

MODIFICATION N°1 DU PLU DE VERNOU-SUR-BRENNE (37)

01

Rapport de Présentation



Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 22 février 2018 approuvant la modification n°1 du PLU de Vernou-sur-Brenne.

Le Président,

Pierre DOURTHE



SOMMAIRE

LES RAISONS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	2
LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX APPLICABLES.....	2
LA MODIFICATION N°1 DU PLU.....	3
L'OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU ET SA JUSTIFICATION.....	5
RAPPEL DES ELEMENTS DE CONTEXTE.....	5
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT EN ZONE « UBA »	6
MODIFICATIONS CONCERNANT LE SITE DE RENOUVELLEMENT URBAIN « QUINCAMPOIX ».....	8
TABLEAU DES SURFACES.....	16
LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....	17

LES RAISONS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vernou-sur-Brenne a été approuvé par délibération du 14 décembre 2015. Par délibération du 27 juin 2016, le conseil municipal a prescrit une modification simplifiée du PLU. La procédure approuvée le 12 décembre 2016 s'est soldée par un déferé préfectoral devant le juge administratif en raison d'illégalités.

Parmi les trois points qui ont fait l'objet de la modification simplifiée, seule la question de la modification des hauteurs en secteur UBa reste d'actualité. Cette évolution seule entre dans le registre de la modification simplifiée.

Cependant, lors d'une rencontre qui s'est tenue en mairie le 16 juin dernier, M. le Maire a fait part d'un souhait d'évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation, du zonage et du règlement concernant le secteur « Quincampoix » (secteurs zonés UBr1, UBr2 et UBr3). Suite à une réunion de travail avec les services de l'État (Préfecture, DDT et UDAP), une procédure de modification de droit commun (avec enquête publique) a été retenue afin de pouvoir intégrer les modifications souhaitées au PLU.

LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX APPLICABLES

SCoT :

L'élaboration du PLU de Vernou a été menée conjointement à l'élaboration du Schéma de COhérence Territoriale de l'Agglomération Tourangelle approuvé en septembre 2013. Le PLU a donc pu s'inspirer, au fur et à mesure, des avancées du SCOT et les intégrer dans le projet. Les critères de compatibilité sont ici résumés, en reprenant les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT :

LA NATURE, UNE VALEUR CAPITALE :

Affirmer la valeur emblématique des paysages : cet objectif est traduit dans le PLU par une protection des paysages les plus qualitatifs de Vernou (les vallées, les coteaux viticoles), par la protection de 15 éléments du patrimoine bâti au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme, par la protection des abords des Monuments Historiques de Jallanges et de Pouvray, par des opérations souhaitées de mise en valeur de la vallée de la Brenne par des parcours de découverte, par l'instauration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation incitant à des opérations de renouvellement urbain respectueuses des caractéristiques urbaines avoisinantes (protection des trames vertes, insertion dans le registre de clos, insertion dans le coteau...), par l'instauration d'OAP pédagogiques sur l'implantation des constructions nouvelles dans les coteaux habités de manière à ne pas remettre en cause cette organisation urbaine traditionnelle, par la rédaction d'un article 11 réglementant l'aspect extérieur des constructions de manière relativement stricte, avec un nuancier à respecter...

Assurer la vitalité de la trame verte et bleue à toutes les échelles : cet objectif se traduit par une protection stricte des milieux naturels, réservoirs de biodiversité, les plus emblématiques (vallée de la Loire, de la Cisse, de Vaugondy et de Cousse), ainsi que la protection des corridors de déplacements, plus ou moins continus ou en pas japonais au titre de l'article L.123-1-5-III-2 du Code de l'urbanisme ou des Espaces Boisés Classés (boisements, alignements arborés, jardins d'ornementation du bourg, ripisylves des vallées...).

Faire de l'espace agricole un pilier de l'organisation territoriale : cet objectif se traduit dans le PLU par un projet de développement urbain mené à 93% sous forme d'opérations de renouvellement urbain ou de densification de dents creuses ou grands fonds de jardins, par la protection de toute urbanisation à vocation d'habitat des parcelles reconnues par l'Aire d'Appellation d'Origine Contrôlée viticole, par le maintien des rues vigneronnes du bourg et des vallées favorisant l'oénotourisme et la valorisation et la découverte du territoire, par les possibilités offertes au développement du maraîchage traditionnellement présent dans la varenne de Loire (dans le respect toutefois du Plan de Prévention des Risques inondation)...

FAIRE LA VILLE AUTREMENT :

Faire grandir la ville de l'intérieur pour moins consommer d'espace : cet objectif se traduit par une priorité donnée au renouvellement urbain qui représente ainsi 55% du programme de logements retenu et qui peut être porté à 93% du

potentiel de logements (60% demandé dans le SCOT), si on y inclus les dents creuses et densification de grands fonds de jardin, par la réalisation d'un inventaire précis des potentiels de développement existant au sein du bourg et des vallées de Cousse et de Vaugondy, par une extension sur l'espace naturel de seulement 9300 m² dans les vallées, soit à peine 0.1% des 800 ha d'extensions prévus dans l'ensemble du SCOT, par le recours à de fortes densités pour les opérations de renouvellement urbain (moyenne de 21 logements par ha, contre 15 logements par ha préconisé dans le SCOT), par l'instauration d'OAP incitant à une densité respectueuse de l'intimité des habitants et promouvant une qualification des lisières entre espace privé et public...

Promouvoir la ville de toutes les mixités : cet objectif se traduit d'une part par un projet de développement favorisant l'essor d'un bourg présentant déjà une forte mixité des fonctions et avec un accueil prioritaire de nouveaux habitants aux portes de la place commerçante du Centenaire ; par l'instauration d'un programme de logements faisant la part belle aux logements à caractère sociaux, 80% du programme de logements de Quincampoix devant proposer de tels produits...

Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire : cf. Evaluation environnementale du projet de développement (tome 4 du Rapport de Présentation) ;

Changer les pratiques de mobilité : cet objectif se traduit dans le PLU par la réalisation de deux parkings-relais pour favoriser l'usage du réseau de transports collectifs Fil Bleu et par la réalisation d'une liaison douce au long de la RD1 (on notera que le bourg de Vernou-sur-Brenne est déjà particulièrement bien doté en cheminements piétonniers et que la Municipalité mène une politique progressive de confortement du maillage piétonnier existant)...

Une métropole active pour développer l'emploi et produire des richesses : cet objectif passe par la reconnaissance dans le PLU des 3 zones d'activités de la Plaine de la Justice, de Foujoin et de Launay, la commune présentant déjà un pôle d'emplois de plus de 800 emplois, par un apport de population nouvelle au plus près de la place commerçante du Centenaire...

LA MODIFICATION N°1 DU PLU

La commune de Vernou-sur-Brenne a donc décidé de lancer une modification de droit commun du PLU afin de faire évoluer l'orientation d'aménagement et de programmation, du zonage et du règlement concernant le secteur « Quincampoix » (secteurs zonés UBr1, UBr2 et UBr3).

La modification du PLU intervient suite au dépôt du permis de construire déposé par Touraine Logement, sur les secteurs « UBr1 » et « UBr3 », qui propose un nombre de logements et des typologies allant au-delà des prescriptions imposées par la PADD, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En effet, le PADD impose la création d'une cinquantaine de logements sur le site du CAT de Quincampoix ce qui a été repris dans l'OAP par un objectif d'au moins 55 logements à réaliser sur les trois secteurs « UBr1 » à « UBr3 », soit une densité à rechercher de l'ordre de 23 logements/ha. Or, Touraine Logement propose la création de 57 logements (dont 6 en réhabilitation) sur les seuls secteurs « UBr1 » et « UBr3 », ce qui correspond à 2 logements en plus prévus sur les trois secteurs.

Au moment de la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation, il avait été mis en avant par une de faisabilité que ce site, très attractif, pouvait faire l'œuvre d'une densité plus importante. Toutefois, les trois secteurs de développement étant situés en zone inondable au PPRi Loire-Val de Cisse, il avait convenu de ne pas intensifier l'apport de populations nouvelles au sein de ces secteurs afin de respecter les prescriptions en matière de sécurité des biens et des personnes.

Dans ce cadre, la commune souhaite réguler l'apport de nouveaux logements sur le site de renouvellement urbain de Quincampoix en abaissant le nombre de logements attendus sur le secteur « UBr2 » restant.

Ensuite, le programme de Touraine Logement propose 100 % de logements aidés, soit 57 logements. Le PADD impose au moins 70% de logements aidés sur les 55 logements à créer, soit 38 logements aidés minimum. Il n'est donc plus obligatoire d'imposer la création de logements aidés sur la partie « UBr2 » restant à aménager.

Lors de l'élaboration du permis de construire des secteurs « UBr1 » et « UBr3 », des difficultés sont apparues pour respecter la trame viaire proposée dans l'OAP. En effet, le site comprenant de nombreux murs de pierres en son sein et sur ses franges, il était proposé quelques ouvertures pour créer de nouvelles voies de desserte permettant de créer des liaisons nord-sud notamment. Le refus de certains propriétaires de créer une ouverture au sein de leur mur a demandé à Touraine Logement d'imaginer des variables pour la trame viaire qui respectent tout de même les principes généraux de l'OAP. La modification du PLU permet alors de prendre en compte ces nouvelles variables et de proposer un schéma de déplacement plus viable pour le secteur « UBr2 ».

Enfin, la commune souhaite profiter de cette modification pour améliorer la règle de hauteur des constructions au sein de la zone « UBa » afin de prendre en compte la possibilité de créer des combles aménageables.

Compte tenu que ces évolutions du PLU de la commune de Vernou-sur-Brenne ne portent pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; ne réduisent pas un espace boisé classé ou une zone naturelle et forestière ; ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances (justifications dans la seconde partie de ce rapport), ce présent projet s'inscrit alors dans le cadre de la procédure de modification, en application des articles L. 153-36, L. 153-37 et L. 153-38 du code de l'urbanisme. Plus précisément, ce projet s'inscrit dans le cadre de la procédure de modification de droit commun soumise à enquête publique, en application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification du PLU a été conduite par M. le Maire de Vernou-sur-Brenne jusqu'à l'enquête publique, qui s'est déroulée du 11 décembre 2017 au 12 janvier 2018.

La communauté Touraine-Est Vallées ayant pris la compétence PLU en début d'année 2018, l'autorité compétente pour approuver la modification du PLU de Vernou-sur-Brenne est devenue le conseil communautaire.

RAPPEL DES ELEMENTS DE CONTEXTE

Suite à l'approbation du PLU, plusieurs éléments sont venus compléter les connaissances sur ce site, à savoir, la finalisation d'un schéma d'aménagement par Touraine Logement sur les secteurs « UBr1 » et « UBr3 » ainsi que des informations parvenant des propriétaires des parcelles du secteur « UBr2 ».

Le programme d'aménagement, réalisé par Touraine Logement, sur les secteurs « UBr1 » et « UBr3 » prévoit la réalisation de 57 logements, dont 6 en réhabilitation, intégralement en logements aidés.



Schéma d'aménagement des secteurs « UBr1 » et « UBr3 » du secteur de Quincampoix

(source : Touraine Logement – mai 2017)

Les secteurs « UBr1 » à « UBr3 » sont situés en zone inondable. Aussi, lors de la définition du projet d'aménagement du PLU initial, il avait été retenu la volonté de réaliser 55 logements sur l'ensemble des trois secteurs, soit une densité minimale de 23 logements/ha, alors que l'étude de faisabilité opérationnelle et financière avait révélé qu'une densité plus forte était possible. En créant 57 logements sur deux secteurs, le bailleur social permet donc d'atteindre l'ensemble des objectifs fixés pour l'ensemble des trois secteurs.

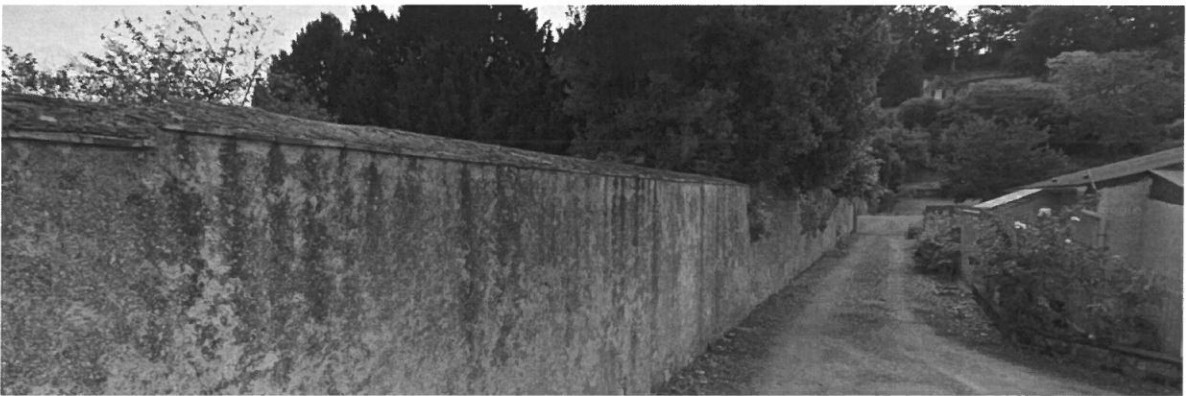
Toutefois, lors de l'élaboration du PLU, il avait été mis en avant qu'une trop forte densité sur ce secteur n'était pas forcément souhaitable, notamment au vu :

- du risque inondation recouvrant l'ensemble des trois secteurs,
- des réseaux à recalibrer pour desservir le secteur,
- de la desserte viaire actuellement insuffisante.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « UBr2 » prévoyait la réalisation d'une quinzaine de logements, ce qui porterait à 72 logements créés sur ce secteur pour une densité de 31 logements/ha. Cette forte densité ne répondrait plus au principe de limitation du risque pour les populations nouvelles car elle engendrait un apport important de population au sein de la zone inondable. De plus, avec une telle densité, il paraît difficile de maintenir des surfaces perméables ou de créer des ouvrages de gestion des eaux pluviales sur site permettant de gérer les eaux de ruissellement sur site.

Afin de prendre en compte ce risque inondation, il est proposé de réduire le nombre de logements à accueillir en secteur « UBr2 » en réduisant son emprise et son objectif de logement initial.

De plus, les secteurs « UBr1 » à « UBr3 » présentent en leur sein de nombreux murs de pierre participant à la qualité paysagère et à l'histoire communale. La frange sud de la parcelle AM420 est entièrement bordée d'un mur haut qui sépare physiquement la partie nord du secteur « UBr2 » de sa partie sud.



Vue sur le mur longeant le sud de la parcelle AM420

(Source : googlestreetview- juin 2012)

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU autorise la création d'ouvertures dans les murs afin de permettre la réalisation d'une desserte automobile et piétonne cohérente sur les trois secteurs. Un emplacement réservé avait d'ailleurs été instauré sur la partie nord du secteur « UBr2 » pour la réalisation du voie de desserte qui aurait permis la liaison entre le passage Quincampoix et la rue de la Paix. Toutefois, le propriétaire du mur a fait savoir qu'il ne souhaitait pas ouvrir le mur, ce qui bloque la réalisation de l'organisation viaire préalablement pensée.

Ainsi, lors de la réalisation de son permis de construire, Touraine Logement a repensé le schéma de desserte viaire, tout en respectant l'OAP initiale mais en se détachant du besoin de desserte par le nord sur la rue de la Paix.

Afin de permettre la réalisation de quelques logements sur le secteur « UBr2 » et de faire correspondre l'OAP « Quincampoix » au permis de construire de Touraine Logement, des modifications sont apportées aux règlements écrit et graphique ainsi qu'à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Quincampoix ».

Enfin, la commune a souhaité profiter de cette modification de droit commun pour améliorer la règle de hauteur des constructions en zone « UBa ». En effet, à l'heure actuelle, l'article UB10 ne permet pas de répondre à certaines demandes d'aménagement de combles, limitant la hauteur des constructions à 6m. Une augmentation de cette hauteur maximale est proposée dans le cadre de cette modification.

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT EN ZONE « UBa »

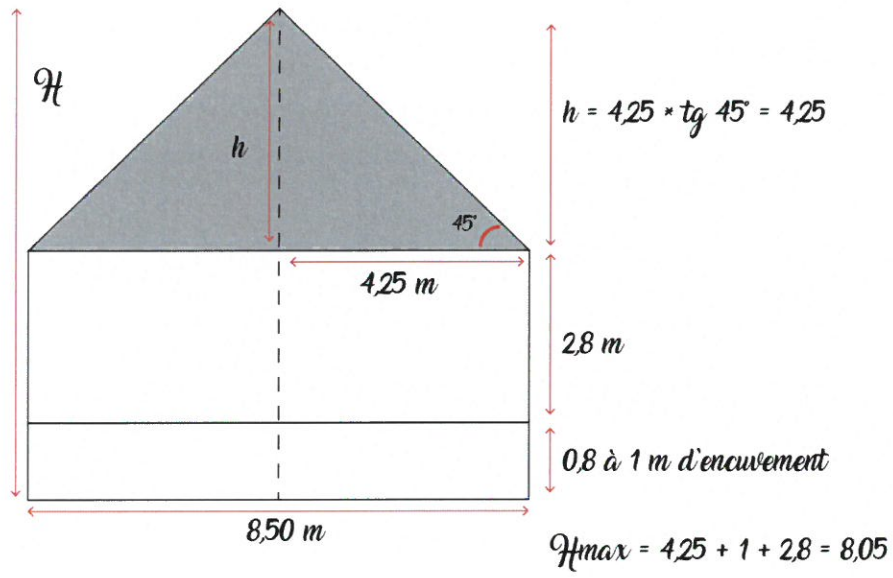
Le règlement du PLU opposable prescrivait, au sein du secteur UBa, une hauteur maximale de 6m au faîtage. Dans le cadre de la modification n°1, il est proposé d'augmenter la hauteur maximale des constructions en secteur UBa afin de s'assurer que la hauteur prescrite permette l'aménagement de combles.

Février 2018

Pour cela, et après une observation de l'Architecte des Bâtiments de France, il a été retenu une hauteur maximale de 8,20 m au faitage afin que les critères suivants puissent être respectés :

- un encuvement de 0,80 à 1m
- une pente de toiture de 45°
- une construction d'une profondeur de 8,50 m

Schéma explicatif :



EXTRAIT DU REGLEMENT AVANT MODIFICATION N°1 :	EXTRAIT DU REGLEMENT APRES MODIFICATION N°1 :
<p>ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p><i>1 - Définition :</i></p> <p>La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.</p> <p>Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.</p> <p><i>2 - Expression de la règle :</i></p> <p>Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure à la hauteur autorisée ci-dessous, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant. Par ailleurs, pour les éoliennes terrestres destinées à la consommation domestique des occupations et installations autorisées dans la zone, la distance maximale autorisée entre le sol et l'extrémité du mât est de 12 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Dans le secteur UBj, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 3 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage. ⇒ Dans le secteur UBa, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 4.50 m au sommet de l'acrotère ou 6 m au faîtage. ⇒ Dans les secteurs UBr1 à UBr4, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m au sommet de l'acrotère ou 12 m au faîtage. ⇒ Dans le reste de la zone, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6.50 m au sommet de l'acrotère ou 9 m au faîtage. 	<p>ARTICLE UB-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p><i>1 - Définition :</i></p> <p>La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis le sommet de l'acrotère (muret situé en bordure de toitures terrasses) ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.</p> <p>Les locaux techniques, les souches de cheminées et les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.</p> <p><i>2 - Expression de la règle :</i></p> <p>Dans l'ensemble de la zone, pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure à la hauteur autorisée ci-dessous, la hauteur maximale autorisée pour les extensions est celle du bâtiment existant. Par ailleurs, pour les éoliennes terrestres destinées à la consommation domestique des occupations et installations autorisées dans la zone, la distance maximale autorisée entre le sol et l'extrémité du mât est de 12 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Dans le secteur UBj, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 3 m au sommet de l'acrotère ou au faîtage. ⇒ Dans le secteur UBa, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 4.50 m au sommet de l'acrotère ou 6 8,20 m au faîtage. ⇒ Dans les secteurs UBr1 à UBr4, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 m au sommet de l'acrotère ou 12 m au faîtage. ⇒ Dans le reste de la zone, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6.50 m au sommet de l'acrotère ou 9 m au faîtage.

MODIFICATIONS CONCERNANT LE SITE DE RENOUVELLEMENT URBAIN « QUINCAMPOIX »

MODIFICATIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour permettre la prise en compte du permis de construire de Touraine Logement sans nuire aux possibilités d'aménagement du secteur « UBr2 » tout en limitant l'apport de nouvelle population au sein de la zone inondable, plusieurs modifications ont été apportées à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Quincampoix ».

Le facteur principal de la modification du projet est que le propriétaire du mur traversant le site d'ouest en est au niveau de la frange sud « UBr2 » a manifesté son opposition à la création d'une ouverture du mur. Sans ce passage, la liaison nord-sud est alors impossible à créer et plusieurs points des orientations d'aménagement sont alors à remettre en cause.

Le permis de construire déposé par Touraine Logement a d'ores et déjà pris en compte cette donnée et a alors proposé une alternative, qui est compatible avec l'OAP du PLU mais qui du coup interroge les prescriptions définies sur le secteur « UBr2 ».

Comme expliqué précédemment, la quantité de logements sur l'ensemble du secteur Quincampoix serait trop importante si les objectifs initiaux de 15 logements minimum du secteur « UBr2 » sont conservés. La réduction du secteur et donc des prescriptions assorties permettent alors de conserver des objectifs compatibles avec les objectifs fixés dans le PADD tout en assurant la sécurité de la nouvelle population. Il est donc proposé les modifications suivantes :

- Passage des parcelles AM420 et AM120 dans la zone « UA », pour une emprise de 1250 m² (soit réduction du secteur « UBr2 » de 22%).
- Réduction des objectifs de 15 logements à 7 logements

Le contour de l'OAP a donc été modifié

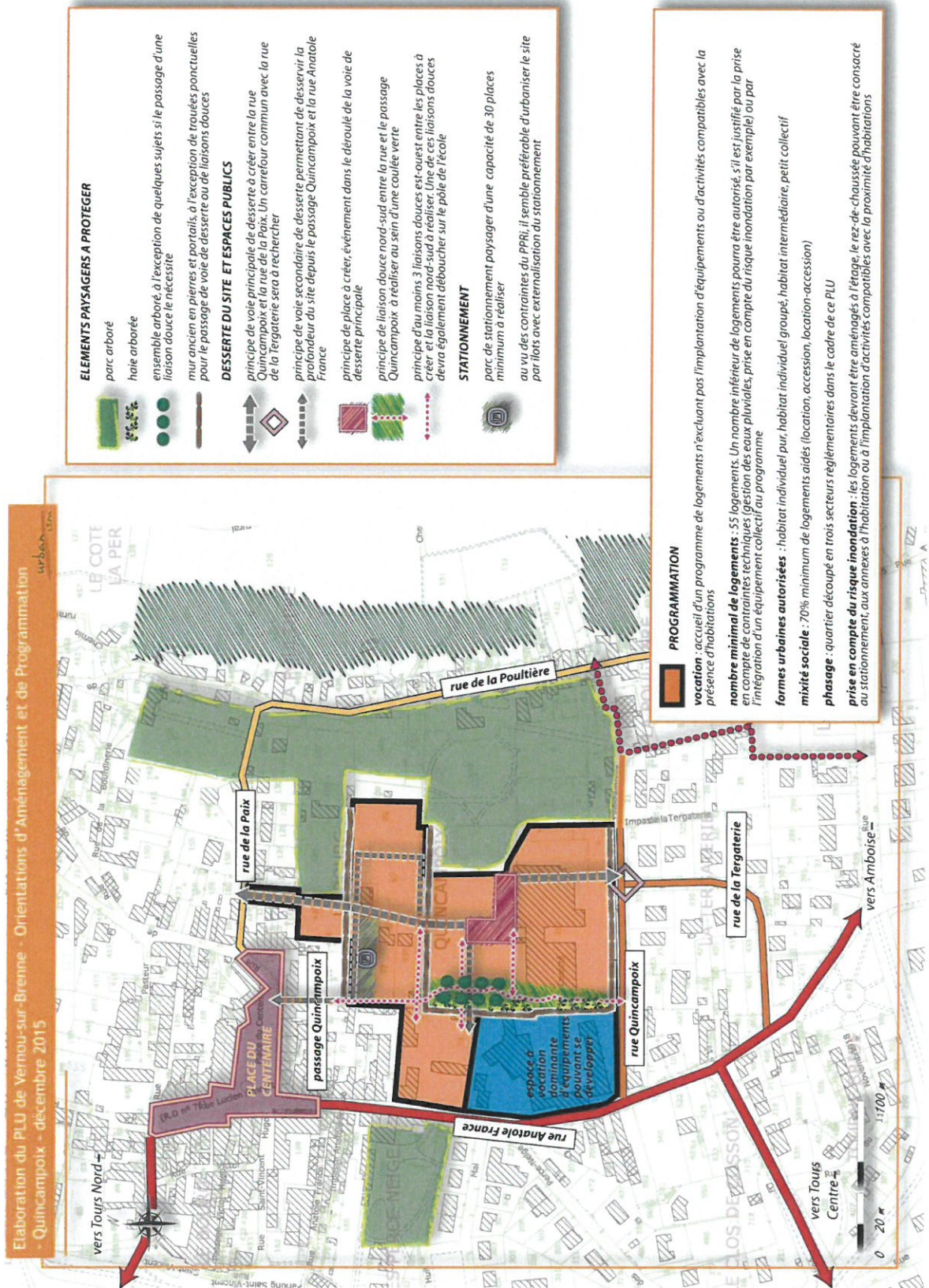
Ensuite, le schéma de déplacement a été revu. En effet, le schéma d'aménagement des secteurs « UBr1 » et « UBr3 » a proposé une nouvelle trame viaire permettant de répondre au besoin de desservir qualitativement le secteur sans se reconnecter sur la rue de la Paix, connaissant l'impossibilité d'ouvrir le mur situé au sud de la parcelle AM420. Le principe de desserte par une voie principale a alors conservé mais a été détourné vers l'ouest pour réaliser une connexion avec la rue Anatole France. Cette nouvelle voie permet de répartir sur deux axes les flux inhérents à l'accueil de 51 nouveaux logements.

Dans la même logique, les déplacements au sein du secteur « UBr2 » ont été revus. En effet, la préservation du mur impose une desserte possible uniquement par le nord du site. La réduction des objectifs de construction de logements à 7 logements minimum ne permet pas d'envisager de forts coûts de viabilisation. Aussi, l'idée d'aménager une voie passant dans le secteur « UBr2 » et bouclant entre la place du Centenaire et la rue de la Paix a été écartée, celle-ci représentant un linéaire trop important pour quelques constructions. Il est donc conservé un principe de voie secondaire empruntant le passage Quincampoix existant et venant desservir les arrières du secteur.

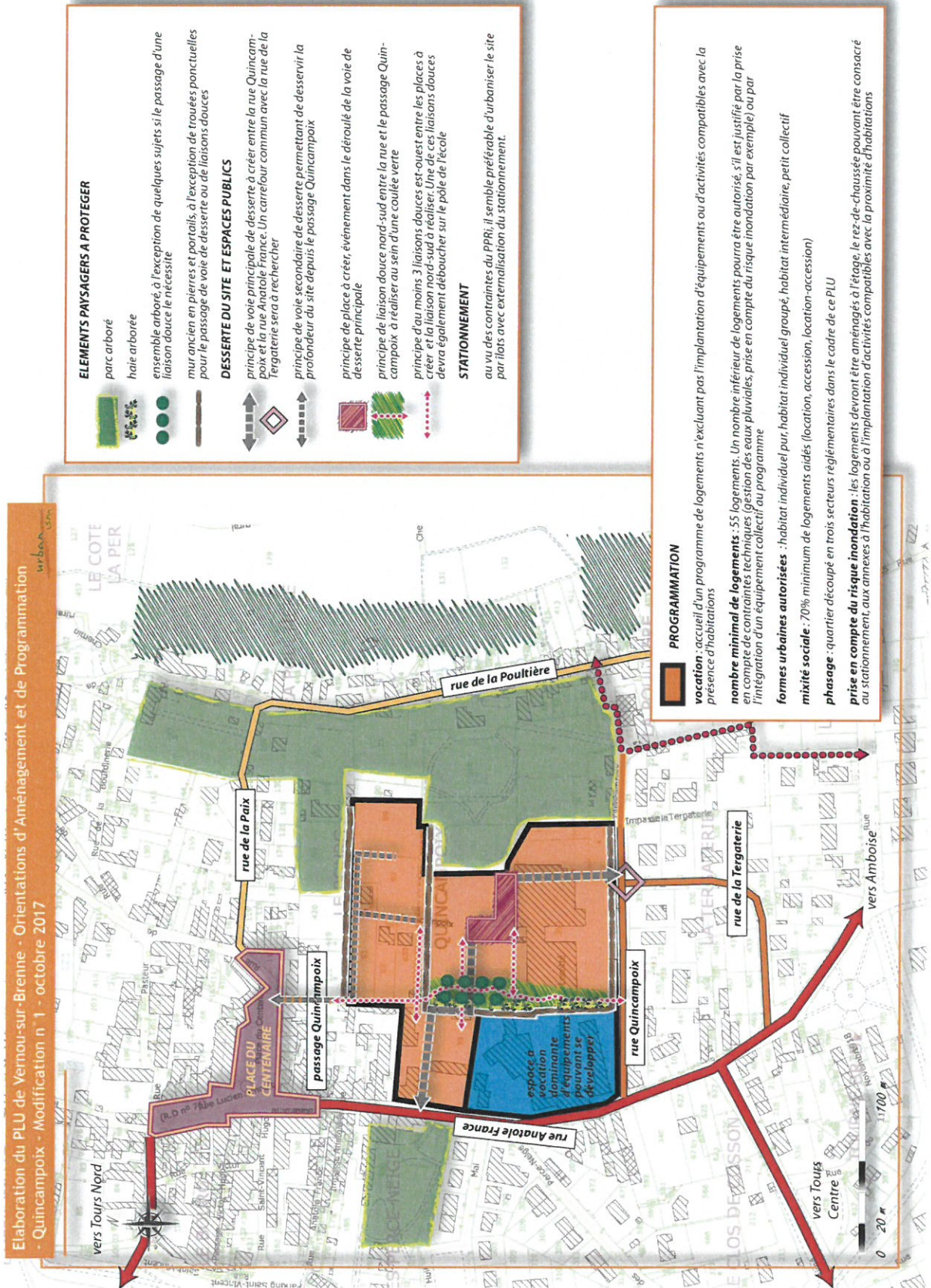
Les liaisons douces ont été conservées, notamment la liaison nord-sud permettant de faire le lien entre le secteur « UBr2 » et le site de Touraine Logement en prolongement de la coulée verte.

Enfin, le parc de stationnement prévu à l'origine sur le secteur « UBr2 » a été supprimé puisque la localisation de celui-ci ne répond plus au besoin des secteurs « UBr1 » et « UBr3 ». Il est à noter que dans son permis de construire, Touraine Logement a prévu des espaces de stationnement externalisés.

EXTRAIT OAP AVANT MODIFICATION N°1



EXTRAIT OAP APRES MODIFICATION N° 1

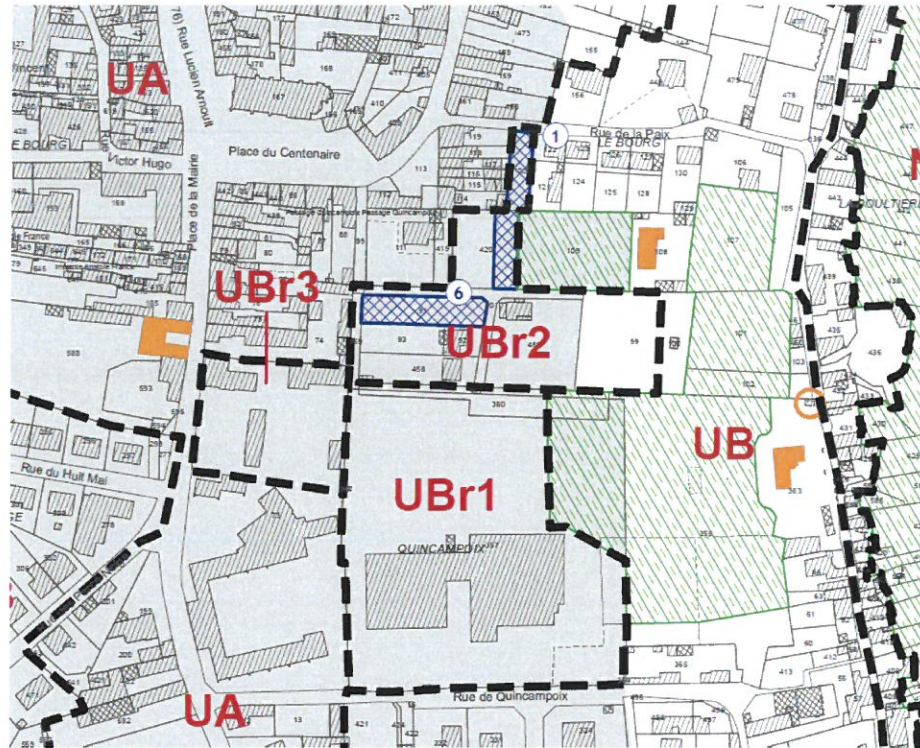


MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Afin de faire correspondre le règlement – document graphique à l’Orientation d’Aménagement et de Programmation, voici les modifications qui ont été apportées :

- Reclassement de la parcelle AM420 du secteur « UBr2 » en zone « UA » pour une surface de 927 m²
- Reclassement de la parcelle AM120 du secteur « UBr2 » en zone « UA » pour une surface de 330 m², parcelle qui donnait accès à la parcelle AM420
- Suppression de l'emplacement réservé n°1 (aménagement d'une voie de desserte) et n°6 (aménagement d'un parc de stationnement), qui n'ont plus lieu d'être.
- Création des emplacements réservés n°7 (aménagement d'une voie de desserte) et n°8 (aménagement d'une liaison douce).

REGLEMENT – DOCUMENT GRAPHIQUE / AVANT MODIFICATION N°1



REGLEMENT – DOCUMENT GRAPHIQUE / APRES MODIFICATION N° 1

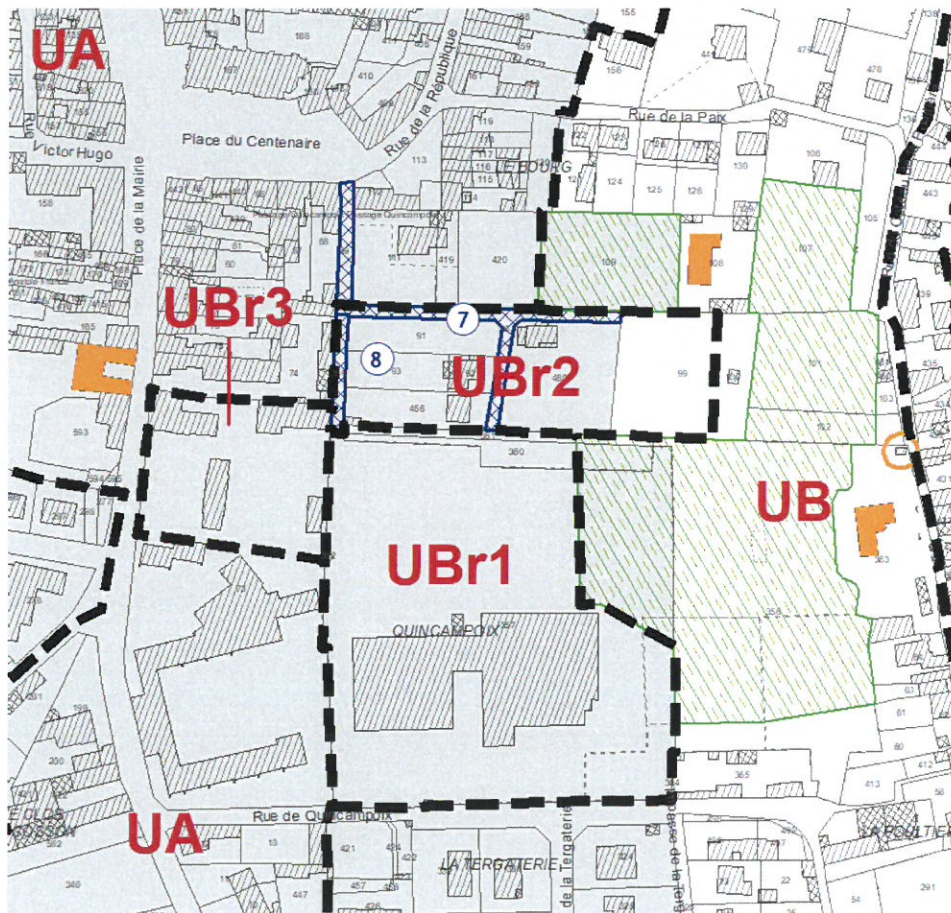


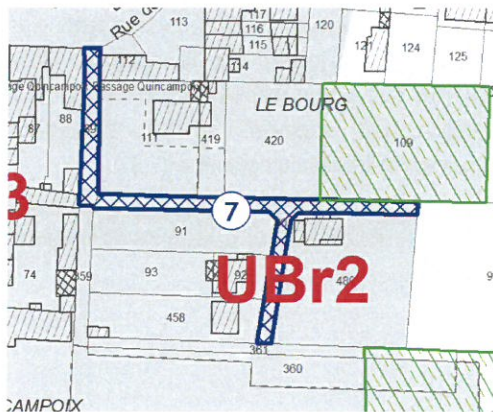
TABLEAU DES ER / AVANT MODIFICATION N°1 :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Aménagement d'une voie de desserte	Commune	670 m ²
2	Aménagement d'une voie de desserte	Commune	428 m ²
3	Sécurisation d'un carrefour	Commune	165 m ²
4	Aménagement d'une aire de loisirs	Commune	40 000 m ²
5	Aménagement d'une liaison douce	Commune	1 160 m ²
6	Aménagement d'un parc de stationnement	Commune	656 m ²

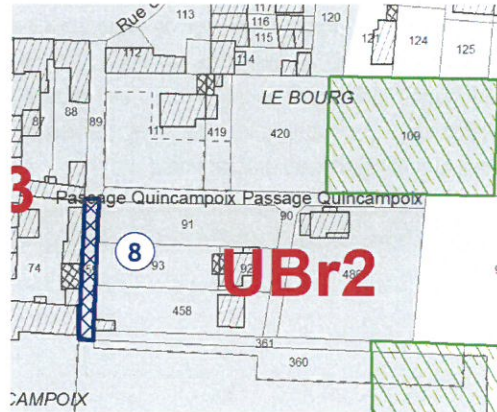
TABLEAU DES ER / APRES MODIFICATION N°1 :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface
1	Aménagement d'une voie de desserte	Commune	670 m ²
2	Aménagement d'une voie de desserte	Commune	428 m ²
3	Sécurisation d'un carrefour	Commune	165 m ²
4	Aménagement d'une aire de loisirs	Commune	40 000 m ²
5	Aménagement d'une liaison douce	Commune	1 160 m ²
6	Aménagement d'un parc de stationnement	Commune	656 m ²
7	Aménagement d'une voie de desserte	Commune	770 m ²
8	Aménagement d'une liaison douce	Commune	175 m ²

Localisation de l'ER n°7



Localisation de l'ER n°8



L'emplacement réservé n°7 permet d'assurer la desserte automobile du secteur « UBr2 » jusque dans sa profondeur tandis que l'emplacement réservé n°8 permet d'assurer la desserte piétonne ou cycle de l'ensemble du secteur de Quincampoix dans son axe nord/sud.

PHASAGE DE L'OPERATION UBR2 (ART. UB2)

Le règlement écrit associé au secteur « UBr2 » est adapté pour correspondre aux nouveaux objectifs du secteur :

- Il n'est plus demandé de réaliser l'opération d'un seul tenant, au vu de la configuration du secteur. La partie ouest du secteur pourra accueillir des nouveaux logements qui se connecteront directement sur la voirie existante tandis que la partie est devra réaliser un morceau de voirie pour desservir les quelques constructions restantes à accueillir.
- Les objectifs de logements sont modifiés passant de 15 à 7 logements minimum afin de réduire l'apport de population nouvelle au sein de la zone inondable.
- Il n'est plus demandé de réalisation minimale de logements aidés, l'ensemble des besoins étant réalisés dans l'opération de Touraine Logement.
- Le doublon de texte « à une opération » est supprimé.

ARTICLE UB2 - AVANT MODIFICATION N°1	ARTICLE UB2 - APRES MODIFICATION N°1
<p>ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>(...) et sous réserve : (...)</p> <p>→ pour le secteur UBr2 de Quincampoix Nord, de correspondre à une à une opération une opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 15 logements intégrant 25% minimum de logements aidés (location, location-accession, accession sociale) en application des articles L.123-1-5-III-3 et L.123-1-5-II-4 du Code de l'urbanisme. Un nombre inférieur de logements pourra être autorisé, s'il est justifié par la prise en compte de contraintes techniques (gestion des eaux pluviales, risque inondation, par exemple) ou par l'intégration d'un équipement collectif au programme. (...)</p>	<p>ARTICLE UB-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>(...) et sous réserve : (...)</p> <p>→ pour le secteur UBr2 de Quincampoix Nord, de correspondre à une à une opération opération réalisée d'un seul tenant comprenant au minimum 15 7 logements intégrant 25% minimum de logements aidés (location, location-accession, accession sociale) en application des articles L.123-1-5-III-3 et L.123-1-5-II-4 du Code de l'urbanisme. Un nombre inférieur de logements pourra être autorisé, s'il est justifié par la prise en compte de contraintes techniques (gestion des eaux pluviales, risque inondation, par exemple) ou par l'intégration d'un équipement collectif au programme. (...)</p>

TABLEAU DES SURFACES

Superficie des zones du PLU avant la modification n°1		Superficie des zones du PLU après la modification n°1		Variation
UA	14,37	UA	14,5	+0.13 ha
UAc	1,08	UAc	1,08	
UAca	0,76	UAca	0,76	
UAcv	28,88	UAcv	28,88	
UAcva	2,10	UAcva	2,10	
UAr	0,38	UAr	0,38	
UAra	1,54	UAra	1,54	
UB	53,48	UB	53,48	
UBa	26,91	UBa	26,91	
UBj	3,62	UBj	3,62	
UBr1	1,36	UBr1	1,36	
UBr2	0,70	UBr2	0,57	- 0.13 ha
UBr3	0,34	UBr3	0,34	
UBr4	0,64	UBr4	0,64	
UC	7,75	UC	7,75	
UCc	3,50	UCc	3,50	
UB	53,48	UB	53,48	
UBa	26,91	UBa	26,91	
UBj	3,62	UBj	3,62	
A	944,87	A	944,87	
Ac	3,04	Ac	3,04	
Ad	4,93	Ad	4,93	
Ap	868,04	Ap	868,04	
N	588,48	N	588,48	
Nc	0,99	Nc	0,99	
Ne	9,21	Ne	9,21	
NI	15,76	NI	15,76	
Nt	4,65	Nt	4,65	
N	588,48	N	588,48	
TOTAL	2587,38 ha	TOTAL	2587,38 ha	

LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU de Vernou-sur-Brenne avait fait l'objet d'une évaluation environnementale dont voici les principaux éléments qui concernent les modifications apportées au PLU :

1.3.3 Incidences du PLU sur le cadre paysager et patrimonial

❖ Paysage

Incidences (...)

L'aménagement de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation ne sera, dans l'ensemble, pas problématique d'un point de vue paysager dans la mesure où ils s'intégreront à un tissu urbain d'ores et déjà existant. Il s'agira alors de modifications localisées du paysage urbain, et non de vastes paysages naturels. Par ailleurs, la mise en œuvre d'OAP intégrant des prescriptions paysagères sur certains des secteurs voués à une urbanisation future favorisera l'intégration de ces nouveaux espaces urbanisés. De même que la mise en œuvre d'OAP pédagogiques sur l'urbanisation de coteau, explicitant comme implanter au mieux sa construction dans cette urbanisation spécifique.

Mesures

La commune, consciente de la richesse de son patrimoine en termes de diversité paysagère et de patrimoine, affiche à travers les orientations du PADD sa volonté de prendre en compte la préservation du paysage dans la gestion de son territoire. Comme le rappelle ce PADD, les objectifs majeurs en termes de paysage se traduisent par la nécessité de « promouvoir un développement urbain respectueux de la qualité des paysages et du patrimoine bâti et valorisant l'identité de la commune », et de « protéger les éléments identitaires des paysages de Vernou-sur-Brenne ».

Comme évoqué dans le paragraphe précédent, les orientations d'aménagement et de programmation énoncent également un certain nombre de préconisations d'ordre paysagères : traitement végétal de transition, principes d'accompagnement paysager pour valoriser des voiries et liaisons douces...

L'accent porté à la qualité paysagère sur les zones ouvertes à l'urbanisation contribuera donc au maintien de l'identité paysagère de la commune et répond donc aux enjeux constatés

Le règlement écrit énonce en outre un certain de nombre de prescriptions visant l'intégration paysagère des nouveaux aménagements : constructions d'architecture étrangère à la région interdites, travaux portant sur des édifices anciens représentatifs de l'architecture traditionnelle locale devant se faire dans le respect de leur intégrité, matériaux apparents en façade devant être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant...

Ces différents extraits illustrent l'engagement du PLU de Vernou-sur-Brenne dans sa volonté de préservation de son paysage. En tout état de cause, les aménagements paysagers seront conformes aux prescriptions énoncées dans le règlement d'urbanisme propre à chaque zone d'urbanisation. »

→ Hormis la modification apportée à la règle sur les hauteurs des constructions en zone « UBa », la modification n°1 du PLU n'impacte pas les objectifs et les mesures prises par le PLU pour la préservation des paysages communaux. La modification de la règle définie à l'article UBa-10 sur la hauteur des constructions n'aura toutefois pas d'effet notable sur les paysages, cette règle respectant les hauteurs des constructions environnantes du secteur.

1.3.5 Incidences du PLU sur les pollutions, les risques et les nuisances

❖ Les risques naturels

Incidences

Le principal risque naturel sur le territoire est celui lié aux inondations par crue de la Loire (PPRI du Val de Cisse). Le projet de la commune prend en compte cette contrainte tout en ne pouvant pas l'éviter : les secteurs de projets au coeur du bourg de Vernou-sur-Brenne ne peuvent s'affranchir de ce risque d'inondation. Toutefois, ils constituent des zones de renouvellement urbain permettant d'éviter d'étendre l'urbanisation sur des secteurs eux aussi exposés au risque. Lors de l'étude de faisabilité de l'opération de renouvellement urbain de Quincampoix, la cellule « risque » de la DDT a été sollicitée afin de mieux appréhender les mesures à prendre pour tenir compte de la révision prochaine du PPRI Val de Loire-Val de Cisse.

(...)

Le règlement ainsi que les documents graphiques du PLU précise bien la nature du risque et sa nécessaire prise en compte dans le cadre des aménagements.

Mesures

Les parcelles concernées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) Loire-Val de Cisse sont identifiées au règlement-document graphique par une trame en pointillés. Pour ces parcelles, en plus des dispositions du règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRI doivent également être respectées (cf. Règlement du PPRI en pièces annexes du dossier de PLU).

→ La réduction du nombre de logements souhaités au sein du secteur « UBr2 » permet de réduire la densité de logements sur l'ensemble du secteur Quincampoix. Ce nouvel objectif de logement permet essentiellement de limiter l'apport de population nouvelle au sein d'une zone inondable. En limitant la densité au sein de ce secteur, moins de voirie et moins de logements seront créés ce qui laisse à penser que la surface des espaces perméables sera plus importante. Celle-ci est essentielle dans la gestion des eaux de ruissellement à la parcelle mais aussi dans la logique globale d'aménagement du secteur. Le retrait de l'objectif de logements aidés n'a pas d'impact sur l'environnement.

❖ La pollution atmosphérique

Incidences (...)

L'accroissement de l'urbanisation va entraîner une augmentation des émissions atmosphériques liées d'une part à la circulation automobile et d'autre part au chauffage des habitations.

Les incidences éventuelles liées à l'urbanisation des secteurs d'habitations et d'activités sur le territoire de la commune ont principalement trait à l'augmentation des trafics, principale source de pollution atmosphérique.

Compte tenu des surfaces ouvertes à l'urbanisation et des trafics induits, du rythme d'urbanisation fixé par la commune visant à réduire de moitié la croissance démographique de la commune par rapport à la période 1999/2010, les incidences des trafics attendus au droit des secteurs d'aménagement ne sont pas de nature à produire une dégradation significative de la qualité de l'air à l'échelle communale.

Par ailleurs, l'aménagement de nouvelles liaisons douces s'inscrit dans une optique de réduction des émissions de gaz à effets de serre en offrant une alternative efficace à l'usage systématique des moyens motorisés. (...)

Mesures

Les propositions formulées dans les orientations d'aménagement concernant les liaisons douces (« continuité piétonne à assurer en opération, chemin piéton/cycle »...) ont pour objectif de concourir à la limitation d'émissions polluantes par les trafics motorisés (limitation de l'utilisation systématique de la voiture). (...)

→ La modification de la trame viaire du secteur de Quincampoix ne porte pas atteinte à l'environnement dans le sens où les liaisons piétonnes sont conservées et que les principes de dessertes viaires principales sont simplement déplacées. La suppression de l'emplacement réservé permettant de réaliser un parc de stationnement est compensée par la proposition du permis d'aménager de Touraine Logement. En effet, le permis intègre un espace de stationnement externalisé au nord du site.

De plus, le permis d'aménager prévoit la réalisation de la coulée verte prescrite dans l'OAP du site de Quincampoix. Celle-ci intègre un cheminement piéton ainsi que des espaces de gestion des eaux pluviales sous forme de noues. La liaison piétonne au nord de la noue permettant de relier le site de Touraine Logement au chemin de Quincampoix est conservée dans l'OAP du secteur « UBr2 ».

La baisse du nombre de logements dans le secteur « UBr2 » va dans le sens d'une réduction des circulations automobiles sur le secteur.

1.4 ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

1.4.1 Prise en compte du site Natura 2000 dans le document d'urbanisme

Pour rappel, la commune de Vernou-sur-Brenne est concernée par la présence des sites Natura 2000 ZSC FR2400548 « La Loire de Candes Saint-Martin à Mosnes » et ZPS FR2410012 « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire ».

1.4.2 Impacts directs sur les sites Natura 2000

Les impacts directs du PLU de Vernou-sur-Brenne sur les sites Natura 2000 présents sur la commune sont liés à une éventuelle destruction d'habitats ou d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire situés sur les sites Natura 2000 en eux-mêmes.

Compte tenu des dispositions du PLU liées aux zones N, et de la spatialisation des zones d'aménagement futurs (tous éloignés des sites Natura 2000), aucun impact négatif direct du PLU sur les sites Natura 2000 présents au sud du territoire communal n'est à attendre.

Au contraire, le PLU a une incidence favorable sur ces territoires dans la mesure où il les exclut de tout aménagement pouvant remettre en cause l'intérêt naturel de leur classement et l'état de conservation des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire à l'origine de leur désignation. La préservation des habitats d'espèces des sites considérés est ainsi pleinement assurée dans le cadre de ce PLU. (...)

1.4.3 Impacts indirects sur les sites Natura 2000

Les impacts indirects du PLU de Vernou-sur-Brenne sur les sites Natura 2000 ligériens présents au sud de la commune sont potentiellement liés : (...)

Les secteurs ouverts à l'urbanisation sur la commune de Vernou-sur-Brenne seront susceptibles de générer des écoulements d'eaux pluviales supplémentaires vers le milieu récepteur, compte tenu des surfaces imperméabilisées engendrées par les nouveaux aménagements. Dans le cadre du site de Quincampoix, une étude spécifique sur la gestion des eaux pluviales a été menée dans le cadre de la faisabilité du projet, afin de déterminer les ouvrages à réaliser en tenant compte du caractère inondable des lieux.

Outre l'aspect quantitatif, ces eaux présenteront une qualité différente des eaux pluviales ruisselant à l'état initial (présence de MES, d'hydrocarbures...). Ces eaux pluviales sont susceptibles de dégrader les habitats ou habitats d'espèces des sites Natura 2000 présent en aval hydraulique.

Par conséquent, on considère que les projets d'urbanisation envisagés dans le cadre du PLU sont susceptibles d'entraîner un impact non nul, bien que limité, sur les milieux humides et aquatiques de ces sites Natura 2000.

Toutefois, on notera que le règlement, commun aux différentes zones, dispose que « En l'absence de réseau pluvial ou collecteur public, les eaux pluviales issues des constructions doivent être résorbées sur la propriété. Le rejet de ces eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées ». La gestion des eaux à la parcelle permettra de limiter les apports vers le milieu naturel situé en aval.

(...)

Ces dispositions constituent ainsi des mesures de limitation des impacts liés à l'urbanisation des secteurs en zones U et notamment sur les secteurs UBr 1 à 4, sur les milieux humides et aquatiques présents à l'aval hydraulique. De ce fait, aucun impact indirect significatif lié à l'ouverture à l'urbanisation de ces zones et aux eaux rejetées n'est à attendre sur les habitats et habitats d'espèces des sites Natura 2000.

→ Les modifications apportées au PLU vont dans le sens de la réduction des impacts sur les sites Natura 2000, notamment en limitant l'apport de nouveaux logements au sein du secteur « UBr2 ». En effet, la baisse du nombre de logements permet d'envisager une baisse des surfaces imperméabilisées engendrées par les nouveaux aménagements que si les objectifs étaient restés à 15 logements.

