PLU

SAINT-ROCH (37)

Modification n°1

SAINT ROCH

PLU approuvé le 19 février 2015

RAPPORT DE PRESENTATION

Enquête publique

Vu pour être annexé à l'arrêté du Président de la CC Gâtine Choisilles-Pays de Racan en date du 15 novembre 2019 portant organisation de l'enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de St Roch.

Le Président,

Antoine TRYSTRAM

urbanism
l'innovation au Service de nos Métiers
URBANISME / PAYSAGE / ARCHITECTURE

LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Communauté de Communes GATINE CHOISILLE PAYS DE RACAN

Le Chêne Baudet

37360 SAINT-ANTOINE-DU-ROCHER

LE PRESTATAIRE

URBAN'ism

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

.....1

LES RAISONS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU 4

L'OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU ET SA JUSTIFICATION 5

L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUH LE FOURGON 5
L'EXTENSION DU SECTEUR AHA DE LA RUE DE LA PICHERIE 15

LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT.....19

L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUH DU FOURGON.....19

LES RAISONS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de St-Roch a été approuvé le 19 février 2015. Depuis son approbation, ce document n'a fait à ce jour l'objet d'aucune évolution.

La présente modification n°1 du PLU a pour finalité l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh « Le Fourgon ». La justification du besoin d'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AUh va être développée ci-après. Il convient juste de préciser à ce stade que ce projet d'urbanisation à vocation d'habitat porté par Val Touraine Habitat se développe sur une surface d'environ 3 ha qui doit permettre l'accueil d'une quarantaine de logements.

Depuis la Loi ALUR du 24 mars 2014, et conformément à l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'EPCI compétent doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Cette motivation sera incluse dans la délibération prise par le conseil communautaire de Gâtine Choisilles – Pays de Racan au stade de l'approbation de la procédure de modification du PLU.

En outre, cette modification sera également mise à profit pour réparer un oubli de classement en Aha constructible (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités) d'une parcelle constructible dans le document d'urbanisme précédent et qui entrait dans une succession, et qui en 2015 a fait l'objet d'un classement en Ah inconstructible.

Compte tenu que ces évolutions du PLU de la commune de St-Roch ne portent pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone naturelle et forestière ; ne réduit 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 (nous le justifierons dans la seconde partie de ce rapport), **ce présent projet s'inscrit alors dans la cadre de la procédure de modification dite de droit commun (avec enquête publique) selon les articles L. 153-36, L. 153-37 et L. 153-38 du code de l'urbanisme**.

Extrait de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 153-31*, le plan local d'urbanisme est modifié […] lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Extrait de l'article L. 153-37 du code de l'urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative […] du maire de la commune nouvelle qui établit le projet de modification.

Extrait de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée […] du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

NB : L'analyse justifiant de l'incapacité à mobiliser le foncier au sein des zones déjà urbanisées est intégrée à la présente notice.

*** Extrait de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme**

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

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. »

L'OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU ET SA JUSTIFICATION

La justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUh Le Fourgon

Ce PLU, approuvé en février 2015, fait partie de la génération des PLU très clairement influencée par les orientations du Grenelle de l'Environnement et les réflexions à l'œuvre dans le cadre de la loi ALUR. Il s'est ainsi traduit par une révision à la baisse des surfaces urbanisées (reclassement en Ah de secteurs d'habitat diffus précédemment classés en « U ») et urbanisables (reclassement en zones agricoles et naturelles d'environ 16.7 ha précédemment classés en zones « AU ») du PLU antérieur pour vraiment maîtriser à la fois la consommation d'espaces agricoles et naturels, le rythme de construction de logements, afin qu'il reste en cohérence avec la capacité des équipements publics, et la typologie des logements dans un objectif de mixité sociale.

En effet, avec le reclassement en Ah (zonage non constructible) des secteurs d'urbanisation linéaire et peu dense de La Picherie, La Calotterie, la rue des Brosses, La Gentilhommière, La Fosse Malesse et les Grands Ruaux, le PLU de 2015 limite les possibilités de densification non maîtrisée. En effet, sont classés en zones « U » le centre-bourg ancien et essentiellement des lotissements à la forme urbaine figée ne permettant guère une densification au coup par coup. Il faut également intégrer à ce potentiel de densification les terrains classés en STECAL Aha qui avait pour finalité de tenir compte de « coups partis », et dont la présente modification augmente légèrement le potentiel avec l'extension du STECAL Aha de la rue de La Picherie pour intégrer une parcelle omise en 2015 (cf. ci-après). Ainsi, depuis 2015 seuls 8 logements ont été construits en diffus et le potentiel théorique restant est très limité à une dizaine de logements au maximum (cf. cartes ci-après)).

Pour répondre à l'objectif de création de 8 logements par an, soit 80 logements sur 10 ans, dans le PLU de 2015, le développement urbain de la commune repose donc essentiellement sur 2 sites :

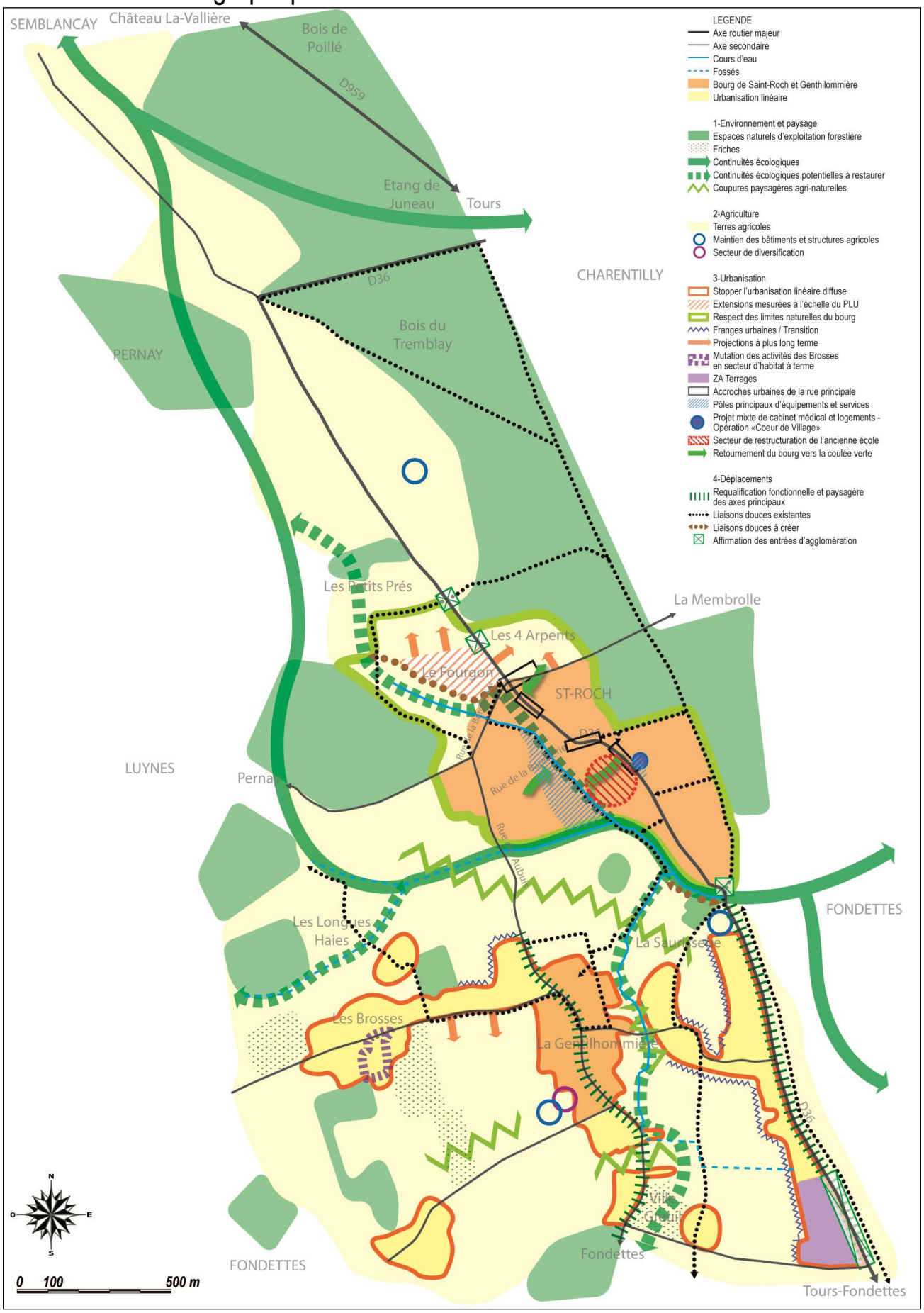
- Le site de l'ancienne Ecole, classé en UB avec une OAP, correspondant à une opération de renouvellement urbain, permettant d'accueillir une trentaine de logements sur la base d'une densité minimale de 20 logements / ha, dont 12 logements locatifs sociaux,
- Le site du Fourgon, classé en 2AUh avec une OAP, correspondant à une extension urbaine destinée à rééquilibrer le bourg vers le nord pour remettre la mairie au cœur de celui-ci, permettant d'accueillir une quarantaine de logements sur la base d'une densité minimale de 15 logements / ha, dont une dizaine de logements locatifs sociaux.

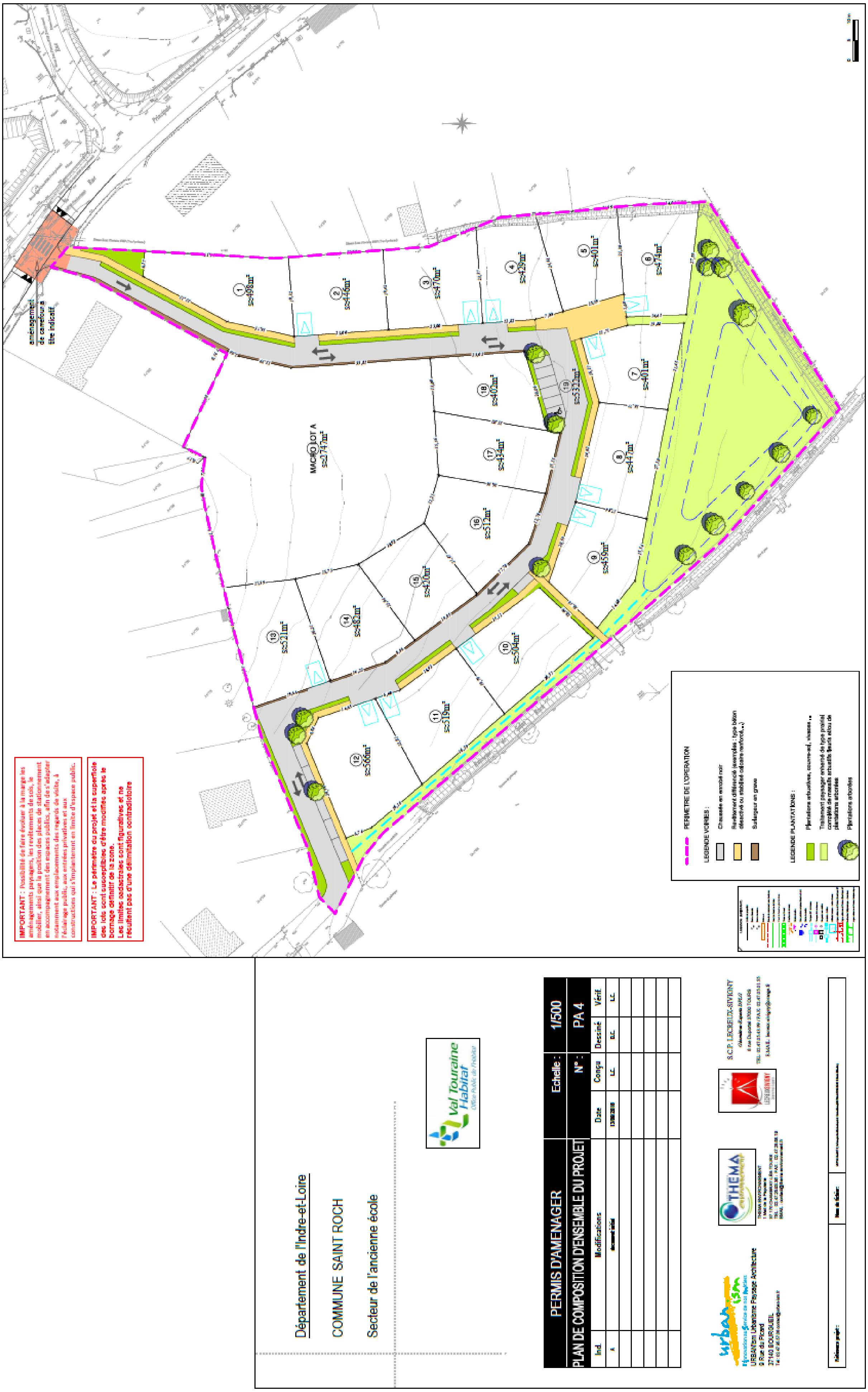
Le choix de classer en 2AUh le site du Fourgon affirme clairement la volonté de la commune de prioriser la densification et le renouvellement urbain au détriment des extensions urbaines. L'opération du Fourgon étant en cours de finalisation (18 terrains à bâtir vendus et 12 logements locatifs sociaux dont la construction va démarrer en fin d'année pour une livraison mi-2021), il est désormais temps d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUh du Fourgon, afin qu'elle permette de répondre aux besoins en logement de la commune pour la 2ème moitié de la durée de vie du PLU (2021-2025).

Le bailleur social Val Touraine Habitat qui dispose de la maîtrise foncière sur ce site avait réalisé en 2012 une étude préalable. Sur la base d'une densité de 15 logements par hectare le projet proposait un potentiel de 44 logements avec une mixité d'offre (50% de terrains à bâtir, 25% d'accession sociale et 25% de locatif social). A partir de cette étude préalable une OAP avait été élaborée lors de l'élaboration du PLU.

L'étude préalable remontant à 2012, Val Touraine Habitat, d'un commun accord avec la commune, a engagé fin 2018 la réactualisation du projet, afin de le rendre compatible avec les attendus du marché d'aujourd'hui et ainsi en assurer sa faisabilité économique dans le contexte actuel. Ce travail réalisé en étroite concertation avec la commune contribue à alimenter le contenu de cette modification du PLU, tant au niveau de l'OAP que du règlement écrit.

PADD – document graphique




IMPORTANT : Possibilité de faire évoluer à la marge les aménagements paysagers, les revêtements de sols, le mobilier, ainsi que la position des places de stationnement en accompagnement des espaces publics, afin de s'adapter notamment aux emplacements des regards de visite, à l'éclairage public, aux entrées privatives et aux constructions qui s'implanteront en limite d'espace public.
IMPORTANT : Le périmètre du projet et la superficie des lots sont susceptibles d'être modifiés après le bornage définitif de la zone. Les limites cadastrales sont figuratives et ne résultent pas d'une délimitation contradictoire
aménagement de carrefour à titre indicatif
MACRO LOT A
PERIMETRE DE L'OPERATION
LEGENDE VOIRIES :
Chaussée en enrobé noir
LEGENDE PLANTATIONS :
Plantations arborées
Département de l'Indre-et-Loire
COMMUNE SAINT ROCH
Secteur de l'ancienne école
Val Touraine Habitat
PERMIS D'AMENAGER
PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE DU PROJET
Echelle : 1/500
N° : PA 4
Ind.
Modifications
Date
Conçu
Dessiné
Vérif.
THEMA
S.C.P. LECREUX-SIVIGNY
urbanism

7

Constructions réalisées en diffus depuis 2015

Potentiel théorique disponible en diffus

Constructions réalisées en diffus depuis 2015

Potentiel théorique disponible en diffus

Les modifications apportées au PLU

Au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Dans le cadre de cette modification n°1 du PLU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation opposable, élaborée pour le PLU de 2015 en reprenant les premières esquisses issues des réflexions portées par Val Touraine Habitat en 2012 et les orientations du PLH en vigueur a été revue, afin de tenir compte de l'évolution du marché immobilier dans le secteur, du travail plus poussé de composition urbaine mis en œuvre depuis et des attendus de la commune.

Ainsi les principales évolutions portent sur :

Les éléments de programme et formes urbaines

- en supprimant le principe d'un % minimum de logements isolés (c'est-à-dire non contigu à un autre logement) : il a été préféré, pour travailler sur l'optimisation foncière et la qualité du cadre de vie, imposer dans le règlement l'implantation de la construction principale sur au moins une limite séparative ;
- en descendant l'objectif de mixité sociale de 26 à 20% de logements locatifs privés ou publics, l'opération du site de l'Ancienne Ecole accueillant un programme de 12 logements locatifs sociaux pour 30 logements construits au total soit 40% de logements locatifs pour 26% prévus initialement ;
- en ne détaillant pas la typologie des logements (au minimum 50% de T2 à T4), un arrêt du Conseil d'Etat en date du 30 mars 2018 ayant reconnu qu'un PLU ne peut imposer aux constructeurs une répartition détaillée des logements selon leur taille, notamment en imposant plusieurs types de logements et en fixant des proportions minimales à respecter.

Le parti d'aménagement

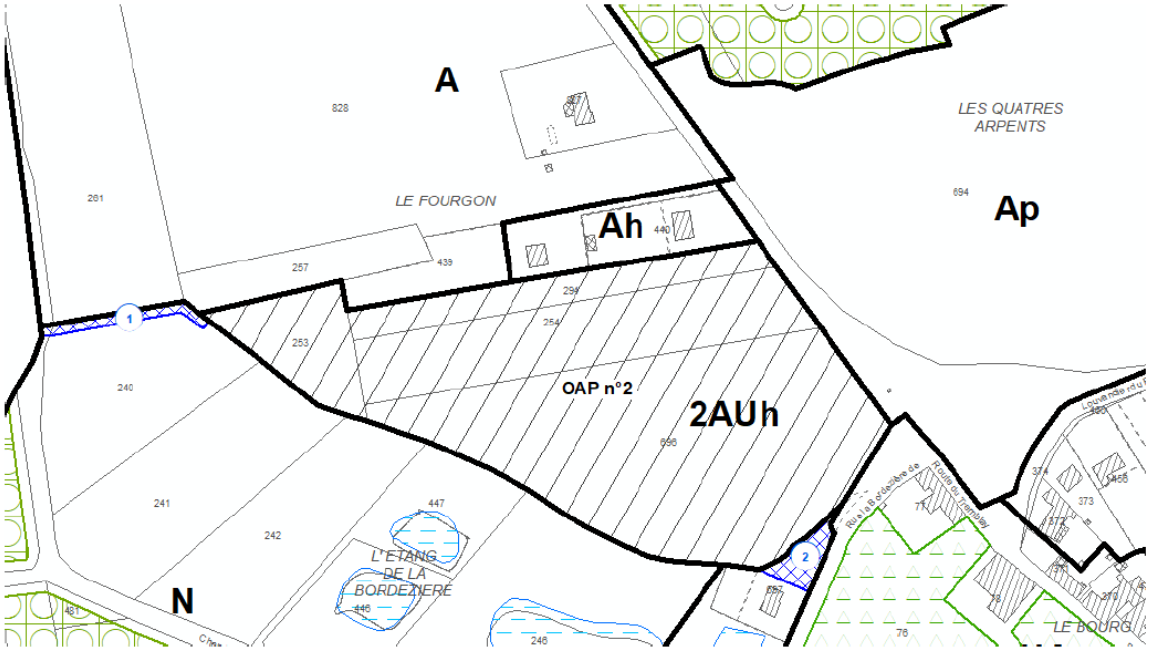
- en précisant dans le texte de l'OAP, comme le principe en est illustré sur le schéma, que l'entrée nord du bourg doit être structurée par du bâti à l'alignement des emprises publiques futures ;
- en précisant la desserte du site, notamment pour explicitement interdire la création d'accès automobile direct sur la RD36 ;
- en réduisant le nombre de figurés de liaisons douces entre le cœur du site et la coulée verte (pour pas que ce soit pris au pied de la lettre) et en ayant un principe d'aménagement plus général décrit au niveau du texte de l'OAP ;
- en traduisant dans le texte de l'OAP le principe fort d'un aménagement paysager en renforcement de la coulée verte existante ;
- en précisant que la qualification par le végétal est importante en façade sur la RD36 pour accompagner le bâti à l'alignement ;
- en précisant que le principe de gabarits irréguliers au niveau des espaces publics a pour finalité à la fois de répondre aux besoins de stationnement générés par l'opération et de permettre la végétalisation des voies, et en supprimant l'illustration, certes non contractuelle, d'une coupe de voirie, pour ne pas qu'elle fige la conception alors que différents types de voie seront à aménager (voie secondaire et venelle mixte).

LE FOURGON
L'ANCIENNE ECOLE
Rue Principale
Rue du Louvandier
Rue de la Bordeziere
Rue de la Baratterie
CR n°11
MAIRIE
ECOLE
STADE
LES QUATRES ARPENTS
LA BRÛLEE
LE BOURG
LE CHÂTEAU
LA FOIRE SAINT
LES PIECES DE LA BARATTERIE
LA VALLÉE DE SAINT-ROCH
LA FOIRE DE SAINT-ROCH
Ruisseau de Saint Roch
0 20 100 m
PROGRAMMATION
Emprise du site à vocation dominante d'accueil d'habitations et éventuellement de commerces et services
Emprise du site à vocation principale d'accueil d'habitations
Secteur plus dense privilégiant les logements intermédiaires et/ou individuels denses et/ou groupés
Projet intergénérationnel
Programme mixte pouvant comprendre des logements et/ou commerces et/ou services et/ou équipements (type pôle médical)
ORGANISATION DES DEPLACEMENTS
Principe de voie principale de desserte existante et structurante
Principe de voie secondaire de desserte à créer
Principe de venelle mixte de desserte (piétons et véhicules) à créer
Possibilité de desserte (position indicative) dans le cadre d'une extension de l'urbanisation à long terme
Principe de place et placette structurantes (formes indicatives) structurées par du bâti à l'alignement
Connections piétonnes (position et nombre indicatifs)
Visibilité et sécurité du carrefour à prendre en compte
Liaisons douces (piétons, cycle) majeures à l'échelle du bourg à prolonger
TRAITEMENT PAYSAGER ET MISE EN VALEUR DES ESPACES PUBLICS
Parc protégé au titre de l'article L 123-1-5 7 °du code de l'urbanisme
Espace paysager en renforcement de la coulée verte existante intégrant la gestion des eaux pluviales et un usage récréatif
Implantation du bâti devant s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant
Perspectives visuelles à assurer vers les espaces paysagers limitrophes (position indicative)
Bâti à l'alignement existant, délimitant l'espace public
Principe de bâti à l'alignement à créer le long des espaces singuliers
Premier plan paysager qualifiant s'appuyant sur le maintien des arbres/arbustes existants et sur un accompagnement des façades bâties par une végétation basse

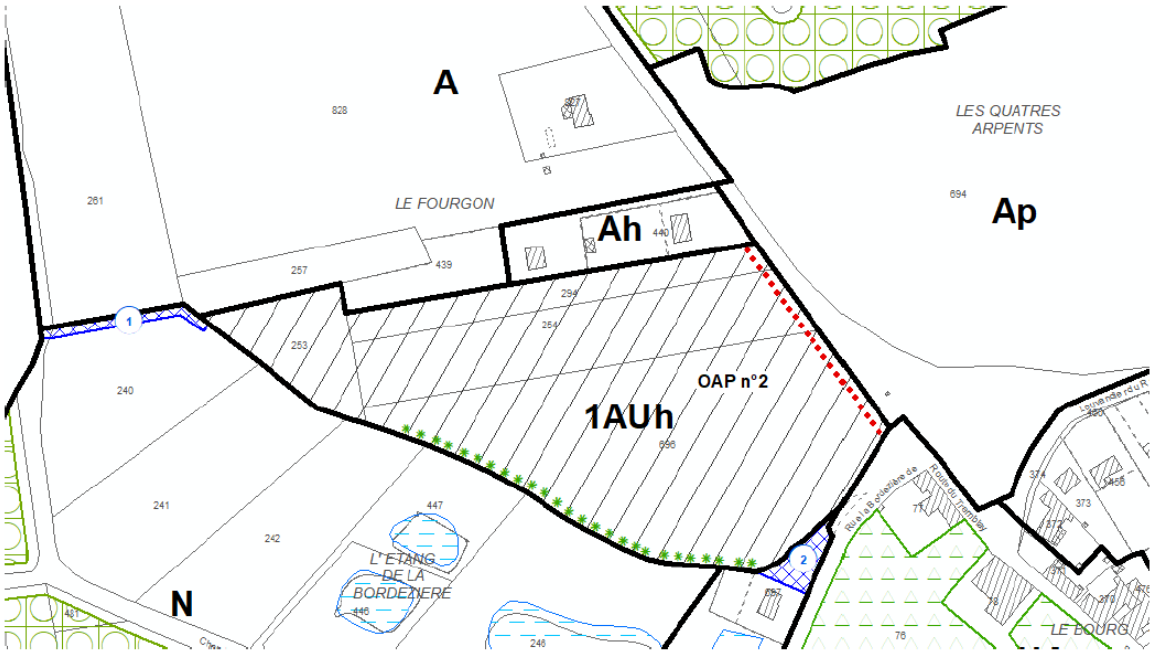
Passage de 2AUh en 1AUh du site du Fourgon, avec identification :

- D'un linéaire en façade sur la RD36 pour lequel la création d'accès automobile direct est interdit ; les terrains en façade sur cette voie devant être desservis depuis le réseau de voirie interne à créer ;
- D'une haie arborée à conserver en frange sud-ouest du site.

Avant Modification n°1



Après Modification n°1



LÉGENDE

Tracé de zonage

Zone humide *(Source : CG 37)*

Plans d'eau et mares protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Espace Boisé Classé au titre de l'article L130-1 du code de l'urbanisme

Espace vert protégé au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme

Emplacement réservé

OAP n° Secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation

Zone d'implantation de la construction principale

Bati ajouté au cadastre *(Source : commune)*

Bati dur

Bati léger

75m Loi Barnier (75m)

100m Nuisances sonores (100m)

Ajouts dans le cadre de la Modification n°1 :

Accès automobile direct interdit

Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (ex. L.123-1-5 7°)

Au niveau du Règlement – Pièce écrite :

Avant la modification n°1 du PLU, dans la mesure où il n'y avait pas de zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation (1AUh), il n'existait pas de règlement écrit associé. La présente modification du PLU induit donc la création d'un règlement spécifique pour la zone 1AUh.

Ce règlement vise à traduire certains principes figurant dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, tout en reprenant une grande partie de la trame du règlement de la zone UB (zone pavillonnaire).

Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AUh1 Occupations et utilisations du sol interdites & Article 1AUh2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Site dédié à l'accueil de constructions à usage d'habitation et aux services et équipements compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
- Cohérence de l'urbanisation et respect du programme (20% minimum de logements locatifs) en exigeant une réalisation d'un seul tenant ; la maîtrise foncière étant aujourd'hui assurée par Val Touraine Habitat.
- Respect des principes d'aménagement figurant aux OAP
- Il est également précisé dans l'article 1AUh2 que, par dérogation à l'article R151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, le respect des dispositions du règlement du PLU sera apprécié construction par construction ou lot par lot et non pas au regard de l'ensemble du projet. Cela est particulièrement important aujourd'hui dans le contexte d'une densification des opérations de logement nécessitant la mise en place de principes forts en terme d'implantation des constructions pour permettre une optimisation de l'usage des espaces non bâtis et un vrai travail sur l'intimité au cœur du quartier.

Section 2 : Conditions de l'occupation du sol

Article 1AUh3 Accès et voirie :

- Dispositions classiques reprises du règlement de la zone UB, avec une précision apportée concernant l'interdiction de création d'accès automobile direct sur la RD36 pour des raisons de sécurité et afin aussi de conserver et prolonger un aménagement paysager qualitatif en 1er plan de l'alignement bâti.

Article 1AUh4 Desserte par les réseaux :

- Dispositions classiques reprises du règlement de la zone UB pour les volets eau, assainissement eaux usées, eaux de vidange des piscines.
- Adaptation à la prise en compte de la création d'un nouveau quartier d'habitat pour le volet eaux pluviales (nécessité de définir un schéma d'assainissement des eaux pluviales pour l'ensemble du site, en privilégiant l'infiltration sur site si les sols le permettent ; à défaut rejet au milieu naturel avec respect de la réglementation en vigueur) et pour les réseaux d'électricité, téléphone et télédistribution (obligation de réseaux souterrains puisqu'il n'y a pas d'existant sur le site).

Article 1AUh5 Caractéristiques des terrains :

- N'est plus réglementé depuis la loi ALUR.

Article 1AUh6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

- Reprise des dispositions de la zone UB, en supprimant les exceptions non appropriées à la configuration d'un espace ne comprenant aujourd'hui aucune construction.

Article 1AUh7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Prise en compte de la densité de l'opération (15 logements / ha minimum), avec une majorité de parcelles comprises entre 450 et 500 m², en imposant l'implantation de la construction principale sur au moins une limite séparative (sauf si elle est implantée en limite d'une voie ou emprise publique) pour à la fois assurer une intimité aux habitants (tant au niveau du logement lui-même que des espaces extérieurs), disposer de vrais espaces extérieurs utilisables permettant notamment d'y planter des arbres de haute tige, pour faciliter l'évolution ultérieure du bâti et tenir compte des problématiques d'ensoleillement.
- Reprise des dispositions de la zone UB, en supprimant les exceptions non appropriées à la configuration d'un espace ne comprenant aujourd'hui aucune construction.

Article 1AUh8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

- N'est pas réglementé, car pas un enjeu pour une opération d'habitat de ce type.

Article 1AUh9 Emprise au sol :

- N'est pas réglementé, car la densité de logements est inscrite dans l'OAP.

Article 1AUh10 Hauteur maximale des constructions :

- Reprise des dispositions de la zone UB, en supprimant les exceptions non appropriées à la configuration d'un espace ne comprenant aujourd'hui aucune construction.

Article 1AUh11 Aspect extérieur des constructions :

- Reprise des dispositions de la zone UB.

Article 1AUh12 Stationnement :

- Reprise des dispositions de la zone UB, en précisant que pour les logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat une seule place de stationnement est requise, et en imposant un nombre de stationnement « visiteur » proportionnel au nombre de logement créés (coefficient 0.8).

Article 1AUh13 Espaces libres et plantations :

- Reprise des dispositions de la zone UB, en précisant dans le respect de l'OAP que l'urbanisation du site devra intégrer l'aménagement d'un espace paysager en renforcement de la coulée verte existante ; cet espace paysager pouvant intégrer la gestion des eaux pluviales et un usage récréatif.

Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AUh14 Coefficient d'occupation du sol :

- N'est plus réglementé depuis la loi ALUR.

Section 4 : Performances énergétiques / environnementales et infrastructures / réseaux de communication électroniques

Article 1AUh15 Performances énergétiques et environnementales :

- Reprise des dispositions de la zone UB.

Article 1AUh16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

- Reprise des dispositions de la zone UB.

La justification de l'extension du secteur Aha

Dans le PLU opposable au sein de la zone A ont été distingués un secteur Ah et un secteur Aha qui sont définis de la manière suivante p128 du rapport de Présentation du PLU opposable (cf. ci-dessous) :

- ***Ah, secteur d'habitat diffus, il permet l'évolution limitée et encadrée des habitations non liées et nécessaires à l'activité agricole, mais déjà existantes dans la zone rurale.*** *Ce nouveau secteur est nécessaire car les activités non agricoles ne peuvent être admises en zone A, conformément à l'art. L.123-1-5 II 6° du CU. L'ampleur en nombre de constructions et en superficie de l'urbanisation linéaire diffuse et du mitage en secteur rural à St-Roch revêt un caractère exceptionnel, pour lequel un secteur spécifique est défini afin de mettre un terme à ce phénomène, conformément aux objectifs du PADD. Ce secteur Ah couvre 7% du territoire communal. L'analyse et les illustrations de la partie 2 – 3 – 1 montrent bien le caractère agro-naturel dominant de ces espaces. L'existence d'une desserte en réseaux publics n'est pas un critère suffisant pour retenir un classement en U de ces espaces.*

  C'est pourquoi il n'autorise pas de constructions nouvelles principales ; il limite les extensions des habitations principales à 30% de l'emprise au sol existante ; il conditionne les nouvelles annexes – dont piscine et abri de jardin – à une distance et à une emprise au sol maximale.

La définition des limites des secteurs Ah a été réalisée à partir du cadastre et de la photographie aérienne afin de considérer « l'unité de vie », c'est-à-dire la maison et le jardin qui l'accompagne. Un certain nombre de secteurs précédemment classés en UB sont reclassés en Ah sans que le contour du périmètre ne soit modifié.

- ***Aha, secteur autorisant des constructions nouvelles sous conditions**, conformément à l'art. L.123-1-5 II 6° du CU. Le caractère exceptionnel et la justification de délimitation des secteurs concernés sont développés dans la partie 5 - 9-3 "Comparatif des superficies de zones et explication des évolutions du PLU". Il couvre 0,3% du territoire communal.*

La justification de la délimitation des secteurs Aha est précisée p145 à 147 du Rapport de Présentation du PLU opposable (cf. ci-dessous) :

La zone A comprend les trois secteurs Aha, ouvrant la possibilité de constructions neuves sous conditions. Ils se justifient pour les raisons suivantes :

- *1- secteur Aha, rue de la Picherie.*

Il s'agit d'un terrain initialement classés en 1AU, découpé en quatre parcelles libres de constructeurs. Deux maisons sont déjà construites et les deux autres parcelles ont fait l'objet d'une acquisition en vue de constructions. Il convient donc d'entériner cette situation issue du PLU précédent.

Figure 1 : secteur rue de la Picherie en cours de construction, initialement classé en 1AU au PLU

- *2- le 2ème secteur Aha était initialement classé en AUd.*

Toute construction est soumise à étude de sols par rapport à la présence d'une ancienne carrière, comblée par une décharge. Les deux parcelles ont fait l'objet d'une acquisition en vue de constructions. Il convient donc d'entériner cette situation issue du PLU précédent. Une zone d'implantation de la construction principale est définie, afin qu'il ne soit pas procéder à un redécoupage des parcelles, engendrant une urbanisation en "drapeau" (second rang). Ce genre d'urbanisation est peu qualitative et multiplie les accès sur les voies communales et départementales, ce qui pose des problèmes de sécurité. De plus, la densité des nouvelles constructions doit rester faible, en cohérence avec le tissu urbain environnant et le caractère rural du site.

Figure 2 : 2ème secteur rue de la Picherie, initialement classé en AUd au PLU

- *3- le 3ème secteur Aha, situé le long de la RD36 entre la Picherie et les Terrages, était initialement classé en zone U au PLU précédent. Il s'agit du seul espace non urbanisé le long cette voie. Il constitue une "dent creuse" dans le linéaire urbanisé. Il est donc logique de maintenir des possibilités de construction sur ce terrain, mais :*
  - *qu'elles soient réduites en profondeur pour éviter des constructions en second rang (réduction de la zone au droit de l'annexe du voisin) et une densité contraire au tissu urbain environnant et au caractère rural,*
  - *et encadrées par une zone d'implantation de la construction principale en retrait par rapport à la RD 36, au droit de la façade des maisons voisines, afin de respecter le tissu pavillonnaire environnant peu dense et implanté en retrait.*

Figure 3 : 3ème secteur Aha - "dent creuse" le long de la RD 36

On le voit ce secteur Aha correspond à ce que l'on peut communément appeler des « coups partis », par rapport à une révision de PLU posant le principe d'une remise en cause d'un zonage précédemment constructible pour enrayer le développement urbain linéaire et donc l'étalement urbain au détriment des espaces agricoles et naturels.

Or il est apparu, depuis l'approbation du PLU en 2015, qu'un « coup parti » avait été omis d'être intégré en secteur Aha au niveau de la parcelle ZA315, classée en Ah alors qu'elle constitue une dent creuse qui entrait dans le cadre d'une succession

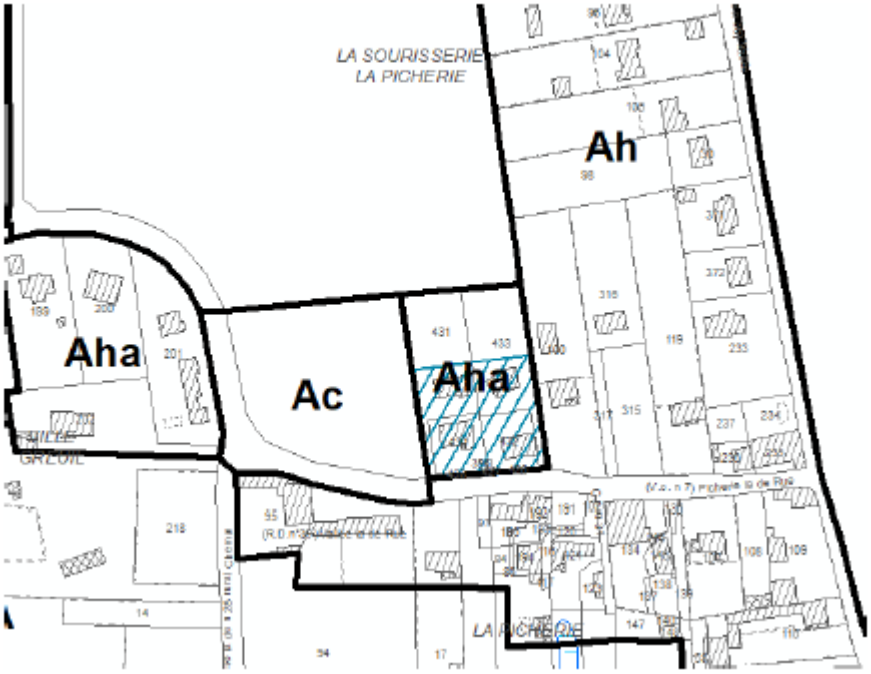
au moment de l'élaboration du PLU. Son classement en Ah ne permet donc plus sa constructibilité. La modification n°1 du PLU est donc mise à profit pour réintégrer cette parcelle dans le secteur Aha de la rue de La Picherie situé à proximité immédiate.

Les modifications apportées au PLU

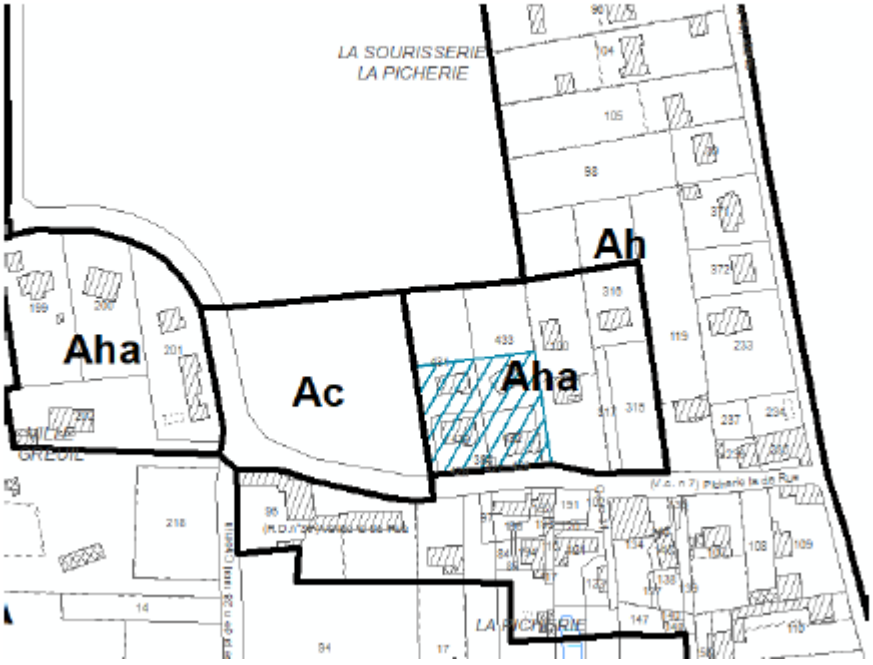
Au niveau du Règlement – Document graphique :

Dans le cadre de cette modification n°1 du PLU, le secteur Aha de la rue de La Picherie est donc étendu vers l'est pour venir intégrer la parcelle ZA315. Au passage les parcelles ZA100 et ZA 316 sont aussi intégrées au secteur Aha pour leur partie déjà bâtie, afin d'avoir un zonage cohérent dans sa délimitation. Le secteur Aha est donc étendu de 0.39 ha au détriment du secteur Ah.

Avant Modification n°1



Après Modification n°1



Cette zone était déjà inscrite en zone à urbaniser dans le PLU de 2015. Même si elle était fermée à l'urbanisation (classement en 2AUh), l'évaluation de ses incidences sur l'environnement du principe même d'une zone à urbaniser à cet endroit a été réalisée dans le cadre du PLU de 2015 (cf. Partie 6 du Rapport de Présentation). Il convient donc à ce niveau de voir comment, dans le cadre de l'ouverture elle-même de cette zone à l'urbanisation, les dispositions réglementaires édictées et les principes d'aménagement figurant dans l'OAP permettent de prendre en compte la préservation et la mise en valeur de l'environnement. Par souci de lisibilité, on reprendra la même structure d'analyse que dans le Rapport de Présentation.

1. Au regard des dispositifs sanitaires

Eau potable : le nombre de personnes par ménage et la consommation d'eau potable par personnes ont tendance à diminuer. La consommation moyenne par abonnement domestique est de 98 m^3 en 2012, contre 113 m^3 en 2011 et 118 m^3 en 2010. La capacité de réserve en jours de consommation moyenne est de 1,6 jour. Une capacité de réserve supérieure à 1 jour est considéré comme satisfaisante en première approche
.A St-Roch, la ressource en eau provient de la nappe du Turonien, moins atteinte que celle du cénomanien. Elle est classée comme une Commune où la pression de prélèvement peut augmenter. Cependant, le projet de développement de Saint-Roch doit s'accompagner d'une recherche de diversification de la ressource. Après étude de prospection et de création d'un nouveau forage sur Charentilly qui n'a pu aboutir favorablement, finalement la solution retenue est celle d'une interconnexion avec le réseau de Fondettes.

Eaux usées : Le rapport du SATESE de la station d'épuration Fondettes / l Vallée de St-Roch pour la période janvier/avril 2017 a mis en évidence un fonctionnement satisfaisant de la station avec une qualité de rejet très bonne. Sur la période considérée, la station a reçu un volume moyen journalier de 124 m^3 soit environ 45% de sa capacité hydraulique nominale (capacité nominale : 270 m^3/j, 1350 EH). Elle est donc largement en capacité d'accueillir les effluents en provenance de 45 habitations supplémentaires.

Eaux pluviales : le règlement impose la définition d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales, conforme à la réglementation en vigueur et remplissant les fonctions suivantes :

- collecte et évacuation des eaux pluviales pour des pluies fréquentes à exceptionnelles,
- régulation hydraulique (aspect quantitatif) et traitement des eaux pluviales (aspect qualitatif) avant rejet dans les eaux superficielles et/ou souterraines, afin de protéger le milieu récepteur superficiel et/ou souterrain.

Après gestion sur le site, le trop plein sera envoyé au milieu naturel (cours d'eau), si la solution de l'infiltration à la parcelle ne peut être retenue compte tenu de la nature des sols, sous réserve :

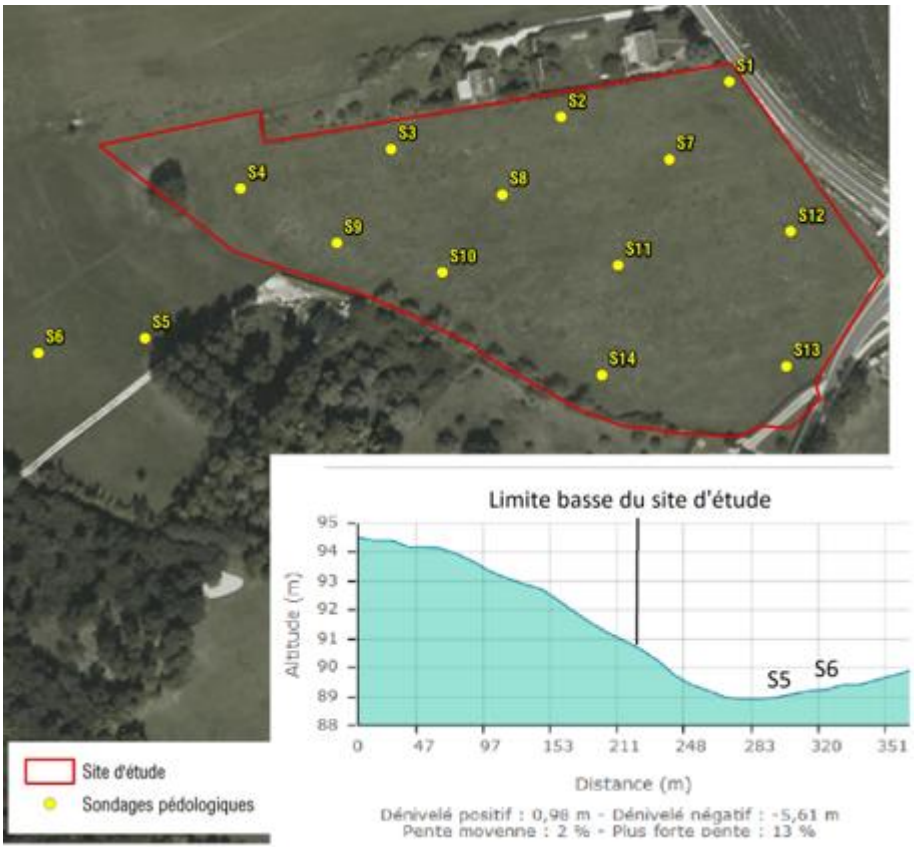
- que le débit de fuite en sortie d'opération n'excède pas celui existant avant urbanisation,
- que les prescriptions imposées par le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales ou par la police de l'eau soient respectées.

En l'espèce le projet à l'étude par Val Touraine Habitat prévoit un ouvrage de régulation d'un volume de 510 m^3 (sur la base d'une occurrence de pluie vingtennale) avec un débit de fuite de 9L/s et une surface en fond minimale de 500 m^2, dont l'exutoire sera le fossé amont du Ruisseau de St-Roch qui s'écoule environ 40 m à l'ouest du site.

2. Au regard des espaces naturels

Zones humides : L'expertise de terrain réalisée en 2018 par THEMA Environnement pour le compte de Val Touraine Habitat a conduit à mettre en évidence la présence d'un habitat potentiellement humide dont la végétation n'est pas spontanée. Seul le critère pédologique permet de déterminer le caractère humide ou non du site. L'analyse et l'extrapolation des données pédologiques et topographiques permettent de conclure à l'absence de sols caractéristiques des zones humides selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009, sur l'ensemble de la zone 1AUh.
En revanche, les sols mis en évidence au droit des sondages réalisés dans l'axe du talweg, à l'extérieur de la zone 1AUh (sondages S5 et S6), présentent des caractéristiques d'hydromorphie et sont identifiés comme caractéristiques des sols de zones humides. Par conséquent, la parcelle en contrebas de la zone 1AUh abrite une zone humide pédologique.

Il est donc envisagé un rejet diffus des eaux pluviales après tamponnement vers le fond de talweg, de façon à maintenir les conditions d'alimentation en eau de cette zone humide. Ces modalités de rejet devront faire l'objet d'une autorisation de rejet du propriétaire des terrains concernés



Cadre environnemental : L'OAP et le règlement écrit prévoient l'aménagement d'un espace paysager en renforcement de la coulée verte existante ; cet espace paysager pouvant intégrer la gestion des eaux pluviales et un usage récréatif.

3. Au regard de l'agriculture

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUh du Fourgon a nécessairement une incidence sur l'activité agricole en prélevant 3 ha. Cependant il convient de rappeler, que comme indiqué précédemment, cet emprunt de 3 ha à l'espace agricole ne se fait qu'après avoir au préalable réalisé l'opération de renouvellement urbain du site de l'Ancienne Ecole. C'est bien donc car il n'y a plus un potentiel suffisant dans l'enveloppe urbaine en densification et renouvellement urbain que cette ouverture à l'urbanisation est mise en œuvre. Il convient par ailleurs de rappeler que le PLU a prévu un renforcement significatif des densités dans l'objectif d'économiser l'espace agricole et naturel (20 logements / ha pour le site de l'Ancienne Ecole et 15 logements / ha pour le site du Fourgon).

L'extension du secteur Aha de la rue de La Picherie n'a en revanche pas d'incidence sur l'activité agricole, dans la mesure où il s'agit d'une dent creuse.

4. Au regard du patrimoine

Le règlement graphique identifie et protège la haie arborée existante en limite du talweg avec l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (ex. : article L.123-1-5 7°), tout en conservant des ouvertures visuelles sur l'espace agricole et naturel.

L'OAP et le règlement écrit prévoient également une qualification de l'entrée de bourg avec un travail sur l'alignement bâti en cohérence avec la structuration de la RD36 par le bâti dans le bourg ancien, complété par un premier plan végétalisé mettant en scène le bâti.

5. Au regard des déplacements et de la qualité de l'air

La prise en compte des enjeux de sécurité routière est effective avec l'interdiction de création d'accès automobile direct sur la RD36 tant au niveau de l'OAP que du règlement écrit et graphique. Par ailleurs l'OAP invite à une réflexion plus globale sur la

sécurisation de l'entrée de bourg en amont du giratoire de la mairie, dans le cadre de l'aménagement d'un débouché de la voie secondaire à créer sur cet axe.

La localisation du site en continuité du bourg en accroche sur le vallon du ruisseau de St-Roch permettra aux futurs habitants d'emprunter à pied ou à vélo la coulée verte aménagée au long de ce ruisseau et menant aux équipements scolaires et sportifs. En effet, la liaison douce de la coulée verte doit être prolongée, comme le principe en est indiqué dans l'OAP, en limite sud-ouest du site, avec des connections vers le cœur de l'opération.

6. Au regard des risques et des nuisances

Le secteur n'est concerné que par le risque retrait – gonflement des argiles pour lequel le PLU recommande, dans ses dispositions générales, de mener une étude géotechnique préalable à la construction, afin de prendre en compte toute disposition constructive adaptée..