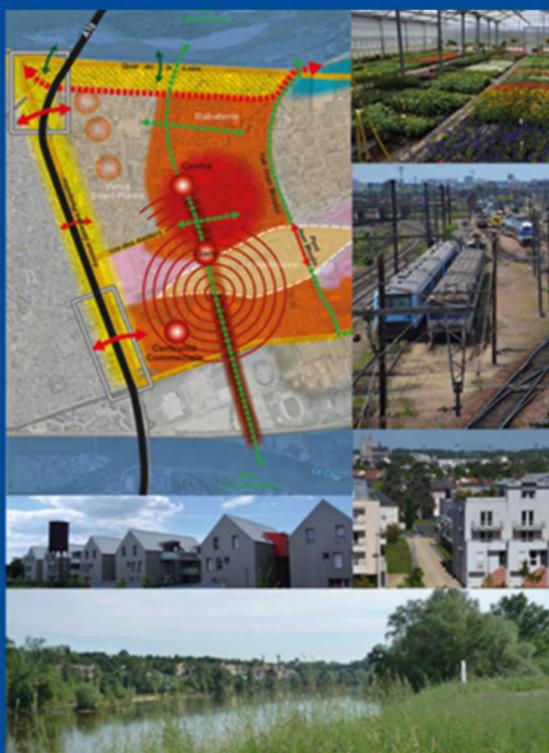


Saint-Pierre-des-Corps

PLU

MODIFICATION N°1

PLAN LOCAL D'URBANISME



AVIS DES
SERVICES
EXTÉRIEURS

Vu pour être annexé à l'arrêté
métropolitain n°A2022/57 du 8 juillet 2022

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,



Christian GATARD.



Département de l'Indre et Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

SERVICES EXTÉRIEURS CONSULTÉS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Notifié le 4 mai 2022, à :

SERVICE	AVIS
Préfecture d'Indre-et-Loire - services de l'Etat	
Conseil régional Centre Val de Loire	
Conseil départemental d'Indre-et-Loire	Avis du 16 mai 2022
Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT)	Avis du 19 mai 2022
Chambre de Commerce et d'Industrie de Touraine	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Indre-et-Loire	
Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire	
Syndicat des mobilités de Touraine	
Ville de Saint-Pierre-des-Corps	



TOURS, le 16 MAI 2022

→ Faire
mine
à TML

POLE INGENIERIE ET PARTENARIATS

Tours Métropole
Val de Loire

30 MAI 2022

COURRIER ARRIVÉ

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

J/J

u

—

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 réglementation 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



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 réglementaires 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'émet un **avis favorable** 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