



Service Aménagement-Urbanisme

Affaire suivie par Mylène RUFFAT
Tél. : 02 47 97 04 45
Mail : amenagement.urbanisme@cc-tvv.fr

Vice-président : Daniel POUJAUD
Tél. : 06 11 42 52 31
Mail : daniel.poujaud@ports-37.com

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINTE-MAURE-DE-TOURAINES

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du approuvant la modification simplifiée N°2 du PLU de Sainte-Maure-de-Touraine.

Le Président,
Christian PIMBERT

Février 2019



Ce rapport a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINTE-MAURE-DE-TOURAINES.

Le présent dossier est mis à la disposition du public du 25 février 2019 au 25 mars 2019 inclus.

À l'issue de cette mise à disposition dont les modalités ont été précisées par le conseil communautaire lors de sa séance du 28 janvier 2019, le président en présentera le bilan devant le conseil communautaire qui adoptera le projet.



I. LE CHOIX DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

1. Justification du choix de la procédure

La commune de Sainte-Maure-de-Touraine dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le **17 décembre 2013**.

Ce PLU a fait l'objet d'une **modification n°1**, approuvée par le Conseil Municipal le **22 janvier 2015**, de **deux révisions allégées** approuvées par le Conseil Municipal le **14 juin 2016**, d'une **mise à jour** le **09 novembre 2016** par arrêté du Président de l'ancienne Communauté de Communes de Sainte-Maure-de-Touraine et d'une **modification simplifiée n°1**, approuvée par le Conseil Communautaire le **02 octobre 2017**.

La Communauté de Communauté Touraine Val de Vienne, compétente en matière de PLU procédera à l'évolution du PLU.

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 souhaite développer la commune. Ainsi, le conseil communautaire a engagé la procédure de modification simplifiée du PLU de Sainte-Maure-de-Touraine après avis de l'organe délibérant en séance du **29 octobre 2018** et ce, afin d'apporter les évolutions et corrections suivantes :

- **Modifier l'article UC6 du règlement, en ajoutant une disposition au sous-article « 6-2. Dispositions particulières »,**

Cette présente procédure d'évolution du PLU, qui ne porte que sur une évolution du règlement (pièce écrite), ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- *Ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *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 ;*
- *N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

Elle n'intègre pas non plus le champ de la modification de droit commun (articles L.153-36 à L.153-44 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 ;*



Le présent projet d'évolution du Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Maure-de-Touraine **s'inscrit donc dans le cadre de la procédure de la modification simplifiée** (articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme).

La procédure de modification simplifiée est mise en œuvre dans les cas suivants :

- *Rectifier une erreur matérielle (article L.153-45) ;*
- *Augmenter, dans une limite de 20%, les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation (article L.151-28) ;*
- *Augmenter, dans une limite de 50%, le volume constructible (règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol) pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux (article L.151-28) ;*
- *Augmenter, dans une limite de 30%, les règles de gabarit pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale (article L.151-28) ;*
- *Augmenter, dans une limite de 30%, les règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires (article L.151-28) ;*
- ***Tous les cas n'entrant pas dans les champs de la révision et de la modification de droit commun.***

2. La consultation des Personnes Publiques Associées

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées le 15 janvier 2019.

Le Conseil Régional et la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ont remis un avis sur le projet de modification simplifiée.

3. La mise à 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 publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 132-7, sont mis à disposition du public pendant un mois, soit du lundi 25 février 2019 au lundi 25 mars 2019, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

À l'issue de la mise à disposition du public, il est à noter que observations (n°) a été formulé(es) par le public.

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 (cf. la délibération du conseil communautaire prise en date du 2019).

II. Le motif de la modification simplifiée du PLU

La commune de Sainte-Maure-de-Touraine souhaite modifier l'article UC6 du règlement écrit concernant le secteur UC et, plus particulièrement, les dispositions particulières.

Le règlement précise que le « **secteur UC** correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques (artisanales, tertiaires, industrielles et commerciales) ».

L'article UC6 précise :

« 6.1. Règle générale

Dans l'ensemble de la zone :

- *5 mètres de l'alignement par rapport aux autres voies.*

« 6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- *Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un alignement homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec cet alignement de constructions est admise.*
- *Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, de valeur ou en bon état et ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.*
- *Lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci pourra être implantée de manière différente que les dispositions fixées par la règle générale. Dans tous les cas, les conditions d'accès aux garages ne doivent pas aggraver la gêne à la circulation publique existante avant la construction.*
- *Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général.*
- *À l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité ».*

La vocation du secteur UC est de permettre l'accueil et l'évolution des constructions à usage d'activités économiques.

Or, l'article UC6 tel qu'actuellement rédigé ne recouvre pas tous les cas d'évolutions des entreprises déjà existantes.

Une entreprise déjà installée sur la zone UC a un projet d'extension de son bâtiment jusqu'en limite de voirie.

Cette extension, du fait de l'organisation interne du bâtiment de l'entreprise, ne peut se réaliser à un autre endroit de la parcelle.

L'article UC6 tel qu'actuellement rédigé et les dispositions particulières ne permettent pas à cette entreprise de réaliser son projet.

Afin de prendre en compte cette évolution, la commune souhaite donc ajouter une disposition particulière à l'article UC6.



La modification simplifiée consiste donc à ajouter une disposition particulière à l'article UC6.

Impact environnemental de la modification simplifiée :

Au regard de la modification de l'article UC6 effectuée, la modification simplifiée n'a pas d'impact environnemental.

Les parcelles concernées ne relèvent pas d'éléments spécifiques liés à un contexte environnemental particulier.

III. Les pièces du PLU modifiées

La modification simplifiée du PLU nécessite la modification des pièces suivantes :

- **4.a. Règlement – Pièce écrite**
 - Titre 2 : dispositions applicables aux zones urbaines
 - Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UC
 - Article UC 6 / Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées.
 - **6.2. Dispositions particulières**

Texte avant la modification simplifiée n°2 :

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un alignement homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec cet alignement de constructions est admise.
- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, de valeur ou en bon état et ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale.
- lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci pourra être implantée de manière différente que les dispositions fixées par la règle générale. Dans tous les cas, les conditions d'accès aux garages ne doivent pas aggraver la gêne à la circulation publique existante avant la construction.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général.
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité

Il faut lire :

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque les constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un alignement homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie avec cet alignement de constructions est admise.
- Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, de valeur ou en bon état et ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale
- **Lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, de valeur ou en bon état et que, pour des raisons techniques et sous réserve d'une justification, une implantation en retrait n'est pas envisageable.**

- Lorsque la construction projetée est une annexe, celle-ci pourra être implantée de manière différente que les dispositions fixées par la règle générale. Dans tous les cas, les conditions d'accès aux garages ne doivent pas aggraver la gêne à la circulation publique existante avant la construction.
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie ou concerne une construction, installation ou aménagement nécessaire au fonctionnement des équipements publics collectifs ou d'intérêt général.
- À l'angle de deux vois, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul différent de la règle générale édictée ci-dessus pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité/dangerosité.