



Département d'Indre-et-Loire (41)



## Commune de Sainte-Maure de Touraine

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

<i>Prescription</i>	<i>Arrêt</i>	<i>Approbation</i>
4 avril 2011	15 avril 2013	17 décembre 2013

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal, réuni en séance le 17.12.2013



M. le Maire  
Christian BARILLET



La révision du PLU s'inscrit dans un cadre réglementaire riche et en évolution constante :

- \* Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU, décembre 2000)
- \* Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003)
- \* La Loi portant Engagement National pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006
- \* La Loi de Modernisation de l'Economie (LME) du 04 août 2008
- \* La Loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion (MoLLE dite « loi Boutin ») du 25 mars 2009
- \* Les lois Grenelle I et II en date du 3 août 2009 et le 12 juillet 2010

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il fixe l'économie générale du document d'urbanisme. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces à venir du dossier de PLU. Il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles,

incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Son contenu est défini aux articles L. 123-1 et R. 123-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article L123-1 du Code de l'Urbanisme**

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

**Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »**

#### **Article R 123-3 du Code de l'Urbanisme**

Le projet d'aménagement et de développement durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes sont énoncés à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article L 121-1 du Code de l'Urbanisme**

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux

activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier

des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Ainsi, le P.A.D.D. présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement. Il doit être complété par un second document qui constitue le volet opérationnel du P.A.D.D., intitulé les "orientations d'aménagement et de programmation" (OAP). Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.



## LES AMBITIONS COMMUNALES

L'ambition communale est **d'inscrire le projet dans une stratégie ambitieuse de développement durable** prenant en compte les objectifs du Grenelle de l'Environnement afin de relever le défi d'un aménagement respectueux de l'environnement, des équilibres sociaux et économiques pour Sainte Maure demain.

## LES ATOUTS / LES FAIBLESSES

Ce projet est élaboré de telle sorte qu'il accompagne les tendances positives identifiées en phase liminaire de diagnostic et qu'il contre ou freine les faiblesses identifiées à l'échelle communale. Pour rappel, la commune peut s'appuyer sur les atouts suivants :

- \* *Pôle relais en milieu rural, Ste Maure dispose d'une identité particulière affirmée lui conférant une attractivité indéniable (résidentielle, économique...)*
- \* *Une organisation urbaine complémentaire entre bourg historique densément bâti et polarité économique et urbaine moderne au Sud de la commune*

- \* *Une trame agricole et naturelle qualitative et préservée des phénomènes tels que le mitage*
- \* *Un tissu d'équipements, d'emplois, de commerces important et garant de la vocation de polarité de Ste Maure*

A contrario, le projet devra veiller à lutter contre, à enrayer ou à mettre en œuvre des moyens opérationnels permettant de limiter les phénomènes suivants :

- \* *Une attractivité récente caractérisée par la promotion de formes urbaines banalisées et lâches, sans caractère de centralités*
- \* *Un développement urbain en « doigts de gants » le long des principaux axes de transport contribuant à l'étalement du bourg, à la banalisation des paysages, à l'accroissement des coûts (réseaux), à l'augmentation des déplacements motorisés, à la perte d'identité des quartiers centraux et des faubourgs*
- \* *Une consommation d'espaces agricoles et naturels conséquente malgré le caractère structurant de l'activité économique*

- \* *Une fragmentation de l'espace agricole et naturel par les infrastructures*

## LA POURSUITE DES REFLEXIONS ENGAGEES DANS LE CADRE DU PDG ET DE L'AGENDA 21

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été réalisé dans le cadre d'une Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU®) initiée dès le lancement du PLU et visant la poursuite des réflexions engagées dans le cadre de l'élaboration de l'Agenda 21 communal et du Projet de Développement Global. Ainsi, des objectifs volontaristes en matière de gestion de la ressource en eau, de gestion des risques, de prise en compte de la question énergétique, de préservation des terres agricoles et des espaces naturels ont été définis à partir d'une volonté politique forte :

- **De croissance démographique dynamique mais maîtrisée (dans le temps et dans l'espace)**
- **De préservation de l'identité du bourg de Sainte Maure**

- **De développement urbain « vertueux » (respectueux de l'environnement, peu consommateur d'espaces agricoles et naturels...)**
- **D'optimisation de l'enveloppe urbaine existante en privilégiant les potentiels de renouvellement urbain et la couture urbaine**

L'ensemble de la démarche de révision du PLU / AEU s'inscrit dans une large concertation citoyenne (via les 2 ballades urbaines, les 6 ateliers de concertation, l'atelier « site test » et les 2 réunions publiques menées tout au long de la procédure de révision du PLU).



# Orientations générales



## ↘ Axe 1. Une ville verte au cadre de vie préservé

*Sainte Maure : un paysage de vallées à la topographie marquée, un patrimoine architectural riche et varié (troglodytes), une forte identité agricole*

Le développement doit se réaliser dans un souci d'équilibre entre espaces bâtis, ruraux et naturels. Ainsi la prise en compte des composantes de la trame verte et bleue, la vitalité de l'activité agricole, la valorisation des perspectives sur le grand paysage ou encore la gestion des risques, doivent servir le projet urbain.

**IDENTIFIER ET PRESERVER LES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA COMMUNE A TRAVERS SES VALLEES, SON OCCUPATION AGRICOLE ET FORESTIERE ET AMELIORER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

La trame verte et bleue de Sainte Maure de Touraine se fonde pour l'essentiel sur **le système de vallées et affluents de la Manse, ainsi que sur le système bocager et les boisements qui se déploient en coteaux en tête de bassin versant**, sur les plateaux et vallées agricoles. Il s'agira de **préserver la fonctionnalité écologique de ses milieux et d'éviter au maximum leur fragmentation.**

Les principaux éléments fragmentant existants sont : la voie ferrée, l'A10, la RD910, la RD 760.

Dans le cadre de la prise en compte de la réalisation de la ligne à grande vitesse (LGV aquitaine Paris-Bordeaux) à l'Est du territoire, il conviendra de **privilégier à l'Ouest du tracé, les liens entre les vallées et de préserver la ceinture verte du bourg.** Par ailleurs, les abords de l'infrastructure en fonction de leur configuration/occupation peuvent constituer à terme de nouveaux corridors.

Il s'agira donc de **protéger les composantes des deux sous-trames les plus significatives** au niveau communal :

- la **sous-trame aquatique et milieux humides** (cours d'eau, plan d'eau du parc Robert Guignard, abords et 13 mares recensées),
- La **sous-trame bois et bocage** Il s'agit ici des principaux boisements et haies importantes pour le fonctionnement hydraulique en amont des bassins versants (particulièrement celui de la Jugeraie). Ils soulignent les secteurs de forte pente ou les points hauts du territoire). A noter : le lien avec la sous-trame forestière identifiée au SRCE (schéma régional de cohérence écologique).



**La ZNIEFF de type 2 de la vallée du Courtineau, représente un noyau de biodiversité remarquable à protéger** strictement en raison de ses coteaux boisés et abrupts, percés de caves qui offrent un habitat singulier (flore, entomofaune) d'une superficie importante.

**Le corridor de la Manse représente le poumon vert de la commune à valoriser, véritable trait-d'union entre les quartiers et lieu de respiration en cœur de ville.** C'est aussi l'exutoire principal des eaux de pluie. Il s'agira de préserver l'ensemble des composantes naturelles et jardinées qui y sont liées (prairie de fauche et prés inondables, jardins portagés et maraîchers, ripisylve boisée) et d'en assurer une gestion qui soit respectueuse de la biodiversité locale et qui limite les pollutions.

**Les vallons qui pénètrent la ville** sont un support de nature en ville et participent également à la gestion du pluvial (Louine, Jugeraie), leur abords immédiats seront à préserver de l'urbanisation (prairies inondables tampon, bois et ripisylve associée, ...). Cet espace ouvert donne des points de vue remarquables et sert d'écrin au cœur historique qui domine la vallée.



*Vallée de la Manse et prés inondables*

**Le patrimoine végétal urbain dans toute sa diversité sera également identifié et préservé** : alignement d'arbres structurants, grands parcs, arbres remarquables, jardins. L'objectif est de veiller à l'équilibre entre les espaces construits (densité urbaine) et les espaces non imperméabilisés supports de perméabilité à la biodiversité dans la matrice urbaine.

**PRENDRE EN COMPTE LES CARACTERISTIQUES TOPOGRAPHIQUE ET LEURS IMPACTS SUR LES PERCEPTIONS DU PAYSAGE (FRANGE URBAINE, URBANISATION EN PLATEAU, ...)**

Le Paysage et le développement de l'urbanisation de Sainte-Maure-de-Touraine est indissociable des caractéristiques topographiques du territoire (coteaux, caves, habitat troglodytique, rupture de pente, fonds de vallons inondables, etc...).



Ainsi, **le dessin des nouvelles limites urbaines doit s'appuyer sur les ruptures de pentes ou éléments significatifs du paysage (haies, boisements) afin d'en faciliter l'intégration**, notamment au niveau des limites avec le plateau agricole (déconnexion visuelle).

Un des objectifs majeur est **de composer des franges urbaines qualitatives et**

**veiller à l'image du bourg donnée à voir depuis les principaux axes d'entrée de ville** (RD 910, contournante Sud RD 760, Route de Chinon et route de Loches).

**Des cônes de vue majeurs sont identifiés au PADD** et trouvent leur traduction dans les nouvelles limites urbaines ou seront à intégrer au niveau des futurs secteurs de projet (OAP).

Un soin tout particulier devra être apporté au traitement des interfaces entre espaces urbanisés et espaces naturels et ruraux notamment par la **mise en place d'une palette végétale appropriée**. En effet, les projets d'urbanisation future viseront à l'utilisation d'espèces végétales représentatives du paysage local.

**VALORISER LA DIVERSITE AGRICOLE COMMUNALE DANS SES DYNAMIQUES (SITES D'EXPLOITATION, BATIMENTS, PERENNITE DU FONCIER AGRICOLE, ...)**

L'activité agricole est vectrice d'identité pour la commune, les activités y sont plurielles et valorisantes (importance de l'élevage Caprin, quelques vignes AOC Touraine, maraîchage, grandes cultures, la SAU des 47 exploitations représente 3 087 ha en 2010).

Le PLU devra veiller à la bonne fonctionnalité des exploitations agricoles en :

- Observant la **règle de réciprocité autour des bâtiments agricoles pérennes** (article L.111-3 du Code Rural)
- Soumettant les **changements de destination** aux constructions ayant perdu leur vocation agricole et sans impact sur le fonctionnement des

exploitations agricoles situées à proximité, en concertation avec le monde agricole et la Chambre d'Agriculture et sous réserve de présenter un intérêt architectural.

Le maintien de l'agriculture repose par ailleurs sur une spécialisation dans des produits à valeur ajoutée importante (élevage caprins (AOC) / viticulture (AOC) / maraîchage) et sur l'équilibre et la diversité des types d'activité.

Le maintien de la vocation agricole spécifique de certains secteurs par la définition de **prescriptions réglementaires spécifiques** s'avère également fondamental. Ces secteurs agricoles, pérennisés dans leur vocation, sont **des secteurs identitaires de l'importance que représente l'élevage caprin**, tant du point de vue économique (renommée, tourisme), qu'environnemental ou paysager.

De manière à limiter la consommation



d'espaces agricoles et le mitage de l'espace, **le développement des villages et des hameaux devra être fortement maîtrisé.**

Le projet veille également à l'intégration de la problématique des déplacements des engins agricoles.

En lien avec les caractéristiques patrimoniales, les contraintes techniques, d'accès, la proximité d'exploitations agricoles... des différenciations sont effectuées entre les hameaux quant aux possibilités d'évolution qui leur sont laissées : évolution du bâti existant seulement, possibilité, changements de destination...

### **PRESERVER ET FAIRE CONNAITRE LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE ET TYPIQUE (CAVITES, LOGES DE VIGNES, MAISONS DE BOURG ...)**

Le patrimoine architectural est particulièrement riche : cavités souterraines, patrimoine archéologique et historique (50 sites préhistoriques dont l'éperon des 2 Manses, motte féodale), patrimoine religieux, petit patrimoine (loges de vigne, moulins, tannerie, ...). La commune possède **6 monuments identifiés et protégés au titre des Monuments Historiques** mais aussi des **ensembles urbains homogènes de qualité : bourg historique, grandes propriétés, villages** (ex : Le grand Vaux et Petit Vaux).

Le PLU **vis** la promotion du patrimoine qui devra être préservé au travers d'un inventaire du patrimoine réalisé sur l'ensemble du territoire communal.

Il s'agira de mettre en place les conditions permettant de **valoriser les éléments caractéristiques justifiant d'être conservés dans le patrimoine local, tout en prenant en compte leur évolution** (zonage patrimonial, identification au titre du L.123-1—5-7° du CU). Il peut notamment être fait référence à l'ancienne voie de chemin de fer (talus et haies conservées), au souterrain refuge de la Jugeraie, au transformateur EDF et à la station-service de la Liberté...



### **PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES (MOUVEMENT DE TERRAIN, INONDATION) ET LES NUISANCES (BRUIT)**

La commune est soumise à plusieurs types de risques naturels et technologiques :

- Risque mouvement de terrain important (cavités) – Etude Cavités 37 - sept 2011, aléas moyen pour les argiles



- Risque inondation : Les prés entre les bras de la Manse, entre la station et le plan d'eau
- Risque sismicité : aléa faible

Le PADD  **vise à minimiser l'exposition des populations face à ces risques en maîtrisant l'urbanisation dans ces secteurs** et à améliorer l'information préventive.

Par ailleurs, les **principales nuisances constatées sont liées au bruit et à la sécurité**, en lien avec les principaux axes de transports (voies bruyantes : A10, RD 910 et RD 760).

De la même manière, le projet  **vise à limiter l'exposition de la population à ces nuisances en créant les aménagements nécessaires** (réductions de vitesses sur les voies traversant des zones urbaines, travail sur l'exposition des bâtiments de manière à limiter les nuisances sonores, espaces tampons entre activités à fortes nuisances et habitat...).

#### **ADAPTER LES CHOIX D'URBANISME A UNE GESTION ALTERNATIVE DES EAUX PLUVIALES**

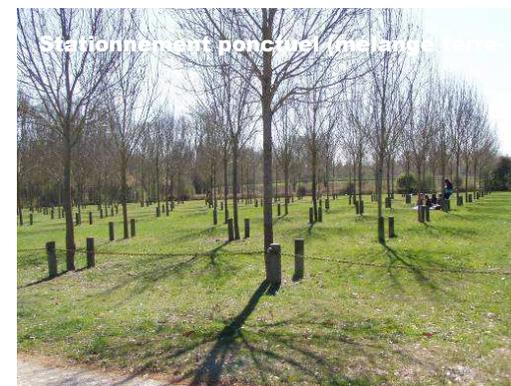
Une étude spécifique aux sous-bassins versants de La Manse impactés par le

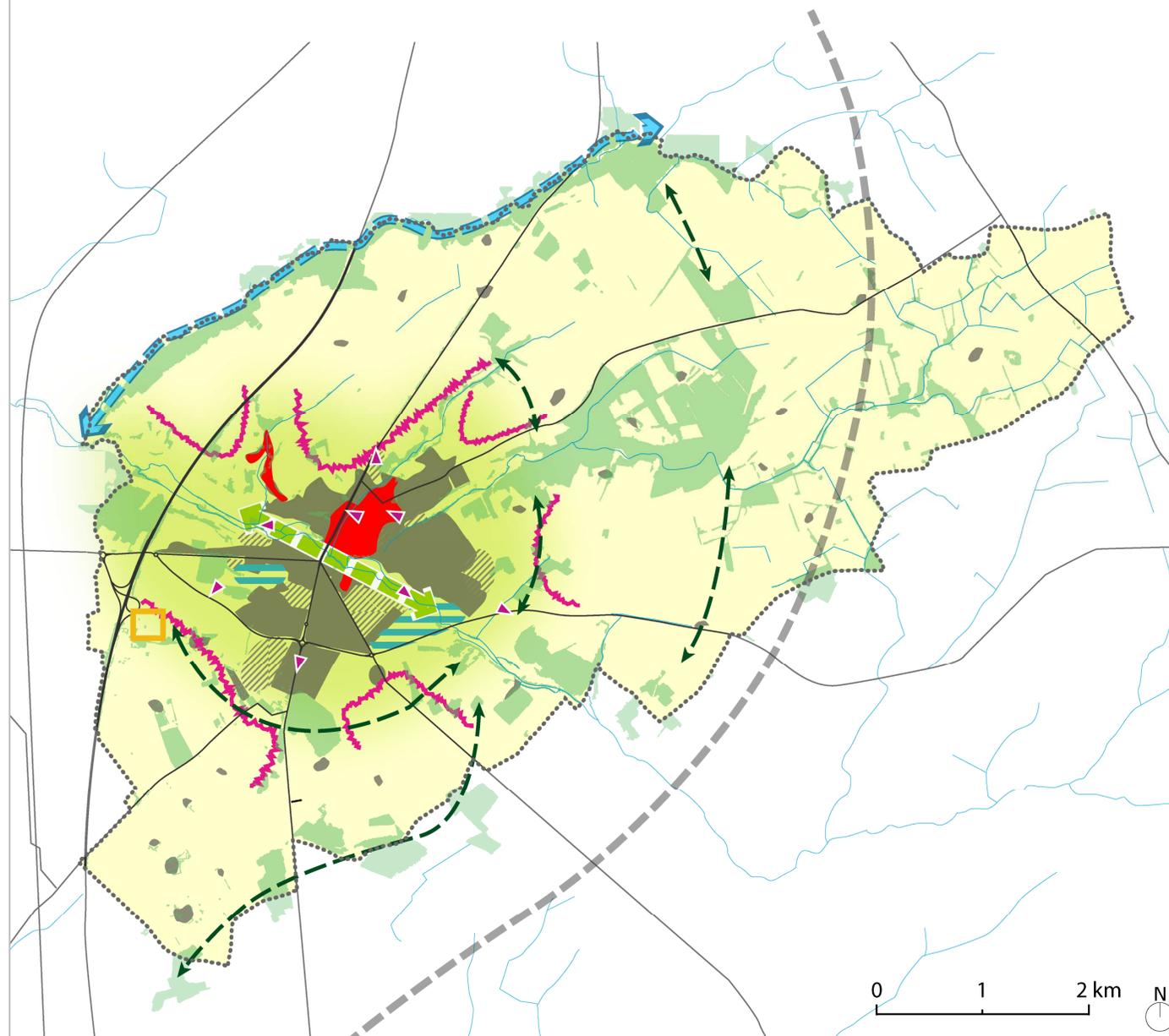
ruissellement en milieu urbain a été réalisée afin d'anticiper les besoins quantitatifs liés à la gestion du pluvial. Le PLU définit des **emplacements réservés pour les ouvrages publics, les installations d'intérêt général** et les espaces verts susceptibles de participer à une amélioration de la gestion des eaux pluviales.

En plus de ces dispositions techniques, le **PLU préconise une limitation de l'imperméabilisation des sols et des rejets à l'échelle de la parcelle, avec des mesures de compensation par infiltration et/ou stockage à la parcelle.**

Les solutions techniques alternatives qui sont préconisées sont multiples :

- Microstockage à la parcelle, en toiture ou sur le terrain ;
- Biofiltration : fossés, noues, bandes végétalisées, zones humides ; (traitement des eaux urbaines notamment)
- Chaussées poreuses ou à structure réservoir ;
- Bassin, tranchées et points d'infiltration ;
- Bassin de retenue, de décantation





## Axe 1 : Une ville verte au cadre de vie préservé

### Préserver les principales composantes de la Trame verte et bleue

- ZNIEFF 2 : Vallée de Courtineau = noyau de biodiversité remarquable
- Boisements principaux
- Cours d'eau
- Mares (inventaire 2005)
- Zones humides stratégiques
- Captage AEP et périmètre de protection

### Principes de continuités à renforcer

- Corridor bois/bocage à préserver
- Mise en valeur du corridor de la Manse et des ses abords
- Ceinture verte du bourg à préserver (vallons, jardins, coteaux, patrimoine arboré)
- Tracé de la future LGV

### Prendre en compte les limites topographiques et paysagères

- Cônes de vue sur le patrimoine ou les entrées de ville à valoriser
- Protéger les paysages de crêtes et valoriser les perspectives d'entrée de ville

### Valoriser la diversité agricole dans ses dynamiques

- Maintenir la vocation et les activités dans l'espace agricole
- Exploitations agricoles à prendre en compte
- Terroir viticole à préserver

### Prendre en compte le patrimoine bâti remarquable

- Préserver les ensembles patrimoniaux (bourg, faubours, villages)
- Enveloppe urbaine existante et en projet

## ↘ Axe 2. Affirmer et développer les centralités

### *Sainte Maure : bourg historique compact en synergie avec un pôle de développement moderne au Sud*

L'objectif majeur pour la commune de Sainte Maure est de **maîtriser son développement** urbain et d'intégrer au mieux les futurs quartiers afin de préserver la qualité de son cadre de vie.

**Le maintien d'une dynamique et d'une identité villageoise** repose sur la mise en valeur de son centre, de ses richesses patrimoniales, mais également sur la satisfaction des besoins en logements et en emplois de tous les Sainte Mauriens.

Le projet actuel repose et s'inscrit dans la continuité d'une **réflexion engagée depuis environ 10 ans**, lors de l'élaboration du Projet de Développement Global de la commune, ayant trouvé des traductions au sein de **l'agenda 21** local. Le PLU maintient les objectifs retenus dans ce projet, objectifs de renforcement du bourg et des synergies entre un cœur historique et un pôle de développement moderne au Sud du bourg.

#### **POUR SUIVRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS PAR LE MAINTIEN D'UNE INITIATIVE PUBLIQUE SOUTENUE, MAIS MAÎTRISÉE**

Sainte Maure de Touraine est aujourd'hui un pôle rural à part entière fonctionnant avant tout comme élément attractif au cœur de son bassin de vie. Cependant, l'accessibilité de la commune et les atouts multiples qu'elle propose induisent le **risque d'un développement résidentiel non maîtrisé et non structuré**, développement dont les conséquences ont parfois pu être observées au cours des dernières années.

Afin de répondre au double enjeu de renforcement du caractère de polarité de Sainte Maure et de limitation de l'impact périurbain, sur le foncier notamment, la commune doit maîtriser son rythme de développement, en le couplant à une **politique de préservation du bourg et de développement de l'emploi**.

Au regard des logements construits ces dernières années, des opérations d'aménagement en cours ou en projet et du potentiel d'optimisation des « dents creuses », **un objectif de 35 logements par an environ**, tout en portant un effort sur la diversification du parc de logements apparaît cohérent avec la capacité d'accueil du territoire communal.

Ce rythme permet entre autres d'assurer la pérennité des équipements municipaux et est cohérent avec la capacité épuratoire de la nouvelle station.

Cet objectif est également cohérent avec les ambitions démographiques communales. Il est à noter que, disposant d'une population relativement âgée, la ville de Sainte Maure doit produire un nombre de logements importants (estimé à une vingtaine par an) afin de maintenir sa population à un niveau stable.

## CONFORTER LE BOURG DANS SON ROLE DE CENTRALITE ET RENFORCER LA COHERENCE DE SON ENVELOPPE

Le centre-bourg de Sainte Maure est un lieu historiquement passager et vivant. Le projet doit ainsi maintenir cette vocation **d'espace d'échanges et vecteur de lien social** en portant ses actions sur le renforcement de son caractère urbain.

- **Optimiser les potentiels identifiés comme pouvant faire l'objet de projets de renouvellement urbain** : Îlot Central, Espace Theuriet, Château Gaillard, Rabelais, hôpital... Le PLU permettra la **mise en œuvre d'un développement urbain soutenu sur ces espaces**.

De manière à maîtriser la consommation énergétique, des études comparatives d'approvisionnement énergétique pourront utilement être lancées sur ces secteurs. Les possibilités de bonifications de droits à construire pourront inciter à la création de logements « écologiquement performants ».

Par ailleurs, et dans l'optique de la constitution d'un « bourg des

proximités », les espaces majeurs de renouvellement urbain seront le lieu de la **diversité urbaine** (commerce, services, équipements, habitat) **et sociale** (statuts d'occupation, perméabilité modes doux...).

A ce titre, **la recomposition de l'entrée de ville Sud** permettra par l'optimisation du potentiel foncier entre l'hôpital existant et futur et la constitution d'un front urbain marquant l'entrée du bourg, de tirer parti du positionnement stratégique de ce secteur (jonction entre pôle économique Sud et « hypercentre »).

De la même manière, **les principales portes d'entrée Nord et Ouest** (Routes de Tours et de Chinon) **seront retravaillées** de telle sorte que l'effet d'urbanisation linéaire et d'éloignement progressif des centralités sera limité.

- L'information et la sensibilisation engagées autour de l'inventaire des « dents creuses » et des possibilités de divisions parcellaires devront être poursuivies afin d'**encourager la densification du tissu urbain existant** (processus de densification difficilement maîtrisable et quantifiable par la collectivité, en dehors de la mise à disposition des « outils de

densification »). En outre, le PLU devra permettre cette optimisation par l'édiction de règles adaptées au contexte de mutation de pans entiers de la ville (Routes de Loches et de Chinon et secteur des Merigotteries notamment).

A ce titre, *les démarches type « Bimby »* (démarche participative de densification des tissus pavillonnaires) seront encouragées par la commune. Des orientations permettant un aménagement cohérent et global de secteurs ciblés comme stratégiques seront réalisées.

- **Développer un bâti (habitat, activités...) économe en énergie et en ressources non renouvelables** : le PLU promeut des formes urbaines permettant d'atteindre des performances énergétiques renforcées. Les nouvelles opérations de développement urbain sont autant d'occasions de promouvoir des formes urbaines aux dispositifs particuliers, l'utilisation de matériaux constructifs bio-sourcés...:

- *Réflexion dès la conception pour viser un habitat sobre en énergie : implantations favorables au bio-climatisme, compacité du bâti,*

*isolation, éclairage et ventilation naturels, recours aux énergies renouvelables ...).*

- *Incitation à la création d'éco-quartiers intégrant une réflexion sur l'ensemble du cycle de vie des constructions*

Le PADD de Sainte Maure permet d'envisager, par une approche globale et collective, la localisation et la hiérarchisation des futures zones d'urbanisation pour maximiser le recours au solaire passif et faciliter le raccordement aux réseaux de chaleur potentiels (choix de localisation des zones, orientation principale des rues et des faîtages, ...). Ces principes sont traduits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le projet vise à favoriser l'intégration des équipements dédiés à la production ou la distribution d'énergie renouvelable et incitera à leur développement.

Selon le contexte, des performances énergétiques allant au-delà des performances réglementaires pourront être prescrites.

- **Réhabiliter le bâti existant** : le PLU vise à répondre à l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre en prévoyant une augmentation qualitative et quantitative forte des réhabilitations des bâtiments existants. Cet objectif sera poursuivi en particulier dans les secteurs stratégiques de densification et/ou de renouvellement.

- **Requalifier et faire évoluer les espaces publics existants** : Les espaces publics doivent faire l'objet d'un aménagement global et cohérent à l'échelle du centre-bourg pour créer des lieux de pratique urbaine, d'échanges et de convivialité pour les habitants. Ces espaces doivent cependant être aménagés de telle sorte qu'ils contribuent à la valorisation des autres fonctions urbaines (logements, commerces, services, équipements, déplacements, patrimoine...). Une attention particulière sera apportée à favoriser le confort d'usage pour les piétons et cyclistes, notamment dans le centre-bourg du fait des largeurs de voies limitées mais aussi sur les grands axes de manière à sécuriser les déplacements.

Par ailleurs, le PADD vise à **l'amélioration du paysage urbain** en

assurant notamment la maîtrise des publicités et enseignes.

- **Retravailler l'enveloppe du bourg dans le double objectif de cohérence et de coutures urbaines.**

Si le PLU prévoit de créer des conditions permettant d'optimiser le potentiel de renouvellement urbain et la densification du centre bourg, **la prévision de zones « à urbaniser » en continuité de l'urbanisation existante, apparaît néanmoins nécessaire.**

L'objectif majeur dans le choix des secteurs de développement de l'urbanisation consiste en la **redéfinition d'une enveloppe urbaine cohérente.**

Le tissu urbain de Sainte Maure **se caractérise par sa fragmentation**, liée aux importantes infrastructures routières, véritables coupures physiques entre les quartiers d'une part et par le développement de quartiers par logique d'opportunité foncière ayant créé des discontinuités et une organisation urbaine peu cohérente d'autre part.

La répartition des extensions en continuité du bourg, vise par ailleurs la limitation des

coûts d'investissement (réseaux...), de l'impact de ces nouveaux quartiers sur les paysages communaux et sur l'activité agricole en tant qu'activité productive.

### **Les projets de développement seront réalisés en dehors de l'armature verte et bleue du territoire.**

Ils concernent une partie du **secteur des 3 Marchands** (le reste du secteur, à vocation 2AU à très long terme (échéance post-PLU), étant limité dans ses possibilités de développement en raison du positionnement stratégique de la zone et de la préservation de possibilités de développement à très long terme à proximité du bourg). Les projets de développement concernent également les **Vignes de la Cornicherie** (enjeu de bouclage et de cohérence à l'échelle de l'Est du bourg), la partie basse des **Fonds de la Ville** (épaisseur donnée à l'urbanisation route de Chinon) et l'optimisation de potentiels épars en densification (**entrée de ville Nord dite « Le Point du Jour »** notamment).

Afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels, un objectif minimal de densité de l'ordre de **16 à 17 logements / hectare** est fixé pour les

secteurs en extension (des densités nettement plus importantes seront atteintes en renouvellement urbain).

- L'analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels figurant au rapport de présentation fait état d'une consommation de **38 hectares** par le développement urbain de la commune **entre 2000 et 2010**, soit une moyenne de 3.8 hectares chaque année, l'essentiel de cette consommation d'espace en extension du tissu urbain existant (les  $\frac{3}{4}$  se faisant sur de l'espace agricole, le  $\frac{1}{4}$  restant à l'intérieur de la « tâche urbaine »).

Par ailleurs, les densités observées pour les opérations réalisées sur cette période étaient relativement faibles et inférieures à celles visées par le présent PLU (objectif de diversification, densification en renouvellement urbain...).

Le projet de PLU devra autoriser un potentiel de logements plus important que sur la période précédente tout en mettant l'accent sur la part importante de logements créés à l'intérieur de l'enveloppe (et donc sans impacts sur les activités agricoles) et sur la densification de ces opérations (accroissement significatif des densités).

**Ainsi, le PLU de Sainte Maure de Touraine répond parfaitement à l'objectif de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels, tout en visant un renforcement du rôle du bourg et la structuration de nouveaux quartiers en périphérie de celui-ci.**

### **ADAPTER L'OFFRE DE LOGEMENTS PRODUITS AUX BESOINS EXPRIMÉS PAR LES MENAGES**

L'offre récente de logements sur la commune de Sainte Maure est **dominée par le modèle de la maison individuelle en accession**.

Cependant, des modèles différents ont déjà été développés avec succès sur le territoire communal. Ainsi, le centre-bourg se caractérise par des formes urbaines denses (maisons individuelles en bande, maisons de ville...) et certains quartiers disposent d'une mixité sociale importante (quartier des Sources par exemple).

Les opérations futures devront viser à **recréer de la diversité dans les formes urbaines et les statuts d'occupations** proposés permettant à chacun de réaliser

l'ensemble de son **parcours résidentiel** sur le territoire communal :

- **Assurer la production d'une offre de logements aidés suffisante en vue de maintenir une mixité sociale et générationnelle.**

Dans le cadre de cet objectif, chaque opération de taille significative à l'échelle de la commune, prendra la mesure de cet enjeu en intégrant la production d'une part de logements sociaux dans le volume global de logements créés. L'accent devra être à la fois porté sur les logements locatifs sociaux, mais également sur les logements en accession sociale à la propriété (dispositifs actuels ou équivalents à intervenir).

**Est retenu un objectif de 20% de logements aidés dans la production neuve.**

Une attention toute particulière sera portée à l'intégration de l'enjeu de mixité sociale dans les futures opérations situées en cœur de bourg. Les outils Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou liés à l'article L 123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (secteurs de mixité

sociale) seront, à cet égard, mobilisés à bon escient.

Le développement d'une offre de logement adaptée à des publics spécifiques, tels que les jeunes ménages, les personnes âgées, les personnes à mobilité réduite apparaît en outre indispensable afin **d'appréhender les mutations démographiques de la commune à moyen terme**. Une attention toute particulière sera portée à la réalisation de logements pour personnes âgées suivant un parcours évolutif de perte d'autonomie.

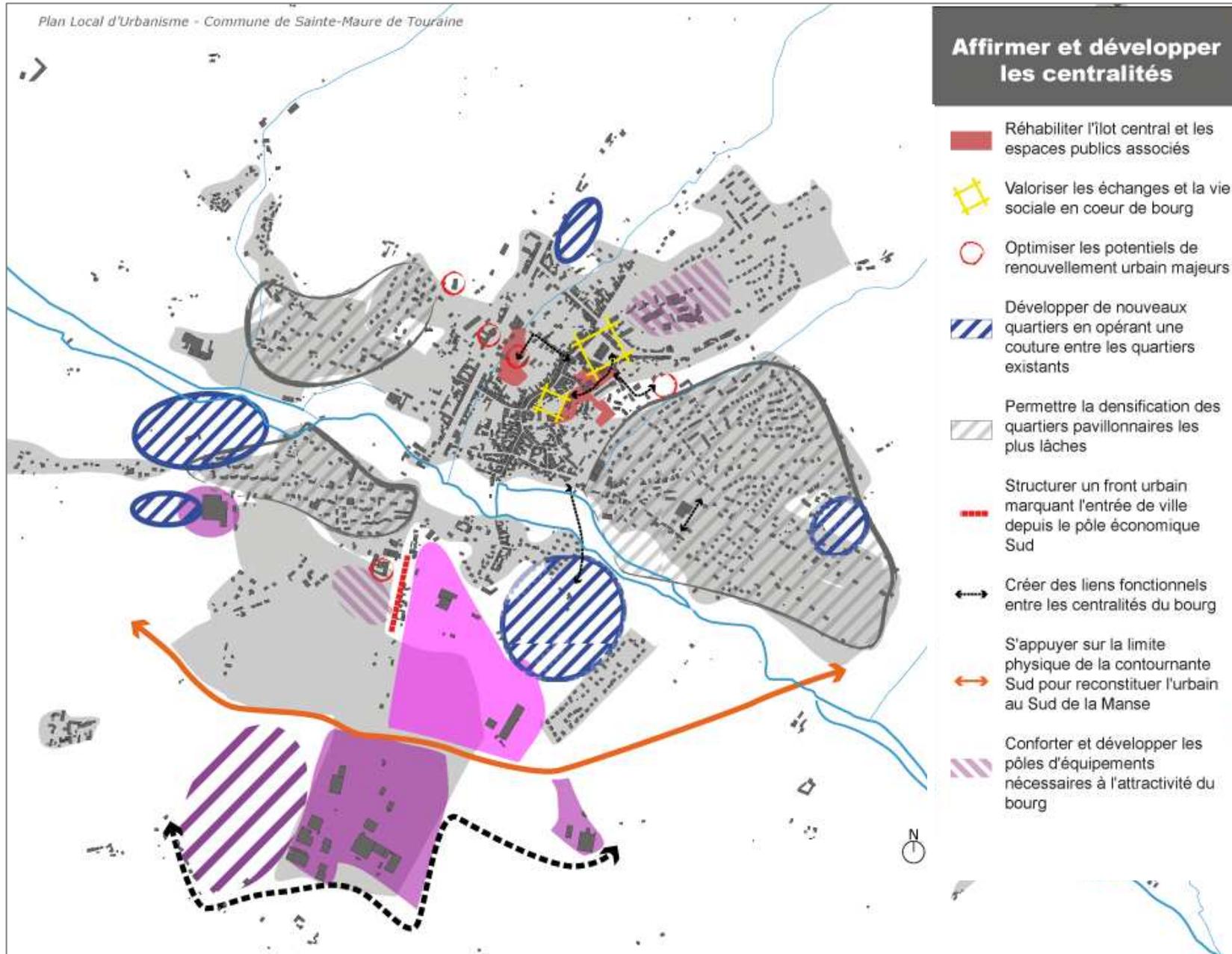
*Définition du logement social retenue par la loi SRU : les logements HLM, les logements des personnes publiques particulières (communes ...) les logements privés conventionnés (c'est à dire attribués sous condition de ressources et avec un loyer plafonné). Sont également pris en compte les logements-foyers et les places de centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) à raison de 3 places pour un logement.*

Par ailleurs, un espace sera réservé en vue d'un aménagement futur potentiel afin de permettre l'accueil des gens du voyage sur le

territoire communal (le secteur envisagé est zoné en zone d'urbanisation à long terme et son ouverture à l'urbanisation éventuelle ne pourra se faire sans une réflexion sur les différentes pistes pour implanter ce projet).

- **Produire des formes urbaines diversifiées moins consommatrices d'espace**

Comme mentionné préalablement, **le développement d'une offre d'habitat «dense» s'avère prioritaire** (habitat individuel groupé, petits collectifs, habitat intermédiaire...) et fondamentale dans les secteurs proches des centralités (opportunités de renouvellement urbain, zones en contact ou au cœur même du centre-bourg...).



## ↘ Axe 3. Un territoire mixte et polarisé

### *Les conditions pour la création d'un pôle relais en milieu rural*

Le renforcement du rôle du bourg au sein de la trame verte et bleue de la commune ne saurait se faire sans le développement d'une offre de services urbains de proximité de qualité.

#### **ACCOMPAGNER LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE D'UNE POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT DE L'EMPLOI VOLONTARISTE**

Sainte Maure de Touraine est, en 2012, un pôle rural à part entière. La commune n'est en effet pas intégrée (au sens de l'Insee) dans la couronne périurbaine de l'agglomération tourangelle. Le PLU visant à maintenir la croissance démographique réenclenchée depuis 2005, celui-ci devra **promouvoir le développement d'un emploi local** pour éviter de modifier sensiblement les équilibres de la résidentialisation et de l'emploi locaux.

A ce titre, le PADD veillera à :

- **Conforter et développer l'emploi local par le maintien de possibilités de développement de zones d'activités**, à vocation commerciale et/ou artisanale et/ou industrielle au Sud du bourg. A ce titre, des possibilités de développement économique à long terme sont définies (lien entre la zone commerciale des Marchaux et la zone d'aménagement future à très long terme des III Marchands).
- **Mettre en valeur les zones d'activités du territoire**, notamment en raison de leur impact paysager depuis les axes structurants du territoire (contournante Sud notamment)
- **Encadrer les mutations d'anciens tissus à vocation économique ou d'équipement** (anciens abattoirs, hôpital local, services techniques...)

Le projet devra également interroger le devenir du site de l'échangeur. Une partie des terrains situés sur ce secteur étant réservés pour la mise en œuvre d'une base de travaux sur l'A10, le développement de ce secteur ne saurait s'envisager sans que ce foncier ne soit intégré dans la réflexion d'aménagement.

## MAINTENIR LES EQUILIBRES ENTRE TISSU COMMERCIAL PERENNE DE CENTRE-BOURG ET VITRINE COMMERCIALE PERIPHERIQUE

Le développement d'une véritable polarité à Sainte Maure passe nécessairement par le **maintien d'une activité commerciale viable et attractive**, à la fois pour les habitants de Sainte Maure, mais également pour les résidents des communes voisines.

- La préservation du commerce de centre-bourg doit nécessairement être associée à la **mise en valeur des espaces publics** qui y sont liés. Par exemple, les actions de mise en valeur de la place des Halles contribuent au dynamisme des commerces qui la jouxtent. **Les réaménagements de l'Îlot central et de l'Îlot Theuriet auront, à cet égard, un rôle déterminant à jouer dans l'attractivité du tissu commercial de centre-bourg de demain** (points d'appels pour la flânerie en centre bourg et la consommation de proximité).
- **La création de cellules commerciales nouvelles sera favorisée au sein des sites commerciaux existants**, dans une logique de concentration des activités et de mutualisation des achats, rendant

attractive la fréquentation du commerce de proximité complémentaire de l'offre des grandes et moyennes surfaces de la commune. Ainsi, les cellules commerciales de petite taille (commerce de détail) trouveront leur place en centre-ville, quand les grandes infrastructures commerciales seront développées au niveau du pôle économique Sud.

- La valorisation du commerce de proximité **ne doit pas pour autant geler les possibilités de développement économique en périphérie Sud** du centre-bourg. **Des liens (piétons / cycles) devront nécessairement être recherchés** entre les pôles économiques Sud et de centre-bourg, dans une logique d'offres différenciées et complémentaires.

## ADAPTER LES BESOINS D'EVOLUTION DE L'OFFRE EN EQUIPEMENTS A L'EVOLUTION PROGRAMMEE DE LA POPULATION

- **Prévoir l'extension des équipements existants** : dans le cadre du renforcement du rôle du centre bourg, le PLU veillera à conserver et conforter les équipements existants. La capacité des équipements d'infrastructure sera un préalable

nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants (réseaux, écoles...).

Des terrains devront par ailleurs être réservés pour l'extension du cimetière.

- Un pôle d'équipements, structurant à l'échelle de la commune, est existant au Nord-Est du bourg Route du Louroux. En fonction des besoins prévisibles en termes d'équipements publics (sportifs, techniques, scolaires si nécessaire...) ce pôle sera aménagé en vue de l'implantation d'équipements nouveaux.
- Engager des réflexions quant au devenir d'infrastructures existantes, vouées à perdre leur vocation.
- Agir pour **améliorer la desserte numérique sur le territoire communal** (réseaux très haut débit, fibre optique, ...) avec une nécessaire prise en compte de cette problématique dans les projets d'aménagement (zones d'habitat et d'activités en particulier)

## ENCOURAGER DES ALTERNATIVES AU TOUT AUTOMOBILE

Sainte-Maure de Touraine, s'est construit le long d'infrastructures majeures qui ont fortement participé à son évolution et à son attractivité résidentielle et économique (RD 910, ancienne RN10, A10, RD 760) mais qui génèrent aussi des nuisances. De nombreuses actions communales visent aujourd'hui à hiérarchiser, retraiter et sécuriser le réseau de voies internes à la commune, en y intégrant notamment la prise en compte des déplacements en modes doux (piétons cyclables). La commune bénéficie de la proximité de la gare TER de Noyant de Touraine à env. 3 kms du centre-bourg et est desservie par deux lignes régulières Fil-Vert du département. A noter l'impact certain du tracé de la LGV sur le territoire, notamment au regard des circulations agricoles (cloisonnement Est/Ouest).

### Les grands objectifs de mobilité du PADD sont :

- **Mettre en place un schéma de modes doux pour les piétons et cyclistes** (OAP spécifique).
- **Minimiser la place de la voiture dans l'espace public**

(stationnement, aménagements) futurs

- **Articuler urbanisation et transport en commun**
  - **Améliorer les conditions de circulation et différencier les flux** (notamment pour faciliter la circulation des engins agricoles)
- **Mettre en place un schéma de modes doux pour les piétons et cyclistes**
- **Poursuivre la réalisation des aménagements, de confort, de sécurité, d'accessibilité pour les piétons et cyclistes et PMR** : permettre un bouclage des liaisons et un jalonnement à travers la ville. Par exemple, pour les liens entre équipements ; entre les écoles et la piscine, via le centre-ancien, vers les zones d'activités au Sud et, à terme, vers la gare de Noyant de Touraine. Sur les secteurs centraux, notamment centre historique (zone 30), ilots mutables, il s'agira de s'assurer d'un partage de l'espace public au bénéfice des piétons et cyclistes (voiries étroites, fort dénivelé) et de poursuivre le réaménagement des voies les plus anciennes dans la continuité

des aménagements déjà réalisés (ex : rue Saint Michel, rue de Loches, rue des Douves, rue de la Basse Cour, ...).

- **Intégrer aux opérations en extension (zone AU) l'aménagement de liaisons douces** et imposer la réalisation d'une liaison douce en cas de réalisation d'un nouveau franchissement de l'A10.
- **Développer et valoriser l'usage des modes doux le long et de part et d'autre de la Vallée de La Manse** (projet de passerelle), ainsi que **vers l'étang Robert Guignard depuis les quartiers Nord**. Un fléchage vers les itinéraires touristiques (notamment cyclo-tourisme) et boucles du centre-ville sera à renforcer, notamment à partir du site des Passerelles.



→ **Minimiser la place de la voiture dans l'espace public**

- **Limiter et organiser la place de la voiture dans les futurs quartiers résidentiels**, pour limiter l'impact des superficies minéralisées induites par les voiries et le stationnement et favoriser l'infiltration des eaux pluviales (ex : stationnements privés collectifs, largeur diminuée pour les voies de desserte tertiaires...)
- **Limiter l'impact de la voiture dans le centre-ancien** (voiries étroites). Soumettre à des obligations en matière de stationnement en cas de création de nouveaux logements dans le centre ancien.
- **Reconquérir et revaloriser les entrées de ville ou espaces publics anciennement dédiés à la voiture ou indifférenciés** (ex : L'espace Rabelais, rue du Château dans le cadre de l'îlot central, carrefour Louroux/St-Michel...).



Ex : de voirie tertiaire



Ex : Maisons sans garage – places privées numérotées regroupées



Ex : Voirie de desserte (lotissement) et parking regroupés en début d'impasse

→ **Articuler urbanisation et transport en commun**

- **Favoriser la multi modalité** (gare, TC, points vélo, stationnement relais), en adéquation avec la typologie du territoire (relief, centralités).
- **Favoriser les liens avec la gare de Noyant de Touraine** (lien vélos, reconfiguration de la voirie) – RD 760.
- Favoriser la densification et le renouvellement des secteurs centraux mieux desservis et proches des lieux de vie de proximité (services, commerces).
- **Favoriser le co-voiturage** : au niveau du carrefour des Quatre Routes / Route de Chinon comme véritable pôle multimodal (espace pour les bus, parking de co-voiturage, ...).



→ **Améliorer les conditions de circulation et différencier les flux**

• **Faciliter la circulation des engins agricoles :**

- **Prévoir un nouvel itinéraire dédié au Nord du bourg** de manière à éviter le passage étroit de la route du Louroux et le passage par la rue Saint Michel.
- **Prévoir des aménagements franchissables** pour les engins agricoles dans le cadre des nouveaux aménagements d'espace public (girations, bordures arasées, ...).
- **Favoriser les itinéraires « bis » notamment les traversées** (RD 910 – Route de Bellevue).

• **Désenclaver les quartiers résidentiels Nord-Est** (vallon de la Jugeraie).

• **Prévoir des aménagements ponctuels :**

- au niveau du U express (entre rue des Coteaux et rue de Loches),
- pour la création d'une dépose minute et d'un stationnement bus et voiture à la place de l'ancien gymnase.

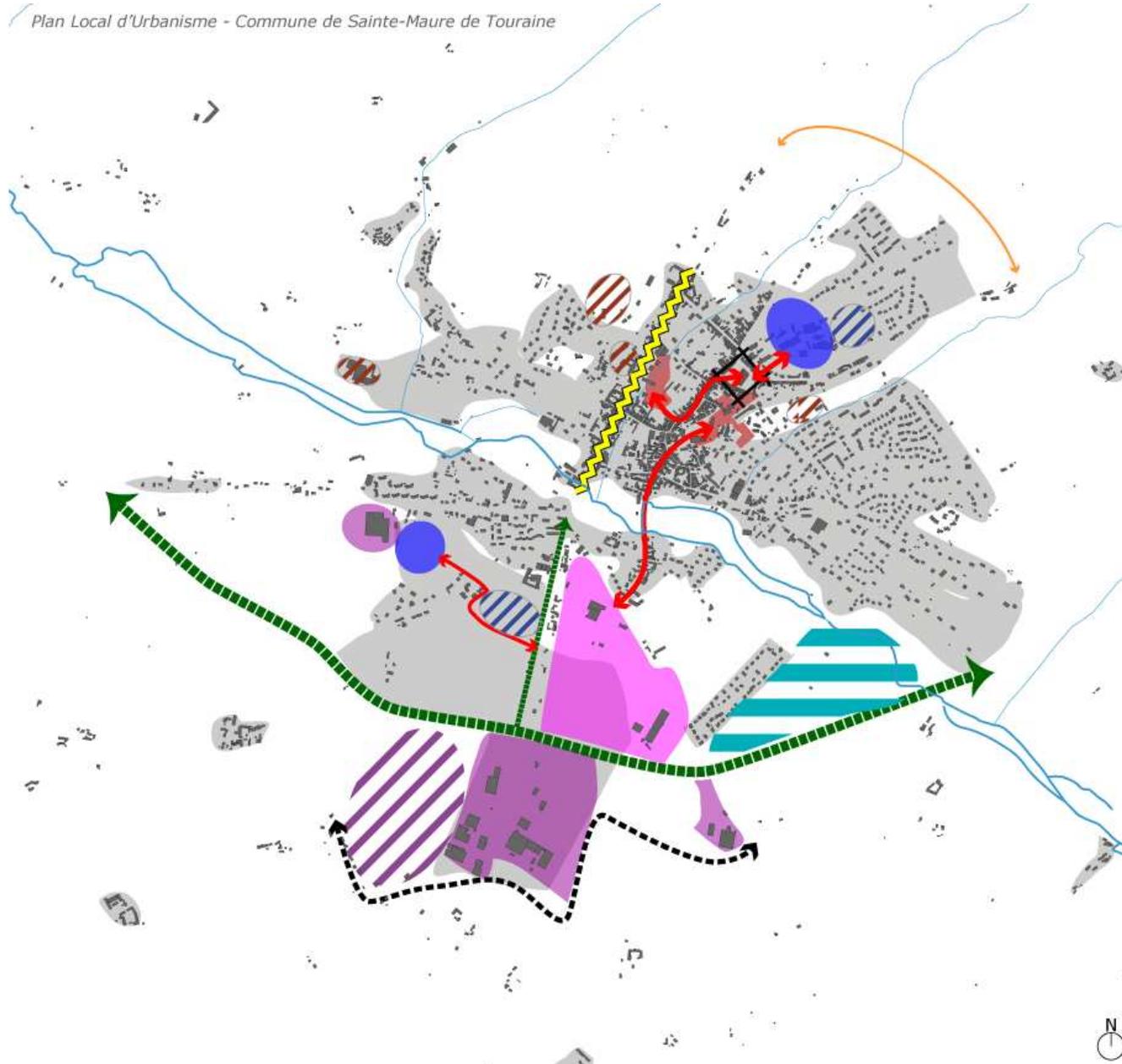
- pour l'aménagement d'un carrefour au niveau de la route de Louroux et St Michel + élargissement de la voirie.

à permettre l'évolution de ce secteur dans le sens d'un renforcement de son attractivité.

**VALORISER L'IMAGE DE SAINTE MAURE DE TOURAINE PAR LA MISE EN ŒUVRE D'UN PROJET DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE MAJEUR**

La commune a développé ces dernières années un projet touristique d'envergure (site des Passerelles sur lequel le projet entend capitaliser), quand d'autres projets significatifs ont été mis en œuvre sur les territoires voisins. Souhaitant **s'appuyer sur son image de marque de ville étape historique dans son écrin de verdure** et tirer parti de l'existence d'une infrastructure existante (camping municipal le long de la Manse), la commune souhaite développer un projet touristique mêlant hébergement, et loisirs au Sud Est du bourg. Des infrastructures et équipements publics destinés aux loisirs pourront compléter l'offre de ce pôle en vue de la constitution d'une centralité attractive à l'échelle communale.

Ce projet engendrerait par ailleurs des retombées économiques significatives sur les commerces de proximité. Le PLU veillera donc



## Un territoire mixte et polarisé

- Optimiser les potentiels de développement au sein des espaces d'activités existants
- Optimiser les potentiels de développement au sein des espaces commerciaux existants
- Permettre le développement d'activités nouvelles
- Marquer une limite claire et cohérente au développement économique
- Conforter et valoriser l'attractivité commerciale de la Place des Halles
- Requalifier les points d'appel pour la fréquentation du bourg
- Développer des liens entre espaces stratégiques
- Appréhender l'évolution du tissu commercial le long de l'ancienne RN 10
- Quartiers nouvellement créés
- Conforter le tissu d'équipements existant
- Maintenir des possibilités de développement pour des équipements nouveaux
- Réfléchir aux possibilités de mutation d'anciens équipements
- Valoriser l'image de la commune par la promotion d'un projet de développement touristique majeur
- Limiter les impacts paysagers des zones économiques Sud depuis les axes structurants
- Principe de déviation des circulations agricoles