



## PLAN LOCAL d'URBANISME

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Commune de Sainte Maure de Touraine (37)

OBJET : Révision « allégée » n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Janvier 2016

. ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE		
1.1. INTRODUCTION	4	
1.2. CHOIX DE LA PROCEDURE	4	
2. ELARGISSEMENT DU ZONAGE AH AU NIVEAU DU LIEUDIT LES RAUDIERES	<u> 5</u>	
2.1. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE ET MOTIFS DES ADAPTATIONS		
2.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	9	
2.2.1. ETAT DES LIEUX DES PARCELLES CONCERNEES PAR LA REVISION	9	
2.2.2. ANALYSE DES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT		
2.3. PIECES DU PLU MODIFIEES	10	
3. AJUSTEMENT DE LA LIMITE ENTRE ZONES UA ET N SECTEUR DES VAUX	<u> 11</u>	
3.1. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE ET MOTIFS DES ADAPTATIONS		
3.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT		
3.2.1. ETAT DES LIEUX DES PARCELLES CONCERNEES PAR LA REVISION	15	
3.2.2. Analyse des effets sur l'environnement		
3.3. PIECES DU PLU MODIFIEES	16	

# 1. Eléments de contexte et choix de la procédure

#### 1.1. INTRODUCTION

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**.

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 afin de mettre en œuvre son projet de territoire. Ainsi, le Conseil Municipal a décidé de lancer simultanément deux procédures de révision allégée du PLU lors de sa séance du 14 janvier 2016.

Le présent projet d'adaptation du document d'urbanisme porte sur :

- L'élargissement du zonage Ah sur la zone agricole A afin de tenir compte du découpage d'une unité foncière constituée ;
- L'élargissement mesuré du zonage UA au Petit Vaux en direction de la zone naturelle N attenante. Cette modification de zonage est opérée de telle sorte que des extensions et annexes puissent être autorisées (prise en compte de la configuration des lieux / topographie notamment);

#### 1.2. CHOIX DE LA PROCEDURE

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-34 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de révision dite allégée. En effet, il n'est pas porté atteinte aux orientations définies par le PADD dans le cadre de ces modifications de zonage / mesures de protection.

#### Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

- « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque [...] la commune envisage :
- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de **réduire 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. »

#### Article L.153-34 du Code de l'Urbanisme :

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, [...] de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.»

# 2. Elargissement du zonage Ah au niveau du lieudit Les Raudières

#### 2.1. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE ET MOTIFS DES ADAPTATIONS

#### **Localisation**

La zone concernée par la présente modification se situe au niveau du hameau « Les Raudières ».



Localisation du hameau des Raudières (source : géopirtail)



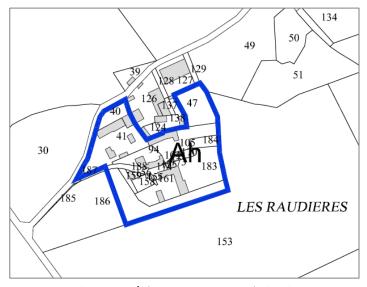
Localisation du hameau des Raudières (source : bing.com)

Le hameau des Raudières est un hameau à vocation mixte. Il regroupe en effet des constructions à destination agricole et des constructions d'habitation occupées par des tiers. Au total, une quinzaine de constructions sont recensées sur le hameau.





<u>Vues sur le hameau des Raudières partie « habitat » à gauche et partie « agricole » à droite (source : Google Streetview)</u>



Contexte réglementaire au PLU de 2013

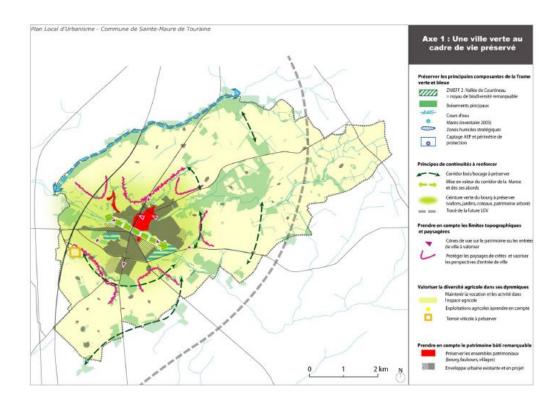
Le PLU en vigueur de Sainte Maure de Touraine identifie en milieu agricole des sous-secteurs Ah. Le rapport de présentation définit la zone Ah comme comprenant des « secteurs bâtis non agricoles sans possibilités de nouvelles habitations ou activités ». Sont seules autorisées en zone Ah les extensions des constructions existantes et la réalisation d'annexes liées à ces constructions existantes.

La zone agricole A, attenante à la zone Ah des Raudières, ne permet pas la réalisation d'annexes ou d'extensions pour les constructions non liées et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole.

Une construction d'habitation de tiers a ainsi été intégrée par erreur à la zone A, ce qui ne permet pas l'extension ou la réalisation d'annexes à la construction existante. Il est à noter que le jardin de cette construction d'habitation, située sur la parcelle 47 attenante est quant à lui intégré à la zone Ah.

La présente révision allégée vise à intégrer la parcelle cadastrée ZW 138 d'une superficie de 609 m² au sein de la zone Ah afin que le zonage de celle-ci soit en adéquation avec l'esprit du règlement (intégration des constructions de tiers situées en milieu agricole au sein d'un zonage Ah spécifique).

### NB : Les changements apportés sur le secteur des Raudières ne portent pas atteinte aux dispositions contenues dans le PADD.



#### 2.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### 2.2.1. ETAT DES LIEUX DES PARCELLES CONCERNEES PAR LA REVISION

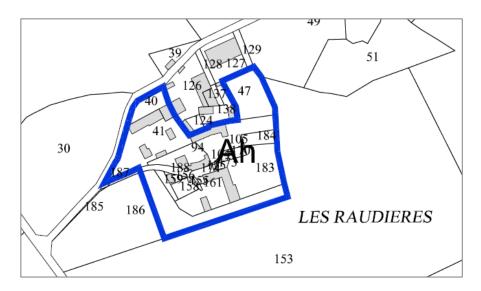
La parcelle ZW 138 couvre une superficie de 609 m². Elle est actuellement occupée par une construction d'habitation et deux annexes couvrant environ 25% de la parcelle.

#### 2.2.2. ANALYSE DES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

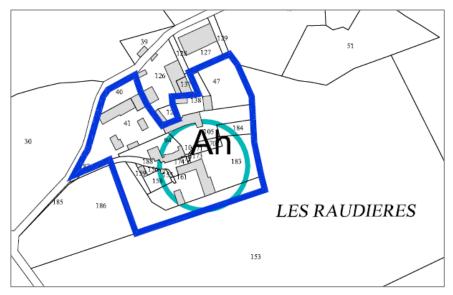
Zonage PLU avant révision allégée	А
Zonage PLU après révision allégée	Ah
Surface concernée	609 m²
Gestion de l'eau & réseaux	Assainissement autonome. Le changement de zonage apporté est sans effet puisque celui-ci ne permet pas la création de nouvelles constructions mais uniquement l'adaptation (extension) et la réalisation d'annexes d'une construction d'habitation existante.
Biodiversité	La parcelle objet de la présente révision allégée se situe en cœur de hameau.
Agriculture	La parcelle objet de la présente révision allégée se situe à proximité d'une exploitation agricole. Toutefois, le changement de zonage opéré ne permet pas la réalisation de nouvelles constructions susceptibles d'impacter le devenir de l'exploitation (parcelle intégrée à la zone Ah située entre l'habitation existante et le jardin de l'habitation, déjà intégré à la zone Ah).
Paysage & Patrimoine	-
Risques	-

#### 2.3. PIECES DU PLU MODIFIEES

#### Plan de zonage avant la révision allégée



#### Plan de zonage après la révision allégée



Evolution des surfaces des différentes zones

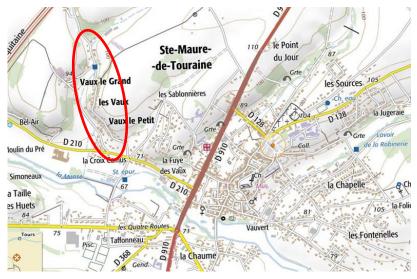
Zone A: - 609 m<sup>2</sup> Zone Ah: + 609 m<sup>2</sup>

# 3. Ajustement de la limite entre zones UA et N secteur du Petit Vaux

#### 3.1. LOCALISATION DE LA ZONE CONCERNEE ET MOTIFS DES ADAPTATIONS

#### <u>Localisation</u>

Le village de Vaux se situe en continuité de l'agglomération de Sainte Maure de Touraine. Il présente un intérêt paysager et patrimonial certain. Une densité importante de constructions caractérise ce village. De ce fait, le PLU de 2013 l'identifie en tant que zone urbaine constructible devant respecter les caractéristiques urbaines et architecturales du centre-ville de Sainte Maure de Touraine, à savoir un zonage / règlement de type UA.

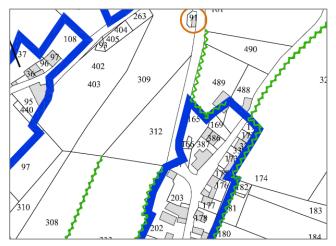


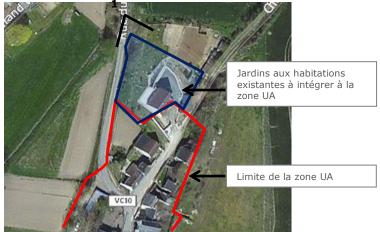
Localisation du village de Vaux

Afin de préserver l'organisation traditionnelle du village, ses caractéristiques architecturales mais également de tenir compte de la topographie marquée du site, les limites de la zone UA se sont appuyées sur les ruptures de pentes ou la proximité bâtie, de telle sorte que la diffusion linéaire de l'urbanisation ne soit pas encouragée.

Toutefois, ces limites de zones laissent apparaître deux erreurs graphiques que la présente révision allégée vient rectifier :

• Le Petit Vaux Nord : Parcelles ZC 488 et 489. La limite de la zone UA coupe deux constructions d'habitations existantes. Une partie de ces deux habitations et leurs jardins respectifs se situent donc en zone naturelle, empêchant la faisabilité d'extensions et/ou d'annexes. Il s'agit donc d'intégrer la totalité des parcelles ZC 488 et 489 au sein de la zone UA, les jardins en question déjà occupés et liés aux habitations existantes ne constituant pas une zone pouvant être qualifiée de naturelle.







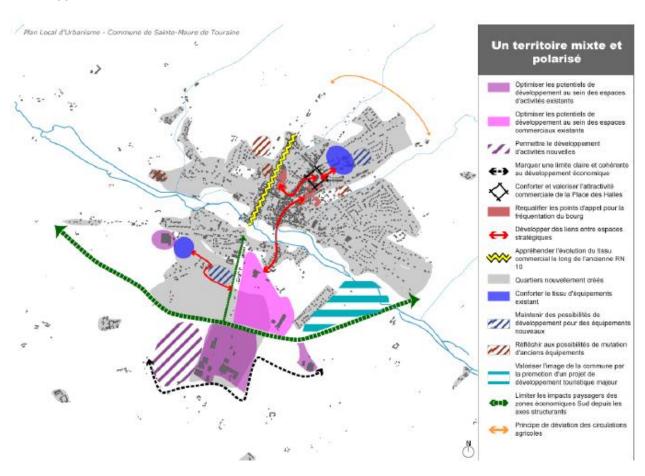
Vue sur le jardin (intégré en zone naturelle de même que la moitié de la maison d'habitation) de la parcelle 489 depuis le point de vue « 1 » figuré sur la photo aérienne page précédente

Le Petit Vaux Sud : Parcelles ZC 482, 483 et 484. La limite de la zone UA rue du Petit Vaux a été définie, au sein du PLU de 2013, au droit des constructions existantes sur les parcelles ZC 482, 483 et 484. Cette délimitation ne permet pas la réalisation d'extensions ou d'annexes aux constructions au regard de la configuration des parcelles. A ce titre, la présente révision allégée vise à élargir de manière limitée le zonage UA sur la zone Naturelle attenante de telle sorte que les fonds de jardin des constructions d'habitations existantes puissent recevoir extensions et annexes. Dans tous les cas, ces fonds de jardin ne présentent pas un caractère d'espace naturel. Enfin, la topographie des arrières de parcelles ne permettra pas la réalisation de nouvelles constructions à destination d'habitation (pente marquée). La limite de la zone UA est donc reculée de 15 mètres afin que les extensions et annexes aux constructions existantes puissent être réalisées.



Vue sur le chemin (ZC483) et le jardin de la parcelle ZC 482 depuis la rue du Petit Vaux

NB: Les changements apportés sur le secteur du village du Petit Vaux ne portent pas atteinte aux dispositions contenues dans le PADD. Le village de Vaux est en effet inclus dans les cartes du PADD dans l'enveloppe urbaine constructible du PLU.



#### 3.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### 3.2.1. ETAT DES LIEUX DES PARCELLES CONCERNEES PAR LA REVISION

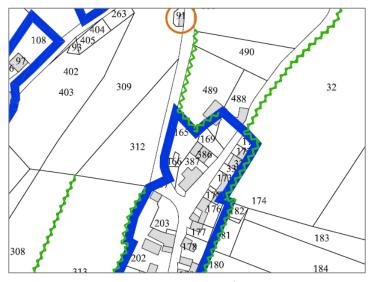
La bande de 15 mètres basculée de N en UA dans le cadre de la présente révision allégée appartient intégralement aux parcelles donnant sur la rue du Petit Vaux. Cette bande constitue une partie du jardin de ces constructions d'habitation.

#### 3.2.2. ANALYSE DES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

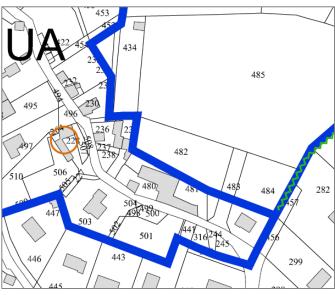
Zonage PLU avant révision allégée	N
Zonage PLU après révision allégée	UA
Surface concernée	Petit Vaux Nord: 1 400 m² Petit Vaux Sud: 1 500 m²
Gestion de l'eau & réseaux	La présente révision allégée ne permettra pas la réalisation de nouvelles constructions à destination d'habitation (extensions et annexes uniquement) car la modification de zonage porte sur une bande d'une profondeur limitée (15 mètres).
Biodiversité	Les parcelles basculées de zone N à UA correspondent aux jardins et arrières des unités foncières dont les constructions principales sont situées rue du Petit Vaux. Elles sont occupées par des jardins.
Agriculture	Pas d'exploitation agricole.
Paysage & Patrimoine	-
Risques	-

#### 3.3. PIECES DU PLU MODIFIEES

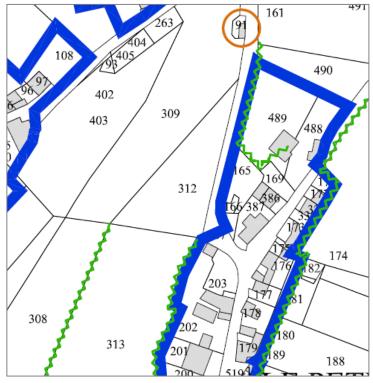
#### Plan de zonage avant la révision allégée



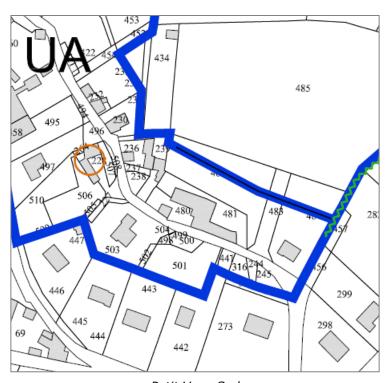
Petit Vaux Nord



Petit Vaux Sud



Petit Vaux Nord



Petit Vaux Sud

#### Evolution des surfaces des différentes zones suite à la révision allégée

Zone N : - 2 900 m<sup>2</sup> Zone UA : + 2 900 m<sup>2</sup>