

# **RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES**

## **ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

### **RELATIVE AU**

**PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA  
COMMUNE DE LIGUEIL (INDRE ET LOIRE)**

### **ET AU**

**PROJET D'ELABORATION D'UN PERIMETRE DELIMITE DES  
ABORDS AUTOUR DE L'EGLISE SAINT-MARTIN ET DE LA MAISON  
SAINT-LOUIS SITUEES SUR SON TERRITOIRE**

**JANVIER-FEVRIER 2023**

Décision de Madame la Présidente déléguée du tribunal administratif d'Orléans

E 22 000143/45 du 15 novembre 2022

Pierre-Yves SANTENARD / commissaire enquêteur

# SOMMAIRE

## RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I. Généralités	page 3
II. Composition du dossier de projet	page 5
III. Analyse et commentaires sur le dossier de projet	page 9
IV. Organisation de l'enquête	page 11
V. Déroulement de l'enquête	page 12
VI. Observations du public et réponses apportées par le porteur de projet, complétées par les avis du commissaire enquêteur	page 14

\*\*\*

<b>CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</b>	page 22
--	---------

\*\*\*

<b>ANNEXES</b>	page 24
----------------	---------

Le Commissaire Enquêteur  
Pierre-Yves SANTENARD

# I. GENERALITES

## a. Préambule

Le PLU actuel date de 2006. Depuis, la législation a énormément évolué, tant dans le strict domaine de l'urbanisme que dans les politiques définies par l'Etat en matière de développement durable, de transition énergétique, de changement climatique, de protection de l'environnement et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

La commune a fait le constat que le développement urbain ne correspondait plus aux enjeux nouveaux que la commune devait prendre en compte.

De plus, à l'instar d'autres petites villes de taille comparable, Ligueil dispose de nombreux atouts. Son potentiel et son attractivité sont soulignés par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté de communes Loches Sud Touraine dont elle fait partie.

Enfin, le développement du centre-ville ne permettait pas de valoriser à sa juste mesure le patrimoine architectural et, en particulier, l'église Saint-Martin et la maison Saint-Louis.

## b. Objet de l'enquête

Le maire de la commune de Ligueil, après délibération du conseil municipal en date du 16 mai 2022 a demandé au président du TA d'Orléans de désigner un commissaire enquêteur pour réaliser une enquête publique unique dont l'objet est la « révision du PLU de Ligueil et la délimitation d'un périmètre délimité des abords autour de l'église Saint-Martin et de la maison Saint-Louis ».

## c. Objet du projet

### i. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD exprime les objectifs et le projet politique de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 2037. Il est la clé de voute du PLU.

Il a deux objectifs. D'une part intégrer la ville dans le projet de territoire porté par Loches Sud Touraine au travers de son schéma de cohérence territoriale (SCoT) et, d'autre part, affirmer la volonté de la ville d'être un véritable « pôle intermédiaire » au sein de la COMCOM.

A cet effet, le PADD qui s'inscrit, à l'identique du SCoT, sur une période de 15 ans vise à maintenir, voire renforcer l'attractivité de la commune et l'inscrire dans une logique de développement durable. Il s'agit donc des deux axes que ce document développe.

### ii. Les enjeux du PLU

Le premier enjeu est sans doute de définir le nouvel axe du développement urbain qui vise à freiner la consommation foncière et densifier les zones libres qui existent en ville.

Le second est de pouvoir anticiper les besoins nouveaux liés aux évolutions de tous ordres afin d'être en mesure de répondre aux besoins des habitants, urbains comme ruraux.

Le troisième est de maintenir, voire renforcer, le potentiel économique de la ville.

Le quatrième est sans doute d'engager sur le moyen et le long terme la population comme les différents acteurs économiques et sociaux dans une véritable logique de développement durable.

### iii. Les enjeux du PDA

Ils sont de deux ordres : paysager, d'une part, architectural et urbain, de l'autre. Le rôle du PDA est donc de protéger ou de renforcer la cohérence d'ensemble de ces deux aspects afin de bien mettre en valeur le monument qui justifie ce PDA.

Il joue un rôle de premier ordre dans la volonté de l'équipe municipale de repenser le développement urbain de Ligueil.

### d. Références

- i. Arrêté 2022-357 du maire la commune en date du 21 décembre 2022.
- ii. Code de l'Urbanisme et notamment les articles R153-8 et L153-19, ainsi que L151-6 et 7.
- iii. Code de l'environnement et notamment les articles R.123-8 et 123-9.
- iv. Code du patrimoine et notamment les articles L621-30 et 31, R621-93, 94 et 95.
- v. La Loi n° 83.630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants.
- vi. Le code général des collectivités territoriales
- vii. La délibération du conseil municipal en date du 16 mai 2022 validant le projet et décidant de la soumettre pour avis aux différentes autorités et PPA puis à enquête publique.
- viii. La demande adressée par le maire de la commune au président du tribunal administratif d'Orléans pour la réalisation d'une enquête publique.
- ix. La désignation E 22000143/45 en date du 15 novembre 2022 d'un commissaire enquêteur par la présidente déléguée du tribunal administratif d'Orléans.

## II. COMPOSITION DU DOSSIER DE PROJET

### a. Réalisation

Le dossier est réalisé par la mairie, assistée par le cabinet Auddicé urbanisme de Saumur (49).

### b. Composition

- i. Notice de présentation unique des deux projets.  
Cette notice présente sommairement les points clés des deux projets. Elle s'accompagne d'un ensemble de plans illustrant le nouveau PDA.
- ii. Rapport de présentation en trois tomes.  
Ce rapport débute, après un cadrage territorial, par le diagnostic socio-démographique et le diagnostic sur l'attractivité territoriale qui ont été conduits.  
Il s'attache, ensuite, à expliquer l'ensemble des choix qui ont été retenus par l'équipe de projet.  
Il présente, enfin, l'évaluation environnementale qui a été conduite.  
Cette évaluation est complétée par le diagnostic écologique des parcelles potentiellement ouvertes à l'urbanisation.
- iii. Plans de zonage au 3000° et au 10 000°.
- iv. Le règlement écrit et ses annexes.  
Il présente le champ d'application du PLU et détaille les dispositions communes applicables à toutes les zones ainsi que l'ensemble des dispositions réglementaires.  
Il détaille ensuite les dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines puis aux différentes zones à urbaniser.
- v. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).  
Ce projet est conçu pour permettre à Ligueil de s'intégrer dans le projet de territoire porté par la communauté de communes Loches Sud Touraine.  
Il explique le projet politique de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 2037.
- vi. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).  
Ce document présente de façon détaillée les 4 OAP sectorielles retenues par Ligueil.
- vii. L'avis des services de l'Etat et celui des personnes publiques associées.

#### *1. Avis de la préfète d'Indre-et-Loire*

La préfète d'Indre-et-Loire a adressé le 9 août 2022 un document de 10 pages regroupant toutes les remarques émises par la DDT 37 en vue d'améliorer le projet de révision du PLU.

Elle donne un avis favorable, sous réserve que toutes les remarques et/ou suggestions émises par les PPA soient prises en compte. A l'issue de l'enquête publique, la DDT 37 organisera une réunion avec la commune et les PPA pour vérifier qu'elles le sont effectivement ou en voie de l'être. L'approbation du projet ne pourra intervenir qu'en fonction des résultats de cette réunion. Les remarques de la DDT 37 sont complétées par celles de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF).

## *2. Remarques de la Direction Départementale des Territoires 37 (DDT37).*

### **La ressource en eau**

- Sécuriser la ressource et rechercher des ressources de secours.
- Présenter dans le PLU l'adéquation entre ressource, capacités du réseau de distribution et évolution prévisionnelle de la population.

### **Les enjeux environnementaux**

Le PADD doit être étoffé et les OAP doivent s'inscrire davantage dans une dynamique écologique.

Le PLU n'est pas abouti au regard de la transition écologique et des enjeux de la loi climat et résilience.

### **Le patrimoine**

Le PLU ne garantit pas la préservation d'une partie du patrimoine architectural, urbain et paysager de la commune. Il doit donc être complété en ce sens.

### **Le règlement**

- Le règlement n'est pas à la hauteur des enjeux paysagers ni des enjeux environnementaux.
- Changer le schéma illustratif des constructions.
- Clarifier la hauteur des constructions et la règle d'implantation des nouvelles constructions.

### *Commentaire du commissaire enquêteur*

Ce seul volet du PLU fait l'objet de quatre pages de remarques qui devraient conduire à le reprendre pratiquement de A à Z. Du fait de leur formulation, beaucoup de ces remarques ont probablement été formulées ou suggérées par l'architecte des bâtiments de France (ABF) qui avait pourtant longuement travaillé avec la commune et le cabinet d'urbanisme en amont de la rédaction du projet.

La conclusion qui pourrait s'imposer est que, pour la DDT, le règlement n'est pas acceptable en l'état et doit être considérablement amélioré. Cette formulation aurait logiquement dû se traduire par un avis défavorable de la préfète, ce qui n'a pas été le cas.

### **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Aucune des OAP n'est à la hauteur des enjeux, en particulier paysagers. De plus, les objectifs environnementaux et paysagers des espaces publics sont trop peu développés.

## *3. Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).*

La commission, qui œuvre sous l'autorité de la DDT 37, a rendu trois avis distincts :

- avis favorable unanime au regard du code de l'urbanisme et du code rural et de la pêche maritime sur l'ensemble du projet ;
- avis favorable unanime sur les secteurs de taille et de capacités limitées ;
- avis favorable unanime au regard de l'article L151-12 du code de l'urbanisme à une condition suspensive : limiter de 30 à 40 m<sup>2</sup> la surface d'emprise au sol des annexes et abris de jardin avec une implantation à 15-20 mètres de la construction principale.

#### 4. *Recommandations de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).*

##### **Présentation du projet de révision**

Dresser un bilan des indicateurs de suivi issus du dernier PLU, définir des indicateurs de suivi à la pertinence évaluée et s'engager sur les moyens du partage de cette évaluation.

##### **Analyse des enjeux environnementaux**

Démontrer en quoi la trajectoire du futur PLU respecte les objectifs régionaux et nationaux d'absence d'artificialisation nette.

##### **Consommation d'espace à vocation d'habitat et à vocation économique**

- Reconsidérer le scénario démographique au regard des évolutions intervenues depuis 2013.
- Engager une politique de mobilisation et de restructuration des logements vacants afin de satisfaire les besoins supposés en logements.
- Reconsidérer le projet d'extension de la zone d'activités ou en étayer le besoin par une liste de projets d'activités économiques empêchées aujourd'hui.

##### **Les enjeux liés au climat**

- Préciser explicitement les lieux où l'installation de parcs solaires ou éoliens est possible.
- Compléter le projet en précisant que le recours à la méthanisation et à la géothermie est possible et en en déterminant les conditions.
- Incrire le projet dans une démarche de recours aux matériaux et énergies renouvelables et de sobriété pour s'engager pleinement dans la trajectoire nationale de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'atténuation du changement climatique.

##### **La gestion de l'eau potable**

Vérifier et compléter le projet avec une étude visant à s'assurer de l'adéquation entre la ressource, les capacités du réseau de distribution et l'évolution prévisionnelle de la population.

##### **CONCLUSION**

*Le projet de révision générale du PLU ne s'appuie pas sur une évaluation du PLU précédent et se fonde sur un scénario démographique qui n'est pas cohérent avec les tendances récentes observées. Il ne prend pas en compte l'existence d'un taux de vacance de logements élevé. La démarche de réduction de la consommation d'espace est par conséquent au mieux inaboutie. L'engagement affiché de la commune dans la trajectoire nationale de réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'atténuation du changement climatique, de recours aux énergies renouvelables et d'économies d'énergie n'est pas construit sur une démarche cohérente.*

#### 5. *Remarques du conseil départemental*

Le conseil départemental émet un avis favorable, mais il l'accompagne d'observations que la commune doit prendre en compte pour que le projet soit approuvé.

##### **Développement de l'urbanisation**

Le document doit mentionner que le conseil départemental a acquis le foncier nécessaire pour que le contournement Sud puisse être réalisé.

Le terme de « services départementaux » doit être remplacé par « conseil départemental ».

##### **OAP**

Il faut limiter les points d'accès aux zones d'activités par la départementale.

La commune doit travailler plus étroitement avec le service territorial d'aménagement (STA).

##### **Traffic**

Les données utilisées dans le document doivent être actualisées.

##### **Trame verte et blanche (TVB)**

La commune doit décliner au niveau local la TVB du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et du SCoT de Loches Sud Touraine et prendre en compte l'inventaire départemental de 2021 pour les zones humides.

Remplacer de terme de « zone potentiellement humide » par « zone humide avérée ».

### **Espace naturel sensible (ENS)**

La commune doit développer des notices de gestion (diagnostic, enjeux, cadre d'actions).

viii. L'analyse des avis de ces services et des PPA.

La municipalité et le cabinet Auddicé urbanisme ont étudié l'intégralité des remarques, observations et recommandations des services de l'Etat et des PPA. Ils ont entamé sans délais la réflexion sur les modifications et améliorations à apporter au projet. Le document est complété par une présentation « réponses aux avis des PPA » datée du 4 novembre 2022.

Deux points importants ressortent de ces documents.

Tout d'abord, la volonté affichée par la mairie de satisfaire, dans toute la mesure de ses moyens, les services de l'Etat et les PPA, afin que le projet puisse aboutir.

Ensuite, aucun point de blocage n'a été identifié. Il s'ensuit qu'une solution satisfaisante pourra être trouvée à toutes les réserves émises, en concertation avec ces services et ces PPA. Une réunion est d'ores et déjà programmée avec la DDT 37.

ix. Le bilan de la concertation.

Il s'agit de la concertation conduite à Ligueil par l'équipe municipale entre 2020, date de lancement du projet et 2022, date d'approbation du projet par le conseil municipal.

x. Les délibérations du conseil municipal relatives au projet.

Ces délibérations couvrent la même période que la concertation.

### III. ANALYSE ET COMMENTAIRES SUR LE DOSSIER DE PROJET

#### a. Objectifs

L'objectif poursuivi par Ligueil avec ce double projet est multiple.

- Inscrire Ligueil dans une perspective à moyen ou long terme, condition sine qua non pour le développement d'un projet politique cohérent.
- Réformer un PLU qui n'est plus adapté aux besoins de la ville et aux nombreuses évolutions de la législation qu'elles relèvent de l'urbanisme, de la transition écologique et énergétique ou du développement durable.
- S'inscrire dans une cohérence territoriale et donner à sa commune toute la place qui est la sienne au sein de la communauté de communes.
- Devancer pour ne pas la subir l'évolution inéluctable vers le transfert des PLU vers un PLUI Loches Sud Touraine.
- Redonner aux enjeux patrimoniaux et paysagers l'importance qu'ils avaient un peu perdue.

#### b. Attentes

- Inscrire l'action de la municipalité dans la durée.
- Reprendre le contrôle du développement de la commune sous tous ses aspects, en incluant le ralentissement de l'artificialisation des sols et en veillant au respect de son identité rurale.
- Maintenir voire développer l'attractivité de la commune.
- Préserver les espaces agricoles naturels et forestiers car il ralentit de façon conséquente leur consommation.

#### c. Les réserves et remarques émises par les services de l'Etat

Ce document est tout à fait habituel dans la procédure d'étude par les services de l'Etat d'un projet d'urbanisme. En revanche, il est beaucoup moins habituel de montrer un tel niveau d'exigence en formulant autant de remarques sur l'ensemble du document. Il convient de préciser que le dossier a été réalisé par le cabinet AUDDICE Urbanisme régulièrement sollicité par les communes de la région. Il est réputé pour la qualité de son travail et sa compétence pour remplir des missions de ce type

Le maire m'a expliqué que la préfète lui avait fait part de son souhait que Ligueil soit un exemple pour les autres agglomérations de taille équivalente dans le département. Elle se plaçait dans le cadre du développement du concept PVD (petite ville de demain).

Il est permis de s'interroger sur la capacité technique, humaine et financière de Ligueil et de toute autre ville comparable à répondre à ce niveau d'exigence. Contracter un cabinet d'urbanisme est une dépense importante dans le budget d'une petite commune qui est nécessairement obligée de limiter ses ambitions en termes d'études pour ne pas obérer un budget précaire. Ligueil a sollicité et obtenu une participation financière de l'Etat pour conduire son projet. Peut-être serait-il utile que l'Etat participe, en contrepartie des exigences qu'il formule, au financement de la prise en compte des réserves et recommandations formulées et aux études supplémentaires. Il s'agit de l'application du principe « qui commande paie ».

- d. Le dossier est très étoffé et a, à l'évidence, été soigneusement étudié. Il compte plus de 800 pages et couvre tous les domaines d'étude, allant ainsi bien au-delà de ce qui est habituellement attendu d'une révision de PLU. Il me paraît tout à fait conforme à la réglementation. Sa taille

et sa complexité ont peut-être constitué un frein pour sa bonne compréhension par la population.

- e. Ligueil semble être, sans le vouloir, sous le feu des projecteurs à tous les niveaux ; Etat, région, département, communauté de communes et communes avoisinantes. L'impression est que ce projet constitue une espèce de laboratoire pour étudier le devenir des futurs outils de planification qui seront demandés ou imposés aux collectivités territoriales de demain.
- f. La complexité atteinte par ce dossier de projet et le volume d'études qui a été nécessaire à sa constitution n'est plus en rapport avec la taille et les moyens forcément limités d'une petite ville. Il apparaît assez clairement, au travers des analyses faites par les services de l'Etat et les PPA que la maîtrise de l'urbanisme au niveau local ne répond plus aux exigences de la législation et à la complexité de la mise en cohérence de toutes les politiques.

## IV. ORGANISATION DE L'ENQUETE

### a. Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur Pierre-Yves SANTENARD a été désigné le 15 novembre 2022 par la présidente déléguée du tribunal administratif d'Orléans (Décision n° E 22 000143/45).

### b. Modalités de l'enquête

#### i. Contact avec le maître d'ouvrage (MOA).

Monsieur Michel GUIGNAudeau, maire de la commune de Ligueil, est l'autorité organisatrice de l'enquête (AOE) et exerce les responsabilités de maître d'ouvrage (MOA).

Il est assisté pour la conduite de ce projet par monsieur RAKOTOMALALA, directeur général des services et par madame RATTIER, en charge de l'urbanisme.

Le commissaire enquêteur s'est donc tourné vers lui pour se faire communiquer le dossier des deux projets afin de l'étudier. Ce dossier lui a été développé par le cabinet Auddicé Urbanisme, qui assiste la mairie pour la conduite du projet.

A l'issue de l'étude, il a ensuite, en concertation avec la mairie, organisé une réunion à Ligueil.

#### ii. Réunion initiale.

Cette réunion avait pour premier objectif de présenter les modalités d'une enquête publique et le rôle du commissaire enquêteur au maire et à son équipe.

Le commissaire enquêteur a ensuite rappelé les obligations du maître d'ouvrage, notamment en matière d'information du public et d'affichage. Il a également détaillé les moyens à mettre en place pour le bon déroulement de l'enquête. Il a, enfin, apporté des précisions sur la tenue du registre d'observations.

Le dossier de projet a été examiné afin d'apporter quelques informations supplémentaires sur certains points, en particulier la gestion des réserves émises par les différents services de l'Etat et les personnes publiques associées.

La conformité du local dédié aux permanences a été vérifiée, ainsi que la possibilité pour le public d'avoir accès au dossier et au registre pendant toute la durée de l'enquête.

Les modalités d'accès aux informations en ligne ont également été rappelées.

La réunion s'est achevée par le choix des dates clés de l'enquête.

- a. Date limite de parution de l'arrêté.
- b. Date d'ouverture et durée de la période nécessaire à l'information du public.
- c. Dates d'ouverture et de fermeture de l'enquête.
- d. Dates et horaires des permanences du commissaire enquêteur.

Cette réunion a été suivie d'une reconnaissance du centre-ville conduite par le maire.

## V. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### a. Concertation préalable

#### i. Arrêté.

Il a été signé le 21 décembre 2022 par le maire de Ligueil. Il a été immédiatement diffusé et adressé aux autorités concernées et aux personnes publiques associées.

Avant sa signature, le projet a été montré, pour avis, au commissaire enquêteur.

#### ii. Information effective du public.

L'avis de presse a été réalisé par l'AOE et la commune en a assuré la publication.

Il est paru à deux reprises dans l'hebdomadaire « la renaissance lochoise » le 28 décembre 2022 et le 25 janvier 2023. , et dans le quotidien «la Nouvelle République » le 28 décembre 2022 et le 198 janvier 2023.

La mairie a assuré l'affichage et la diffusion de l'information au sein de la commune aux moyen de 28 panneaux disséminées dans tous les zones.

Toute la documentation relative au projet a été tenue à la disposition du public, à partir de la parution de l'arrêté et de l'avis de presse.

Toutes les modalités législatives et réglementaires d'information du public ont été respectées.

### b. Permanences

i. La salle de réunion de la mairie a été mise à la disposition du commissaire enquêteur. Elle est facile d'accès et bien connue des administrés. Elle est proche du secrétariat accueil de la mairie, qui dispose d'ordinateurs pour une consultation du projet en ligne. Ce secrétariat tenait le registre d'observations à la disposition du public, aux heures d'ouverture de la mairie.

ii. Trois permanences ont été tenues.

1. Le mercredi 18 janvier de 09h15 à 12h15.

2. Le lundi 30 janvier de 09h15 à 12h15.

3. Le vendredi 17 février de 13h30 à 16h30.

iii. Participation du public

1. La participation des habitants de Ligueil a été relativement significative, à l'exception du premier jour. En dépit des efforts avérés de la mairie, qui a affiché 28 avis d'enquête publique, seulement deux personnes se sont présentées à la mairie lors de la première permanence, dont une est arrivée trop tard pour être reçue.

La situation a été différente pour les deux autres permanences, montrant l'intérêt des administrés pour cette révision du PLU.

Le projet de PDA n'a, en revanche, suscité aucune demande.

Le commissaire enquêteur a reçu 8 personnes et la mairie a reçu le courrier d'une neuvième.

2. Les 10 observations figurent, bien évidemment, dans le registre.

- 5 sont des demandes de reclassement de zone afin de rendre la parcelle concernée constructible.
- 2 sont relatives aux secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL).
- 1 vise à obtenir pour des granges un changement de destination de bâtiment.
- 2 portent sur la levée de réserves posées par la mairie sur des portions de parcelle.
- 1 est en dehors du champ d'application des deux projets.

Aucune observation ne conteste ou ne remet en cause le projet.

**c. Incidents relevés au cours de l'enquête.**

Aucun incident n'est survenu au cours de cette enquête. La population s'est modérément manifestée et aucun groupe associatif n'est intervenu.

**d. Climat de l'enquête.**

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein. L'accueil par la mairie a été remarquable.

**e. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres.**

A l'issue de la troisième permanence, constatant qu'il n'y avait plus de demandeur en attente d'être reçu, le commissaire enquêteur, en présence du maire, a clos et fermé le registre d'observations le vendredi 17 février 2023 à 16h35.

**f. Notification du PV de synthèse des observations et mémoire en réponse.**

Le commissaire enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse et d'analyse des observations au maître d'ouvrage le vendredi 24 février à 09h00 à la mairie de Ligueil.

Le maire a décidé d'associer le cabinet Auddicé Urbanisme aux réponses à apporter à certaines observations. Il a transmis ses réponses, sous forme de mémoire, au commissaire enquêteur le mardi 7 mars. Ce mémoire figure en annexe VIII au présent rapport.

## VI. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations enregistrées sont précédées de la lettre **O** suivi du N° d'enregistrement, celle se référant à un document annexé au registre est précédée des lettres **OA**.

### a. **01. Mercredi 18 janvier 2023. Demande de madame Liliane Poupeau**

Madame Poupeau est propriétaire de de la parcelle ZX 26 sur laquelle la mairie exerçait jusqu'à présent un droit de réserve. elle n'apparaît plus dans le document «emplacements réservés» annexé au règlement écrit. Madame Poupeau souhaite savoir si la mairie a effectivement renoncé à ce droit de réserve et si elle peut désormais disposer de sa parcelle pour en finaliser l'aménagement.

#### Avis et/ou recommandation du commissaire enquêteur :

Monsieur le maire pourrait adresser un courrier à madame Poupeau pour lui signifier que la mairie a levé le droit de réserve. Ce courrier pourrait préciser les éventuelles réserves ou obligations en matière d'aménagement de cette parcelle.

#### Réponse et/ou décision du maître d'ouvrage.

La mairie a levé définitivement le droit de réserve comprenant une partie de la propriété communale et de la seconde partie, propriété de madame Poupeau.

#### Avis du commissaire enquêteur sur la décision du maître d'ouvrage :

Réponse logique de la mairie. Madame Poupeau devra en être avisée par courrier.

### b. **OA1. Jeudi 26 janvier 2023. Demande de monsieur Thierry Ondet**

Cette demande, destinée au commissaire enquêteur a été adressée par mail à la mairie.

Monsieur Ondet est propriétaire de la parcelle ZY 144, située au bout de la rue du 11 novembre, proche de la « croix des mœurs ». Dans le projet de révision elle se situe en zone A et elle est limitrophe de la zone UB. Il demande que sa parcelle soit intégrée à cette zone UB afin de devenir constructible. Son projet est d'y faire édifier une maison d'habitation sans préciser s'il s'agit d'un projet de vie ou d'un projet de vente.

#### Avis et/ou recommandation du commissaire enquêteur :

Monsieur Ondet n'a pas précisé dans sa demande que sa parcelle est identifiée sur le plan de zonage comme un terrain concerné par l'existence d'une ancienne décharge. Cela se traduit sans doute par des restrictions liées à un degré inconnu de pollution des sols. Si tel est le cas, la mairie pourrait lui adresser un courrier lui expliquant pourquoi sa demande ne peut être satisfaite.

Par ailleurs, d'autres parcelles similaires en zone A sont limitrophes de la sienne. Accéder à cette demande pourrait conduire les propriétaires à formuler les mêmes demandes que la mairie aurait beaucoup de mal à refuser.

#### Réponse et/ou décision du maître d'ouvrage.

La commune de Ligueil, au travers du PADD, s'est fixée un objectif de réduction de la consommation foncière, adapté aux évolutions démographiques passées et projetées sur le territoire et avec la loi Climat et Résilience. Le PADD exclut, par ailleurs, toute extension urbaine

à vocation d'habitat. Il est aussi nécessaire de prendre en compte le risque élevé de pollution des sols (présence d'une ancienne décharge municipale) sur le site visé.  
Il ne sera pas possible de répondre favorablement à cette demande.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse du maître d'ouvrage :

Réponse de la mairie logique et en parfaite cohérence avec le projet. Le demandeur devra être avisé par courrier du rejet de sa demande.

**c. O2. Lundi 30 janvier. Demande de monsieur Daniel Bertrand**

Monsieur Bertrand est propriétaire de la parcelle 92 à Chillois en Ligueil. Cette parcelle en zone A est limitrophe d'une zone UA. Il demande qu'elle soit rattachée à cette zone pour y construire sa maison, en précisant que la taille de cette parcelle ne se prête plus à une activité agricole.

Avis et/ou recommandation du commissaire enquêteur :

La demande, si elle est bien motivée par le projet de construction de la maison d'habitation de monsieur Bertrand peut se comprendre. Mais elle va à l'encontre de la volonté et de l'obligation de la mairie de restreindre l'artificialisation des sols. Accéder à cette demande pourrait en encourager d'autres. A minima, il serait sans doute utile de vérifier s'il existe d'autres cas similaires (parcelles A limitrophes de zones UA), avant de prendre une décision.

Un courrier de la mairie s'avère nécessaire quelle que soit la décision.

Réponse et/ou décision du maître d'ouvrage.

La commune de Ligueil, au travers du PADD, s'est fixée un objectif de réduction de la consommation foncière, adapté aux évolutions démographiques passées et projetées sur le territoire et avec la loi Climat et Résilience. Le PADD exclut, par ailleurs, toute extension urbaine à vocation d'habitat.

Il ne sera pas possible de répondre favorablement à cette demande.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse du maître d'ouvrage :

Réponse de la mairie logique et en parfaite cohérence avec le projet. Le demandeur devra être avisé par courrier du rejet de sa demande.

**d. O3. Lundi 30 janvier 2023. Seconde demande de monsieur Daniel Bertrand**

Il est également propriétaire au Moulin d'Edmaine des parcelles 29 et 56 situées en zone A et de la parcelle 30 partagée entre les zones A et N. Sur les parcelles 29 et 30 existent des granges qui ne sont plus utilisées faute d'activité agricole. Considérant qu'elles présentent un intérêt certain, du fait de leur charpente et de leur configuration, monsieur Bertrand souhaite pouvoir restaurer ces bâtiments pour en faire des gîtes. Il souhaite qu'elles soient identifiées en tant que bâtiments pouvant changer de destination, comme cela est le cas sur la parcelle limitrophe des siennes.

Avis et/ou recommandation du commissaire enquêteur :

La création de gîtes en rénovant des bâtiments existants pourrait contribuer au développement du tourisme rural et de l'économie. Mais l'isolement de ces bâtiments peut compliquer le respect de toutes les normes exigées, tant pour leur réhabilitation que pour leur exploitation. Il conviendrait peut-être de demander à monsieur Bertrand de présenter un projet concret avant de se prononcer.

### Réponse et/ou décision du maître d'ouvrage.

Il est constaté l'absence de granges sur les parcelles 29 et 56 qui resteront en zone A.

La demande de changement de destination pour la parcelle 30 ne peut être prise en compte que si les bâtiments répondent à l'ensemble des critères retenus pour la sélection du bâti pouvant changer de destination en zones A et N .

La commune a fixé les critères suivants :

- être situées à plus de 100 d'un site d'exploitation agricole en fonctionnement ;
- être desservies par une défense incendie aux normes ;
- être situées en-dehors d'une zone de risque ;
- être desservies par les principaux réseaux ; électricité, eau potable, voirie adaptée, stationnement ;
- présenter un intérêt patrimonial ;
- ne pas générer de trouble pour le voisinage habité.

Ce bâtiment ne répond pas, actuellement, aux critères n° 1 et 2. La demande ne peut donc pas recevoir une réponse favorable.

### Avis du commissaire enquêteur sur la réponse du maître d'ouvrage :

Réponse logique de la mairie en parfaite cohérence avec le projet. Monsieur Bertrand devra être avisé par courrier du rejet de sa demande.

#### **e. O4. Lundi 30 janvier 2023. Demande de monsieur Mathieu Delalé**

Monsieur Delalé est propriétaire du lieu-dit Les Brulés classé en zone A et y habite. Sa maison est toutefois trop petite pour sa famille. De plus, son entreprise est installée sur cette parcelle et il souhaite la développer en construisant un local administratif et un garage.

Son projet comprend les points suivants :

- l'emprise au sol de la maison passerait en deux étapes de 60 à 120 m<sup>2</sup> ;
  - le local administratif ferait environ 30 m<sup>2</sup> et le garage abriterait 2 à 3 véhicules utilitaires ;
  - une piscine de 120 m<sup>3</sup> serait creusée permettant de répondre aux besoins de la sécurité incendie.
- Par ailleurs, monsieur Delalé, qui a découvert avec le projet de révision du PLU, le concept de STECAL, demande si ce statut pourrait constituer une solution au besoin exprimé.

### Avis et/ou recommandation du commissaire enquêteur :

La maison existe déjà et les véhicules de l'entreprise stationnent en plein air, constituant ainsi une forme de pollution visuelle. Le projet paraît cohérent et mérite sans doute d'être étudié avant de décider de la suite à donner à cette demande. Il faudrait, au minimum établir des critères pour le garage (taille, forme, matériaux, couleur...) afin qu'il ne nuise pas au paysage environnant.

### Décision et/ou réponse du maître d'ouvrage.

L'ajout d'un STECAL nécessite l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF), ce qui impacterait le calendrier de la procédure d'approbation du PLU.

Le projet d'activité à domicile souhaité pourrait se faire en tant qu'annexe à l'habitation. Cependant, suite aux remarques de le CDPENAF, le règlement du PLU imposera une limitation des annexes des constructions à 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée dans un périmètre de 20 m autour de l'habitation. Il limitera les extensions de habitations à 30 m<sup>2</sup> supplémentaires pour les maisons de moins de 100 m<sup>2</sup> à compter de l'approbation du PLU.

De plus, le projet ne pourrait être accepté que sous réserve du creusement préalable de la piscine, considérant les recommandations du SDIS ou d'une bache à eau destinée à assurer la défense incendie (à la charge du demandeur).

Si le projet ne correspond pas à ces critères, la commune dispose d'une zone dédiée aux activités.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse du maître d'ouvrage :

La mairie n'a pas d'autre choix que de veiller à la stricte application des critères fixés par la réglementation. La réponse limite la taille de la maison à 90 m<sup>2</sup> au lieu des 120 envisagés. De plus, dans le cadre du développement de son entreprise, Monsieur Delalé devra choisir entre le local administratif et le garage.

Réponse logique et en cohérence avec le PLU. Le demandeur devra être avisé par courrier des limitations apportées à sa demande.

**f. 05. Lundi 30 janvier 2023. Demande de mesdames Maryline Coulon et Yolande Boutet.**

Ces dames agissent au nom de madame Gaëtane Coulon, leur mère, propriétaire des parcelles Y 120 et Y 1222 des « Dessous de Bonchamps ». Ces parcelles, actuellement constructibles, passent en zone A dans le projet de révision du PLU.

La parcelle Y 120, qui jouxte une zone UE est, en particulier limitrophe de la parcelle sur laquelle est installée l'entreprise Bergerault-Fergeau.

Cette entreprise a manifesté depuis plusieurs années son intérêt pour une partie de cette parcelle afin de pouvoir développer son activité. Mais le classement en zone A retire tout intérêt à la parcelle et risque, selon madame Coulon, de mettre fin au projet de développement de l'entreprise.

Madame Coulon demande que cette parcelle redevienne constructible afin de pouvoir la vendre à l'entreprise. Ce nouveau statut passerait soit par une intégration à la zone UE, soit par le classement en zone AUe, soit, enfin par la définition d'un STECAL.

Avis et/ou recommandation du commissaire enquêteur :

Les négociations entre la famille Coulon et l'entreprise semblent au point mort depuis plusieurs années, chaque partie rejetant sur l'autre la responsabilité de l'échec : des propriétaires trop gourmands pour l'acheteur et une offre qui se situe sensiblement en-dessous du prix du marché pour le vendeur. Selon les dires de madame Coulon, l'entreprise pourrait quitter Ligueil si elle ne peut pas s'y développer.

La mairie connaît certainement tous les tenants et aboutissants de ce dossier dans lequel elle est déjà intervenue par le passé. J'ai le sentiment que le facteur déterminant de la décision est l'avenir de l'entreprise à Ligueil. Si, et seulement si, ce terrain est effectivement indispensable à l'entreprise et que son obtention conditionne son maintien à Ligueil, alors il conviendrait sans doute d'accéder à la demande de madame Coulon et de reprendre le rôle de médiateur que la mairie aurait joué dans ce dossier il y a quelques années. Dans tous les autres cas il me paraît imprudent de répondre favorablement. Mais si elle n'obtient pas satisfaction cette décision doit aussi s'appliquer à l'entreprise s'il advenait qu'à court terme elle acquiert la parcelle.

Réponse et/ou décision du maître d'ouvrage.

La demande nécessite l'avis du SCoT Loches Sud Touraine en matière de développement économique et n'est, actuellement, pas compatible avec les objectifs du PADD en matière de consommation d'espaces agricoles à vocation d'activité. Cet objectif maximum est porté à 1,5

hectares qui sont déjà délimités sur la zone d'activité, route de Descartes, dans la continuité de la stratégie d'installation des cinq zones artisanales successives à proximité de la déviation destinée à éviter le trafic lourd en centre-ville.

L'entreprise Bergerault-Fergeau n'a jamais envisagé l'achat totale des deux parcelles n° 120 et 122. Elle avait émis le souhait de n'acquérir que 2 000 m<sup>2</sup>.

Les négociations, accompagnées par la mairie, n'ont jamais pu aboutir et l'entreprise s'est tournée vers une autre solution, à savoir le rachat d'une usine proche correspondant, semble-t-il, à ses besoins. La commune de Ligueil n'a jamais exprimé le besoin d'acquérir ces parcelles. Conserver une surface aussi importante de terres agricoles de grande qualité comme terrain constructibles n'a donc plus aucune raison d'exister.

La réponse est donc défavorable d'autant que le service urbanisme a enregistré le 23 novembre 2022 le dépôt d'un dossier d'extension des bâtiments sur le site d'origine, propriété de l'entreprise.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse du maître d'ouvrage.

Il n'y a aucune surprise dans la réponse de la mairie qui est non seulement tout à fait logique et en cohérence avec la PADD, mais également fidèle à la réalité de la situation de l'entreprise qui n'est plus intéressée par le terrain de mesdames Coulon et Boutet. Ces dames n'ont présenté qu'une image parcellaire au commissaire enquêteur.

Elles devront être avisées par courrier du rejet de leur demande.

**g. O6. Jeudi 16 février 2023. Demande de monsieur Edgard Béreau.**

Cette demande a été inscrite au registre par monsieur Béreau en dehors des permanences du commissaire enquêteur.

Il est propriétaire des parcelles 66 et 68 situées au lieu-dit Mareuil. Il demande que ses parcelles soient classées en zone d'accélération d'énergie renouvelable agricophotovoltaïque. Il précise pour appuyer sa demande que ces parcelles ne sont pas situées dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Avis et/ou recommandation du commissaire enquêteur :

Monsieur Béreau a le projet d'installer sur son terrain un champ de panneaux photovoltaïques. Le ministère de la transition écologique et solidaire a publié en 2020 un guide sur l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme pour les centrales solaires au sol.

Avant de décider de la suite à donner, il convient de souligner les points suivants :

- le projet doit se concevoir dans le respect des autres enjeux du développement durable et de l'intégration paysagère et doit être compatible avec l'activité agricole actuelle et envisagée ;
- il ne répond pas aux critères d'implantation des centrales solaires au sol, retenus par la réglementation qui définit en particulier les zones à prioriser pour l'implantation ;
- à partir d'une puissance de 250 Kw il nécessite l'intervention de l'autorité environnementale et la conduite d'une enquête publique.
- sans mettre en cause les qualités et les compétences de monsieur Béreau il est peu probable qu'il puisse constituer seul le dossier complexe requis pour la demande de permis de construire, en particulier pour l'étude d'impact et l'étude paysagère. Il paraît souhaitable qu'il en soit informé au cas où la mairie accèderait à sa demande.

### Décision et/ou réponse du maître d'ouvrage.

Le SCoT Loches Sud Touraine, avec lequel le PLU doit être compatible, définit clairement les conditions dans lesquelles peuvent être envisagées les centrales solaires photovoltaïques.

- « Dans une démarche de reconversion d'espaces sans usage agricole (sols pollués, anciennes décharges, centre d'enfouissement technique, friches industrielles...) ou sur les bâtiments ou parking (toitures, ombrières...). Dans le cas de réutilisation de sols pollués ou de friches industrielles, des espaces agricoles et naturels pourront être utilisés pour assurer la rentabilité et le fonctionnement du projet.
- Lorsqu'elles sont liées à une activité agricole existante ou nouvelle et générant un revenu agricole. Dans ce cas l'installation ne doit pas compromettre ni la pérennité de l'exploitation agricole ou forestière, ni la destination première du foncier agricole. »

Le règlement du PLU révisé, conformément à ce qui est écrit ci-dessus, autorise déjà les projets d'énergie renouvelable générant des revenus agricoles, sous réserve de ne pas compromettre la pérennité de l'exploitation agricole.

Le projet nécessite d'être approfondi afin de vérifier le respect de ces critères, avant de créer un zonage spécifique. De plus ce projet se situe sur une zone archéologique très riche.

### Avis du commissaire enquêteur sur la réponse du maître d'ouvrage :

La mairie, avec raison, formule une réponse d'attente. Il appartient au demandeur d'apporter la preuve que son projet respecte bien tous les critères de conformité avec la législation sur les centrales photovoltaïques au sol, d'une part, et avec ceux du PLU révisé, d'autre part.

Le demandeur devra être avisé par courrier des attentes de la mairie.

#### **h. 07. Vendredi 17 février 2023. Demande de monsieur Philippe Vernat.**

Monsieur Vernat dépose une demande au nom de ses parents qui sont propriétaires de la parcelle ZX 0004 située en zone A. La mairie y exerce le droit de réserve nomenclaturé 2 dans le plan de zonage du projet de révision.

Selon monsieur Vernat ses parents avaient acheté en 1977 une parcelle constructible. Lors de la révision du plan d'occupation des sols de 1980 la mairie aurait décidé, sans compensation, de récupérer cette parcelle et d'attribuer en retour aux Vernat la parcelle non constructible (zone A) qu'ils détiennent actuellement mais que le droit de réserve hypothèque à près de 50%.

La demande de monsieur Vernat porte sur deux points :

- la levée du droit de réserve numéro 2 ;
- le classement de la parcelle en zone UB à titre de compensation pour le préjudice de 1980.

### Avis et/ou recommandation du commissaire enquêteur :

Les propos de monsieur Vernat sont, bien évidemment, à vérifier. Mais s'il s'avère qu'il dit vrai pour l'expropriation de 1980 et l'absence de toute compensation à l'époque, la mairie pourrait étudier favorablement cette demande, à condition qu'aucun projet concret ne justifie le maintien du droit de réserve.

Le caractère particulier de cette situation permettrait à la mairie de donner satisfaction au demandeur sans crainte que cette dérogation ne constitue un cas de jurisprudence qui inciterait d'autres propriétaires à déposer des demandes de reclassement.

### Réponse et/ou décision du maître d'ouvrage.

La commune est favorable à la suppression de l'emplacement réservé n°2 et le classement partiel du terrain en UB, dans la continuité des maisons situées aux abords de la voie départementale.

### Avis du commissaire enquêteur sur la réponse du maître d'ouvrage :

Cette décision de déroger au projet de révision est à souligner car elle témoigne de la volonté de la mairie de prendre en compte tous les aspects du dossier, ce qui est tout à son honneur. Cette dérogation reste de portée limitée et son caractère très spécifique évite le risque qu'elle puisse constituer une jurisprudence.

Il est souhaitable que ce caractère particulier soit dument mentionné dans le courrier par lequel la mairie avisera le demandeur que sa requête est acceptée.

#### **i. O8. Vendredi 17 février 2023. Demande de monsieur Thibaud Geng.**

Monsieur Geng est propriétaire de la parcelle de la Praudière, identifiée comme STECAL AC dans le projet de révision du PLU. Sa maison et son entreprise de terrassement y sont installées. Un bâtiment en pierre, inutilisable en l'état, jouxte la maison. Une partie de la parcelle est consacrée au stockage en plein air de ses matériaux et il a également développé un potager.

Il a deux projets pour cette parcelle, le premier à moyen terme et le second à plus long terme.

A moyen terme, il souhaite réagencer la parcelle afin d'y définir deux secteurs. Le premier dédié à la vie privée avec la maison et le second dédié à l'activité professionnelle. Sur ce secteur il a besoin d'édifier un hangar pour abriter ses camions et engins et y installer un atelier.

A plus long terme, il envisage de rénover et de réhabiliter le bâtiment en pierre pour en faire un gîte afin de pouvoir développer une activité de formation aux petites techniques agricoles ou en lien avec les produits agricoles.

Il souhaite donc savoir si le statut de STECAL permet la réalisation de ces deux projets.

### Avis et/ou recommandation du commissaire enquêteur :

Le souci de sectoriser la parcelle est cohérent, comme l'est celui de pouvoir développer son activité professionnelle.

Le STECAL AC a été créé du fait de l'entreprise de terrassement. L'édification d'un hangar est un besoin légitime lié à l'activité professionnelle et le statut de STECAL rend la zone constructible sous conditions. Il conviendrait toutefois de prévenir monsieur Geng, avant qu'il ne constitue sa demande de permis de construire que la mairie est libre de lui imposer tous les critères qu'elle estimerait nécessaire pour la taille et l'aspect de ce bâtiment.

En ce qui concerne l'hypothétique rénovation du bâtiment en pierre et la création toute aussi hypothétique d'une activité relevant de l'agro-tourisme il convient en premier lieu de vérifier si deux activités différentes peuvent se développer sur un STECAL unique.

### Réponse et/ou décision du maître d'ouvrage.

Le règlement de la zone A autorise dans toutes les zones, STECAL compris, les extensions et annexes des habitations, limitées en emprise au sol.

Le gîte, qui ne relève pas de l'hôtellerie relève de la sous-destination « logement ». Le projet serait donc possible sans changement de destination.

Il est toutefois à noter que le développement de ces deux activités peut ne pas être compatible sur le long terme concernant les éventuelles nuisances liées à l'activité artisanale, sur les futurs bâtiments habitables.

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse du maître d'ouvrage :

Le demandeur obtient satisfaction sur son projet à court terme qui est conforme aux possibilités offertes par un STECAL.

Avec raison, la mairie attire son attention sur le fait que son projet à moyen terme pourrait ne pas pouvoir être autorisé.

**j. O9. Vendredi 17 février. Demande de madame Adrienne Brunet.**

Madame Brunet est propriétaire de la maison sise au 1 de la rue Saint-Martin, au cœur du PDA de l'église. La mairie possède une petite parcelle devant l'entrée principale de la maison et en assure l'entretien.

Elle souhaite pouvoir acquérir cette parcelle en vue de la préserver des véhicules qui viennent y stationner en dépit d'un panneau d'interdiction et des chiens qui viennent régulièrement y faire leurs besoins. Elle souhaite également lui redonner un certain lustre, en accord avec sa maison car le revêtement actuel se limite à un peu d'herbe, des cailloux et de la terre nue qui se transforme en boue les jours de pluie.

Avis et/ou recommandation du commissaire enquêteur :

Cette demande n'a aucun lien avec l'objet de cette enquête unique. Elle relève strictement d'un dialogue bilatéral.

Si la mairie repousse cette demande, peut-être conviendrait-il de consacrer quelques moyens à cette parcelle qui donne l'impression d'être un peu oubliée. Or elle se trouve au cœur du périmètre que cette révision vise non seulement à préserver, mais aussi à valoriser.

Si elle venait à l'accepter, madame Brunet devrait être informée que la réhabilitation de cette parcelle devrait respecter strictement tous les critères qui seraient définis par la mairie.

Réponse et/ou décision du maître d'ouvrage.

Cette demande, qui sort du cadre de la révision du PLU et de la délimitation du périmètre des abords, ne nécessite pas de réponse dans le cadre de l'enquête publique mais un dialogue entre les deux parties

Avis du commissaire enquêteur sur la réponse du maître d'ouvrage.

Réponse tout à fait logique de la mairie.

Chambray-lès-Tours

Le 17 mars 2023

  
Pierre-Yves SANTENARD  
Commissaire enquêteur

Diffusion

- Monsieur le maire de Ligueil
- Monsieur le président de la communauté de communes Loches Sud Touraine
- Madame la présidente déléguée du tribunal administratif d'Orléans

# **RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LA REVISION DU PLU DE LIGUEIL ET LA DELIMITATION D'UN PERIMETRE DES ABORDS RELATIF A L'EGLISE SAINT-MARTIN ET A LA MAISON SAINT-LOUIS**

## **CONCLUSIONS MOTIVEES**

### **I. RAPPELS**

- a. Cette enquête unique a pour objet la révision du PLU de Ligueil et la délimitation d'un périmètre des abords relatif à l'église Saint-Martin et à la maison Saint-Louis. Le maire de Ligueil est l'autorité organisatrice et le maître d'ouvrage.
- b. L'enquête s'est déroulée du 18 janvier au 17 février 2023. Elle s'est déroulée sereinement et les relations avec la maîtrise d'ouvrage ont été très cordiales. Trois permanences ont été tenues. La participation du public a été relativement significative, à l'exception de la première permanence tenue par le commissaire enquêteur. Aucun incident n'est survenu et aucune opposition au projet ne s'est manifestée.

### **II. AVIS**

- a. Au terme de l'analyse du dossier, du déroulement de l'enquête et de son exploitation, le projet de modification du PLU, comme celui de délimitation d'un périmètre des abords autour de l'église Saint-Martin et de la maison Saint-Louis me paraissent être adaptés aux ambitions et aux besoins de Ligueil et de ses habitants. Il peut apporter une réelle plus-value à la commune et inspirer l'ensemble de la communauté de communes Loches Sud Touraine.
- b. Toutes les procédures ont été appliquées et respectées, tant au niveau du montage et de la validation du dossier qu'au niveau de l'enquête publique. La mairie a, dès le lancement du projet en 2020, laissé toute latitude aux citoyens de s'exprimer, mettant à leur disposition les informations et les moyens techniques.
- c. Il ne déclenche pas réellement de débats parmi les habitants. En dépit des efforts de la mairie, l'information a eu du mal, au moins initialement, à circuler au sein de la population. Une part importante des demandeurs qui se sont présentés aux permanences du commissaire enquêteur a mis en avant une connaissance et une compréhension sommaire du projet
- d. Mais il ne déclenche aucune opposition à ce jour pour au moins trois raisons. Tout d'abord, son utilité potentielle est reconnue et les habitants ont compris que ce projet permettait à Ligueil de concevoir une politique qui guiderait l'action municipale pendant 15 ans. En second lieu, il s'inscrit dans le respect de l'identité urbaine et rurale de la commune et du développement durable. Et enfin la population est consciente que pour se développer, la commune a besoin de dynamiser et diversifier son attractivité.

- e. Le souci de la protection de l'environnement et du développement durable sont deux éléments moteurs de ce projet.
- Il ne génère aucun nouveau risque ni aucune nouvelle nuisance.
  - Il freine la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.
  - Il permet de mieux encadrer l'urbanisation de la commune.
  - Il redonne une réelle importance aux enjeux architecturaux, patrimoniaux et paysagers.
- f. Les réserves, remarques ou recommandations émises par les services de l'Etat et par les personnes publiques associées sont nombreuses et témoignent d'un niveau d'exigence inhabituel, voire très surprenant. Mais la commune a, semble-t-il, d'ores et déjà pris la mesure de ce qui lui est demandé. Les points importants sont en cours de correction, en liaison avec le cabinet d'urbanisme (cf. document « réponses aux PPA »). Une réunion est d'ores et déjà programmée avec la préfecture et l'autorité environnementale. Je n'ai pas de doute sur le fait que toutes les parties trouveront une solution aux différents points soulevés.
- g. Il n'existe, pour la mairie et le cabinet Auddicé, aucun point de blocage. Les travaux de réflexion en cours montrent clairement que la mairie souhaite, dans toute la mesure de ses moyens, répondre aux attentes des services de l'Etat et des PPA.
- h. La modification du PLU n'est pas susceptible, à ce jour, de donner lieu à des recours contre son adoption.
- i. Le seul point faible de ce projet est, peut-être directement lié à son ambition. Il est en effet permis de s'interroger sur les capacités financières, humaines et techniques de la ville à conduire et de maîtriser tous les aspects de ce projet politique à long terme.

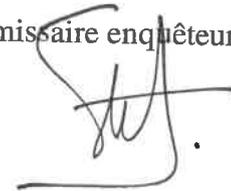
### III. CONCLUSION

**En conclusion j'émet un avis favorable au projet de révision du PLU de Ligueil et de délimitation d'un périmètre des abords relatif à l'église Saint-Martin et à la maison Saint-Louis.**

A Chambray-lès-Tours, le 10 mars 2023

Pierre-Yves SANTENARD

Commissaire enquêteur



#### Diffusion

- Monsieur le maire de Ligueil
- Monsieur le président de la communauté de communes Loches Sud Touraine
- Monsieur la présidente déléguée du tribunal administratif d'Orléans

# RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LA REVISION DU PLU DE LIGUEIL ET LA DELIMITATION D'UN PERIMETRE DES ABORDS ELATIF A L'EGLISE SAINT-MARTIN ET A LA MAISON SAINT-LOUIS

## ANNEXES

- I. Dossier du projet de révision du PLU et de délimitation d'un PDA (extraits)
  - a. Notice de présentation
  - b. Règlement écrit (non imprimé)
  - c. PDA (non imprimé)
  - d. Avis des PPA et des services de l'Etat
  - e. Analyse des avis des PPA et des services de l'Etat
  - f. Réponses aux PPA (non imprimé)
- II. Décision n° E22000143/45 de désignation du commissaire enquêteur en date 15/11/2022
- III. Arrêté d'enquête publique n° A.2022-02 du 07/04/2022 du maire de Ligueil
- IV. Avis d'enquête publique Presse
- V. Affichage avis EP
- VI. Registre d'enquête.
- VII. Procès-Verbal de synthèse des observations.
- VIII. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

A Chambray-lès-Tours, le 10 mars 2023

  
Pierre-Yves SANTENARD

Commissaire enquêteur