DEPARTEMENT D'INDRE ET LOIRE COMMUNE DE CINQ MARS LA PILE

ELABORATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

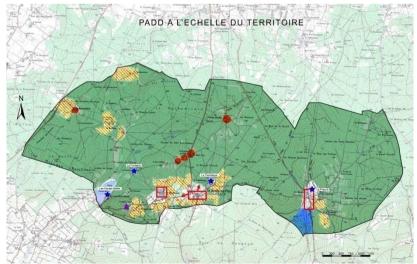
Réunion publique d'information et de concertation 10 juin 2015

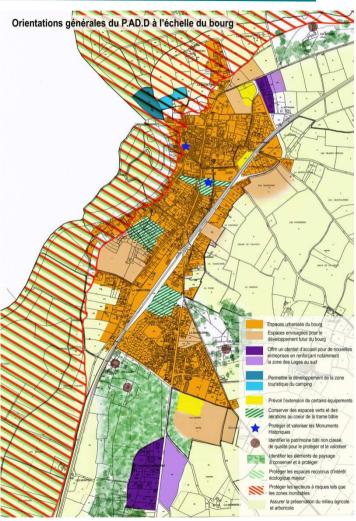
Présentation du Plan Local d'Urbanisme : concertation sur les documents règlementaires du P.L.U.

Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : outil de définition de la politique communale

- Un document qui n'existait pas dans le P.O.S.
- Un document d'orientation stratégique qui définit les choix de ville en matière d'urbanisme et d'aménagement et fonde la logique globale du Plan Local d'Urbanisme
- Un document non opposable (pas de valeur règlementaire)
- Un projet communal qui doit répondre aux enjeux identifiés suite au diagnostic





Les adaptations apportées au PADD initial

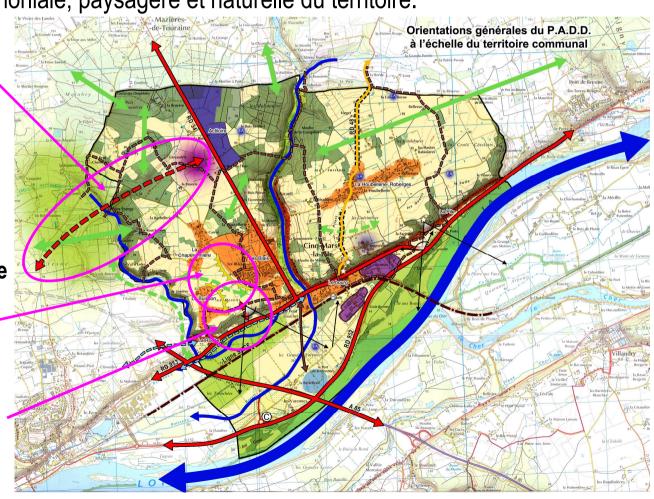
Le PADD a fait l'objet d'une présentation lors d'une réunion publique et d'une exposition en juin 2012.

Dans le cadre de la poursuite des travaux relatifs au PLU, les administrations associées à la commune ont souhaité que certaines orientations soient adaptées pour prendre en compte la sensibilité patrimoniale, paysagère et naturelle du territoire.

Suppression de l'évocation du projet de liaison entre l'A85 et la RD 34

Préservation de l'intégrité de la coupure agricole entre les secteurs urbanisés du plateau

Suppression du projet de liaison entre la RD 953 et le plateau



Un projet maintenu et renforcé dans ses orientations

Les adaptations apportées n'ont pas bouleversé les grandes lignes du projet.

En qualité de centralité du Pays Loire Nature, la commune conserve ses capacités de développement notamment :

- **pour l'habitat** : création de 350 logements (300 logements dans le projet initial) durant les 10 prochaines années dont 20% de logements locatifs sociaux pour faciliter l'installation sur la commune.
- **pour l'activité économique** : développement de la zone Actiloire sur le plateau en lien avec le projet de la Communauté de communes Touraine Nord-Ouest et préservation des possibilités de développement des activités commerciales et artisanales.
- **pour la préservation de l'environnement et du patrimoine** : en mettant en avant la valorisation du territoire communal et la préservation de ses caractéristiques dans le val de Loire UNESCO.

L'ensemble de ces orientations se trouvent traduites dans les documents règlementaires du P.L.U.

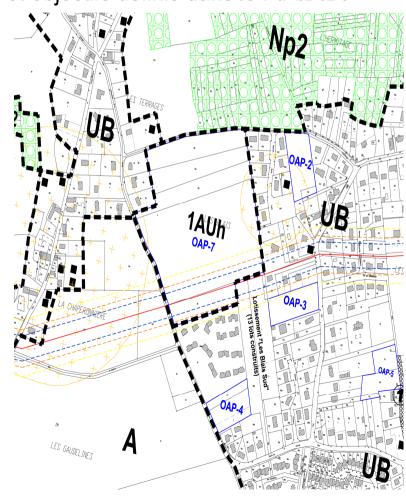
Quels sont les documents règlementaires du P.L.U. et quel est leur rôle?

Les documents règlementaires : les outils de traduction des orientations du P.A.D.D

Les plans de zonage : ils scindent le territoire en différentes zones auxquelles une vocation différente est affectée suivant les enjeux et objectifs définis dans le P.A.D.D.

On retrouve 4 grands types de zones :

- U : zone Urbaine couvrantles espaces déjà construits
- > AU : zone A Urbaniser couvrant les secteurs à construire
- A : zone Agricole couvrantles espaces à vocation agricole
- N : zone Naturelle couvrant les espaces à protéger



Les documents règlementaires : les outils de traduction des orientations du P.A.D.D

Le règlement : pour chaque zone définie sur les plans de zonage, le règlement va définir les possibilités et les conditions de construction.

Les règles sont définies suivant les enjeux et les objectifs poursuivis.

Exemple : une zone à protéger en raison de milieux naturels sensibles admet peu de possibilités de construire.

Articles 1 et 2	Que puis-je Construire ou installer sur mon terrain?
Les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières	Par exemple : l'implantation d'une activité industrielle sera interdite en secteur d'habitation, la construction d'une nouvelle maison sera interdite en zone naturelle
Articles 3 et 4 Accès, voirie et desserte par les réseaux	Comment mon terrain doit-il être desservi par la voirie et les réseaux? Par exemple : pour être constructible, il est nécessaire qu'un terrain soit accessible par une voie suffisamment large pour permettre le passage des voitures mais aussi des véhicules de secours.
Article 5 Superficie minimale des terrains	Est-ce que mon terrain doit avoir une superficie minimale pour être constructible? Par exemple: en l'absence de réseau d'assainissement collectif, il est nécessaire de prévoir un terrain suffisamment grand pour réaliser un système d'assainissement autonome.
Articles 6, 7 et 8 Implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Puis-je librement implanter ma Construction sur mon terrain? Par exemple: en harmonie avec le bâti existant, les futures constructions devront s'implanter à l'alignement et entre limites mitoyennes en Centre ancien. En revanche des retraits par rapport aux voies et aux limites du terrain seront autorisés dans un quartier d'urbanisation récente.
ArtiCle 9 et 10 Emprise au sol et hauteur des Constructions	Quelle surface et quelle hauteur peut atteindre ma Construction? Par exemple: sur un terrain de 1000m², si l'emprise au sol maximale autorisée est de 20% et la hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit, il sera possible de Construire sur 200m² au sol (y Compris les garages et les annexes) et de réaliser l'équivalent de 2 niveaux (RdC+1).
ArtiCle 11 Aspect extérieur des Constructions	Quel aspect extérieur peut avoir ma Construction? Par exemple : pour garantir l'insertion des constructions dans leur environnement, l'utilisation de la tuile à dominante rouge peut être imposée conformément à l'architecture traditionnelle du bocage vendéen.
Article 12 Stationnement	Quel espace dois-je réserver pour le stationnement des Véhicules sur ma parcelle? Par exemple : si je réalise une habitation, je dois prévoir au moins une place de stationnement sur ma parcelle.
Article 13 Espaces libres et plantations	Comment doivent être traités les espaces libres de mon terrain? Par exemple: si je réalise une opération de plus de 3 habitations, je dois prévoir au moins 10% d'espaces verts.
Article 14 Coefficient d'Occupation du Sol	Un COS de 0,6 s'applique à ma parcelle, quelle surface puis-je construire? Si la parcelle a une surface de 800m², il sera possible de construire 480m² de SHON (« surface habitable »)

Les documents règlementaires : les outils de traduction des orientations du P.A.D.D

Les orientations d'aménagement et de programmation : sur des secteurs particuliers ou des thématiques spécifiques, les orientations d'aménagement définissent les souhaits de la collectivité concernant certains aménagements (exemple : organisation et programmation dans une zone à urbaniser)

Exemple des Blais Nord:

L'orientation définit l'organisation de la voirie, des espaces verts, etc. ainsi que le nombre de constructions à réaliser.



Le site des Blais Nord constitue le principal secteur de développement de l'habitat dans le cadre du projet urbain, en continuité immédaite des espaces urbanisés du plteau entre le secteur des Blais et le secteur du Carroi. Localisé sur le point haut du plateau, ce site présente une

Localisé sur le point haut du plateau, ce site préser sensibilité dans le grand paysage.

Programmation:

- Superficie: environ 6,5 ha
- Nombre minimal de logements à créer: 127 logements dont un minimum de 25% de logements locatifs sociaux
 L'opération mettra en avant une mixité des tailles de parcelles et des formes d'habitat (logements individuels, logements individuels groupés, logements intermédiaires).

Principes d'aménagement :

Conformément au schéma ci-contre :

- connexion des accès routiers sur les voies existantes en pourtour de l'opération
- connexion piétonne à créer vers l'est,
- délimitation d'une bande inconstructible de part et d'autre de la canalisation de gaz traversant la zone au sud,
- création d'un cordon végétal en limite ouest le long de la route du Carroi en vue d'intégrer les habitations.

Par ailleurs, il est rappelé que, sur ce secteur, le règlement des zones 1AUh limite (article 10) la hauteur des constructions à 10 mètres au faîtage/acrotère pour en limiter la perception dans le grand paysage du val de Loire UNESCO.

Comment les documents règlementaires traduisent-ils les objectifs du PADD?

Permettre la création de 350 logements sur la commune

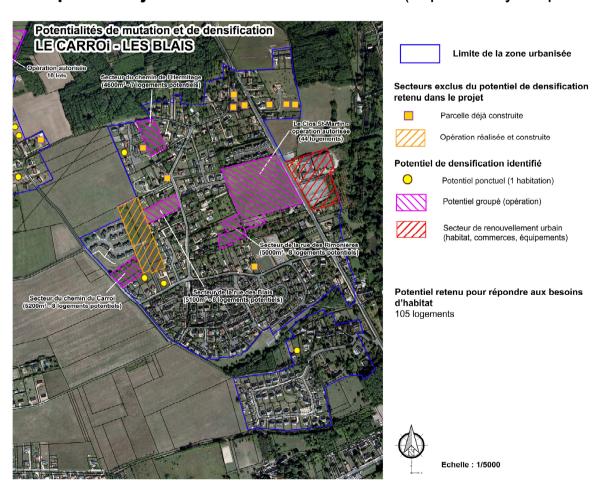
La création de 350 logements sur la commune doit se faire en limitant au maximum l'empiètement sur des surfaces utilisées ou pouvant l'être par l'agriculture.

Pour cela, 2 moyens sont mis en œuvre :

- construire en priorité dans les espaces déjà urbanisés de la commune (espace n'ayant plus

de vocation agricole)

Les espaces urbanisés actuels peuvent permettre de couvrir plus de 50% des besoins de la commune en matière de logements durant les 10 prochaines années.



Permettre la création de 350 logements sur la commune

- renforcer la densité de construction dans les futurs quartiers (densité minimale de 15 logements/ha dans les nouvelles opérations avec densité moyenne de 20 logements/ha sur l'ensemble du PLU).

Sur les secteurs les plus importants, les orientations d'aménagement et de programmation définissent ainsi des obligations minimales de construction pour s'assurer que la densité sera respectée.



Le site de la rue des Blais constitue un "vide urbain" au coeur de la zone agglomérée du plateau urbanisé.

Programmation:

- Superficie: environ 5100m²
- Densité : 15 logts/ha
- Nombre minimal de logements à créer : 8 logements

Principes d'aménagement :

principe d'accroche d'une voie reliant :

- la rue Albert Einstein (au niveau de l'accroche existante du lotissement des Blais sud)
- la rue des Blais (positionnement indicatif)

En complément et à titre de recommandation, il est préconisé une implantation des constructions (orientation de la façade principale) parallèlement aux lignes de niveau permettant de limiter les besoins de terrassements et d'optimiser les apports solaires.

Permettre la création de 350 logements sur la commune

Pour permettre la construction, les plans de zonage définissent des zones dans lesquels les constructions sont possibles :

1- les zones urbaines à vocation principale d'habitat : les zones UA et UB

Il s'agit de zones à vocation mixte. Elles ont vocation à accueillir de nouvelles habitations mais également des commerces, activités et équipements.

La différence entre les deux zones portent sur les conditions de construction :

> la zone UA couvre les secteurs historiques de la commune

A ce titre, certaines règles spécifiques doivent permettre de s'assurer que les nouvelles constructions respectent les caractéristiques traditionnelles de l'urbanisation (exemple : principe d'implantation des constructions à l'alignement des voies

> la zone UB couvre les secteurs d'extension récente

Les règles sont plus souples que dans la zone UA.

2- les zones à urbaniser à vocation d'habitat : les zones 1AUh

Il s'agit des secteurs actuellement non construits en extension de la zone urbanisée et qui ont vocation à le devenir dans les années à venir.

Permettre l'évolution du bâti existant

A l'intérieur des zones urbaines (UA et UB) et à urbaniser (1AUh), les possibilités de construire et de faire évoluer les habitations sont importantes.

Hors de ces zones, le règlement définit en revanche des règles strictes concernant les possibilités d'évolution du bâti, ceci afin de protéger, conformément à la loi, les espaces agricoles et les milieux naturels.

Pour les habitations situées hors des zones urbaines ou à urbaniser et classées en zone A ou N, les possibilités d'évolution sont les suivantes :

- extension dans la limite de 40% de l'emprise au sol existante,
- annexes (garages, piscines, etc.) limitées à 50m² et situés à moins de 20 mètres de l'habitation
- transformation d'une grange en habitation ou gîte sous certaines conditions NB : cette possibilité ne peut être envisagée que pour les bâtiments identifiés sur les plans de zonage

Conforter le développement économique

Ce confortement va s'envisager à différents niveaux suivant les activités concernées :

- ➤ les activités agricoles pourront se développer librement dans la zone A réservée à cet effet.

 NB : les plans de zonage délimitent une zone Ap destinée à reconnaître le potentiel agricole des terrains mais à exclure la possibilité de création de bâtiments agricoles pour des raisons liées à la préservation des paysages.
- ➤ les activités artisanales et industrielles : elles ont vocation à se développer principalement dans la zone Actiloire au sein de différentes zones :
 - la zone UC couvrant les espaces déjà aménagés de la zone,
 - la zone 1AUc couvrant les espaces à aménager à court terme,
 - la zone 2AUc couvrant les espaces à aménager à long terme.

Certaines activités artisanales peu nuisantes peuvent également se développer dans les espaces urbanisés à vocation principale d'habitat (exemple : coiffeur en zone UA ou UB).

➤ les activités commerciales : elles peuvent se développer dans les espaces à vocation d'habitat près des habitations.

Par ailleurs, près de la zone Actiloire, une possibilité d'extension est prévue pour créer une zone à vocation commerciale destinée à éviter l'évasion commerciale de la population vers Tours : **la zone 2AUco.**

Protéger les espaces naturels

La commune recense des espaces naturels remarquables (vallées de la Loire, du Breuil et du ruisseau des Agneaux) mais également des espaces naturels plus ordinaires mais jouant un rôle important pour la biodiversité.

Pour protéger ces espaces, le P.L.U. met en place plusieurs outils :

- > une zone naturelle de protection avec deux niveaux :
 - la **zone Np1**, de protection stricte des secteurs très sensibles (zones NATURA 2000) qui admet peu de possibilités de construction (évolution du bâti existant essentiellement)
 - la zone Np2, de protection des autres milieux naturels avec quelques possibilités de construire (abris d'observation de la faune, exploitation forestière, etc.)
- ➤ pour certains boisements, une protection au titre des Espaces Boisés Classés => interdiction de modification de la vocation boisée de la zone (l'exploitation du bois et son entretien restent possibles)
- ➤ protection de certains linéaires de haies bocagères : les haies peuvent jouer un rôle majeur dans le cadre des déplacements de la faune. Leur suppression est soumise à des règles strictes.

Gérer les risques

Plusieurs risques naturels ou technologiques concernent la commune :

- le risque d'inondation : les secteurs concernés par le risque sont indiqués par un indice « i » (exemple : zone UAi = portion de la zone UA concernée par le risque d'inondation).

 Dans ces zones indicées « i », le Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRI) définit des règles appliquées en parallèle de celle du PLU suivant le principe de la règle la plus contraignante. Ainsi, entre les règles du PLU et celles du PPRI, on applique la règle la plus stricte.
- le risque lié à une canalisation de gaz : les plans de zonage identifient des zones de danger à l'intérieur desquelles s'appliquent des règles spécifiques.
- la proximité de voies routières majeures : ces voies sont appelées « voie à grande circulation ». Il s'agit de l'A85, la RD 952, la RD 953 et la RD 48 (route de Pernay). En bordure de ces voies et hors des zones déjà construites, une bande inconstructible s'applique :
 - 100 mètres de part et d'autre de l'A85,
 - 75 mètres de part et d'autre des autres voies à grande circulation.

Pour lutter contre les nuisances sonores, les habitations réalisées à proximité de l'A85, de la RD 952 mais également de la voie ferrée doivent respecter certaines prescriptions d'isolation acoustique.

- **les autres risques** (risque sismique, risque de retrait-gonflement des argiles, etc.) : ils nécessitent de respecter certaines mesures constructives spécifiques

Préserver le patrimoine

Appartenant au val de Loire UNESCO, la commune de Cinq Mars la Pile présente une sensibilité patrimoniale forte que le PLU entend préserver :

- ➤ protection de l'ensemble du bâti de la commune par un permis de démolir (obligation d'obtenir une autorisation avant tout travaux visant à détruire ou à rendre inutilisable tout ou partie d'une construction)
- > protection du coteau boisé de la Loire par un zonage naturel Np2 inconstructible
- > préservation des vues sur la vallée de la Loire,
- > mise en valeur des entrées de ville et des lisières urbaines par un travail d'intégration du bâti existant
- ➤ identification du patrimoine archéologique de la commune : pour tout travaux réalisé dans les zones identifiées, le service régional de l'archéologie doit être saisi préalablement
- > intégration des ensembles bâtis les plus remarquables dans une zone spécifique : la zone Nb.

Elle couvre les châteaux et manoirs dont certains sont des monuments historiques. Elle doit permettre leur évolution dans le respect de leurs caractéristiques traditionnelles.

Favoriser les loisirs et le tourisme

Le développement touristique est encouragé notamment pour la création d'hébergements touristiques (gîtes, etc.), qui est possible :

- librement dans les zones urbaines,
- dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment identifié hors des zones urbaines.

Pour les loisirs, l'espace de l'ancienne carrière dans la vallée de la Loire est classé en zone NLi (zone de loisirs soumise au risque d'inondation) et ouverte à la population communale. Il s'agit d'un lieu naturel de loisirs pour la promenade, le pique-nique ou la pêche. Afin de permettre à la population de s'y rendre à pied, un itinéraire pédestre pourra être aménagé dans les années à venir.

Les autres équipements de loisirs de la commune pourront être confortés au gré des évolutions et des besoins de la population.

Quels sont les prochaines étapes de la procédure?

Une exposition publique est ouverte à la population en mairie avec mise à disposition d'un registre pour consigner les remarques et observations durant le mois de juin à début juillet. Elle permettra à chacun de connaître plus précisément sa situation et les règles applicables sur son terrain.

Suite à cette concertation, les étapes seront les suivantes :

- juillet 2015 : Conseil Municipal délibérant sur la concertation et sur le projet de PLU
- juillet à septembre 2015: délai de 3 mois des services de l'Etat et autres administrations pour donner leur avis sur le PLU
- octobre-novembre 2015 : enquête publique

Un commissaire-enquêteur extérieur à la commune sera désigné par le Tribunal Administratif pour recevoir la population, consigner leurs demandes et rendre un avis sur le PLU et sur les demandes faites.

- fin 2015 - début 2016 : approbation du PLU

Le Conseil Municipal approuve le PLU en prenant éventuellement en compte les demandes faites par la population et les services de l'Etat si celles-ci sont compatibles avec les orientations du PADD