et de Président de Tours Métropole. Ces courriers concernent la modification du bénéficiaire des emplacements réservés sur le boulevard Charles de Gaulle et les conséquences juridiques immédiates de cette modification.</p> <p>Dépôt : 1- d'une lettre de deux pages adressée à Monsieur le Commissaire-enquêteur, avec cinq pièces jointes : 3 documents relatifs à la modification du bénéficiaire des emplacements réservés sur le boulevard Charles de Gaulle, un document sur les acquisitions foncières sur le boulevard, un document sur l'évaluation du projet de ce boulevard. 2- d'une lettre ouverte de deux pages adressée à Monsieur Bland dans sa double fonction de Maire et de Président de Tours Métropole. Ces courriers concernent la modification du bénéficiaire des emplacements réservés sur le boulevard Charles de Gaulle et les conséquences juridiques immédiates de cette modification.</p> <p>1-Modification du bénéficiaire des emplacements réservés (4, 7, 10, 26, 30, 34, 35, 37, 47) sur le boulevard Charles de Gaulle. Diminution du changement de bénéficiaire en échant la mention TMVL en noir et non en rouge. Les conséquences juridiques : seule TMVL est compétente pour conduire le projet d'aménagement et d'aménagement du boulevard. Toutes les acquisitions foncières doivent être imputées dans l'évaluation du projet. Le projet étant évaluable à 4 000 000€ obligation figure de faire une étude d'impact et une enquête publique dès que le seuil de 1 900 000€ est dépassé. Avis des services de l'Etat et les réserves du commissaire-enquêteur non prises en compte. 2- Modification du bénéficiaire des emplacements réservés (4, 7, 10, 26, 30, 34, 35, 37, 47) sur le boulevard Charles de Gaulle. Les conséquences juridiques : seule TMVL est compétente pour conduire le projet d'aménagement et d'aménagement du boulevard ; la Métropole reconnaît dans ses écritures devant le tribunal administratif "La métropole tient à confirmer qu'une nouvelle étude d'impact ainsi qu'une nouvelle enquête publique ne manquera pas d'être réalisées si elles s'avèrent nécessaires". Or, le montant est de 4 000 000€, donc la municipalité ne peut continuer des acquisitions foncières sans que le projet d'aménagement du boulevard ne soit préalablement montré par la Métropole et qu'une enquête publique avec étude d'impact ne soit faite. Le refus actuel de concertation est illégal. Sous couvert de prémisses d'étude, le projet de boulevard est en cours de réalisation par des acquisitions foncières faites par la Ville alors que le projet est de la compétence métropolitaine. L'utilité publique du projet portant le boulevard à 42m de large n'est pas démontrée. Aucune mesure compensatoire n'a été prise alors qu'il s'agit d'une demande des services de l'Etat et du commissaire-enquêteur. Dont demandées : * En tant que Maire, le projet revient de la seule compétence Métropole, les acquisitions foncières ne doivent plus être faites pour le compte de la municipalité et les dépenses doivent être imputées sur le budget de la Métropole. * En tant que Président de la Métropole, obligation de respecter les procédures et faire notamment une étude d'impact car le coût estimé du projet, hors acquisitions foncières, est de 4 000 000€. Continuer de fractionner le</p>	<p>Suite aux différentes observations sur l'insuffisance de places de stationnement visiteurs concernant les projets nouvellement construits, il est proposé la phrase suivante : "Intégrer dans tous les règlements de zones : " Il est imposé un nombre d'aires de stationnement visiteurs propre à assurer le stationnement des véhicules visiteurs hors des voies publiques correspondant aux caractéristiques du projet, avec un minimum de 100k supplémentaires du nombre de places de stationnement requis pour les constructions de trois logements et plus pour le stationnement visiteurs. Ces places doivent être réalisées en surface sur la parcelle privative et restées libres d'accès".</p> <p>Suite aux différentes observations sur l'insuffisance de places de stationnement visiteurs concernant les projets nouvellement construits, il est proposé la phrase suivante : "Intégrer dans tous les règlements de zones : " Il est imposé un nombre d'aires de stationnement visiteurs propre à assurer le stationnement des véhicules visiteurs hors des voies publiques correspondant aux caractéristiques du projet, avec un minimum de 100k supplémentaires du nombre de places de stationnement requis pour les constructions de trois logements et plus pour le stationnement visiteurs. Ces places doivent être réalisées en surface sur la parcelle privative et restées libres d'accès".</p> <p>L'observation n'entraîne pas de réponse de la part de l'auteur du projet. C/ Les observations du même administré n°43 et 63.</p>	<p>L'observation n'entraîne pas de réponse de la part de l'auteur du projet. L'objet de l'enquête publique ne porte pas sur les observations déposées par M. Le Page. Il est à préciser que les modifications relatives au changement de bénéficiaire des emplacements réservés sont clairement indiquées dans le paragraphe 2.3 – MODIFICATIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES, en rouge dans le texte dans les parties AVANT/APRES, du rapport de présentation du dossier de modification du PLU. C/ Les observations du même administré n°43 et 62.</p>
				<p>Document annexe n°2b</p>			
<p>Stationnement</p>	<p>Stationnement</p>	<p>Boulevard Charles de Gaulle</p>	<p>Boulevard Charles de Gaulle</p>	<p>Boulevard Charles de Gaulle</p>			

64	04.05.2019	M. M-H PUIFFE	Registre	5 allées de Bellevue	Contre la modification de l'LOAP n°5 la Guette. La conférence des choix d'urbanisme de la Ville ne peut souffrir la construction de constructions supplémentaires et une augmentation insupportable de la circulation.	LOAP n°5 La Guette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'LOAP n°5 de la Guette modifiée, cette modification est abandonnée. LOAP n°5 de la Guette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 3er mars 2018.
65	04.05.2019	M. J-F TROIN	Registre	29 rue des Trois Tonneaux	Normal de réviser le PLU pour permettre une densification en habitants et l'accès de nouveaux équipements et services, mais cela ne doit pas affecter : l'identité résidentielle faisant la réputation de St-Cyr, l'homogénéité du bâti existant et des espaces verts de boisements et jardins qui contribue à la qualité de l'environnement et à la biodiversité si recherchée surtout ici, la fluidité des circulations, la qualité de l'air et le niveau de bruit de l'ensemble de la commune. Il est demandé d'habiter et d'équiper sur des espaces en continuité avec l'habitat en imposables existants et éviter la diffusion de nouvelles constructions au milieu d'un bâti pavillonnaire équilibré et patrimonial.	LOAP n°5 La Guette		L'objectif du PLU est notamment de veiller à la bonne intégration des projets dans l'environnement existant, en prenant en compte la volumétrie et le type de bâti et les espaces verts.
66	04.05.2019	Pétition Association de Défense de l'Environnement du quartier de la Guette	Registre		Non à la modification concernant la Guette 2, à l'augmentation de la circulation dans ces rues inadaptées, à la destruction de l'identité du quartier et de la trame végétale. Oui au respect du patrimoine historique de la ville, au respect des espaces naturels, au respect des axes du PADD "protéger le capital végétal et le paysage en bord de ville, lui donner le support des continuités écologiques, veiller les identités urbaines et promouvoir une mobilité efficace et non nuisante". 57 signataires.	LOAP n°5 La Guette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'LOAP n°5 de la Guette modifiée, cette modification est abandonnée. LOAP n°5 de la Guette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 3er mars 2018.
67	04.05.2019	Pétition Association DDR SAINT CYR SUR LOIRE	Registre		Non à la modification concernant la Guette 2, à l'augmentation de la circulation dans ces rues inadaptées, à la destruction de l'identité du quartier et de la trame végétale. Oui au respect du patrimoine historique de la ville, au respect des espaces naturels, au respect des axes du PADD pour lequel le Maire a été élu. 134 signataires.	LOAP n°5 La Guette		Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'LOAP n°5 de la Guette modifiée, cette modification est abandonnée. LOAP n°5 de la Guette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 3er mars 2018.
68	04.05.2019	M. Jean-pierre MARCOUILLE	Registre	60 rue Victor Hugo	Observations concernant le quartier Montjoie, le quartier Coeur de Ville 2/loc Jean Moulin, le quartier République. But depuis près de 30 ans - donner une priorité à la qualité de vie dans la commune, en particulier en créant une harmonie entre le végétal et le bâti, ce qui implique que le bâti ne dépasse pas 3 étages. Concernant le quartier Montjoie, le périmètre à l'ouest du groupe scolaire en bordure de l'avenue de la République et de la rue Victor Hugo est incompréhensible : supprimer le bâti existant (boulangerie et pharmacie) pour le remplacer par des espaces verts, tout en conservant certains immeubles récents (51bis rue avenue de la République,...) et décaler certaines maisons de caractère (69 rue Victor Hugo,...) ? Il faudra organiser une consultation avec les résidents et voisins concernés. Concernant le quartier République, les orientations graphiques d'aménagement et les éléments du programme sont bien conçus. Deux remarques : bien respecter l'harmonie végétal-bâti en ne dépassant pas 3 étages pour toutes les constructions ; implantation ou réimplantation de commerces à sauvegarder et donc faire en sorte que le coût immobilier soit supportable pour tous les commerçants. Le Bistrot de l'Avenue fait partie de l'âme de Saint-Cyr, il doit garder son attrait (local adapté et terrasse). Saint-Cyr ne doit pas devenir une cité dortoir. Concernant le quartier République : l'emplacement de l'école République aurait été retenu pour une médiathèque, mais cela n'apparaît pas dans le PLU. Le périmètre du quartier République (UdA) est "surprenant car il déborde très largement celui de l'école République ; de surcroît, il intègre un ensemble de parcelles situées au sud de la rue de la République, entre les rues Victor Hugo et Louis Blot... sans préciser les raisons de cette inclusion, ni présenter un ou plusieurs projets, ce qui peut être inquiétant pour les propriétaires concernés... et pour les riverains". Nature des projets à préciser et organiser aussitôt une concertation avec les résidents concernés directement ou indirectement.	Projets quartier Montjoie, Coeur de Ville 2, République		Les observations ne font pas l'objet de l'enquête publique portant sur la modification du PLU. Les projets cités sont inscrits au PLU du 3er mars 2018 et sont dans le continuité du précédent POS.

Document annexe n°2b