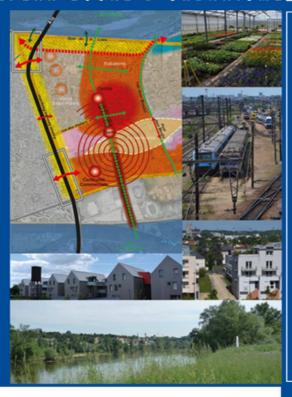
Saint-Pierre-des-Corps]

MODIFICATION N°1

PLAN LOCAL D'URBANISME



AVIS DES SERVICES EXTÉRIEURS

Vu pour être annexé à l'arrêté du



Département de l'Indre et Loire







TOURS, le

16 MAI 2022

J Faire mine ~ 7mVL JJ1

POLE INGENIERIE ET PARTENARIATS

Tours Métropole Val de l'oire

3 0 MAI 2022

COURRIER ARRIVÉ

Tours Métropole Val de Loire Monsieur Christian GATARD Vice-Président **60 AVENUE MARCEL DASSAULT** CS30651 37206 TOURS CEDEX 3

Objet : Avis du Conseil départemental d'Indre-et-Loire sur la procédure de modification du PLU de Saint-Pierre-des-Corps

Monsieur le Vice-Président.

Par courrier reçu le 6 mai 2022, vous sollicitez l'avis du Conseil départemental, sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pierre-des-Corps.

Après avoir pris connaissance du dossier transmis, qui consiste à :

- Modifier le plan de zonage et le règlement associé afin de prendre en compte le projet de réhabilitation du Magasin général et de créer un périmètre d'attente de projet sur le secteur du vieux Saint-Pierre qui s'étend entre l'A10 et le centre-ville afin de laisser le temps à la collectivité de réfléchir aux aménagements.
- Modifier le règlement sur plusieurs points afin de réduire l'emprise au sol dans certains secteurs; de prendre en compte les hauteurs existantes dans l'environnement immédiat ; de modifier les règles d'implantation à l'alignement afin de préserver les cœurs d'îlots ; d'intégrer la notion de pleine terre également pour les constructions individuelles ; d'interdire les constructions modulaires ; d'interdire les pylônes de téléphonie mobile en centre-ville, en zone résidentielle et naturelle ;
- Modifier le plan de zonage afin de mieux prendre en compte les formes urbaines existantes et la règlementation associée (changement de zone);
- Rectifier des erreurs matérielles sur le plan de zonage et le règlement.

Je vous informe que le Conseil départemental émet un avis favorable au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pierre-des-Corps.

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Vice-Président, à l'assurance de mes cordiales salutations

> Le Président du Conseil départemental d'Indre-et-Loire,

> > Jean-Gérard PAUMIER

N.Réf · 2022-0060

Corr : N.RAVRAT - Tel : 0247314747 - Mail : nravrat@departement-touraine.fr



Dossier suivi par : Mme Caroline MARTENOT

Mail: c.martenot@tours-metropole.fr

Tel: 06.30.49.43.45

Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire Tours Métropole Val de Loire 60 Avenue Marcel Dassault 37000 TOURS

A Tours, le 19 mai 2022

Objet Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de Saint-Pierre-des-Corps

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 6 mai 2022, le Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle a été notifié du projet de modification n°1 du PLU de Saint-Pierre-des-Corps, évoquée lors du Conseil métropolitain du 27 mai 2021.

Le projet de modification s'inscrit dans la volonté de faire évoluer le document, approuvé le 19 novembre 2018, au regard des points suivants :

- Permettre le réinvestissement du Magasin Général;
- Réfléchir au projet d'urbanisation du quartier typique du Vieux Saint-Pierre;
- Prendre en compte les nouvelles préoccupations environnementales, notamment en termes de non artificialisation des sols ;
- Apporter un certain nombre d'améliorations à son règlement (écrit et plan de zonage).

Vous trouverez ci-dessous les détails des remarques émises relatives à la modification du PLU de Saint-Pierre-des-Corps.

1. Permettre le réinvestissement du Magasin Général

Afin de permettre la transformation du Magasin Général de la SNCF en « campus en biotechnologie », le PLU doit procéder à une modification du zonage en passant d'un secteur UXa (zone d'activités économiques) à destination industrielle à un secteur UAc (zone du cœur de ville – à vocation d'activités et d'équipements).

Cette modification de destination du zonage, situé au sein d'une ZACOM et visant au réemploi d'une friche industrielle, est compatible avec le SCoT.

2. Réinterroger le projet d'aménagement du Vieux Saint-Pierre

Ce quartier situé entre l'autoroute A10 et le centre-ville est constitué d'ilots organisés autour de jardins privatifs ou familiaux. Il a été impacté par des opérations de logements denses ces dernières années.

La municipalité souhaite préserver le cadre de vie et réfléchir sur l'évolution de ce secteur.

Les secteurs classés en zone à urbaniser (1AU) seront soumis à des périmètres d'attentes de projet d'aménagement global afin de limiter la consommation des jardins et des espaces de nature. Elle souhaite également réduire l'emprise au sol de la zone UB pour limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

Le territoire de Saint-Pierre-des-Corps étant intégralement en zone inondable, avec une dominante d'aléas forts et très forts, la limitation de l'emprise au sol des constructions permet de « Limiter l'imperméabilité des sols en zone inondable » (p39 DOO) conformément au SCoT.

3. Promouvoir la qualité de la forme urbaine

Cette modification vise à améliorer l'insertion des nouvelles constructions, et vise à renforcer la présence de la nature en ville.

Le territoire de Saint-Pierre-des-Corps étant intégralement en zone inondable, avec une dominante d'aléas forts et très forts, le développement de zones naturelles perméables permet de concourir aux objectifs du SCoT de « Limiter l'imperméabilité des sols en zone inondable » (p39 DOO). De plus, le développement de la nature en ville est également un des grands objectifs du SCoT (p14 DOO).

4. Corriger une erreur de zonage et améliorer quelques rédactions règlementaires et transcriptions graphiques

Les corrections et précisions apportées ne sont pas incompatibles avec le SCoT.

Au regard de ces éléments, j'ai le plaisir de vous annoncer que j'émets un <u>avis favorable</u> au projet de modification n°1 du PLU de Saint-Pierre-des-Corps, les modifications intégrant pleinement les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Tourangelle.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes salutations distinguées,

Le Président,

Benoist PIERRE