



# PLU Esvres-sur-Indre

## Mise en compatibilité du PLU- DECLARATION de PROJET n° 1 :

Projet de création d'un centre d'hébergement touristique « Ecolodges » dans le bois de la Duporterie

### Examen Conjoint des Personnes Publiques Associées

#### PROCES-VERBAL DE REUNION DU 24 MAI 2018 - Salle du Conseil Municipal

#### Personnes présentes :

Ville d'Esvres : André Desplat, Adjoint à l'Urbanisme ; Bérénice Bouchat, Responsable urbanisme

Agence d'urbanisme de l'agglomération de Tours : Thierry Lasserre, Chargé d'études

DDT : Véronique Samuel, chargée d'études urbanisme

CCTVI : Bernard Meunier, Service aménagement

Conseil Départementale Touraine Ingénierie : Nathalie Ravrat, chargée de mission - Franck Lhermenot, Chargé de mission

STAP 37 – Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine - Corinne Guilloteau-Mercier

Ville de Chambray-les-Tours : Didier Vallée, Maire-Adjoint - Régine Piolot, Responsable urbanisme

#### Personnes excusées :

Ville de Veigné : Patrick Michaud, Maire – lettre du 4.05.18 sans observation

Chambre d'agriculture : Nelly Bucheron, chargée de projets Urbanisme – Avis transmis par mail du 18.05.18

Chambre de Métiers et de l'Artisanat : Gérard Bobier, Président – lettre du 15.05.18 sans observation

Conseil Régional : Isabelle Valmaggia, directrice adjointe de l'aménagement du territoire- sans observation

#### PROCES-VERBAL :

Monsieur André Desplat rappelle le contexte et les enjeux du projet de création d'un centre d'hébergement touristique « Ecolodges » dans le bois de la Duporterie.

Thierry Lasserre dresse l'état d'avancement du dossier dont chacun a été destinataire. Il présente le projet et précise en quoi consiste la mise en compatibilité du projet avec le PLU de la commune : la création d'un secteur Npl accompagné de son règlement permettant de gérer les constructions et installations nécessaires au projet.

André Desplat précise que la commune est très favorable au projet. Il précise son intérêt général basé sur le déploiement d'une offre touristique nouvelle sur le territoire en participant au développement économique de la ville. Thierry Lasserre ajoute que le projet favorise une création diversifiée de l'offre

touristique avec un volet pédagogique intéressant basé sur le respect de la nature et le recensement des espèces présentes. A ce titre, le projet est compatible avec le SCOT de l'agglomération tourangelle. Le projet permet par ailleurs une ouverture sur le monde des arts.

Bérénice Bouchat informe des lettres et avis reçus adressés par les personnes publiques consultées par courrier du 27 avril 2018. Seule la Chambre d'Agriculture a émis des observations par courriel du 18/05/2018 dont lecture est faite et retranscrite ci-dessous :

*« L'examen des différentes pièces du dossier amène la Chambre d'Agriculture aux remarques suivantes :*

- Sur la notice de présentation, il conviendrait d'ajouter (p 19) que le bâti est un ancien corps de ferme afin qu'il soit clair que cette activité n'existe plus actuellement.*
- Concernant les incidences sur l'environnement (p 31) il paraît nécessaire de justifier pourquoi ces parcelles sont dites "à enjeux modestes" (que sont ces enjeux ? pour quelles raisons et au regard de quoi sont-ils qualifiés de "modestes" ?)*
- .- La consommation d'eau potable (p 32) est qualifiée de "faible", elle pourrait être précisée, une estimation a sans doute été calculée.*
- Création du STECAL : le besoin semble limité à environ 5 ha, or le STECAL proposé est de 11 ha (p 34). Il conviendra donc d'adapter le périmètre de ce secteur au projet et de le réduire à la surface nécessaire à l'aménagement et aux constructions soit environ 5 ha.*
- Les règles proposées : extension limitée à 50 m<sup>2</sup>, annexes autorisées dans la limite de 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (hors piscine), implantation de containers dans la limite de 20 m<sup>2</sup> et constructions d'habitations légères de loisirs pour un maximum de 650 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont cohérentes par rapport au projet présenté.*
- le tableau de synthèse des surfaces (p 41) paraît comporter une erreur. En effet, la zone NP est réduite après projet et non pas étendue.*

Sous conditions de la prise en compte de ces remarques, **la Chambre d'Agriculture émet un avis favorable au projet.** »

Outre les précisions qui seront apportées au dossier avant l'approbation, la question du dimensionnement du Stecal a déjà fait l'objet de débats préalables pour aboutir au périmètre retenu de 11 hectares.

Véronique Samuel indique qu'il répond à une nécessité de planification sans pour autant permettre un développement à moyen terme des constructions. Il s'explique aussi par le besoin de détramer l'Espace Boisé Classé autour des lodges et des allées de desserte, du parking, et garder aussi une lecture cohérente de l'emprise du projet sur le plan de zonage.

Il est par ailleurs précisé que les droits à bâtir sont strictement définis et que le zonage du STECAL ne signifie pas, au-delà de l'affichage d'un périmètre cohérent, une extension possible du programme tel que présenté dans le règlement.

Nathalie Ravrat recommande au titre du CONSEIL DEPARTEMENTAL 37, compte tenu de la création d'un parking de 25 places de stationnement pour accueillir les hôtes pour les lodges et services ou élèves/étudiants pour les découvertes pédagogiques de réaliser un diagnostic sécurité sur les flux d'entrées-sorties de véhicules car l'accès au site se fait depuis la RD 85 et une voie communale qui se termine en impasse depuis la réalisation de l'A85. Il serait intéressant de pouvoir compter les véhicules avant la mise en service et de mesurer leur vitesse au niveau du carrefour d'accès RD/VC. Le Conseil Départemental peut procéder à des mesures de vitesse et de comptages sur la route départementale néanmoins il appartient au porteur de projet de réaliser le diagnostic sécurité.

Madame Ravrat ajoute une remarque relative à la lisibilité du Règlement, au niveau de la zone NP et NPI et préférerait un alinéa spécifique pour le secteur NPI.

Enfin, le dispositif d'assainissement autonome prévu pour la récupération des eaux usées est un système novateur qui suscite des interrogations sur son fonctionnement. Madame Ravrat souhaiterait voir apparaître dans le dossier plus de détail sur ce dispositif.

En conclusion, **le Conseil Départemental 37 émet un avis favorable au projet.**

**La CCTVI représentée par Monsieur Bernard Meunier exprime un avis très favorable** au projet qui viendra compléter l'offre touristique existante sur le territoire communautaire. Il pose également la question du fonctionnement du système d'assainissement autonome avec l'installation des containers car il s'agit d'un système innovant donc peu connu.

Madame Corinne Guilloteau-Mercier représente Mme Hector, Architecte des Bâtiments de France au STAP 37 et fait part des remarques suivantes :

- Elle note au niveau de la présentation un manque de précision du site actuel avec une échelle peu lisible par rapport à la situation de la trame verte et bleue au niveau communal. (p6).

Thierry Lasserre note la remarque pour l'intégrer au dossier finalisé.

- En quoi le site n'est-il pas affecté ou d'intérêt naturel ?

Thierry Lasserre précise que le constat a été effectué sur la base du relevé établi par la SEPANT.

- Création d'un Stecal p34 qui vise les Habitations Légères de Loisirs. Le STECAL est-il bien approprié ?

Thierry Lasserre demande qu'elle autre type de procédure aurait pu être utilisé ?

Madame Samuel indique que le STECAL est l'outil adéquat conformément à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme !.

Madame Guilloteau-Mercier informe qu'elle fera remonter à Mme Hector ces remarques pour faire parvenir ensuite à la Mairie d'Esvres **une lettre d'avis.**

Monsieur Didier Vallée, Maire Adjoint à Chambray-lès-Tours, souligne plusieurs éléments positifs :

- la qualité du travail effectué par la SEPANT au niveau du diagnostic environnemental qui figure au dossier.
- la création d'une lodge adaptée aux Personnes à Mobilité Réduite
- L'approche pédagogique et l'ouverture aux arts ainsi que la mise à disposition de vélos

Toutefois, Monsieur Vallée s'interroge sur le dimensionnement du parking de 25 places, à savoir sera-t-il suffisant pour répondre au besoin du projet ?

Monsieur Desplat ajoute que cette question est tout à fait pertinente puisque déjà posée lors des travaux préparatoires au montage du dossier. Les porteurs de projet considèrent le nombre de places adapté.

**La commune de Chambray-Lès-Tours émet un avis favorable au projet.**

Véronique Samuel revient sur les justifications du STECAL en expliquant que le périmètre a été étudié au plus près des besoins du projet dont le contour a été réduit au fil des réunions de travail. Par conséquent, l'enveloppe du STECAL nécessite une justification plus précise dans le dossier pour bien comprendre qu'il n'a pas été défini dans le but de promouvoir le développement du site à moyen ou long terme. Les propriétaires ont d'ailleurs été clairs sur ce point, le site du Bois de la Duporterie permettra d'expérimenter un concept novateur en matière d'hébergement touristique qui sera potentiellement développé ailleurs selon son degré de réussite à Esvres.

Véronique Samuel pose également la question du choix retenu des 120 m<sup>2</sup> d'annexes autorisées par le règlement de la zone Npl. Thierry Lasserre indique que cela a été calculé par l'architecte au vu des besoins réels du projet.

Sur la question de l'impact du projet sur l'environnement il conviendra, comme l'a souligné la Chambre d'Agriculture, de préciser l'évaluation prévisionnelle des consommations induites par le projet, eu égard notamment à la préservation des nappes du Cénomaniens.

Sous réserve de ces précisions à apporter dans le dossier finalisé **la DDT émet un avis favorable au projet.**