



PLAN LOCAL d'URBANISME

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Communauté de Communes
Touraine Val de Vienne

OBJET : Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de
Sainte Maure de Touraine

<u>1. ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE</u>	<u>3</u>
JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE.....	4
LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC	5
<u>2. PRESENTATION DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES</u>	<u>6</u>
JUSTIFICATION GENERALE.....	7
IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE	17

1. Éléments de contexte et choix de la procédure

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

La commune de Sainte Maure de Touraine dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **17 décembre 2013**. Celui-ci a fait l'objet d'une **modification n°1**, approuvée par le Conseil Municipal le **22 janvier 2015**, ainsi que de **deux révisions allégées** approuvées par le Conseil Municipal le **14 juin 2016 et d'une mise à jour le 09 Novembre 2016** par arrêté du Président de l'ancienne Communauté de Communes de Sainte Maure de Touraine (fusionnée au 01/01/2017 avec les CC du Pays de Richelieu et de L'Île Bouchard, devenue la CC Touraine Val de Vienne).

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaitent développer la commune et la Communauté de Communes afin de mettre en œuvre leurs projets de territoire. Ainsi, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Sainte Maure de Touraine a décidé de lancer une procédure de modification simplifiée du **PLU de la commune de Sainte Maure de Touraine** afin d'apporter les évolutions et corrections suivantes :

- **Supprimer l'emplacement réservé initialement prévu pour l'extension du cimetière ;**
- **Modifier le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite des « Chauffeaux » ;**

Cette présente procédure d'évolution du PLU, qui ne porte que sur des évolutions du règlement (documents graphiques) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- *Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD*
- *Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière*
- *Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance*

Elle ne porte pas non plus dans le champ de la modification (article L. 153-36, L. 153-37, L. 153-38 et L 153.40 du Code de l'urbanisme) puisqu'elle :

- *Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan*
- *Ne diminue pas les possibilités de construire*
- *Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser*

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit donc bien dans le **champ d'application de l'article L. 153.45 et L. 153-47 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification simplifiée.**

En effet, la procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dans les cas suivants :

- rectification d'une erreur matérielle (L 153.45)
- augmentation inférieure à 20 % du CES, du COS, de la hauteur maximale des constructions, des plafonds des constructions limitées des constructions existantes (L 151.28)
- augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social (L 151.28)
- augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique (L 151.28)
- **tous les cas n'entrant pas dans le champ de la révision et de la modification.**

LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Conformément à l'article L. 153.47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 132.7 sont **mis à disposition du public pendant un mois (12/06/2017 au 12/07/2017)**, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Voir la délibération du Conseil Communautaire prise en date du 29 Mai 2017.

À l'issue de la mise à disposition, le Président en présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2. Présentation des évolutions

JUSTIFICATION GENERALE

1. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°16 DEFINI EN VUE DE L'EXTENSION DU CIMETIERE DE SAINTE MAURE DE TOURAINE

Lors de la révision générale du PLU, approuvée en décembre 2013, la commune de Sainte Maure s'était positionnée afin de permettre l'extension du cimetière de la commune, celui-ci étant voué à être totalement occupé au cours des 10 ans suivants l'application du PLU.

A ce titre, un emplacement réservé (n°16) d'une surface de **1 835 m²** et portant sur la **totalité de la parcelle cadastrée ZI 95** d'une part et **une partie de la parcelle cadastrée ZI 96** d'autre part.



Localisation du cimetière par rapport à l'agglomération de Sainte Maure de Touraine (source Géoportail)



Localisation du cimetière et de l'emplacement réservé défini en vue de son extension dans son environnement immédiat (source Géoportail)

La parcelle ZA 95, concernée par la majorité de l'emplacement réservé n°16, est une parcelle bâtie.



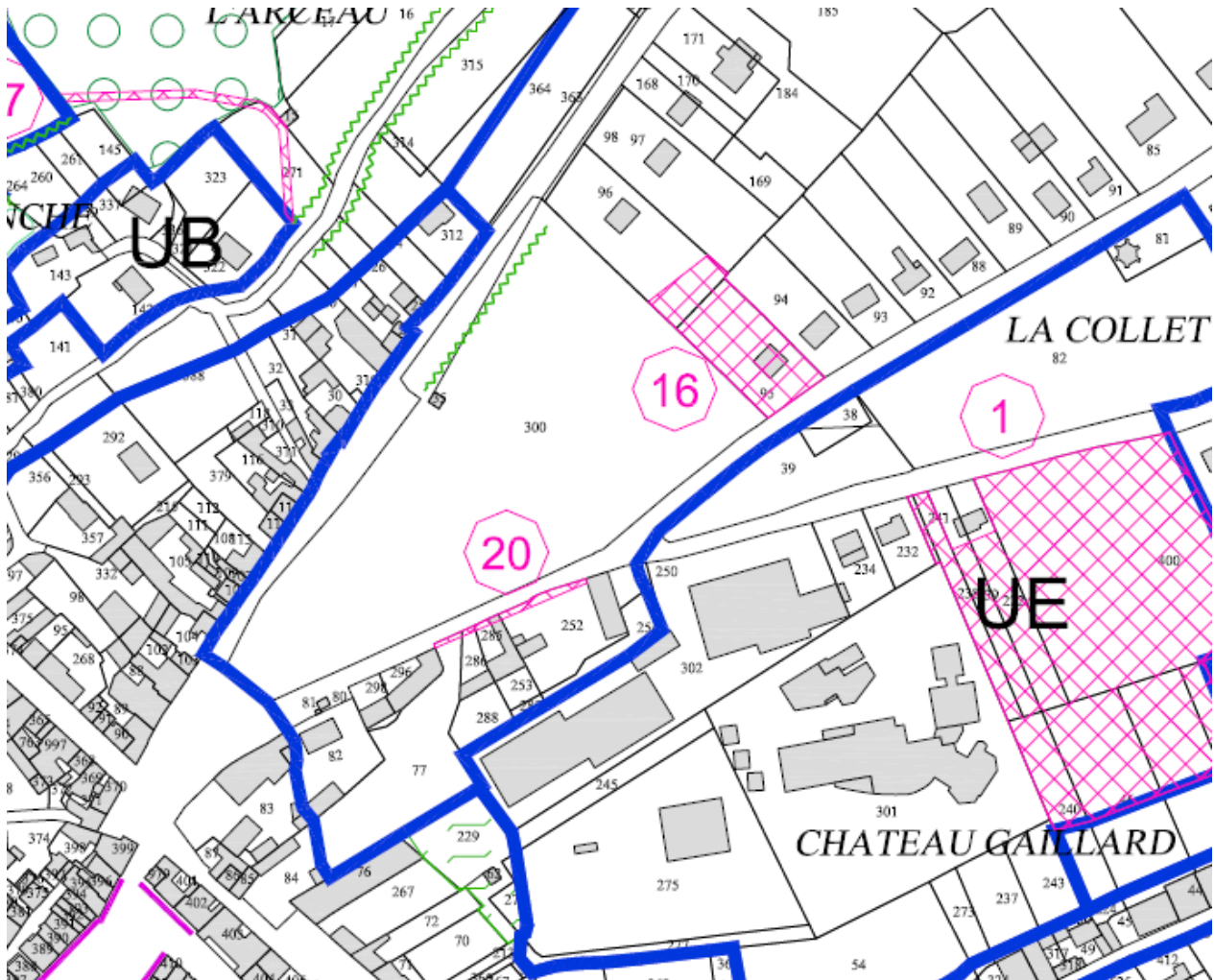
Vue sur la parcelle ZA 95 depuis la rue de Sainte Catherine (cimetière existant en contrebas) (source : Google Streetview)

Depuis l'approbation du PLU en décembre 2013 :

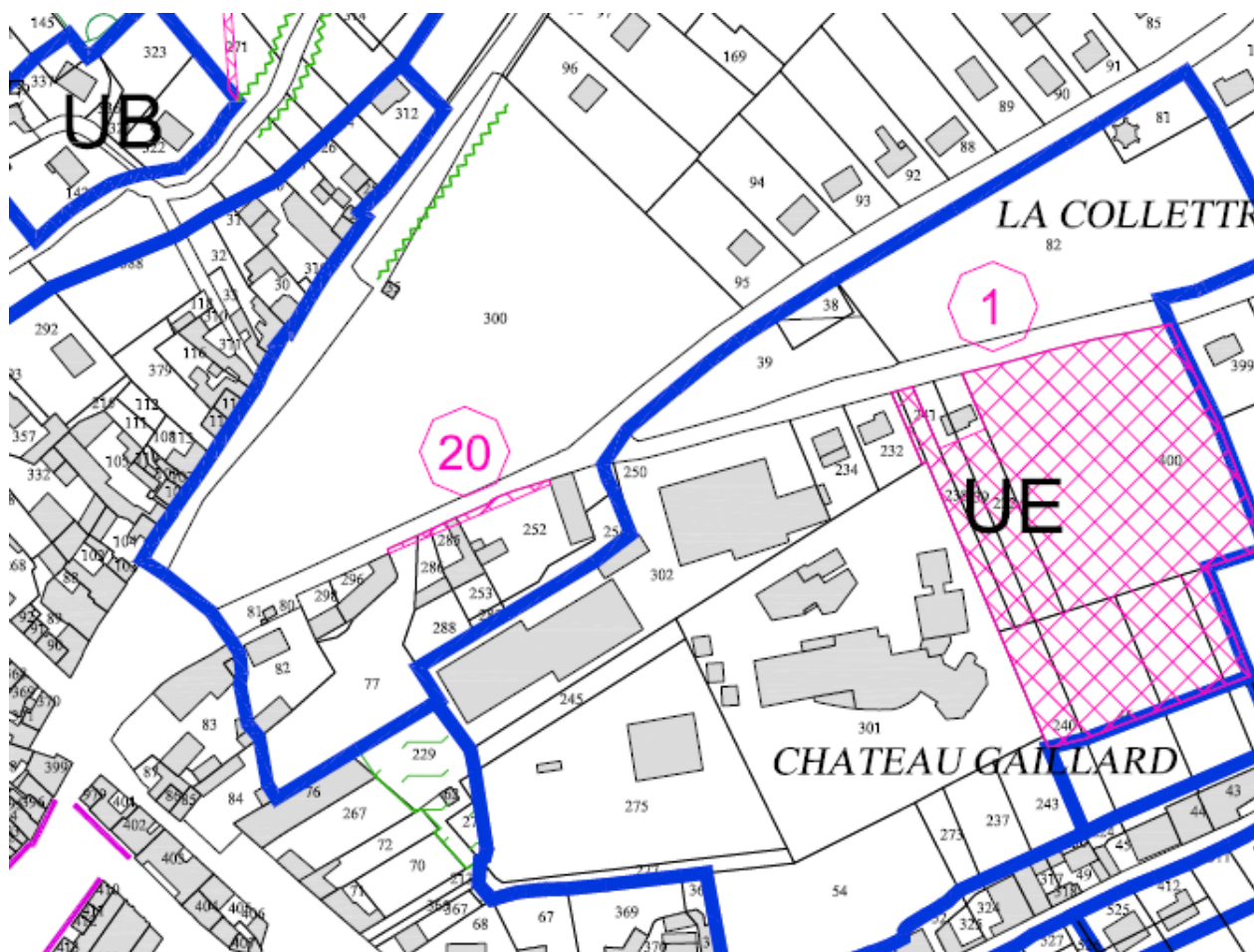
- la commune a changé de politique en matière de gestion du cimetière, procédant notamment à des rachats de concessions, et dégageant de fait de nombreux emplacements nouveaux ;
- la parcelle n°95 a été mise en vente. Du fait de l'absence de projet d'extension au regard des actions à l'œuvre à l'intérieur du périmètre du cimetière, la commune n'a pas préempté. De fait, la parcelle et la

Il convient donc dans le cadre de la présente modification simplifiée de **supprimer l'emplacement réservé n°16 et de mettre à jour le tableau des emplacements réservés associé.**

- **Extrait des documents graphiques avant la modification simplifiée n°1 du PLU de Sainte Maure de Touraine**



- **Extrait des documents graphiques après la modification simplifiée n°1 du PLU de Sainte Maure de Touraine**



- **Tableau de synthèse des emplacements réservés avant la modification simplifiée n°1 du PLU de Sainte Maure de Touraine**

N°	Désignation	Surface	Bénéficiaire
1	Equipement	1,29 ha	Communauté de Communes
2	Canalisation tout à l'égout et eaux pluviales	180 m²	Commune
3	Jardin public - mise en valeur de la Chapelle St Mesmin	558 m²	Commune
4	Création d'une voie	545 m²	Commune
5	Espaces verts – Chemins piétons et cyclables / bois bonnard	4 868 m²	Commune
6	Création d'un chemin piéton	378 m²	Commune
7	Passage du réseau d'assainissement eaux usées et création chemin piéton	4 475 m²	Commune
8	Désenclavement du chemin rural de Vaux	2 353 m²	Commune
9	Elargissement de la ruelle des Mérigotteries	83 m²	Commune
10	Chemin piéton de la Mance	50 m²	Commune
11	Création d'une voie	869 m²	Commune
12	Bouclage d'une ruelle étroite	67 m²	Commune
13	Bassin de rétention - La Canterie 2 et 3	4 731 m²	Commune
14	Passage LGV	39,92 ha	État
15	Parking	2 583 m²	Commune
16	Extension cimetière	1 835 m²	Commune
17	Chemin Piéton en vue de l'urbanisation du Point du Jour	388 m²	Commune
18	Création d'un chemin pour l'entretien de la fontaine	59 m²	Commune
19	Accès au souterrain (lieu touristique)	1 079 m²	Commune
20	Elargissement route du Louroux	155 m²	Commune
21	Accès à la croix de Mareille	341 m²	Commune
22	Aménagement Espace Theuriet	253 m²	Commune

- **Tableau de synthèse des emplacements réservés après la modification simplifiée n°1 du PLU de Sainte Maure de Touraine**

N°	Désignation	Surface	Bénéficiaire
1	Equipement	1,29 ha	Communauté de Communes
2	Canalisation tout à l'égout et eaux pluviales	180 m²	Commune
3	Jardin public - mise en valeur de la Chapelle St Mesmin	558 m²	Commune
4	Création d'une voie	545 m²	Commune
5	Espaces verts – Chemins piétons et cyclables / bois bonnard	4 868 m²	Commune
6	Création d'un chemin piéton	378 m²	Commune
7	Passage du réseau d'assainissement eaux usées et création chemin piéton	4 475 m²	Commune
8	Désenclavement du chemin rural de Vaux	2 353 m²	Commune
9	Elargissement de la ruelle des Mérigotteries	83 m²	Commune
10	Chemin piéton de la Mance	50 m²	Commune
11	Création d'une voie	869 m²	Commune
12	Bouclage d'une ruelle étroite	67 m²	Commune
13	Bassin de rétention - La Canterie 2 et 3	4 731 m²	Commune
14	Passage LGV	39,92 ha	État
15	Parking	2 583 m²	Commune
16	Extension cimetière - Supprimé dans le cadre de la modif. simplifiée n°1	1 835 m²	Commune
17	Chemin Piéton en vue de l'urbanisation du Point du Jour	388 m²	Commune
18	Création d'un chemin pour l'entretien de la fontaine	59 m²	Commune
19	Accès au souterrain (lieu touristique)	1 079 m²	Commune
20	Elargissement route du Louroux	155 m²	Commune
21	Accès à la croix de Mareille	341 m²	Commune
22	Aménagement Espace Theuriet	253 m²	Commune

2. MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES CHAUFFEAUX

Comme l'illustre le document ci-dessous, le Sud de l'agglomération de Sainte Maure de Touraine était identifié au sein du PLU comme un secteur de développement préférentiel de la commune. A ce titre, une Orientation d'Aménagement et de Programmation « multi-sites » a été réalisée.

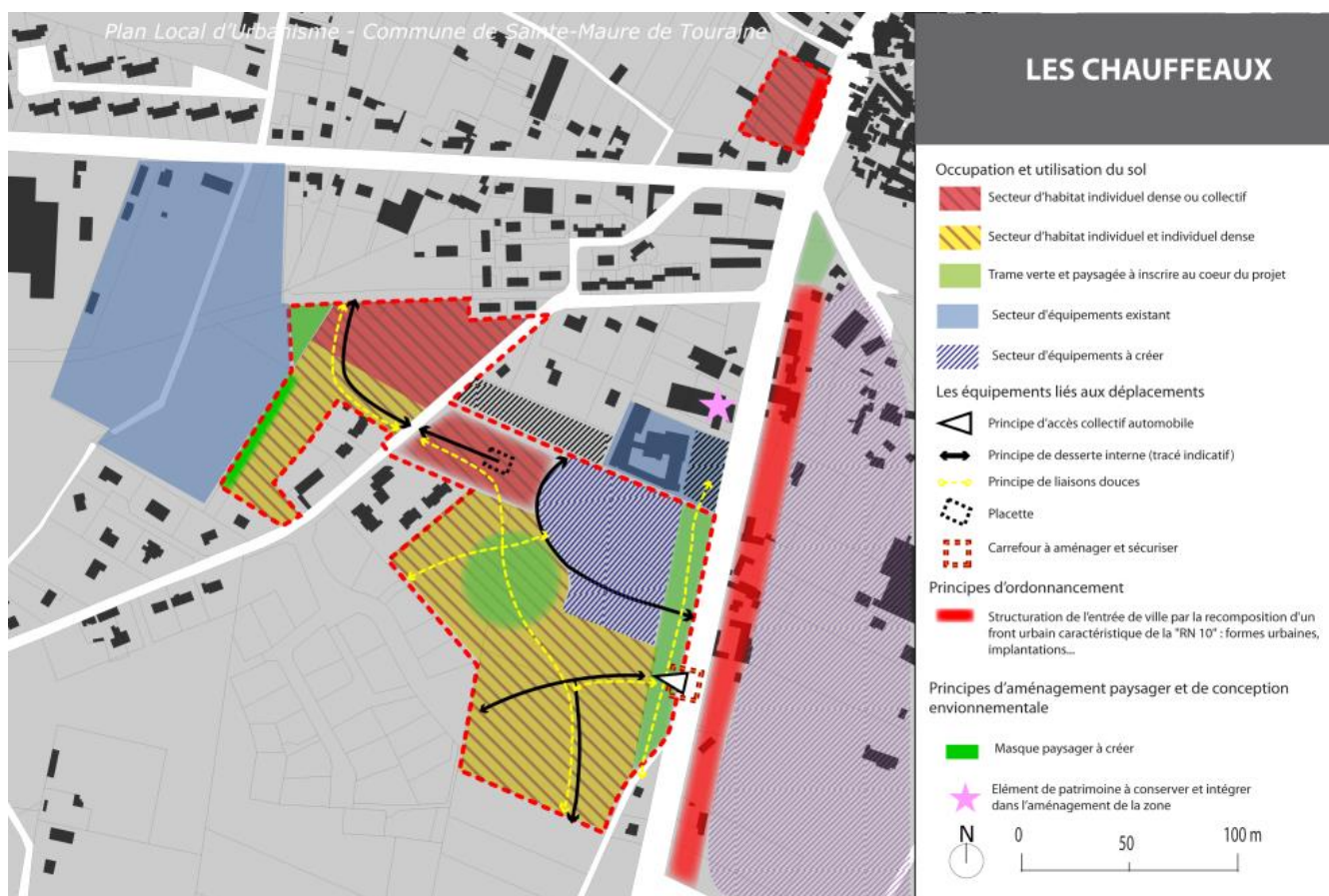
Cette OAP porte sur quatre secteurs distincts :

- 1. L'hôpital ;
- 2. La prolongation des tranches réalisées au sein de l'opération des Chauffeaux ;
- 3. Le secteur entre la route des Archambaults et la rue du Stade ;
- 4. Un secteur situé au Nord de l'OAP entre la RD 910 et la route de Chinon.

Ce quatrième secteur, a été défini en vue de l'aménagement d'ensemble d'une parcelle idéalement située en prolongement du cœur de ville de Sainte Maure. Toutefois, il s'avère aujourd'hui que l'aménagement de ce secteur pose question.



Localisation des secteurs intégrés au sein de l'OAP dite des « Chauffeaux » (source Géoportail)



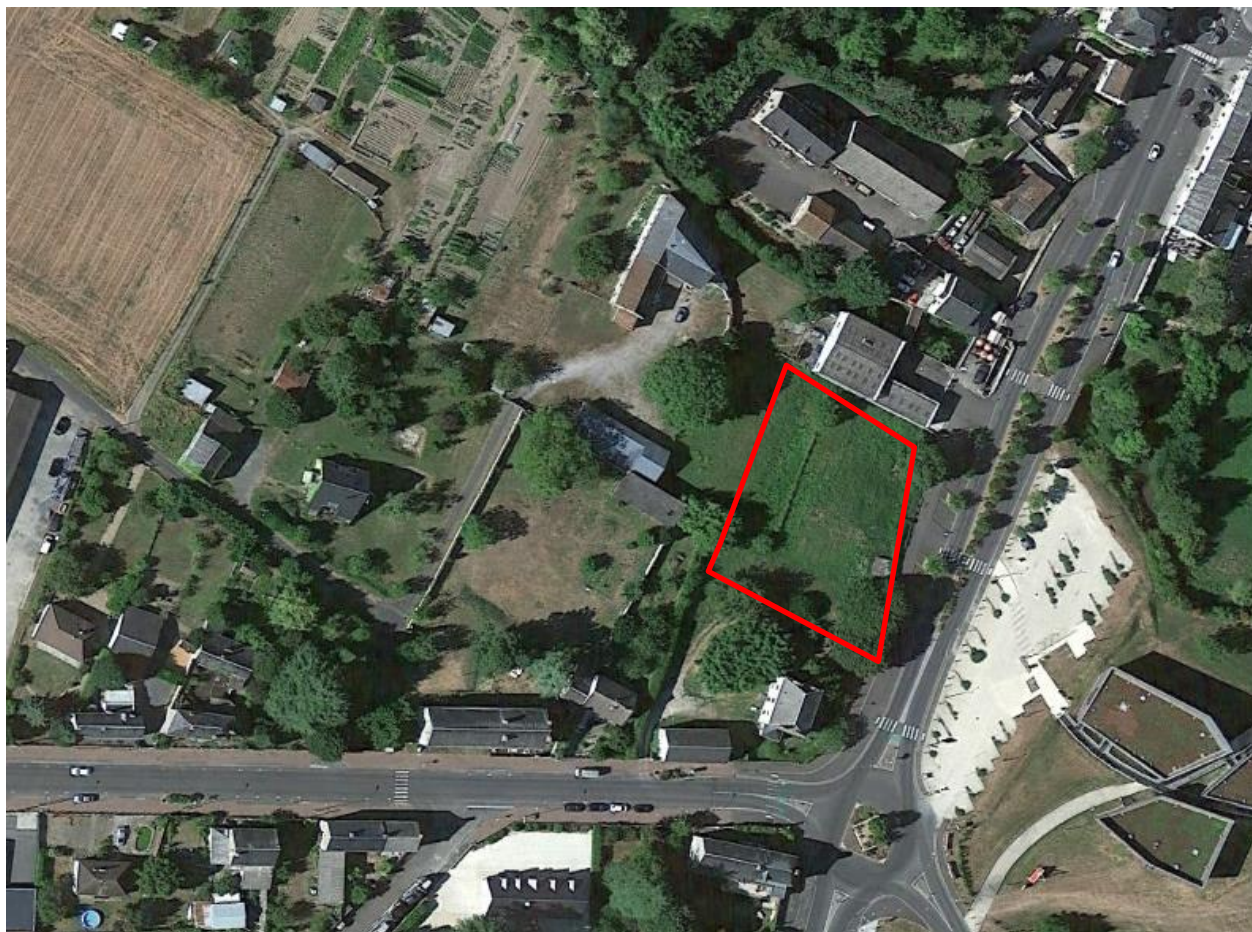
Extrait de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Chauffeaux



Zoom sur la localisation des parcelles concernées par le « secteur 4 » de l'OAP des Chauffeaux

Les parcelles concernées par la présente modification simplifiée sont les parcelles AC 231, 487 et 488 couvrant une superficie totale de l'ordre de **3 700 m²**. Cette parcelle, sans accès direct à la RD 910, s'inscrit entre deux maisons d'habitation existantes, de gabarit relativement bas et à proximité d'espaces naturels ou jardinés. Ce cadre physique

tend à limiter la nécessité de densifier ce secteur, de manière à tenir compte de l'environnement bâti et naturel immédiat.



L'orientation d'aménagement présentée ci-avant retient deux principes fondamentaux sur ce secteur :

- Création d'un secteur d'habitat individuel dense ou collectif au regard du positionnement du site le long de la RD 910 et à proximité du centre-ville ;
- Structuration d'un front urbain le long de la RD910, reprenant les implantations et gabarits rencontrés le long de cet axe à Sainte Maure.

Toutefois, il s'avère aujourd'hui que la faisabilité de l'aménagement de ce secteur n'est pas adaptée aux enjeux. En effet :

- **La maison située sur la parcelle 489 a été vendue avec pour ambition la réalisation d'un verger par les nouveaux propriétaires sur le fond de jardin, aménagement de verger susceptible de conforter la qualité de cette entrée de ville ;**
- **Le terrain concerné n'est desservi que par l'Avenue du Général de Gaulle et l'accès depuis cet axe présente une forte déclivité (environ un mètre de dénivelé entre l'alignement et le milieu de la parcelle) rendant une opération compliquée (le terrain se situe en effet en contrebas d'environ un mètre par rapport à la voie). Un accès par la route de Chinon (par le biais d'un droit de passage par exemple) pour desservir une à deux constructions semble beaucoup plus réaliste ;**
- **La RD910 a fait l'objet d'aménagements (retraitement de l'espace public, aménagements doux (piétons, cycles...) rendant difficile la création d'un accès depuis le secteur n°4 de l'OAP.**

- Le caractère boisé de la parcelle permet de garantir la qualité paysagère de l'entrée de ville et le lien avec les espaces jardinés et naturels riverains de la parcelle.

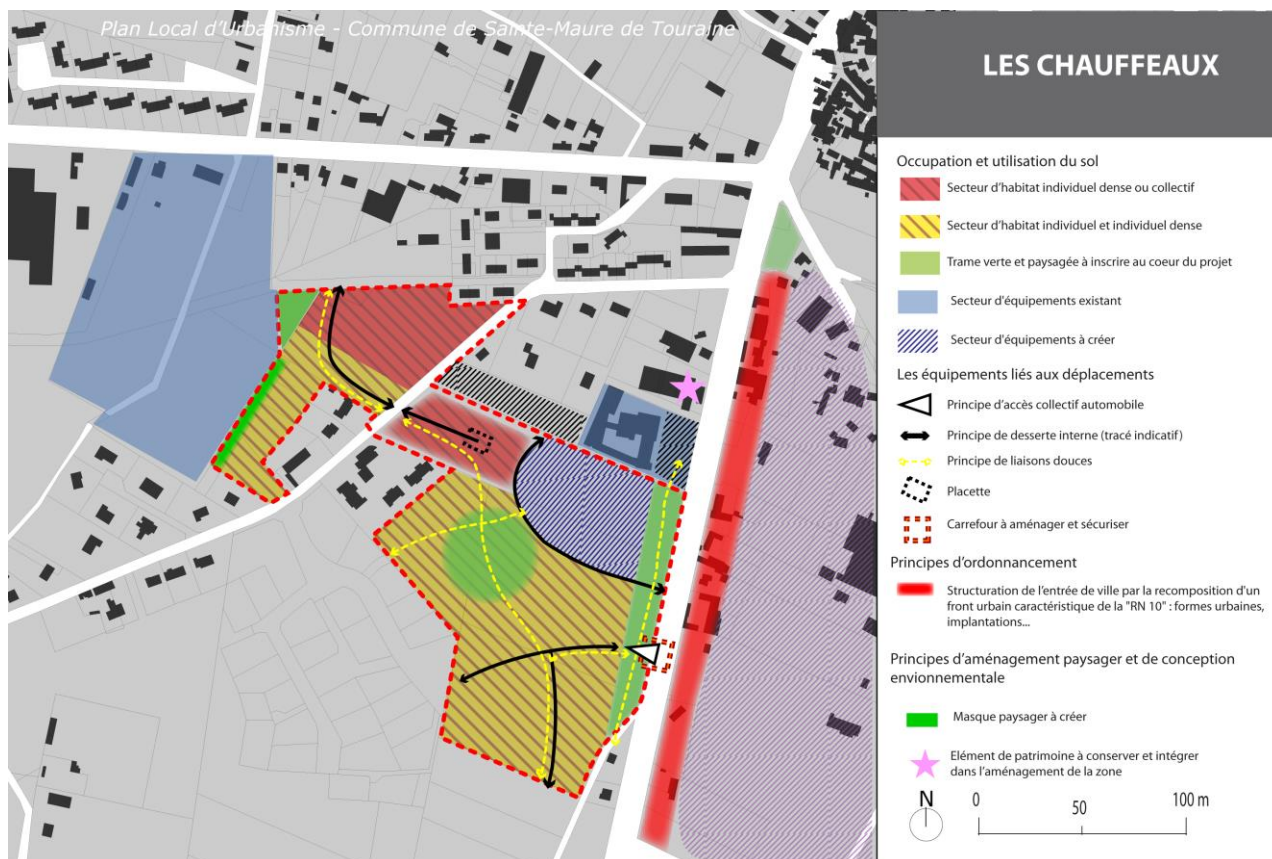


Vue sur la zone « 4 » depuis l'avenue du Général de Gaulle (photo du haut)

Accès à l'arrière de la parcelle depuis l'accès existant route de Chinon (photo de gauche)

Ainsi, au vu des arguments énoncés ci-dessus et de la taille relativement modeste de la parcelle concernée, la présente modification vise à sortir le secteur n°4 identifié sur le plan page précédente de l'OAP des Chauffeaux en vue de permettre la réalisation de construction(s) adaptées à la configuration des lieux, sur ce secteur aujourd'hui gelé par l'obligation d'un aménagement d'ensemble et rendant impossible tout projet au regard des contraintes existantes (accès, environnement immédiat...).

- **Orientation d'Aménagement et de Programmation des Chauffeaux après la modification simplifiée n°1 du PLU de Sainte Maure de Touraine**



3. IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Cette modification simplifiée ne présente pas d'incidence négative notable sur les thématiques environnementales.