Langeais

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération

du conseil municipal :

VILLE DE LANGEAIS

Département de l'Indre et Loire

atu.
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

1. CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE P 3

1.1. Le PLU, un document évolutif p 3

1.2. Le choix de la procédure de modification simplifiée p 3

1.3. Rappel des grandes caractéristiques du territoire et de son positionnement p 4

2. UNE MODIFICATION POUR ADAPTER LE REGLEMENT DE LE ZONE 1AUL P 5

2.1. Une zone 1AUL en cours d'aménagement p 5

2.2. Une zone 1AUl qui doit permettre l'accueil de la gendarmerie p 7

3. L'IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DANS LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU P 9

3.1. Modification de l'article 2 du règlement de la zone 1AU p 9

3.1. Modification de l'article 6 du règlement de la zone 1AU p 10

3.1. Modification de l'article 7 du règlement de la zone 1AU p 10

4. LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT P 12

4.1. Les impacts de la modification sur les sites Natura 2000 p 12

4.1.1. Les caractéristiques patrimoniales du site p 12

4.1.2. Les incidences de la modification au regard des objectifs de conservation p 14

4.2. Les autres impacts sur l'environnement p 14

1. LE CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION

1.1 LE PLU, UN DOCUMENT EVOLUTIF

Le PLU de Langeais a été approuvé le 12 mars 2013 sur la base des orientations stratégiques suivantes (cf le projet d'aménagement et développement durables, PADD) :

1. Respecter et valoriser l'identité "Val de Loire"
2. Composer avec le socle agro-naturel
3. Organiser le développement urbain et maîtriser la consommation d'espace
4. Renforcer l'offre de logements et d'équipements
5. Renforcer l'attractivité économique et commerciale
6. Valoriser les déplacements tout mode
7. Economiser les ressources, limiter l'exposition aux risques et nuisances

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification, amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la commune.
Il existe ainsi diverses procédures (révision, modification, modification simplifiée, déclaration de projet) pour gérer et prendre en compte les nécessaires adaptations ou corrections dans l'occupation ou l'utilisation des sols admise au sein du territoire communal.

Une procédure de modification simplifiée a ainsi été approuvée en 2015 notamment pour corriger une série d'erreurs matérielles et adapter certaines dispositions réglementaires.

Dans le cas présent, la ville de Langeais a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée afin de faire évoluer certaines dispositions réglementaires concernant le pôle d'équipements des Mistrais afin de pouvoir permettre l'installation de la gendarmerie.

1.2 LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La mise en œuvre de cette procédure est prévue à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme qui précise que :
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions

En application de l'article L153-37 : "la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification".

En application de l'article L153-40 : "avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification".

1.3 RAPPEL DES GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE ET DE SON POSITIONNEMENT

Le territoire communal qui s'étend sur 6.033 hectares se singularise par :

- **sa topographie caractéristique du Val de Loire,** avec trois grandes entités paysagères : la vallée, le coteau, le plateau auxquels sont associés des enjeux spécifiques (vues, paysage, composition urbaine…),

- l'étendue et la qualité de son espace rural (qui couvre plus des ¾ de la commune) et participe pleinement à l'identité paysagère locale,

- sa valeur écologique (présence de 4 zones NATURA 2000), socle de la trame verte et bleue,

- des organisations bâties diversifiées : les hameaux anciens, le pied de coteaux, le centre-ville patrimonial, le ruban bâti en bordure de la Roumer,

Les possibilités de développer la ville sont limitées compte tenu :

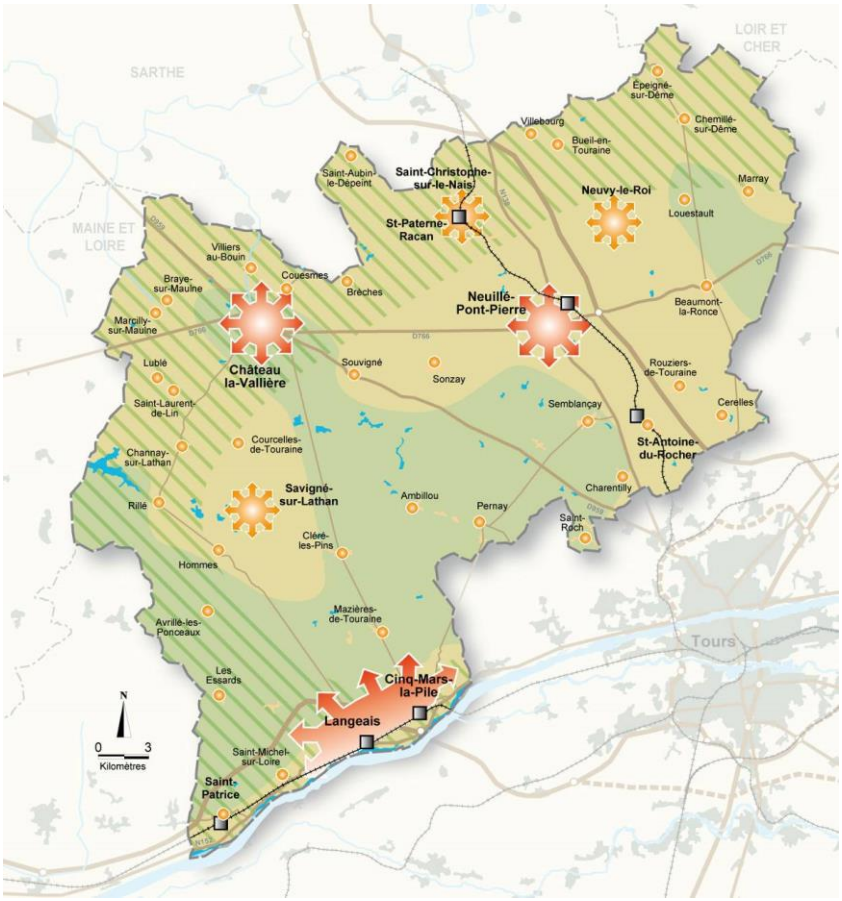
- du caractère inondable du val mais ou demeure quelques possibilités d'intensification urbaine,

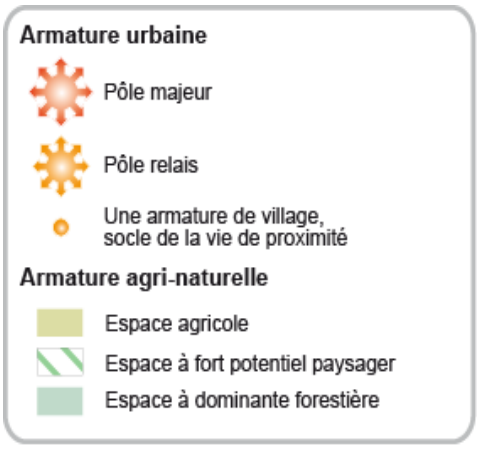
- du choix acté au niveau du SCOT de considérer le plateau Sud-Est comme espace préférentiel de développement,

- de la qualité du socle agronaturel.

LANGEAIS : UN POLE MAJEUR DU SCOT

Langeais avec 4157 habitants, 2177 logements et **2048 emplois** représente un site d'accueil privilégié de la croissance urbaine de l'agglomération. Ce statut de ville dynamique est entériné dans le SCoT où elle est répertoriée comme pôle majeur avec notamment un objectif important concernant la production de logement et le maintien de la dynamique économique (2 ZA de niveau 2 dans l'armature économique du SCoT.





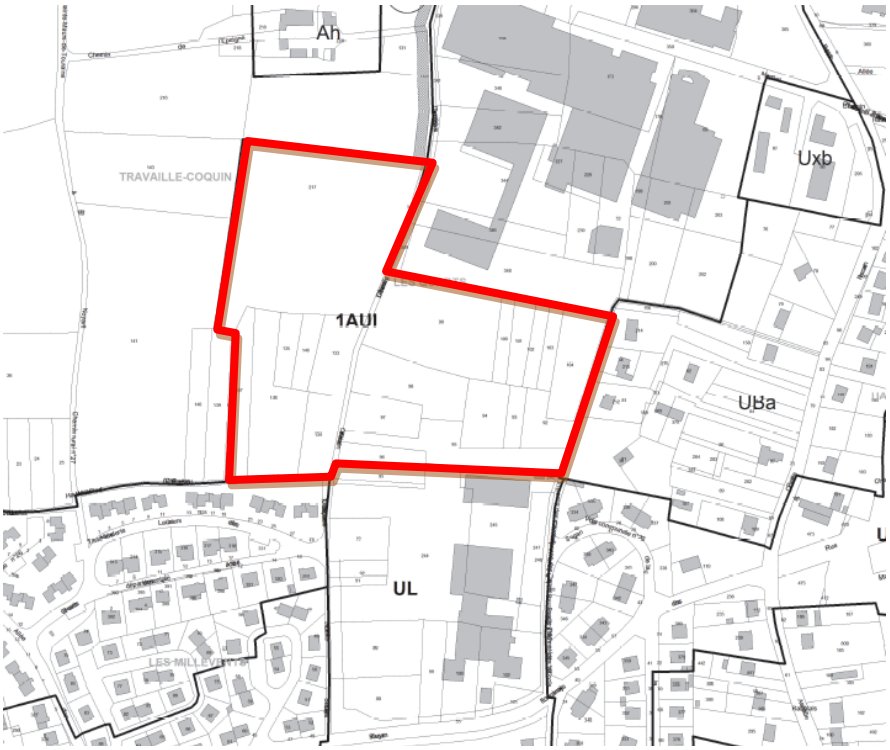
2. UNE MODIFICATION DU PLU POUR ADAPTER LE REGLEMENT 1AUL AUX BESOINS REPERTORIES

2.1 LA ZONE 1AUL : UN SITE EN COURS D'AMENAGEMENT

Le plateau de Langeais, en dehors de la zone inondable constitue le site principal de développement de la ville à travers notamment trois sites de projets :
- le site de Clémortier à l'Est, destiné à porter l'essentiel l'offre nouvelle de logements,
- le site de Travail Coquin **(zone 1AUL)** au centre, destiné à accroitre l'offre d'équipements en lien avec le statut de pôle de Langeais,
- le site de la Brémonière au Nord, destiné à conforter le développement économique industriel et artisanal.

Plus précisément et tel que le précise le règlement du PLU, la zone 1AUL constitue une zone d'équipements d'intérêt collectif.

"La zone 1AUl se situe sur le plateau Est de la commune, dans la continuité de la ville constituée, entre la zone d'activités de la Brémonière (Au Nord) et les équipements sportifs communaux (au Sud).
Elle correspond aux espaces libres destinés à recevoir une urbanisation à court terme dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU permettant de développer l'offre en équipements et activités culturelles, éducatives, sportives et de loisirs".



Depuis l'approbation du PLU en 2013, la zone 1AUL a donc fait l'objet d'aménagements :
- Réalisation d'un projet majeur : IN'OX, nouvel espace polyculturel de Langeais, inauguré le 28 novembre 2015.
Le tout nouvel espace polyculturel intègre une salle de spectacle de 500m² entièrement modulable ainsi qu'un auditorium de 100m² et 6 salles de cours pour l'école de musique Musica-Loire.
- Aménagement d'une aire de stationnement mutualisable.
- Confirmation du statut d'aire de loisirs de la partie Est du site (terrain du bicross).

Cette évolution du site et le renforcement de l'offre en équipements s'inscrivent pleinement dans le cadre de la mise en œuvre du PADD (Projet d'aménagement et de développement durable.
Extrait du PADD (page 13)
"DEVELOPPER UNE OFFRE D'EQUIPEMENTS EN LIEN AVEC LE STATUT DE POLE
Langeais souhaite maintenir la bonne adéquation entre les lieux d'habitation et les services à la population (équipements, services, commerces, sports, culture…) en termes de proximité et de desserte (efficace et adaptée).
L'objectif est de proposer aux habitants actuels et futurs une offre proportionnée, diversifiée et performante d'équipements afin de maintenir l'attractivité de la ville et créer les conditions du renforcement de la mixité des fonctions urbaines, tout en favorisant les trajets courts.
Dans cette perspective, la ville réaffirme ou identifie plusieurs priorités :

- Renforcer le pôle sportif du plateau.
- Construire une salle culturelle sur le site de "Travail Coquin".
- Réaliser un centre de loisirs sans hébergement (CLSH).
- Construire un établissement pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD).
- Etudier l'implantation d'un nouveau cimetière.
- Organiser la relocalisation de la gendarmerie.
- Développer l'équipement numérique du territoire dans le cadre de la mise en œuvre du schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) d'Indre-et-Loire.
- Favoriser la desserte des opérations nouvelles par les communications numériques.
- Aménager le quartier de la gare."

IN'OX, nouvel espace polyculturel

Aire de loisirs, dans la partie Nord-Ouest du site

2.1 UN SITE QUI DOIT PERMETTRE L'INSTALLATION DE LA GENDARMERIE

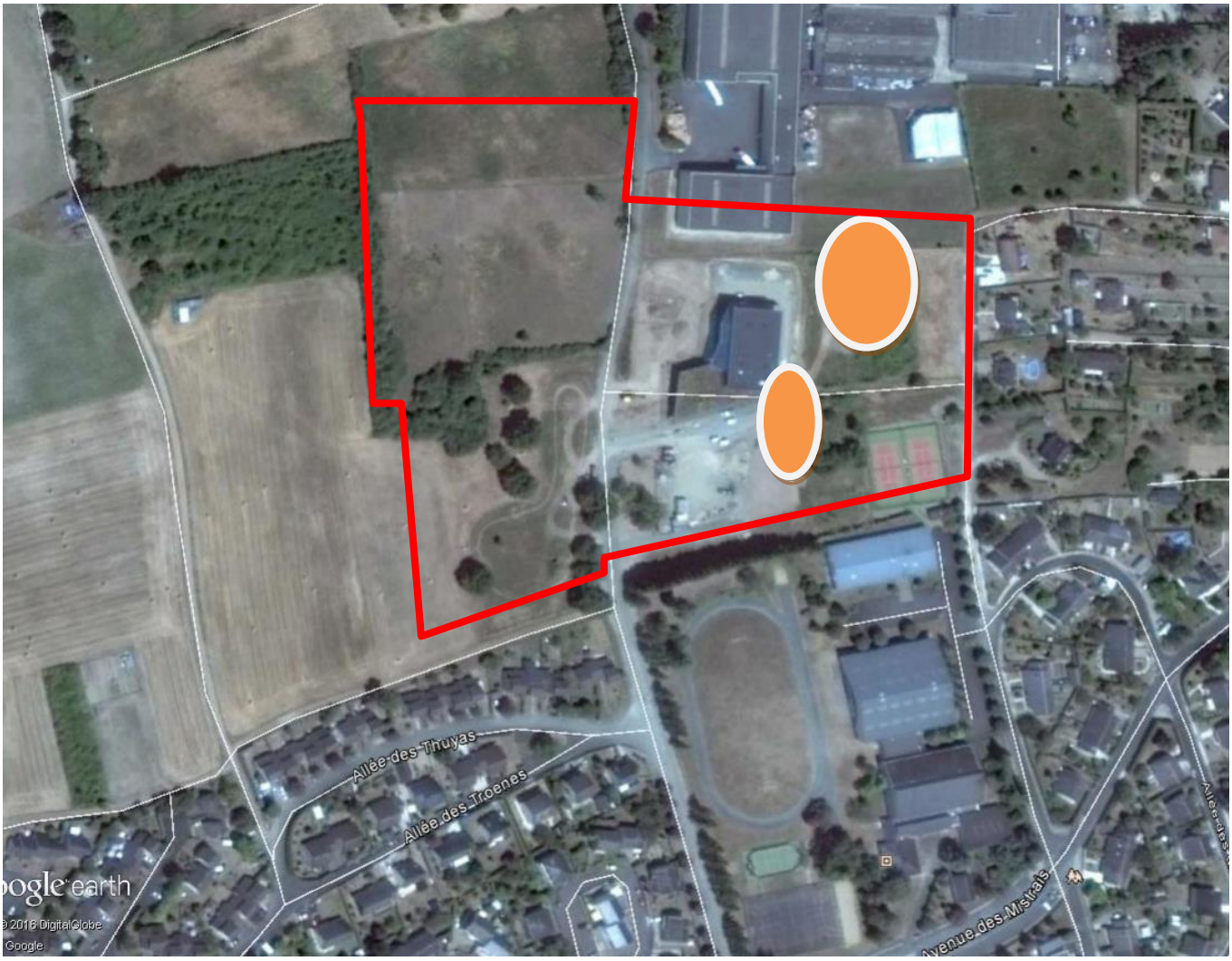
Concernant la relocalisation de la gendarmerie (projet ciblé dans le PADD), plusieurs sites ont fait l'objet d'une réflexion (intégration dans la zone d'activités de la Brémonière, intégration au projet de nouveau quartier de Clémortier). Toutefois le site de "Travail Coquin" reste le plus pertinent pour l'installation d'un tel équipement et des logements qui lui sont associés

Il dispose d'un accès direct depuis la rue des Mistrais et permet d'insérer le programme dans le quart Sud-Est du site, dans une perspective d'une rationalisation de la consommation foncière et d'une mutualisation du stationnement.

Par ailleurs, ce projet permet de confirmer le pôle d'équipements des Mistrais, sans remettre en cause le fonctionnement des autres activités du site (sports, loisirs et culture) et avec la possibilité de les étendre dans la partie Nord-Ouest.

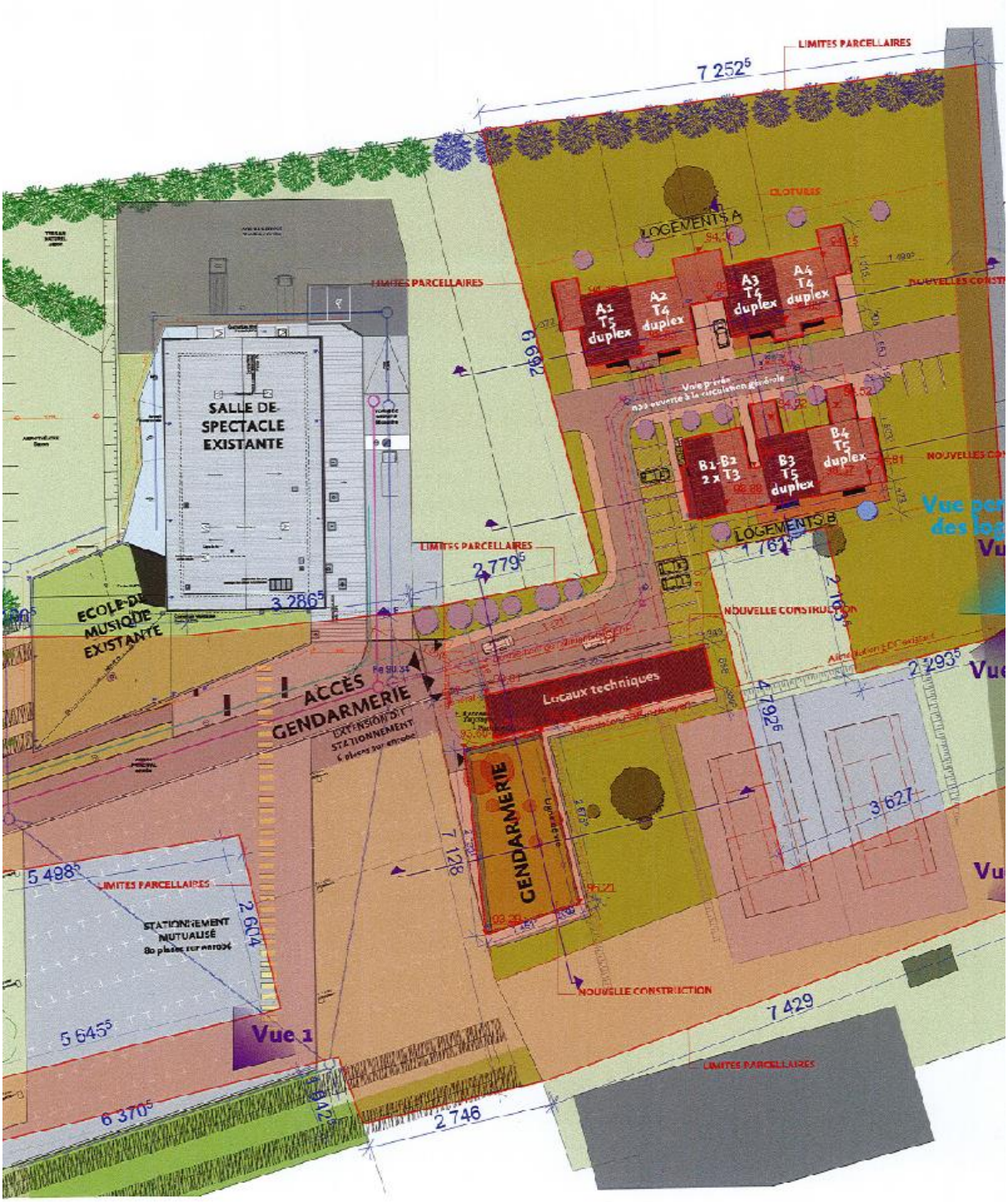
C'est pourquoi, dans ce contexte que la ville de Langeais souhaite faire évoluer le règlement de sa zone 1AUL afin de rendre possible l'insertion d'un tel projet d'intérêt général qui occupera un quart du site.

Cela nécessite de modifier l'article 2 pour élargir les possibilités d'accueil et les articles 6 et 7 pour permettre une plus grande souplesse d'implantation.



Zone d'implantation de la gendarmerie site

Périmètre de la zone 1AUL



A titre indicatif : projet d'insertion de la gendarmerie et des logements de fonction

3. L'IMPACT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DANS LE CONTENU DU DOSSIER DE PLU

La mise en œuvre de la modification du PLU conduit uniquement à modifier le règlement d'urbanisme les articles 2 6 et 7 du règlement d'urbanisme pour permettre l'accueil de la gendarmerie et des logements de fonction.

3.1 MODIFICATION DU REGLEMENT DE L'ARTICLE 2 DE LA ZONE 1AUL

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

REDACTION AVANT MODIFICATION (EXTRAIT)

• Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux).

• Sont admis les projets d'occupation et d'utilisation du sol suivants à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et de leur intégration à l'environnement :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux activités culturelles, éducatives, sportives et de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage des activités et des équipements autorisés.
- Les bâtiments à usage commercial et de services strictement nécessaires aux activités et équipements autorisées dans la zone.
- Les aires de jeux et les aires de stationnement qui leurs sont nécessaires, sous réserve d'un accompagnement paysager en harmonie avec l'environnement existant.

• Sont également admis à condition de ne pas compromettre les possibilités techniques d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.
- Les ouvrages, installations, et constructions d'infrastructures et de superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la viabilisation du secteur.

REDACTION APRES MODIFICATION

• Les occupations et utilisations du sol ci-après sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseaux).

• Sont admis les projets d'occupation et d'utilisation du sol suivants à condition qu'ils soient réalisés dans le cadre d'opérations compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et de leur intégration à l'environnement :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux activités culturelles, éducatives, sportives et de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage des activités et des équipements autorisés.
- Les bâtiments à usage commercial et de services strictement nécessaires aux activités et équipements autorisées dans la zone.
- Les aires de jeux et les aires de stationnement qui leurs sont nécessaires, sous réserve d'un accompagnement paysager en harmonie avec l'environnement existant.
- Les constructions liées à l'installation d'une gendarmerie et les logements de fonction.

• Sont également admis à condition de ne pas compromettre les possibilités techniques d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.
- Les ouvrages, installations, et constructions d'infrastructures et de superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés à la viabilisation du secteur.

3.2 MODIFICATION DU REGLEMENT DE L'ARTICLE 6 DE LA ZONE 1AUL : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

REDACTION AVANT MODIFICATION

• Le recul est défini par rapport aux emprises des voies et espaces publics ou privés ouverts à la circulation générale.
• Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m.

Exceptions

• Une implantation des constructions en deçà de cette limite (jusqu'à 3 mètres) peut être autorisée lorsque le parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.

• Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets…) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

REDACTION APRES MODIFICATION

• Le recul est défini par rapport aux emprises des voies et espaces publics ou privés ouverts à la circulation générale.
• Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 m.

Exceptions

• Une implantation des constructions en deçà de cette limite (jusqu'à 3 mètres) peut être autorisée lorsque le parti architectural ou des contraintes techniques le justifient.
• Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets…) et les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions d'intérêt général (gendarmerie…), l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

3.3 MODIFICATION DU REGLEMENT DE L'ARTICLE 7 DE LA ZONE 1AUL : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

REDACTION AVANT MODIFICATION

• Les constructions autorisées dans la zone peuvent être implantées :
- sur limites séparatives,
- éloignées des limites séparatives avec un recul minimal de 3 m.
• Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets…) et les ouvrages publics d'infrastructure, l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

REDACTION APRES MODIFICATION

- Les constructions autorisées dans la zone peuvent être implantées :

- sur limites séparatives,
- éloignées des limites séparatives avec un recul minimal de 3 m.

- Pour les constructions installations ouvrages, équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets…) et les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions d'intérêt général (gendarmerie…), l'implantation par rapport aux limites séparatives ne doit pas porter atteinte à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter la règle principale.

4. LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1. LES IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LES SITES NATURA 2000

4.1.1 LES CARACTERISTIQUES PATRIMONIALES DU SITE

Le patrimoine naturel de Langeais, outre sa place majeure au sein de la trame verte et bleue régionale, bénéficie d'une reconnaissance et d'une protection à l'échelle européenne, à travers le réseau Natura 2000.

Natura 2000 est un réseau de sites naturels protégés. Il a pour objectifs de préserver la diversité biologique et de maintenir les espèces et les habitats d'intérêt communautaire dans un bon état de conservation. Il est composé de Zones de Protection Spéciale (ZPS), sites relevant de la directive "oiseaux" et de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) : sites relevant de la directive "habitats".

Les périmètres des quatre sites Natura 2000 suivants recouvrent près de 80% de la surface communale (4 670 hectares au total) :

2 sites Natura 2000 au titre de la directive "Oiseaux" :

- FR2410016 : Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine ;
- FR2410012 : Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire

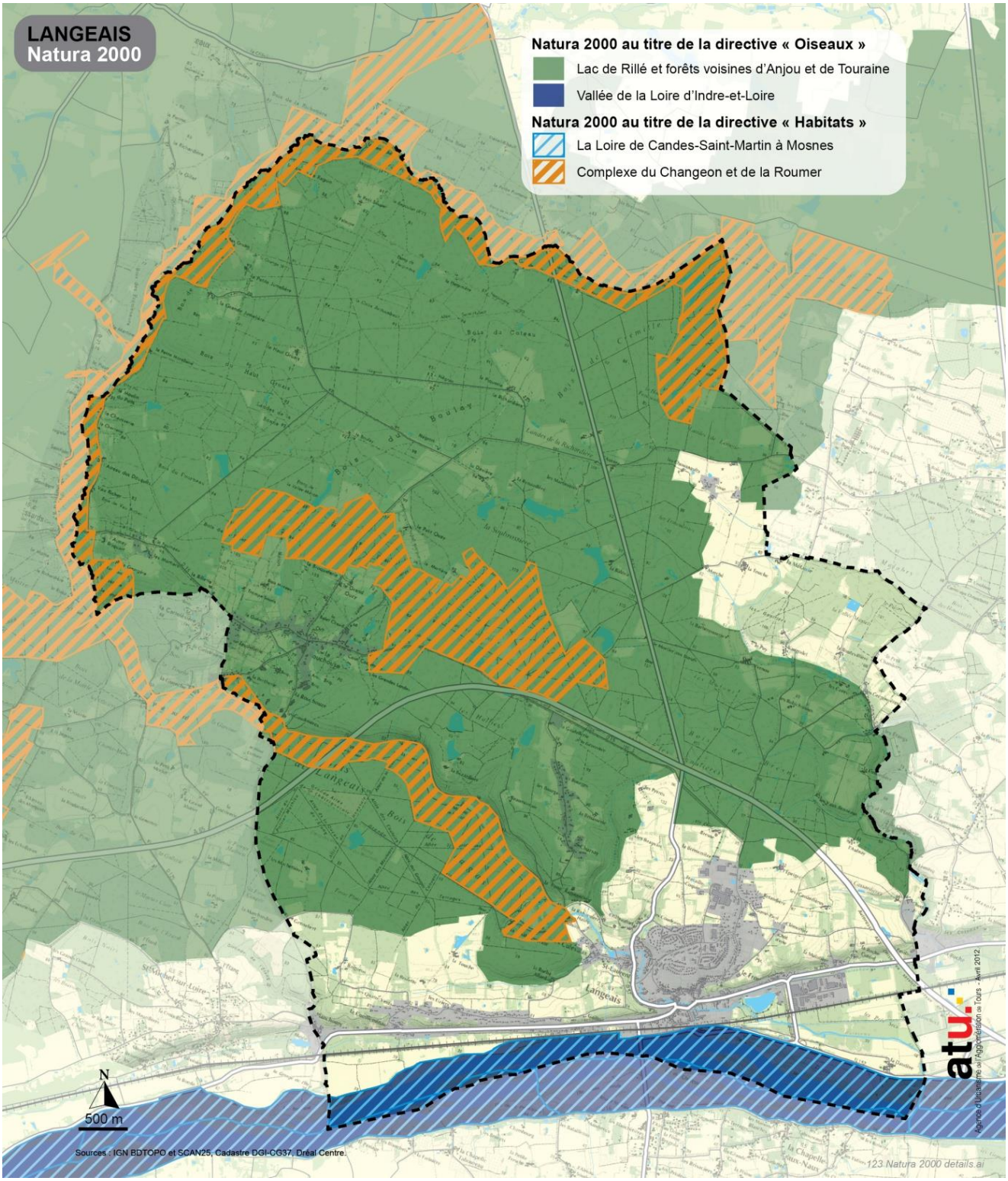
2 sites Natura 2000 au titre de la directive "Habitats" :

- FR2400548 : La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes ;
- FR2402007 : Complexe du Changeon et de la Roumer

Il existe pour chacun de ces sites un document d'objectifs définissant les mesures de gestion à mettre en œuvre. C'est à la fois un document de diagnostic et un document d'orientation pour la gestion des sites Natura 2000

©DOCOB Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine

Pic noir©J.M Gabillet


LANGEAIS
Natura 2000
Natura 2000 au titre de la directive « Oiseaux »
Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine
Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire
Natura 2000 au titre de la directive « Habitats »
La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes
Complexe du Changeon et de la Roumer
N
500 m
Sources : IGN BDTOPO et SCAN25, Cadastre DGI-CG37, Dréal Centre
atu.
Agence d'urbanisme et d'agglomération de Tours - Avril 2012
123 Natura 2000 details.ai

4.1.2. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION AU REGARD DES OBJECTIFS DE CONSERVATION

Comme le montre la carte précédente les sites Natura 2000 couvrent près de 80% de la surface du territoire communal.

Les modifications envisagées concernent une zone du PLU (1AUL) localisée en dehors des sites Natura 2000

Les modifications apportées ne concernent pas directement les espaces répertoriés en zone Natura 2000 au titre de la directive « Habitats-Faune-Flore » (Sites d'Intérêt Communautaire ou Zones Spéciales de Conservation) et de la directive « Oiseaux » (Zones de Protection Spéciale).

Elles visent à diversifier les types d'équipement à accueillir au sein de la zone 1AUL

La zone 1AUL ne se situe pas au contact direct du site. Localisée sur le plateau, elle s'établit à environ 1,6 km de la Loire. Il n'y a donc aucun impact direct et les effluents sont traités avant rejet en Loire. L'ouvrage de traitement (STEP) est constitué d'une station d'épuration à boues activées implantée en aval du pont (secteur dit "Près du Pont") qui recueille les eaux usées de Langeais et Saint-Michel-sur-Loire.

En conséquence, aucune incidence indirecte n'est attendue. Aucun rejet (eaux usées, eaux pluviales) n'est susceptible de porter atteinte à l'intégrité de l'écosystème « Loire ».

En conclusion, cette analyse succincte permet de conclure à l'absence d'incidence notable prévisible sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 de la commune ou des communes voisines. Le projet de modification ne remet pas en cause l'état de conservation de ces sites ni leurs objectifs de gestion.

4.2. LES AUTRES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification a très peu d'impacts sur l'environnement en général.
Les règles de la zone 1AUL restent inchangées à l'exception de :

- l'article 2 *"Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières"*

Le fait d'élargir les possibilités d'accueil en termes d'équipements au sein de la zone 1AUL permet de rentabiliser l'utilisation du foncier en intégrant un nouveau programme dans une partie construite sur trois côtés :
- bâtiments d'activités au Nord,
- habitat à l'Est,
- équipements sportifs au Sud.

Cet aménagement participe donc d'une démarche raisonnée de consommation de l'espace.

- l'article 6 et 7 destinées à caler l'implantation des constructions

S'agissant d'une zone à urbaniser en cours d'aménagement sur la base d'un programme d'équipements diversifié avec des volumes et des fonctions différenciés (loisirs, sports, culture, gendarmerie), une souplesse quant aux modalités d'implantation des constructions peut être admise sans que cela n'impacte sur la cohérence de l'ensemble.