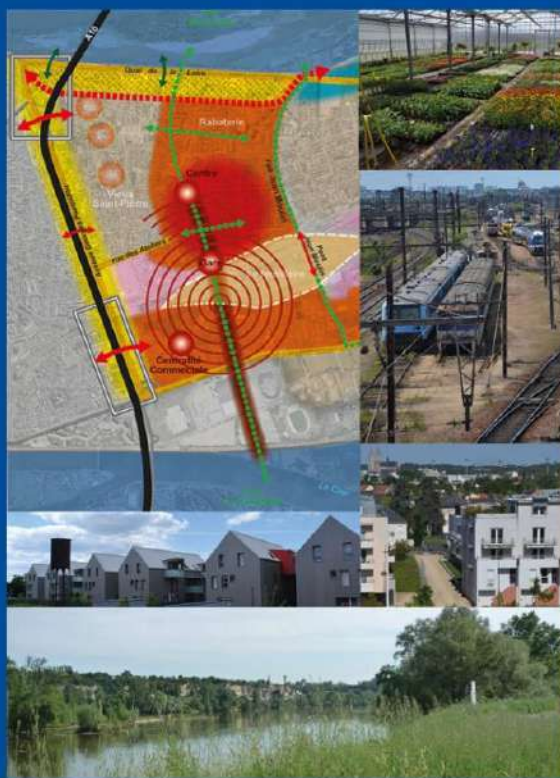


Saint-Pierre-des-Corps

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



1- RAPPORT DE PRESENTATION

Tome 2

JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS
DU PLU

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Métropolitain du 19 novembre
2018

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,

Christian GATARD.

Département de l'Indre et Loire

Sommaire

PARTIE 1 – JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU 7

CHAPITRE 1 : L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE) 8

1. UN PADD QUI RESPECTE LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DU CODE DE L'URBANISME 8

- 1.1 Un PADD qui s'inscrit dans une démarche globale 8
- 1.2 Un PADD qui s'inscrit dans les principes généraux définis par le code de l'urbanisme 8
- 1.3 Un PADD qui s'inscrit dans un processus de concertation renforcée 9

2. UN PADD QUI PREND EN COMPTE LES DOCUMENTS ET PROGRAMMES DE PORTÉE SUPÉRIEURE .. 10

- 2.1 Un PADD qui s'inscrit dans le SCoT de l'agglomération tourangelle 10
- 2.2 Un PADD qui met en œuvre Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 11
- 2.3 Un PADD qui contribue à la valorisation du Val de Loire patrimoine mondial de l'Unesco 13
- 2.4 Un PADD qui se décline en cohérence avec la SLGRI 15

3. UN PADD QUI RÉPOND AUX ENJEUX RÉVÉLÉS PAR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE 16

- 3.1 Permettre l'évolution de la ville en respectant l'identité et la cohérence urbaine 16
- 3.2 Assurer l'accessibilité à toutes les échelles 18
- 3.3 Une ville toujours active et attractive pour les habitants présents et futurs 19
- 3.4 Une ville toujours active et attractive pour l'activité économique 21
- 3.5 Mieux vivre avec son environnement 23

4. UN PADD QUI S'INSCRIT DANS UN PROCESSUS DE CONSOMMATION D'ESPACE MAÎTRISÉ 26

- 4.1 L'estimation du potentiel de densification 26
- 4.2 L'exposé des règles qui permettent la densification 33
- 4.3 Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces 34

CHAPITRE 2 : L'EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 36

1. LES GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE 36

- 1.1 La délimitation des grandes catégories de zones (U, AU, A, N) 36
- 1.2 La délimitation et les caractéristiques des zones urbaines 38
- 1.3 La délimitation et les caractéristiques des zones à urbaniser 43
- 1.4 La délimitation et les caractéristiques de la zone agricole 45
- 1.5 La délimitation et les caractéristiques des zones naturelles et forestières (N) 46
- 1.6 Le Tableau des surfaces de zones et de secteurs 49

2. LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES 50

- 2.1 La structure du règlement littéral pour chaque zone 50
- 2.2 La destination générale des sols (articles 1 et 2) 50
- 2.3 Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4) 53
- 2.4 La superficie minimale des terrains pour être constructibles (article 5) 53
- 2.5 Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9, 10) 53
- 2.6 Les règles qualitatives (articles 11 et 13) 57
- 2.7 Les règles de stationnement (article 12) 58

3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 59

- 3.1 Le cadrage général 59

3.2 Les cœurs d'îlots du Vieux Saint-Pierre	61
3.3 Les orientations du centre-ville	65
3.4 Les orientations concernant la partie Est de la ville.....	69
3.5 Les orientations d'aménagement concernant les sites d'activités	71
4. LES SERVITUDES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	74
4.1 Les emplacements réservés	74
4.2 Les espaces boisés classés.....	76
4.3 Le patrimoine à protéger	77
4.4 Les secteurs en attente d'un projet global.....	79
5. L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME	81
5.1 Le champ d'application sur le territoire communal	81
CHAPITRE 3 : L'EXPOSÉ DES MOTIFS DE L'ÉVOLUTION ENTRE LE POS ET LE PLU	82
1. LES OBJECTIFS ET LES AXES DE PROJET DU POS	82
2. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME	83
2.1 Un PLU qui confirme les options du POS tout en intégrant une meilleure prise en compte du paysage bâti	83
2.2 Un PLU qui s'adapte au contexte intercommunal	83
2.3 Le contexte législatif : lois SRU et Urbanisme et Habitat (UH), Grenelle, ALUR	83
2.4 Les principales modifications du zonage.....	84
2.5 Les principales modifications du règlement	87
3. TABLEAU COMPARATIF DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT POS/PLU.....	89
3.1 Les zones urbaines	89
3.2 Les zones à urbaniser mixtes.....	91
3.3 La zone agricole	91
3.4 Les zones naturelles	92
4. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	93
4.1 Les emplacements réservés du POS supprimés.....	93
4.2 Les emplacements réservés inscrits dans le POS et maintenus et/ou modifiés dans le PLU	95
4.3 Les emplacements réservés créés dans le PLU	96
5. ÉVOLUTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS	97
PARTIE 2 : ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	98
CHAPITRE 1 : RÉGIME DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	99
1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	99
2. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES	101
2.1 Les documents relatifs à l'urbanisme.....	101
2.2 Les plans de gestion des déchets	103
2.3 Les documents relatifs au climat et à l'énergie.....	106
2.4 Les documents relatifs à la santé humaine	109
2.5 Les documents relatifs à la gestion de la ressource en eau	109
2.6 Les documents relatifs à la protection des milieux naturels.....	112
2.7 Les documents relatifs aux milieux forestiers.....	113
2.8 Les documents relatifs aux carrières.....	114

CHAPITRE 2 : ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD	115
1. PERMETTRE L'ÉVOLUTION DE LA VILLE EN RESPECTANT L'IDENTITÉ ET LA COHÉRENCE URBAINE	115
2. ASSURER L'ACCESSIBILITÉ DE LA VILLE À TOUTES LES ÉCHELLES	116
3. RESTER UNE VILLE ACTIVE ET ATTRACTIVE POUR LES HABITANTS PRÉSENTS ET FUTURS	117
4. RESTER UNE VILLE ACTIVE ET ATTRACTIVE POUR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	118
5. MIEUX VIVRE AVEC SON ENVIRONNEMENT	119
CHAPITRE 3 : ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES VOUÉS À L'URBANISATION ET AUX AMÉNAGEMENTS DIVERS	121
1. PROJETS LOCALISÉS EN ZONE À URBANISER.....	122
2. SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE SUR LES SECTEURS AYANT FAIT L'OBJET D'UNE ATTENTION PARTICULIÈRE LORS DE L'ÉLABORATION DU PLU	136
CHAPITRE 4 : ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	143
1. MILIEU PHYSIQUE	143
1.1 Le climat	143
1.2 La topographie	144
1.3 L'hydrologie.....	144
2. CADRE BIOLOGIQUE.....	145
3. PAYSAGE ET PATRIMOINE	148
3.1 Le paysage	148
3.2 Le patrimoine culturel	149
4. AGRICULTURE ET CONSOMMATION FONCIÈRE	150
5. POLLUTIONS ET RISQUES	151
5.1 Les sols pollués	151
5.2 La pollution lumineuse	152
5.3 Les risques naturels	152
5.4 Les risques industriels et technologiques	154
6. SANTÉ HUMAINE	155
6.1 La qualité de l'air	155
6.2 La ressource en eau potable	156
6.3 Le bruit et les nuisances sonores	157
6.4 Les champs électromagnétiques.....	158
7. ASSAINISSEMENT ET DÉCHETS.....	161
7.1 L'assainissement des eaux usées	161
7.2 L'assainissement des eaux pluviales	162
7.3 La gestion des déchets	162
CHAPITRE 5 : ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE RÉSEAU NATURA 2000	164
1. PRISE EN COMPTE DANS LE DOCUMENT D'URBANISME DES SITES NATURA 2000	164
2. IMPACTS DIRECTS SUR LES SITES NATURA 2000	165
3. IMPACTS INDIRECTS SUR LES SITES NATURA 2000.....	165
4. CONCLUSION	166

CHAPITRE 6 : ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU – SUIVI ENVIRONNEMENTAL.....	167
CHAPITRE 7 : ANALYSE DES MÉTHODES UTILISÉES ET DES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES POUR ÉVALUER LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	170
1. GÉNÉRALITÉS.....	170
2. ESTIMATION DES IMPACTS ET DIFFICULTÉS RENCONTRÉES	170
3. CAS DU PLU DE SAINT-PIERRE-DES-CORPS	171
CHAPITRE 8 : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE	172
1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	172
2. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES	173
3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	174
3.1 Le contexte physique	174
3.2 Milieu, agriculture et biodiversité	175
3.3 Patrimoine bâti et sites	178
3.4 Les risques naturels et technologiques	179
3.5 La qualité de l'air et l'énergie	181
3.6 La lutte contre les pollutions et nuisances	183
3.7 La gestion raisonnée du cycle de l'eau	184
3.8 La collecte et traitement des déchets	185
4. SYNTHÈSE DE PROJET DE TERRITOIRE	186
5. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU	188
5.1 Le milieu physique.....	188
5.2 Le cadre biologique	189
5.3 Le cadre paysager.....	189
5.4 L'agriculture et la consommation foncière	193
5.5 Les pollutions et les risques.....	193
5.6 La santé humaine	195
5.7 L'assainissement et les déchets	196
6. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE RÉSEAU NATURA 2000	197
7. ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU – SUIVI ENVIRONNEMENTAL.....	198
8. ANALYSE DES MÉTHODES UTILISÉES ET DES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES POUR ÉVALUER LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	201
8.1 Les généralités.....	201
8.2 L'estimation des impacts et les difficultés rencontrées.....	201
8.3 Le cas du PLU de Saint-pierre-des-corps	201

PARTIE 1 – JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

CHAPITRE 1 : L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD (PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE)

1. UN PADD QUI RESPECTE LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DU CODE DE L'URBANISME

1.1 UN PADD QUI S'INSCRIT DANS UNE DÉMARCHE GLOBALE

Le PADD exprime le projet de développement retenu par la municipalité en tenant compte à la fois du contexte législatif et réglementaire et des enjeux propres au territoire communal appréhendé en tant qu'élément constitutif d'un territoire plus vaste, de l'Est de la Métropole tourangelle.

Les choix retenus par le PADD ont été guidés par :

- les principes et les thèmes définis par le Code de l'urbanisme ;
- la prise en compte des orientations inscrites dans les documents de planification ou de programmation sectorielle encadrant le développement de la ville ;
- les enjeux environnementaux, économiques et sociaux révélés par le diagnostic du territoire.

Le PADD a par ailleurs été établi à partir de différents éléments :

- un diagnostic réalisé sur l'ensemble des grandes thématiques (démographie, habitat, économie, déplacement, environnement, patrimoines, armature urbaine...) ;
- les divers diagnostics et éléments de projets afférents aux documents supra-communaux (PLH, PADD et DOO du SCoT de l'agglomération tourangelle) ;
- un état initial de l'environnement détaillé ;
- la volonté de poursuivre les grands axes du projet urbain mis en œuvre dans le POS.

Enfin, le projet a cherché le meilleur compromis entre la nécessité de développer la ville au regard de son statut de pôle urbain et la volonté de rester dans un processus maîtrisé de densification compte tenu du caractère inondable de l'ensemble du territoire communal.

1.2 UN PADD QUI S'INSCRIT DANS LES PRINCIPES GÉNÉRAUX DÉFINIS PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les principes généraux et thèmes définis aux articles L.101-1, L.101-2 du Code de l'urbanisme forment le cadre général dans lequel le PADD du PLU de Saint-Pierre-des-Corps s'inscrit et notamment ceux visant :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain, la préservation des paysages et des milieux naturels, et la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable. La recherche de cet équilibre s'exprime dans le PADD à travers le calibrage des sites d'urbanisation future en fonction des besoins de la commune sur la base des orientations fixées par le PLH et le SCoT en continuité et à l'intérieur de la ville, la protection des espaces agricoles de la ville, la préservation des espaces naturels et des zones humides (Boire, Filet...) ;
- la diversité des fonctions et la mixité sociale dans l'habitat en répondant aux besoins présents et futurs et aux objectifs de répartition géographiquement équilibrée des fonctions, d'amélioration des performances énergétiques et de diminution des obligations de déplacements ; à Saint-Pierre-des-Corps ce principe trouve sa traduction à la fois dans la volonté de conforter le centre urbain et d'affiner la programmation de logements au services des grands équilibres démographiques et sociaux ;
- le développement des communications numériques (gestion des fourreaux...) ;
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production des énergies renouvelables, la préservation des ressources naturelles ; dans ce domaine le PADD promeut la qualité

environnementale dans l'aménagement et le développement des déplacements non motorisés par le déploiement d'un maillage de circuits de circulations douces couvrant l'ensemble du territoire ;

- **la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature**, dont le risque d'inondation qui concerne l'ensemble du territoire communal et le risque technologique avec Primagaz et les dépôts pétroliers.

Plus globalement, le PADD répond aux finalités du développement durable définies par l'article L.110-1 du Code de l'environnement :

- la lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- la préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- l'épanouissement de tous les êtres humains en commençant par la satisfaction des besoins essentiels.

1.3 UN PADD QUI S'INSCRIT DANS UN PROCESSUS DE CONCERTATION RENFORCÉE

Le passage du Plan d'Occupation des Sols (POS) au Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'est accompagné de la mise en place d'un large dispositif de concertation et de sensibilisation à l'urbanisme à travers plusieurs dispositifs :

✓ **Les ateliers de la Cité**

La ville a souhaité associer de manière active les habitants à la démarche de révision du PLU à travers les "ateliers de la cité". La ville a ainsi été découpée en quatre grands secteurs et chaque groupe d'habitants a donné sa vision des enjeux et perspectives d'évolution du territoire.

✓ **La réalisation d'une exposition évolutive réalisé en trois temps et présentant respectivement :**

- le diagnostic et les enjeux ;
- les cinq axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- la traduction du PADD dans le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

✓ **Plusieurs réunions publiques**

Plusieurs réunions publiques ont permis d'informer les habitants sur le déroulé de la procédure et la structuration du projet avec principalement une présentation synthétique de l'ensemble de la démarche **le 16 mai 2017**.

- ✓ **Une concertation avec les acteurs économiques** avec une présentation des orientations d'aménagement concernant les zones d'activités de la ville
- ✓ **Des conférences et un travail pédagogique menés au sein des écoles de la ville**
- ✓ **Une exposition récapitulative (du 7 au 23 septembre 2017) avec présentation des OAP et du travail réalisé par les écoles**



2. UN PADD QUI PREND EN COMPTE LES DOCUMENTS ET PROGRAMMES DE PORTÉE SUPÉRIEURE

Les contours du projet de développement et d'aménagement durable de Saint-Pierre-des-Corps, tout en répondant à des problématiques locales, se dessinent en tenant compte des enjeux de territoire à l'échelle intercommunale et en intégrant les objectifs liés à la mise en œuvre des politiques sectorielles et des plans/programmes.

2.1 UN PADD QUI S'INSCRIT DANS LE SCOT DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

Concernant les capacités d'accueil, le projet de la commune s'inscrit bien dans l'armature hiérarchisée du SCoT (35.800 logements à produire) en fonction de son statut de ville du cœur métropolitain. Pour mémoire, la clé de répartition de la production de logements à venir est la suivante :

- 59% dans le cœur métropolitain (dont fait partie Saint-Pierre-des-Corps) ;
- 17% au sein des pôles relais ;
- 24% dans les communes périurbaines.

Le projet communal s'inscrit également dans l'ambition du SCoT de définir les modalités d'une urbanisation qui soit la plus vertueuse pour le territoire de l'agglomération, avec notamment l'économie de plus de 400 hectares pour les zones à vocation d'habitat ou mixte ("Faire la ville autrement"), l'identification à l'intérieur de l'enveloppe bâtie des sites potentiellement mutables ou encore l'augmentation des densités bâties.

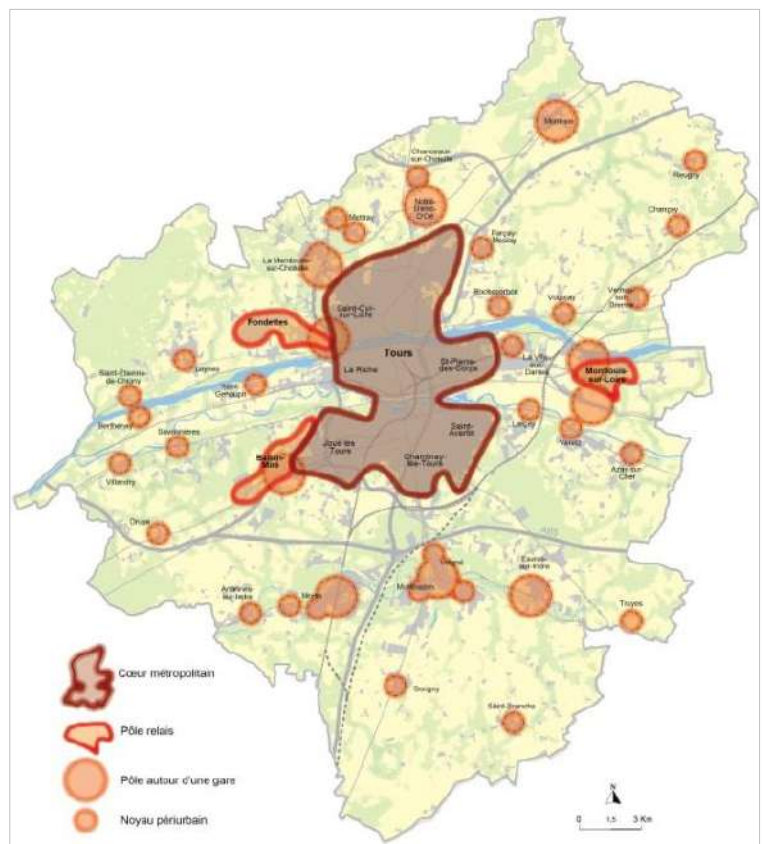
Le projet communal participe ainsi à la dynamique de l'agglomération en proposant une offre urbaine à la hauteur de son statut de commune du cœur métropolitain mais compatible avec son caractère de ville inscrite dans un territoire entièrement submersible (voir le PADD de la SLGRI, "pour un développement du val résolu et résilient").

Concernant la consommation d'espace, le projet envisage une grande partie de sa production de logement en renouvellement urbain par densification des espaces libres à l'intérieur de l'enveloppe urbaine (zone UB et UC notamment) et en permettant la poursuite, dans les sites pertinents, d'une urbanisation plus dense (zones UA).

Par ailleurs, le recours aux orientations d'aménagement et de programmation sur les sites en mutation est de nature à cadrer et fixer, au sein des PLU, le niveau d'exigence dans la conception des futurs projets afin de promouvoir la démarche de projet urbain, d'insertion, qui repose sur l'analyse et la prise en compte de la spécificité des contextes.

Enfin, le projet de la commune prend totalement en compte la volonté de faire de "la nature une valeur capitale" en protégeant les grands espaces naturels et en apportant une attention particulière à la trame verte urbaine.

Hierarchie des pôles de développement urbain du SCoT



2.2 UN PADD QUI MET EN ŒUVRE LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

La Métropole s'engage ainsi à produire entre 9.000 et 10.500 nouveaux logements entre 2018 et 2023.

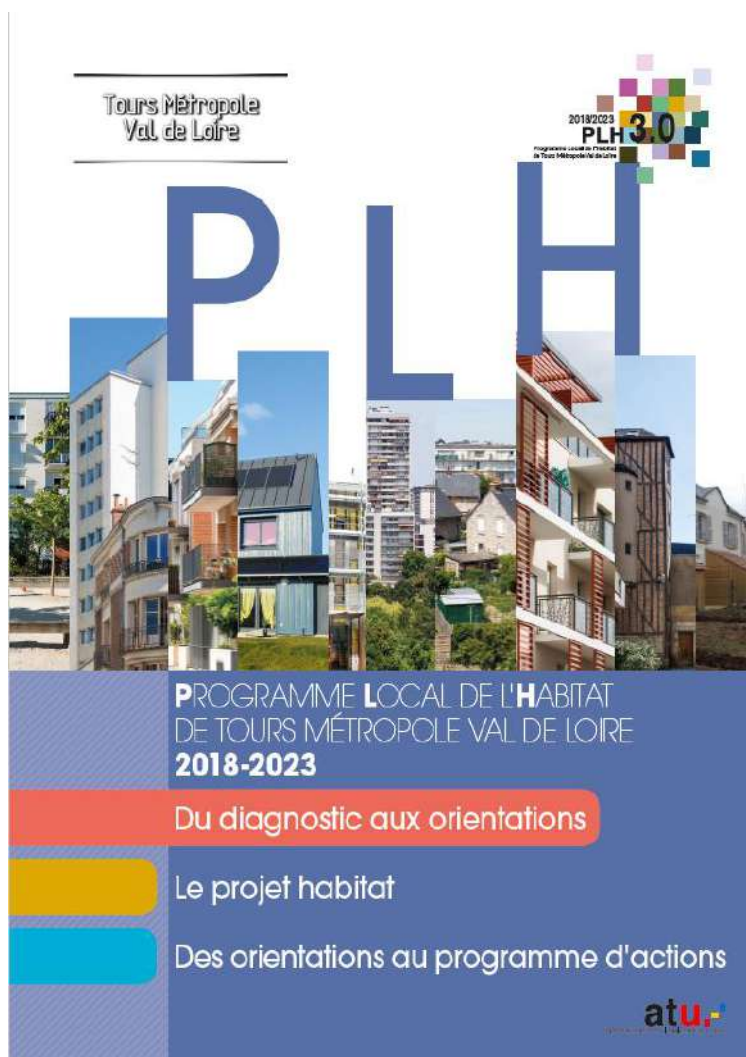
Suivant le principe d'une action publique sur mesure pour être au plus près des besoins de chacun, la répartition de cette offre entre les communes membres de la Métropole est fonction de leurs ambitions et de leurs capacités de développement. Elle tient compte notamment du contexte social, des opportunités foncières, du degré d'équipement et d'accessibilité du territoire en fonctions des objectifs suivants :

- moins de 4 logements sur 10 devraient être réalisés à Tours ;
- 4 logements sur 10 le seraient dans les six autres communes du cœur métropolitain (dont Saint-Pierre-des-Corps).

Le PADD intègre ces objectifs quantitatifs de production révisés en calibrant les capacités d'accueil de la commune eu égard à son statut de ville du cœur métropolitain (voir le paragraphe 4.1 ci-après relatif à l'estimation du potentiel de densification).

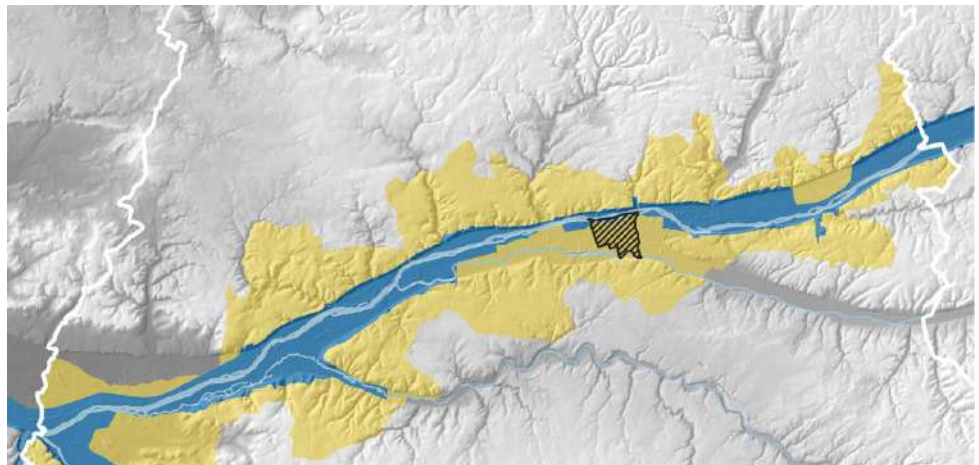
Par ailleurs, la production à venir de logements locatifs permettra :

- de favoriser notamment l'implantation de ménages plus jeunes. Il s'agit à la fois d'attirer de nouveaux jeunes ménages et de donner la possibilité aux jeunes de cohabiter et de poursuivre leur parcours résidentiel tout en restant dans leur bassin de vie ;
- de maintenir l'équilibre socio-démographique en rééquilibrant la pyramide des âges ;
- de développer l'offre en direction des familles.



2.3 UN PADD QUI CONTRIBUE À LA VALORISATION DU VAL DE LOIRE PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

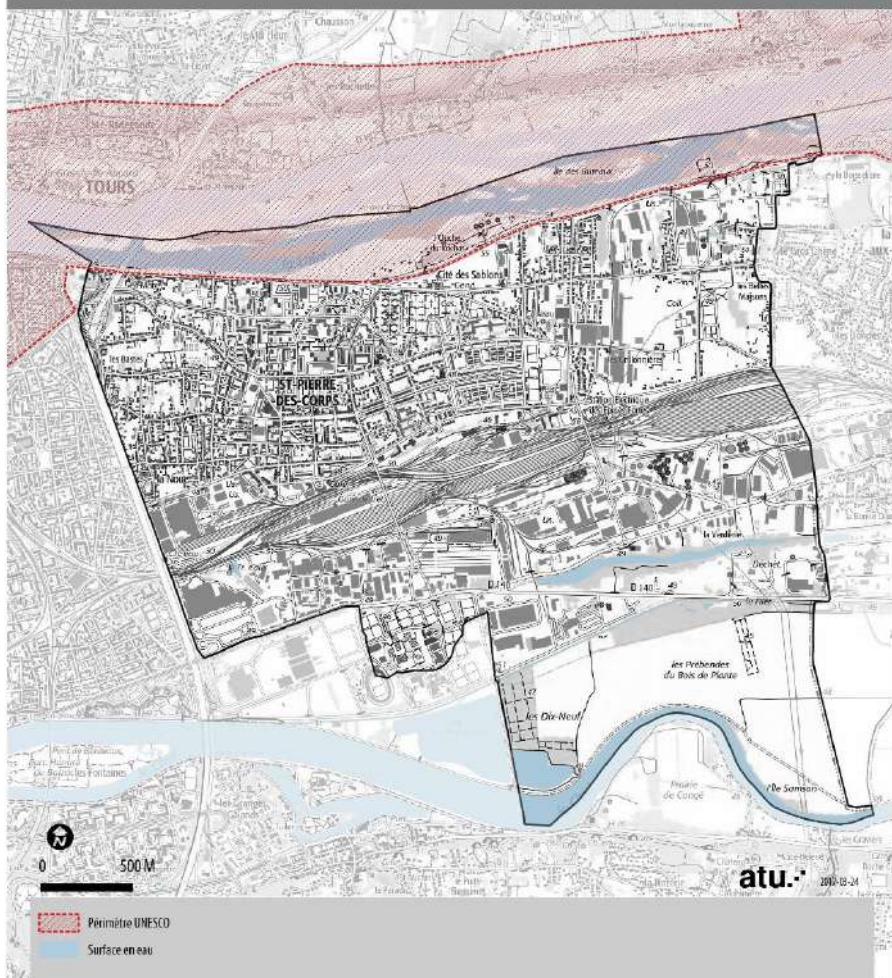
Le 30 Novembre 2000, le Comité international du patrimoine mondial a inscrit le Val de Loire sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO en tant que paysage culturel vivant de Sully-sur-Loire (45) à Chalonnes-sur-Loire (49). Cette inscription



signifie que le Val de Loire, bien naturel et culturel, a une Valeur Universelle Exceptionnelle (V.U.E.). Cette inscription est un engagement à mettre en place les moyens d'identification, de protection, de conservation et de mise en valeur de ce paysage culturel vivant.

La V.U.E. est la garantie d'un cadre de vie et de travail exceptionnel, préservé, et attractif notamment pour les touristes. C'est donc un capital générateur de qualité de vie et de développement de l'économie locale et notamment touristique.

SAINT-PIERRE-DES-CORPS Le périmètre UNESCO



a) LA PARTIE NORD DE LA VILLE INSCRITE DANS LE PÉRIMÈTRE PRINCIPAL DE L'UNESCO

La commune de Saint-Pierre-des-Corps est concernée par le périmètre inscrit à l'UNESCO :

- *Le périmètre principal* concerne la Loire ;
- *La zone tampon* englobe la totalité du territoire communal.

b) DES ACTIONS MENÉES QUI CONCOUENT À LA MISE EN VALEUR DE LA V.U.E.

Ville ligérienne, par ses caractéristiques géographiques (une ville sans relief installée dans une varenne totalement inondable), son organisation bâtie linéaire sur les quais de la Loire, par sa tradition de culture encore présente à travers le maraîchage, les jardins ouvriers et les grands espaces agricoles de la vallée du Cher, Saint-Pierre-des-Corps affiche une volonté ferme d'entretenir et de cultiver son identité. Diverses actions projetées par la ville s'inscrivent dans cette perspective et s'établissent ainsi en concordance avec le projet de plan de gestion du Val de Loire patrimoine de l'UNESCO.

- **La volonté de valoriser ses liens avec le fleuve**

Même si la ville bénéficie de la proximité immédiate de la Loire, l'accessibilité et les liens avec le fleuve restent complexes et l'ouverture de la ville sur l'eau demeure insuffisante. Face à ce constat l'objectif du projet de développement local est de réintégrer le fleuve à sa juste place dans les pratiques et la perception de son rôle structurant paysagé notamment à travers :

- sa meilleure intégration à la structure urbaine de la ville (ouverture du quartier de la Rabâterie sur le fleuve, gestion des points d'interfaces stratégiques, prolongation des rottes, élaboration d'une boucle en accompagnement de la Loire à vélo....);
- le réaménagement et l'apaisement des espaces riverains des points de vue fonctionnels et paysagers.

- **Mieux intégrer les infrastructures**

Le paysage urbain est fortement marqué par les infrastructures qui constituent un atout en termes d'accessibilité mais génèrent des nuisances en termes de bruit, d'impacts visuels, et ne favorisent pas en l'état la pratique des circulations douces. Face à ce constat, l'objectif de la ville est de mieux les intégrer à travers les projets suivants :

- organiser les relations entre Saint-Pierre-des Corps et Tours à travers l'aménagement du dessous de l'autoroute (voir le concours de conception urbaine "Passages") ;
- requalifier l'avenue Jacques Duclos et le rue Marcel Cachin ;
- valoriser les quais de la Loire ;
- étudier les possibilités d'aménagement de l'entrée Ouest de la ville à partir du redéploiement et de la simplification du nœud d'infrastructures existant ;
- valoriser les perspectives sur le "fleuve" ferroviaire.

- **Prendre en compte les patrimoines**

La démarche d'identification et de protection de ce qui fait patrimoine à Saint-Pierre participe à maintenir les traces d'une histoire urbaine, confortant ainsi l'identité spécifique d'une ville pour partie reconstruite après la seconde guerre mondiale.

Le patrimoine bâti dans la diversité de ses composantes, les singularités (réservoirs, puits, escaliers...), le patrimoine végétal sont autant d'éléments constitutifs d'une identité locale s'intégrant dans le cadre plus global des entités paysagères classiques du Val de Loire.

- **Garder la lecture des caractéristiques urbaines et paysagères du Vieux Saint-Pierre**

Le Vieux Saint-Pierre, avec sa structure bâtie ancienne et la spécificité de sa trame végétale, constitue un espace urbain unique en plein cœur de l'agglomération. Il est destiné à poursuivre une urbanisation maîtrisée en préservant notamment ses caractéristiques de "ville dans ses jardins", offrant ainsi une déclinaison originale d'une séquence bâtie ligérienne.



2.4 UN PADD QUI SE DÉCLINE EN COHÉRENCE AVEC LA SLGRI

Tant dans la poursuite de son projet de renouvellement urbain que dans la recherche d'un urbanisme adapté au risque d'inondation (localisation de la production, matériaux utilisés, gestion spécifique des étages situés en deçà des plus hautes eaux connues...), le PADD s'inscrit pleinement dans la philosophie de la SLGRI (stratégie locale de gestion du risque d'inondation).

Après un état des lieux du risque sur l'ensemble du bassin Loire-Bretagne et l'exploitation des connaissances disponibles, l'évaluation préliminaire des risques d'inondation a conduit à identifier vingt-deux territoires à risque d'inondation important (TRI) où se concentrent fortement des enjeux exposés aux inondations.

Ces secteurs ont été retenus à partir de critères nationaux et des priorités que se sont fixées les instances de bassin. La liste de ces territoires a été formalisée par arrêté du Préfet coordonnateur de bassin le 26 novembre 2012.

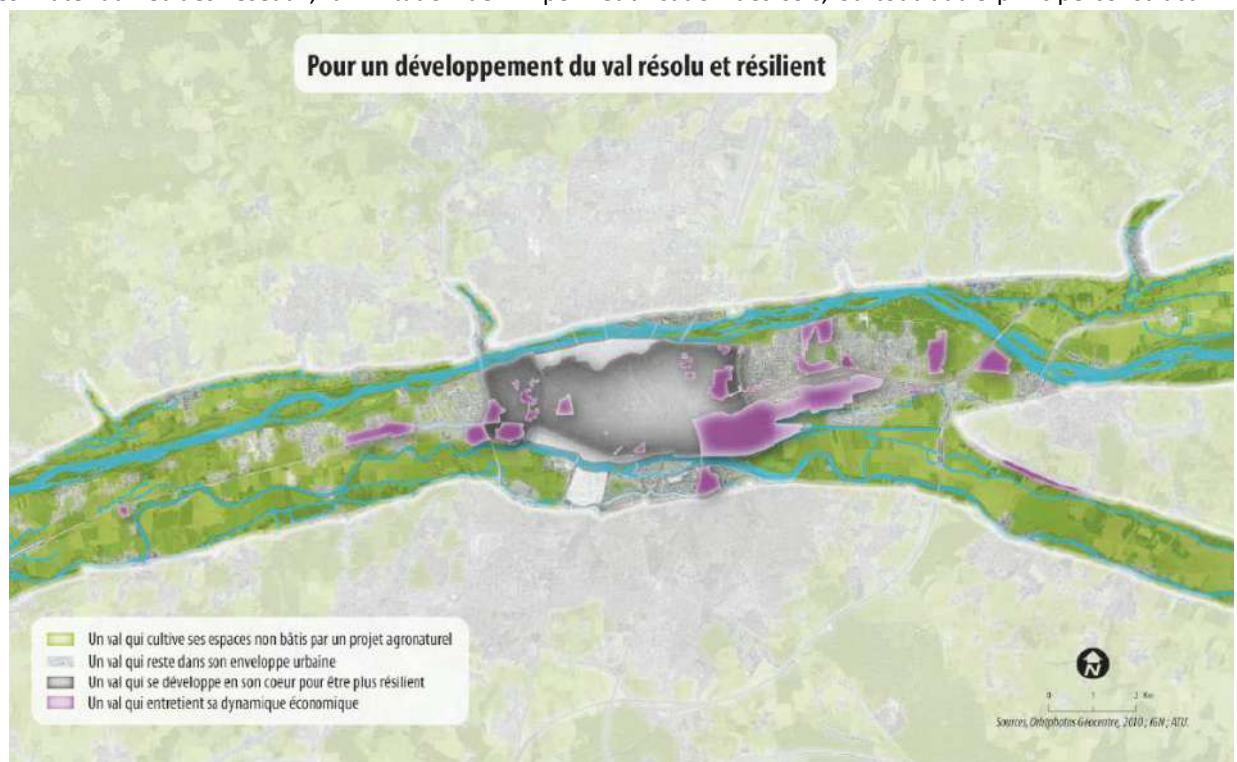
Au vu des enjeux liés aux débordements de la Loire et du Cher, le secteur de Tours est l'un d'entre eux.

La sélection d'une partie d'une agglomération ou d'un bassin de vie dans un TRI souligne la nécessité d'intervenir pour diminuer le risque d'inondation. Elle engage l'ensemble des pouvoirs publics dans la recherche de cet objectif.

Face à cette spécificité du Val de Tours, dont le cœur d'agglomération serait très fortement impacté par une inondation, la stratégie consiste à ne pas figer la dynamique de ce territoire habité, en lui permettant de maintenir son poids démographique, ses emplois, son identité culturelle et patrimoniale. Toutefois, cet objectif ne peut être rendu possible que grâce au renouvellement urbain, qui permet de réduire la vulnérabilité du tissu, tout en contenant les espaces bâtis dans leur enveloppe. L'urbanisme résilient doit devenir la règle pour sa capacité à atténuer l'impact des inondations et à favoriser le retour rapide à la normale.

L'intensité urbaine doit être modulée au regard du niveau de risque connu, en intégrant les grands enjeux de développement d'une métropole des bords de Loire qui doit poursuivre sa mutation. Il s'agit également de promouvoir des formes urbaines, des usages et des méthodes constructives compatibles avec l'aléa.

Au sein de l'enveloppe existante, l'adoption d'un urbanisme résilient devra permettre aux bâtiments et aux réseaux d'être le moins impactés possible par l'inondation et de retrouver un fonctionnement normal dans les meilleurs délais après la crise. La construction de logements ou à défaut de pièces hors d'eau, l'adaptation des fonctions et des usages des pieds d'immeubles situés sous le niveau des plus hautes eaux connues, l'adaptation des matériaux et des réseaux, la limitation de l'imperméabilisation des sols, ou tout autre principe constructif



répondant à cet objectif, seront mis en œuvre.

3. UN PADD QUI RÉPOND AUX ENJEUX RÉVÉLÉS PAR LE DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

Afin que Saint-Pierre-des-Corps participe pleinement de la dynamique du cœur métropolitain tout en préservant son identité de commune du Val de Loire inscrite au patrimoine mondial de l'Unesco, le PADD s'est attaché à répondre, à travers cinq axes, aux enjeux de gestion et d'organisation durables de l'espace local.

3.1 PERMETTRE L'ÉVOLUTION DE LA VILLE EN RESPECTANT L'IDENTITÉ ET LA COHÉRENCE URBAINE

La ville fait le choix d'un scénario permettant de maintenir la population à un seuil de 16 000 habitants à l'horizon 2030. Dans cette perspective le PADD promeut la poursuite d'une politique d'aménagement de l'espace urbain prenant en compte les enjeux propres à chacun des sites concernés.

a) CONCERNANT LE CENTRE URBAIN À LARGE ÉCHELLE

Le projet urbain du POS visait à développer un centre-ville élargi délimité à l'Ouest par la rue de la Grand Cour et à l'Est par la rue Jean Jaurès avec comme principaux objectifs la réalisation de la ZAC Grand Cour, la restructuration du quartier de La Rabâterie et la mise en valeur de la façade urbaine de l'avenue Jean Jaurès. L'ensemble participant à renforcer l'image et les fonctions de centralité.

Le PLU poursuit et amplifie cette démarche en définissant un nouveau périmètre franchissant le faisceau ferroviaire. Cet élargissement prend ainsi en compte la volonté de mieux connecter et articuler la rive Nord et la rive Sud de la ville.

Entre La Rabâterie et Rochepinard, le projet de développement vise ainsi à constituer un centre urbain organisé autour d'un axe majeur Nord/Sud traversant les voies ferrées. Il intègre ainsi l'îlot ferroviaire (espace à fort potentiel d'intermodalité) et les grands équipements économiques et commerciaux des Atlantes et des Grands Mortiers.

Il comprend **un cœur de ville** qui s'établit entre la mairie et la gare et permet d'exprimer la densité la plus forte en termes de hauteurs et de continuité bâtie.

b) CONCERNANT LES QUARTIERS

Le Vieux Saint-Pierre et la Morinerie (Épines Fortes) sont les deux sites comprenant encore un potentiel de densification à partir de la mobilisation d'espaces libres de toute construction. Ils constituent donc des sites prioritaires de développement, mais avec des principes d'aménagement distincts au regard de leurs spécificités et de leur positionnement au sein de la trame urbaine locale.

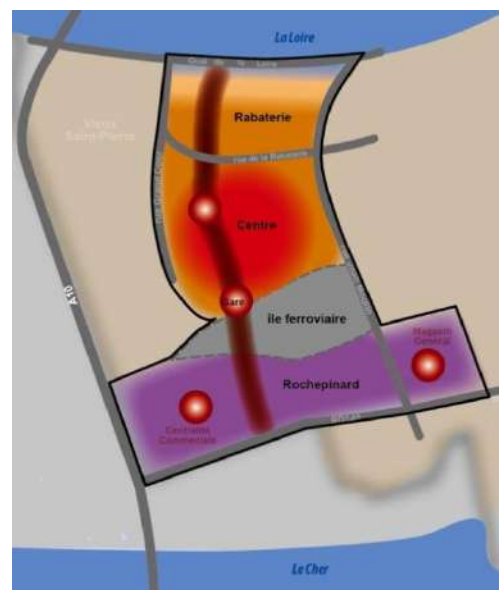
POURSUIVRE L'AMÉNAGEMENT DES CŒURS D'ÎLOT DU VIEUX SAINT-PIERRE

Les nouveaux programmes d'habitat laisseront une large part à la trame végétale sous forme de jardins privés et d'espaces publics. Ils prolongeront le maillage des rottes à l'intérieur des îlots ; et respecteront la hauteur des bâtiments existants.

POURSUIVRE L'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DE LA MORINERIE

L'objectif est de mieux relier le quartier et son parc au reste de la ville :

- en insérant au Sud un programme d'habitat ;
- en complétant l'offre d'équipements de sports et de loisirs ;
- en permettant le changement de destination des locaux d'activités en logement au sein du secteur UCm.



a) CONCERNANT LA PROTECTION DU PATRIMOINE VÉGÉTAL ET BÂTI

Dans un contexte de croissance urbaine accélérée pour répondre aux besoins toujours plus nombreux et diversifiés, le paysage bâti se modifie constamment au gré de l'insertion de nouvelles fonctions urbaines (habitat, économie, infrastructure, équipement). Cette mutation, positive en soi, car elle témoigne d'une attractivité de la Métropole, doit pour autant être maîtrisée de manière à ce qu'elle n'aboutisse pas à une perte de repères au regard de ce qui caractérise les identités paysagères locales.

C'est dans cette perspective que le PADD propose une approche patrimoniale renforcée, destinée à conserver la lecture distincte des typologies d'habitat de référence. Il s'agit de faire en sorte que les nécessaires adaptations ou le renforcement de la structure urbaine puissent rester compatibles et garder lisibles, le bâtiment, la séquence bâtie ou le quartier dans sa typologie de référence. Cette démarche s'applique également aux aspects non bâtis des quartiers. En particulier elle justifie une approche très contextualisée de l'urbanisation des îlots du Vieux Saint-Pierre en laissant toute sa place à la trame végétale très présente dans cette partie Ouest de la ville. Elle s'applique également à certains îlots du centre-ville avec la volonté d'assurer, au sein de cette trame bâtie, les équilibres existants en termes d'organisation et de présence du végétal. Cela suppose une gestion équilibrée des densités et des emprises au sol.

D'une manière générale cette reconnaissance des spécificités locales, qui permettra de guider et de maîtriser l'adaptation du tissu bâti patrimonial à l'évolution des modes de vie et des besoins correspondants, concerne notamment :

- les fermes et logis anciens ;
- les maisons de maître ;
- les lotissements ouvriers ;
- les ensembles de maison de la Reconstruction ;
- les maisons de ville "remarquables" ;
- le patrimoine industriel ;
- le petit patrimoine (bâti et végétal représentatif des identités des quartiers).

Cette approche patrimoniale se traduit par des secteurs spécifiques (zones UCa UCb), et par la mise en œuvre de servitudes de protection visées à l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Elle est rendue d'autant plus nécessaire que le renouvellement urbain et la maîtrise de la consommation d'espace (dans le respect des contraintes liées au caractère inondable du val) supposent de réinvestir la ville avec l'enjeu fort de restructurer sans dénaturer.

Enfin, le label Unesco du Val de Loire consacre de fait le niveau de qualité du cœur métropolitain. Il doit être entretenu et servir de référence pour la poursuite d'un urbanisme de projets vertueux.



3.2 ASSURER L'ACCESSIBILITÉ À TOUTES LES ÉCHELLES

Le PLU de Saint-Pierre-des-Corps s'attache à poser un cadre destiné à maîtriser les besoins en matière de déplacement et de circulation automobile mais également à assurer l'accessibilité à toutes les échelles de la ville.

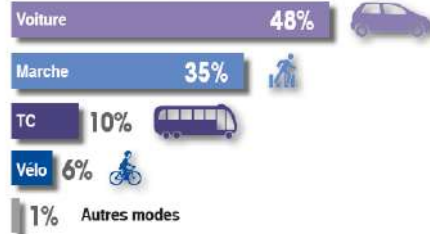
Ainsi que le montre le diagnostic, les infrastructures ferroviaires et la topographie cantonnent l'utilisation de la voiture particulière dans une part modale inférieure à 50 %.

C'est pourquoi la ville entend poursuivre les actions et utiliser tous les leviers visant à développer les autres modes de déplacement (les transports collectifs et les circulations douces).

Cette volonté de diversification s'inscrit naturellement dans les axes prioritaires du plan climat visant à limiter l'émission des gaz à effet de serre et participe à la mise en œuvre du PDU (Axe 1 : donner la priorité aux modes alternatifs à la mobilité motorisée individuelle).

50.000 déplacements quotidiens

Comment se déplacent les corpopétrussiens ?



a) CONCERNANT L'OUVERTURE DE LA VILLE SUR SON ENVIRONNEMENT GLOBAL

Plusieurs constats sont à rappeler :

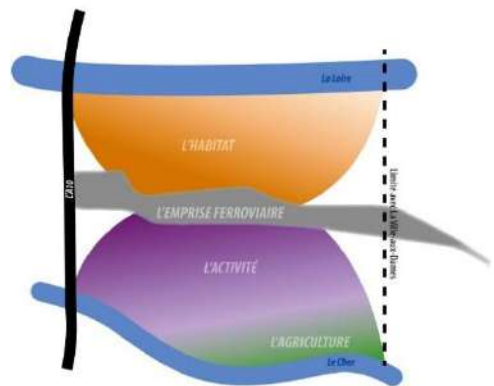
Le territoire local se caractérise par une organisation en "strates" :

- les strates naturelles qui constituent les limites Nord et Sud de la ville ;
- la "ville habitée" au Nord des voies ferrées ;
- la "ville travaillée" au Sud des voies ferrées ;
- entre les deux un puissant faisceau ferroviaire avec sa gare d'agglomération.

Le territoire est marqué par les infrastructures de déplacements :

L'autoroute A10 (et l'avenue Pompidou), la gare TGV et le faisceau ferroviaire marquent fortement l'organisation de la ville.

Favorisant l'accessibilité du territoire, ils constituent également des éléments autonomes dont il faut améliorer l'intégration urbaine.



Parole d'habitant : «le fleuve ferroviaire, une frontière à l'intérieur de la ville»

Une situation d'interface entre l'Est Tourangeau et le cœur métropolitain

Comme il est mentionné dans le diagnostic, Saint-Pierre-des-Corps concentre de nombreux déplacements quotidiens, notamment dans le cadre des migrations domicile/travail, ce qui impacte fortement la qualité et les caractéristiques du réseau.

Près de 95.000 déplacements sur la commune



C'est pourquoi dans ce contexte la ville se donne pour objectifs :

- de requalifier son réseau viaire et valoriser par là même les différentes séquences d'entrée de ville et d'entrée
- d'agglomération ;
- de conforter le maillage urbain avec les communes riveraines de Tours et de la Ville-aux-Dames ;
- de favoriser l'accessibilité et de mettre en relation les grands espaces naturels, à large échelle.

b) CONCERNANT LES TRANSPORTS COLLECTIFS

Concernant les transports collectifs, deux principaux éléments de diagnostic sont à rappeler :

Un maillage intéressant du territoire mais qui engendre parfois des temps de parcours un peu longs

Le territoire de Saint-Pierre-des-Corps est desservi par deux lignes fortes du réseau Fil Bleu (lignes 3 et 5), par deux lignes "urbaines" (lignes 10 et 16) et par une ligne "suburbaine" (ligne 50). Le service RESAGO (transport à la demande) est également disponible pour les habitants de Saint-Pierre-des-Corps.

Une gare TGV qui ne tient pas son rang

Bien que la gare TGV de Saint-Pierre-des-Corps soit celle qui accueille le plus grand nombre de TGV dans l'agglomération, les aménagements tant au sein de la gare que sur ses abords sont essentiellement anciens et dégradés. À cela s'ajoute une présence importante des véhicules en stationnement, dont certains de manière illicite.

C'est pourquoi dans ce contexte, le PADD se donne pour objectifs :

- **de prendre en compte dans les projets d'urbanisme une future desserte de la ville par une ligne à haute qualité de services** de transports en commun : de l'avenue Jean Bonnin jusqu'à la gare au Nord, des Atlantes vers le centre-ville au Sud ;
- **poursuivre l'aménagement de Gare nationale TGV**. Il s'agit notamment de mieux intégrer la gare dans la ville, d'organiser un pôle d'échanges multimodal avec une accessibilité par le Sud sur l'îlot ferroviaire et de favoriser l'accessibilité à la gare par tous les modes de déplacements.

c) CONCERNANT LES CIRCULATIONS DOUCES

La ville possède des atouts importants pouvant catalyser les pratiques de mobilité à vitesse lente : pas de dénivelé, des distances courtes, la proximité de l'itinéraire Loire à vélo, la gare SNCF. **Toutefois pour les mettre en valeur**, des points de difficultés majeurs doivent être levés : des obstacles à franchir, des sections non ou mal aménagées.

Dans cette perspective Saint-Pierre-des-Corps souhaite poursuivre ses actions visant à rendre plus attractifs les itinéraires et les infrastructures susceptibles de capter de nouveaux usagers.

Le PADD se donne pour objectifs d'améliorer et de compléter l'offre :

- à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui proposent systématiquement de nouveaux parcours (prolongement du maillage dans les îlots du Vieux Saint-Pierre, desserte du parc de la Morinerie, compléments des itinéraires à l'intérieur du quartier de la Rabâterie ;
- en facilitant les franchissements d'infrastructures (A10, voies ferrées, avenue Jacques Duclos, quai de la Loire) ;
- en complétant à l'échelle de la commune les grands itinéraires (notamment Nord/Sud) pour valoriser les accès aux grands espaces de nature (La Loire, le Cher...).

3.3 UNE VILLE TOUJOURS ACTIVE ET ATTRACTIVE POUR LES HABITANTS PRÉSENTS ET FUTURS

a) UNE OFFRE DE LOGEMENT POUR SATISFAIRE L'ENSEMBLE DES BESOINS

Malgré une courbe de population fluctuante, Saint-Pierre-des-Corps avec près de 16.000 habitants constitue le quatrième pôle d'accueil du département et de l'agglomération.

Après une période 1984-1999 marquée par la faiblesse de la construction, la mise en œuvre du projet urbain permet depuis de redonner une dynamique de développement à la ville à travers plusieurs opérations majeures : ZAC Grand Cour, cœurs d'îlot du Vieux Saint-Pierre.

Le parc de logement (près de 7600 unités au total) progresse régulièrement, mais plus lentement que pour les autres communes du cœur de l'agglomération, ce qui ne suffit pas à accroître la population de manière significative. Cette situation est le résultat de lourdes contraintes qui pèsent sur la commune et notamment son caractère inondable, mais s'explique également par la diminution du nombre de personne par ménage.

En termes de structure, la population se caractérise par :

- Une taille moyenne des ménages en régression.
- Entre 2006 et 2011, baisse de la part des couples avec et sans enfants, au profit des personnes seules.
- Une des plus fortes croissances de la part des personnes seules dans le cœur métropolitain.
- Un vieillissement de la population : augmentation de la part de la classe d'âge 60 ans et plus.
- Des jeunes toujours présents : augmentation de la part de la classe d'âge 0-14 ans et plus.

Les grandes caractéristiques du parc de logements sont les suivantes :

- Le parc est composé à 56 % de logements collectifs.
- Près de 6 logements sur 10 sont constitués par des types 3 ou des types 4.
- La part des petits logements (T1) est la plus faible du cœur métropolitain.
- Le parc de logements est assez ancien.
- Le parc social comprend 3049 logements.
- Près de 4 ménages sur 10 sont locataires du parc social.

Dans ce contexte les axes du PADD intègrent les enjeux suivants :

- Le maintien d'un dispositif foncier permettant de maintenir une dynamique urbaine.
- La programmation du parc de logements au service des équilibres démographiques et sociaux.
- La diversité du parc de logement pour répondre à tous les besoins.
- La localisation et la maîtrise de l'insertion urbaine de la production.
- La performance énergétique des logements.
- La diminution de la vulnérabilité de l'habitat face au risque d'inondation.

Il est souhaité que les nouveaux arrivants soient essentiellement des familles, qui trouveraient dans l'offre locale un moyen de poursuivre leur parcours résidentiel.

Il s'agit donc d'un axe majeur du PADD que de répondre à tous les besoins en logement notamment en ciblant les segments spécifiques du parc, l'ensemble impactant les grands équilibres démographiques et la programmation des équipements.

Cette production doit également être adaptée dans sa typologie afin d'éviter les phénomènes de spécialisation et permettre des parcours résidentiels complets à toutes les échelles.

La variété de l'habitat (maisons de ville, habitat intermédiaire, petits collectifs, parcelles de tailles différentes...) permet d'équilibrer la structure de la population en offrant des logements adaptés à la diversité des situations.

Une attention particulière est apportée au développement des formes et techniques de construction garantissant une moindre vulnérabilité face au risque d'inondation.

b) POUR SUIVRE UNE POLITIQUE D'ÉQUIPEMENTS

Le diagnostic a montré que la ville disposait d'une armature d'équipements compatible avec son statut de ville du cœur métropolitain avec notamment une offre sociale et culturelle très structurée. Néanmoins, et compte tenu de l'augmentation programmée de la population (en lien avec son statut de ville du cœur métropolitain), de l'adaptation nécessaire aux évolutions des modes de vie et des évolutions socio-démographiques, des ajustements et des compléments doivent être apportés. Cela concerne notamment :

- la mise à niveau de certains équipements sportifs dont la piscine municipale ;
- la relocalisation du centre de secours suite à son départ de l'îlot Rosenberg, réaffecté à l'habitat et aux commerces ;
- l'aménagement progressif du parc de la Morinerie destiné à terme à devenir un pôle de loisirs à l'échelle intercommunale.

3.4 UNE VILLE TOUJOURS ACTIVE ET ATTRACTIVE POUR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

a) MAINTENIR L'EMPLOI EN VALORISANT LES SPÉCIFICITÉS DES SITES D'ACTIVITÉS

L'activité économique est historiquement fortement ancrée dans le paysage et les fonctions urbaines de la ville. Bénéficiant d'un positionnement stratégique (accessibilité par le rail avec de nombreuses parcelles embranchées, accessibilité routière), Saint-Pierre-des-Corps constitue également un pôle économique du cœur métropolitain attirant de nombreux actifs de la Métropole (8.800 actifs viennent y travailler).

Cette force économique s'apprécie notamment à travers les 11.000 emplois et les 5.616 actifs répertoriés sur la commune, la présence d'un pôle industriel ferroviaire et l'emprise consacrée aux activités économiques (400 hectares, soit un tiers du territoire communal).

Renforcer les fonctions économiques sur des espaces stratégiques et préserver l'emploi constituent un des enjeux majeurs pour développer l'attractivité de la Métropole et participer à son positionnement interrégional dans un rapport de complémentarité avec les autres pôles du Grand Ouest.

Toutefois cet objectif doit prendre en compte la spécificité de chacun des sites d'activités et accompagner leur évolution vers une meilleure adaptation face aux mutations qui s'opèrent.

C'est pourquoi le PADD pointe les singularités et donne les priorités concernant les quatre secteurs suivants :

- **Atlantes/Grands Mortiers : un pôle économique métropolitain**

Il s'agit de conforter un pôle économique d'agglomération dans la diversité de ses fonctions : énergie, excellence ferroviaire, centre commercial...

- **Le parc d'activités industrielles et ferroviaires des Yvaudières : requalifier la fonction industrielle**

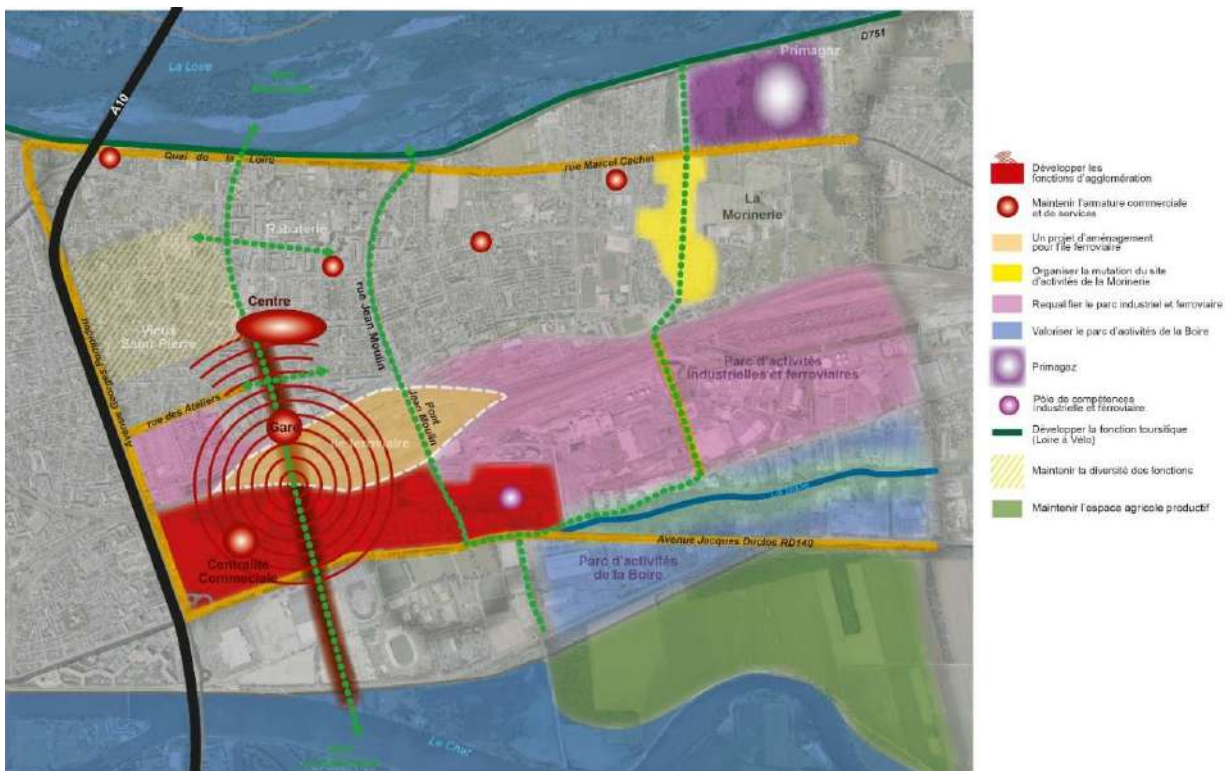
Sa desserte par le rail et la route en fait un site à fort potentiel de développement, mais nécessitant une adaptation et un renouvellement (formes, fonctions...) pour renforcer sa dynamique économique.

- **Le parc d'activités de la Boire : mettre en valeur le cadre paysager**

L'ambition est de mieux révéler et tirer parti du caractère végétal du site afin d'apporter une véritable qualité d'ensemble dans un rapport renouvelé entre activités économiques et environnement et de requalifier une séquence d'entrée de ville le long de la route de Bléré.

- **La Morinerie : maintenir une activité économique compatible avec un quartier en mutation**

Le projet vise ainsi à maintenir un espace économique en lien avec les perspectives d'évolution d'un secteur destiné à se développer de manière qualitative et apaisée autour d'un vaste parc et d'un projet d'habitat.



b) **DÉVELOPPER LE POTENTIEL TOURISTIQUE**

Ville ligérienne, dont le territoire est inscrit dans sa partie Nord dans le périmètre Unesco au titre des paysages culturels, l'image de Saint-Pierre-des-Corps n'est pourtant pas directement associée à cette dimension qualitative de son espace communal et donc à un potentiel touristique en devenir.

Il y a plusieurs raisons à cet état de fait. La ville reste encore marquée par l'omniprésence de son paysage économique, avec des volumes importants qui sont parfois des points d'appel négatif dans le paysage urbain. Elle est segmentée par les grandes infrastructures de transport et son patrimoine urbain singulier (voir annexe patrimoniale du règlement) reste ignoré du plus grand nombre.

Pour autant, elle possède de nombreux atouts devant être révélés pour faire de la ville une étape originale et décalée par rapport à l'offre classique présente en Touraine. **C'est pourquoi le PADD propose de s'appuyer sur trois éléments clés pour tirer parti de ce potentiel :**

- *D'abord la présence de la Loire et du Cher* : relégués en termes d'accessibilité, d'intégration à la trame et au fonctionnement urbain, ces deux cours d'eau majeurs sont pourtant de puissants vecteurs d'attractivité dès lors qu'un véritable processus de réappropriation se met en route.
- *Ensuite la présence de l'itinéraire de la Loire à Vélo et de la gare nationale TGV* : tout doit être fait pour capter ce flux touristique, offrir des boucles de découverte originale du patrimoine local et développer des services autour du vélo.
- *Enfin le patrimoine et l'offre culturelle* : les venelles (rottes) du Vieux Saint-Pierre et ses jardins, le paysage et le patrimoine ferroviaire (Magasin Général), le Point Haut (lieu de création urbaine), la culture du risque d'inondation visible dans la forme urbaine, l'urbanisme de la Reconstruction constituent les ingrédients de ballades urbaines à connecter à l'itinéraire Loire à Vélo. La mise en réseau des itinéraires et la constitution d'une véritable offre articulée sont les conditions d'une mise en œuvre efficace.



La Loire, la Loire à Vélo, le patrimoine ferroviaire, le Vieux Saint-Pierre, l'architecture de zone inondable : des éléments constitutifs de boucles urbaines à intégrer à un programme original de valorisation touristique

3.5 MIEUX VIVRE AVEC SON ENVIRONNEMENT

a) CONCERNANT LES RISQUES

L'inondation

Installée dans une varenne entièrement inondable, la ville de Saint-Pierre-des-Corps est particulièrement soumise aux risques d'une crue majeure de la Loire et du Cher.

Par ailleurs la zone de dissipation d'énergie (ZDE) située derrière les digues de la Loire et du Cher constitue un espace de grand danger en cas de rupture de digue.

C'est pourquoi l'aménagement du territoire reste indissociable de la recherche d'une moindre vulnérabilité des personnes et des biens face au risque encouru.

La ville a déjà largement œuvré pour prendre en compte l'inondation dans les projets d'aménagement et de construction (en termes d'emprise au sol, de matériaux utilisés, d'affectation spécifique des niveaux situés au-dessous des plus hautes eaux connues...).

Pour autant le développement d'une culture positive et d'une conscience vis-à-vis des risques reste un objectif majeur du PADD, cela pour mieux préparer le territoire à réagir face à un épisode de crise en intégrant les dispositions du PPRI révisé et en s'inscrivant dans la démarche portée par la SLGRI.

À long terme, l'hypothèse d'un tertre

Fruit d'une réflexion menée dans le cadre de l'Atelier National des risques (avec Saint-Pierre-des-Corps retenue en tant que commune test bénéficiant d'une expertise réalisée par une équipe technique pluridisciplinaire), l'urbanisme de tertre a été présenté comme une hypothèse pouvant permettre de réduire le risque d'inondation et par là même redéfinir la constructibilité de la façade de la Loire.

Le tertre consiste à épaissir la digue sur une largeur importante et à pouvoir y installer de nouvelles constructions.

Le PADD prend donc acte de ces travaux en identifiant les espaces préférentiels de "tertrisation" tout en rappelant que cette démarche ne peut intervenir que si elle s'inscrit dans un programme de réduction du risque à l'échelle du val et si elle prend en compte les enjeux paysagés d'un site répertorié au patrimoine mondial de l'Unesco.

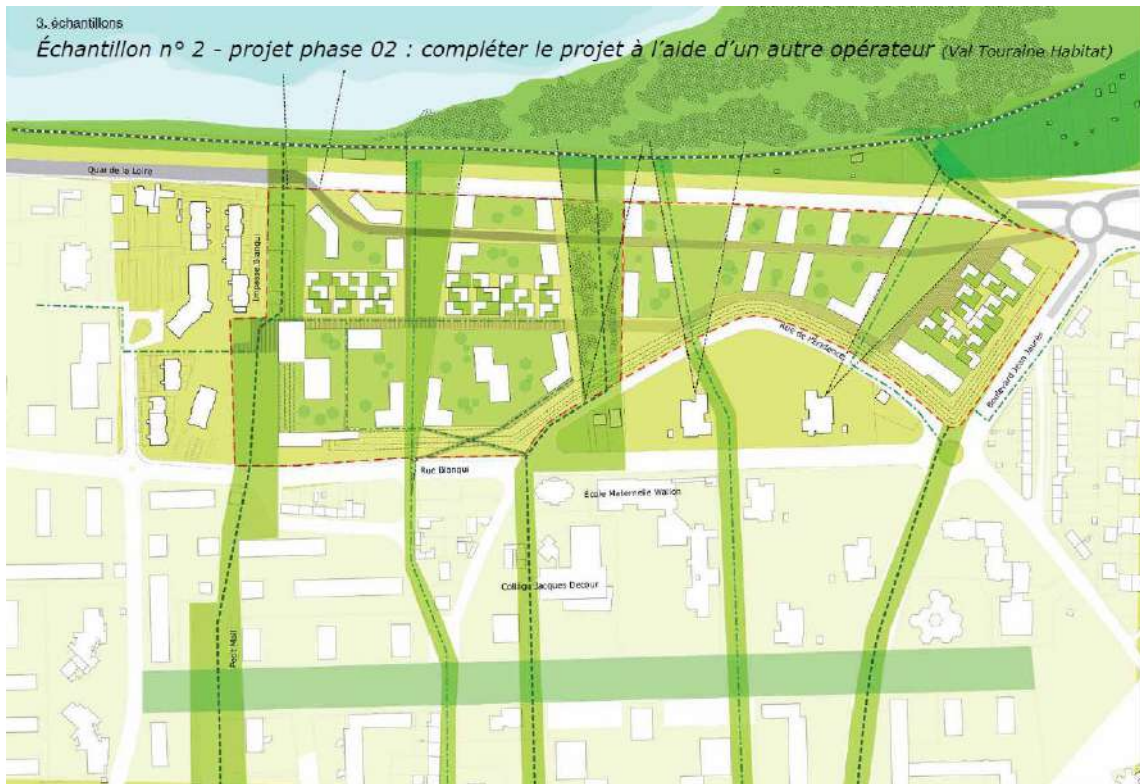
À titre indicatif sont présentés ci-après les sites ayant fait l'objet d'une approche prospective en termes d'aménagement afin d'illustrer la technique du tertre et de décliner de manière théorique un programme et une forme urbaine.



*Proposition 1: tertre
entre la rue Marceau
et le Passage Boileau*

*Proposition 2 : tertre
entre l'Impasse Blan-
qui et le Boulevard
Jean Jaurès*

A tite illustratif schémas de principe (agence d'architecture OBRAS)



Le risque technologique

Ville industrielle la ville, Saint-Pierre-des-Corps est également soumise au risque technologique. Le départ programmé d'une partie des activités de Primagaz abaisse le niveau de vulnérabilité mais le PADD rappelle les contraintes liées à la présence des dépôts pétroliers.

b) CONCERNANT LE CAPITAL NATUREL ET PAYSAGER

La biodiversité, enjeu planétaire, est présente au cœur des grands espaces naturels structurants de l'agglomération.

L'ensemble du patrimoine vert, qu'il soit privé ou public, constitue autant de références à la nature où cohabitent faune et flore. Le déplacement des espèces n'est confronté qu'à des limites construites.

Aussi, favoriser la biodiversité, c'est faciliter la perméabilité des limites à toutes les échelles du territoire et c'est permettre le maintien de la diversité des êtres vivants et des écosystèmes : la faune, la flore, les milieux mais aussi l'espèce humaine, les races et variétés domestiques ainsi que les interactions entre ces organismes.

Le diagnostic et la concertation menée avec les habitants ont largement permis d'inventorier les composantes du capital naturel et paysager mais aussi d'identifier certaines limites quant à leur gestion :

- Une trame verte et bleue portée par la Loire, corridor écologique majeur, le Cher, le lac des Peupleraies et la Boire du Bois de Plante, espace naturel sensible en cours de reconquête.
- Le Filet, un corridor écologique pour le déplacement de la faune, qui vient cependant buter contre la levée du Cher.
- Des espaces naturels emblématiques et plébiscités par les habitants mais parfois difficilement accessibles.
- Une commune urbaine où la nature reste très présente grâce aux grands cours d'eau, aux jardins familiaux, aux espaces verts publics et privés, participant à la fois à la qualité du cadre de vie et potentiellement porteurs de biodiversité.
- Des îlots jardinés qui viennent compléter le maillage.
- Une tradition maraîchère qui perdure à travers la présence de deux maraîchers et des nombreux jardins familiaux.
- plus de 120 ha dédiés à la grande culture au Sud de la commune.

Par ailleurs des actions ont été engagées en faveur de la biodiversité : (zéro pesticides, désherbage thermique), programme de requalification de la Boire que la ville souhaite poursuivre et enrichir.

C'est donc dans cette perspective que le PADD s'attache à développer la ville **"nature" en intégrant notamment les enjeux suivants :**

- l'atténuation des frontières et des obstacles pour faciliter l'accès aux espaces de nature et rétablir les continuités écologiques ;
- la préservation des îlots jardinés, des espaces publics et privés support des continuités écologiques ;
- le maintien d'espace de respiration au sein de la trame urbaine (l'équilibre entre le minéral et le végétal) ;
- les conditions du maintien de l'activité agricole en synergie avec les besoins en production nourricière ;
- les rapports avec l'eau à retrouver ;
- le développement des liens entre le Nord et le Sud de la commune à reconquérir, pour rétablir les continuités écologiques.



4. UN PADD QUI S'INSCRIT DANS UN PROCESSUS DE CONSOMMATION D'ESPACE MAÎTRISÉ

Commune du cœur métropolitain, pôle d'emplois, Saint-Pierre-des Corps est appelée à poursuivre un développement urbain répondant à son statut tout en prenant en compte le caractère inondable de l'ensemble de son territoire.

Cette croissance urbaine destinée entre autres à accueillir entre 600 et 900 logements supplémentaires d'ici 2030 doit se faire à travers un processus d'aménagement maîtrisé destiné à préserver les caractéristiques identitaires locales.

En fonction de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation :

- analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ;
- expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables.

4.1 L'ESTIMATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

a) LE POTENTIEL DE DENSIFICATION IDENTIFIÉ DANS LES QUARTIERS

Compte tenu de leurs caractéristiques morphologiques, architecturales ou géographiques, les quartiers ne présentent pas les mêmes potentiels en termes de restructuration ou de densification. Par ailleurs, l'évolution de la ville en dehors des sites patrimoniaux obéit à des cycles qu'il convient de prendre en compte afin de ne pas perturber de manière inopportune des structures de quartiers par des évolutions urbaines mal contrôlées.

Le choix des sites considérés comme potentiellement mutables ou densifiables résulte donc d'un croisement de critères au titre desquels on peut citer :

- la faisabilité des programmes au regard du risque d'inondation et des règles du PPRI ;
- le caractère obsolète de la trame bâtie ou des équipements ;
- la localisation du site au sein de la trame urbaine (bordures des axes structurants...) ;
- les potentiels en termes de surfaces et la faisabilité de l'opération de renouvellement.

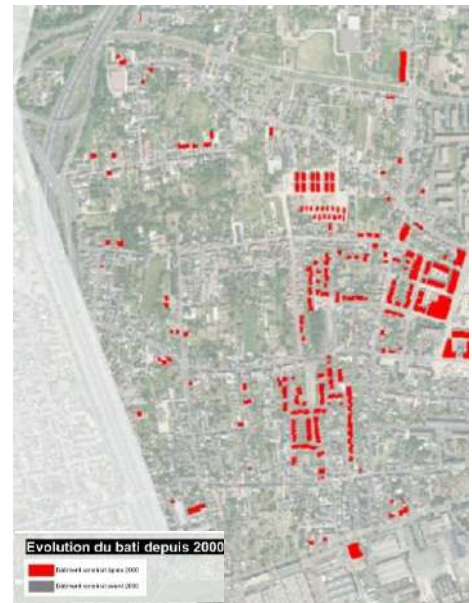
AVERTISSEMENT : le potentiel identifié ci-après reste un potentiel théorique relevant dans certains cas d'un exercice de prospective. Il peut ne pas être forcément mobilisé à l'échéance du PLU.

b) LE VIEUX SAINT-PIERRE

Des "îlots jardins" investis depuis 15 ans

Le quartier du Vieux Saint-Pierre a fait l'objet de plusieurs opérations de densification des cœurs d'îlot menées depuis plus de 10 dans le cadre de la mise en œuvre du projet urbain du POS : opérations des Randonnières, Nouvel Air et Bel Air.

Par ailleurs des opérations ont permis de maintenir la diversité des fonctions au sein du quartier avec notamment des locaux artisanaux et l'installation de bureaux et de services valorisant la façade urbaine le long de l'avenue Pompidou.



Un processus amené à se poursuivre dans le respect de l'identité des lieux

Cette densification du Vieux Saint-Pierre est amenée à se poursuivre en mobilisant quatre nouveaux îlots dans la cadre d'un processus d'aménagement maîtrisé laissant une part importante à la trame végétale et aux circulations douces.

Sont concernés du Nord au Sud les sites suivants :

L'îlot des Bastes : secteur 1AUa

L'îlot Jacquart : secteurs 1AUb, 1AUc

L'îlot Gabriel Péri : secteur 1AUd

L'îlot Gambetta : secteur 1AUe



c) LE CENTRE URBAIN

Le centre-ville constitue un espace privilégié de restructuration et de densification urbaine.

Au sein de la Rabâterie

En dehors de la zone de dissipation d'énergie (ZDE) qui gèle la constructibilité dans une bande de terrains comprise entre les quais de la Loire et la rue de l'Aubrière, plusieurs sites sont susceptibles d'être restructurés :

- Le centre commercial de la Rabâterie : la reconfiguration du site peut donner lieu à un redéploiement des commerces et services accompagné d'un programme de logements
- L'angle boulevard Jean Jaurès/rue de l'Aubrière : il s'agit d'un espace occupé par du stationnement et qui introduit le quartier par la rue de l'Aubrière
- L'angle boulevard Jean Jaurès/rue de la Rabâterie : son positionnement en bordure du boulevard en fait un espace pertinent pour développer un programme mixte activités/logements

Au sein du cœur de ville

Après la réalisation de la ZAC Grand Cour et de plusieurs opérations d'habitat collectif et de maisons de ville, plusieurs îlots sont ciblés pour permettre d'étoffer le parc de logements.

À l'échéance du PLU, plusieurs sites sont destinés à faire l'objet d'une densification :

- La partie Sud-de l'îlot Rosenberg.
- Le départ de la caserne des pompiers offre la possibilité de restructurer en profondeur ce site situé d'Est en Ouest entre les rues Pierre Curie et Rosenberg. Le projet prévoit la relocalisation d'une partie du centre commercial ainsi que la construction d'environ 50 logements.
- L'îlot Maxime Bourdon/Anatole France. Il s'agit d'un îlot du centre urbain encadré du Nord au Sud par la rue de la Rabâterie et l'avenue de la République. Sa partie Sud occupée par des batteries de garage permet une restructuration et l'insertion de logements collectifs avec un potentiel de 20 unités environ.
- L'îlot d'Estienne d'Orves.

Plus ponctuellement en fonction des règles d'urbanisme (absence d'emprise au sol et hauteur maximale de R+3+C) certaines parties du centre urbain peuvent également donner lieu à des petites opérations favorisant un renouvellement du parc de logements.



d) **LA PARTIE EST DE LA VILLE (RECONSTRUCTION, NORD LOIRE)**

Le quartier s'établit d'Est en Ouest entre le centre-ville et le stade Camélinat et du Nord au Sud entre la levée de la Loire et le faisceau ferroviaire.

C'est un quartier marqué par l'urbanisme de la reconstruction (secteur Langevin), des modes d'habiter et des fonctions diverses. Ce quartier composite possède un potentiel très limité de densification :

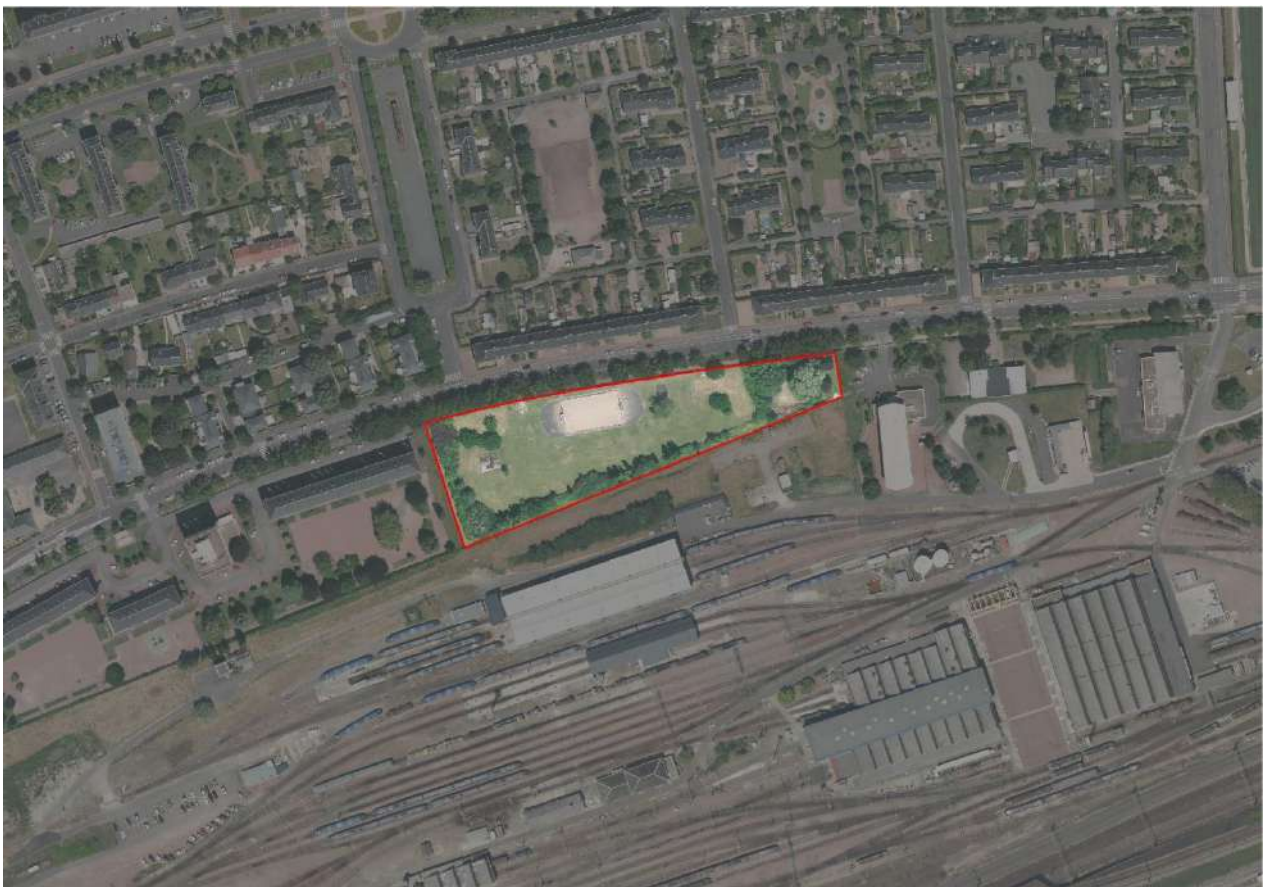
- La partie Nord est impactée par la zone de dissipation d'énergie (ZDE), ce qui interdit les constructions nouvelles en fonction de l'application des dispositions du PPRI.
- La partie centrale fait l'objet d'une protection patrimoniale afin de garder lisible le plan de composition des quartiers établis de part et du boulevard Paul Langevin.
- Il n'est pas prévu à l'échéance du PLU de délocaliser les équipements sportifs positionnés dans la partie Est de la ville. Cette hypothèse a été mentionnée lors des ateliers de la cité, dans le cadre de la concertation menée avec les habitants.

Des possibilités de mutation au Sud de l'avenue Stalingrad

Dans la continuité de l'habitat collectif existant, une poche non bâtie peut faire l'objet d'un programme de construction.

À plus long terme, la réflexion pourra porter sur certaines emprises de la SNCF.

Dans tous les cas les emprises au sol sont fortement limitées par le PPRI (20% maximum pour les constructions nouvelles à usage d'habitation).



e) LA MORINERIE

Cette partie du territoire communal est amenée à connaître une mutation importante à l'échelle du PLU pour à terme devenir un espace urbain structuré entre les quartiers de la Reconstruction et La Ville-aux-Dames.

Plusieurs sites présentent les caractéristiques nécessaires pour renforcer le parc de logements de la ville :

- La partie Est du site des Épinettes fortes avec un programme de logements à venir de 90 unités.
- Un potentiel urbanisable d'environ 90 logements et pouvant constituer la deuxième phase de l'aménagement du site des Épinettes Fortes. Le site, bien que classé en zone urbaine, fait l'objet d'un périmètre d'attente de projet destiné à permettre à la ville d'affiner les hypothèses d'aménagement et de programmation en bloquant l'urbanisation pour une durée maximale de cinq ans.
- Le secteur UCM : occupé par des activités économiques, le règlement permet les changements de destination des locaux d'activités pour un usage d'habitat. Cette possibilité peut donc entraîner des mutations susceptibles de renforcer le parc de logements avec des enjeux de composition en façade Ouest du parc de la Morinerie et le long des axes Est/Ouest de la ville (rue Marcel Cachin et rue de la Morinerie).
- Un périmètre d'attente de projet a également été reporté sur la partie Sud du site Primagaz localisé au Nord de la rue Marcel Cachin. Le départ d'une partie de l'activité de Primagaz peut donner lieu à une recomposition des lieux avec des enjeux de valorisation de la façade urbaine le long de la rue Marcel Cachin.



f) TABLEAU DE SYNTHÈSE (ESTIMATIF À CARACTÈRE INDICATIF)

Site/opération	Zonage PLU	Potentiel en nombre logements
Quartier du Vieux Saint-Pierre		
Îlot des Bastes	1AUa	20/25
Îlot Jacquart	1AUb/1AUc	60/65
Îlot Gabriel Péri	1AUd	50/55
Îlot Gambetta	1AUd	10/15
Rive Nord rue des Ateliers	UB	10
<u>Total Vieux Saint-Pierre</u>		<u>150/165</u>
Centre urbain		
Angle boulevard Jean Jaurès/rue de l'Aubrière	UAa	20
Angle boulevard Jean Jaurès/rue de la Rabâterie	UAa	20
Restructuration centre commercial de la Rabâterie	UAa	50
Îlot Bourdon/Anatole France	UAb	20
Îlot Rosenberg	UAa	50
Îlot d'Estienne d'Orves	UAa	20
Partie Sud-Est de la rue Marcel Longuet	UAa	50
<u>Total Centre urbain</u>		<u>230</u>
Quartier Est/Reconstruction		
Peupleraie	UC	30
<u>Total quartier Est/Reconstruction</u>		<u>30</u>
Quartier de la Morinerie		
Epines Fortes tranche 1	UC	90
Epines Fortes tranche 2	UC	90
Secteur UCm	UCm	50
<u>Total Morinerie</u>		<u>230</u>
Potentiel diffus		
Toute zone urbaine compatible	PLU	100
TOTAL GÉNÉRAL		740

4.2 L'EXPOSÉ DES RÈGLES QUI PERMETTENT LA DENSIFICATION

La grande majorité des sites identifiés comme potentiellement mutables est localisée dans les secteurs UA ou UB du PLU, c'est-à-dire là où les règles de densité (en compatibilité avec les dispositions du PPRI) sont les plus importantes et servent une politique de densification urbaine à partir de la restructuration des espaces bâtis ou de la mobilisation des cœurs d'îlots.

Ces règles conduisent vers un urbanisme de centre urbain, avec une intensité urbaine qui évolue de manière circonstanciée, et permettent ainsi de répondre aux objectifs du SCoT (cf. DOO) de favoriser le processus de renouvellement urbain en augmentant les densités (+ 3 logements à l'hectare) couramment observées dans la partie centrale du cœur métropolitain.

a) L'EXPOSÉ DES RÈGLES

Les règles d'implantation des constructions

Les implantations en limites séparatives sont autorisées ce qui permet le cas échéant de favoriser la continuité bâtie dans les secteurs où cela se justifie pleinement. Il appartient néanmoins, au stade du permis de construire ou du permis d'aménager, de définir les conditions d'une urbanisation bien intégrée évitant la rectitude des fronts bâtis et laissant percevoir la trame végétale.

Emprise au sol

Même si les emprises au sol sont modulées en fonction des contextes urbains, de la taille des parcelles, et du risque d'inondation, elles permettent d'exprimer un "urbanisme de centre urbain" notamment dans la zone UA tout en laissant la place à l'expression d'une trame verte. Dans la zone UC, l'emprise au sol restrictive (20 % maximum) du terrain est déterminée par le PPRI.

Les règles de hauteurs des constructions

Les hauteurs exprimées permettent la construction d'immeubles avec un maximum de R+3+combles ou attique dans la zone UA, là où doit s'exprimer prioritairement la densité. La hauteur autorisée permet également de prendre en compte le risque d'inondation avec la volonté de promouvoir des niveaux habitables.

Dans le reste des zones urbaines mixte la hauteur des constructions et des extensions est de R+2+combles ou attique maximum.

Superficie des terrains et COS

Par ailleurs, la suppression (suivant l'application de la Loi ALUR) des règles de surface minimale des terrains constructibles et des COS va également dans le sens d'une meilleure utilisation "du foncier stratégique".

b) LES CONDITIONS DE LA BONNE UTILISATION DES RÈGLES DE DENSITÉ

Ces règles permettant la densité seront néanmoins croisées avec la volonté de poursuivre le développement de la ville tout en maintenant l'identité de ses quartiers et en valorisant la présence de la trame végétale.

Cette option s'inscrit en totale cohérence avec les objectifs du SCoT de définir les conditions d'une intensité urbaine bien vécue en accompagnant le processus d'intensification urbaine d'une qualité environnementale et d'espaces d'usage commun proportionnés à la densité des opérations.

Par ailleurs, certains bâtiments, par leur intérêt patrimonial, sont protégés et donc exclus du processus de densification.

Le renouvellement de la ville est nécessaire (car elle obéit à des cycles) mais reste indissociable d'une préservation des éléments bâtis caractérisant le paysage urbain et participant à la lecture des différentes périodes de construction de la cité.

4.3 LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

Les besoins fonciers de Saint-Pierre-des-Corps sont ceux d'une ville du cœur métropolitain dont la vocation est de rester une commune d'accueil tout en optant pour un scénario de développement (16000 habitants à l'horizon du PLU) compatible avec le caractère inondable de l'ensemble de la commune. Il s'agit donc d'un projet de développement résidentiel consolidant également ses secteurs d'activités économiques.

En termes de consommation d'espace, la ville de Saint-Pierre-des-Corps a recherché le meilleur compromis en croisant les objectifs suivants :

- Remplir son rôle d'espace d'accueil au sein du système urbain du cœur métropolitain, tout en restant compatible avec la volonté affichée dans le cadre de la SLGRI.
- Maintenir une trame verte urbaine forte, garante de la qualité de vie des habitants, notamment dans le Vieux-Saint Pierre.
- S'inscrire dans un processus de gestion efficace de son foncier en graduant la densité des programmes de construction en renouvellement en fonction des contextes.

a) LA RECONDUCTION DANS LE PLU DE L'ENVELOPPE URBAINE DÉTERMINÉE LORS DE L'ÉLABORATION DU POS

La mise en œuvre du projet urbain de Saint-Pierre-des-Corps s'effectue par étape depuis le début des années 2000. Elle se déroule sur la base du zonage déterminé dans le POS lui-même, intégrant le zonage du PPRI.

Le PLU reconduit donc ce dispositif, ce qui permet de travailler à enveloppe urbaine constante et par conséquent de ne pas prévoir **de consommation d'espace supplémentaire par rapport au projet initial**, considérant que les limites de la ville sont aujourd'hui figées et reconfirmées dans le cadre du PPRI révisé et approuvé en 2016.

b) L'OPTIMISATION DU POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN EN POURSUIVANT LES OPÉRATIONS DE DENSIFICATION À L'INTÉRIEUR DE LA VILLE CONSTITUÉE

Le diagnostic et les actions engagées depuis plus de 20 ans ont également mis en évidence la pertinence et la nécessité de poursuivre les opérations d'aménagement visant à densifier la ville et assurer ainsi son renouvellement urbain.

C'est pourquoi les choix exprimés sont destinés à mobiliser de nouveaux espaces mais en s'attachant à poursuivre un processus d'intensification urbaine restant compatible avec l'identité urbaine de la ville.

Dans cette perspective de "rentabilisation du foncier", le PADD affiche donc l'objectif de mobiliser les espaces libres (îlots de Vieux Saint-Pierre, et Épines Fortes) à partir d'une densité moyenne de **25 logements à l'hectare** et en recherchant des formes urbaines adaptées. Celles-ci s'appuient sur la promotion de typologies d'habitat diversifiées : petit collectif, habitat intermédiaire, maisons de ville..., et sur la recherche une moindre vulnérabilité par rapport au risque d'inondation.

Ce ratio peut s'amplifier dans le cadre des opérations de restructuration du cœur de ville (autour de la place de la Mairie par exemple).

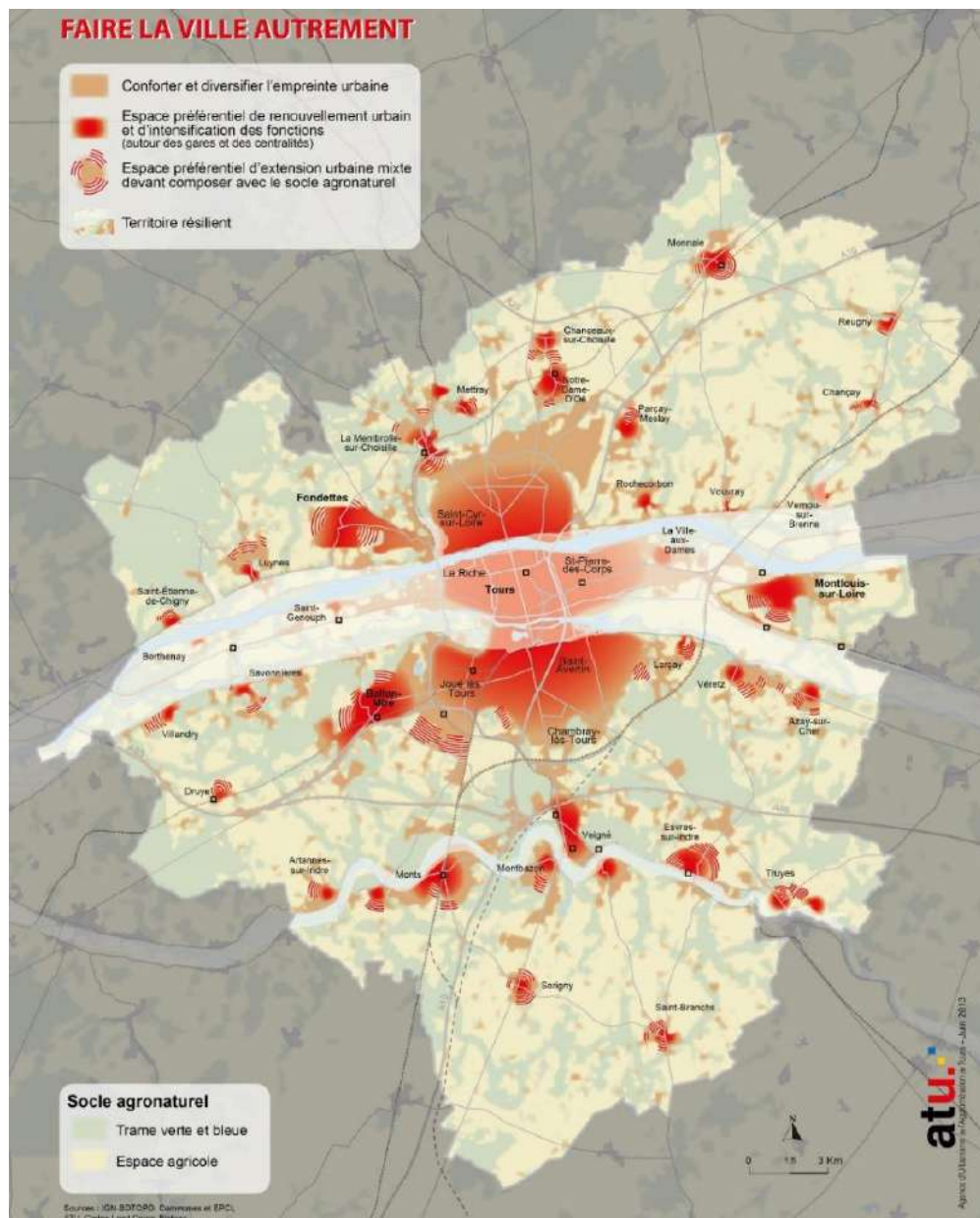
Une partie de la production de logements peut également être obtenue par changement d'affectation. Cela concerne le secteur Ucm, en rive Ouest du parc de la Morinerie, avec également un potentiel de 25 logements par hectare.

c) L'INSCRIPTION DE LA TOTALITÉ DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS À L'INTÉRIEUR DE L'EMPREINTE URBAINE DÉFINIE DANS LE SCOT DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

La Métropole doit rester un lieu d'accueil, favorable au développement tel qu'en témoigne le scénario démographique retenu avec 30.000 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, ce qui, compte tenu du phénomène de desserrement des ménages, nécessite la production de 35.800 logements. Dans le prolongement de cette ambition, tout en voulant promouvoir la diversité (logements, commerces, activités économiques, équipements, transports), la question fondamentale est de définir les modalités d'un processus d'urbanisation qui soit le plus vertueux pour le territoire.

C'est dans cette perspective que **le SCOT confirme et accentue une volonté de régulation**. Celle-ci se traduit par des objectifs à atteindre en termes de localisation de cette production urbaine eu égard aux enjeux de consommation de l'espace et la recherche d'une meilleure articulation des fonctions entre elles (habitat, déplacement, équipement).

Le SCOT affiche l'ambition de produire 60% des 35.800 nouveaux logements d'ici 2030 en renouvellement urbain considéré comme le vecteur le plus efficace pour endiguer l'étalement urbain. Saint-Pierre-des-Corps confirme cette option dans son PADD puisque la totalité de sa production de logements s'inscrit dans l'empreinte urbaine du SCOT telle que définie dans la carte ci-dessous.



CHAPITRE 2 : L'EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. LES GRANDS PRINCIPES DU ZONAGE

1.1 LA DÉLIMITATION DES GRANDES CATÉGORIES DE ZONES (U, AU, A, N)

Sur la base des articles L.151-9 et des articles R.151-18 à R.151-25 du Code de l'urbanisme (qui définissent 4 grands types de zones U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en 8 zones différentes :

- 5 zones urbaines : 3 mixtes **UA, UB, UC** et 2 spécifiques **US** et **UX**
- 1 zone à urbaniser : **1AU**
- **1 zone agricole : A**
- 1 zone naturelle : **N**

a) LES ZONES URBAINES : U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les 5 zones urbaines (UA, UB, UC, US et UX) relèvent de deux ensembles différents :

- **Des zones urbaines mixtes**
 - UA** : zone centrale, comportant logements, commerces, bureaux, équipements, etc.
 - UB** : zone urbaine mixte du Vieux Saint-Pierre.
 - UC** : zone mixte de la partie Est de la ville.
- **Deux zones urbaines d'affectation spécifique**
 - US** : zone d'équipements sportifs.
 - UX** : zone d'activités économiques destinée, au regard de ses caractéristiques, aux fonctions suivantes : bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, hébergement hôtelier.

b) LES ZONES À URBANISER : 1AU

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes. Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

c) LA ZONE AGRICOLE : A

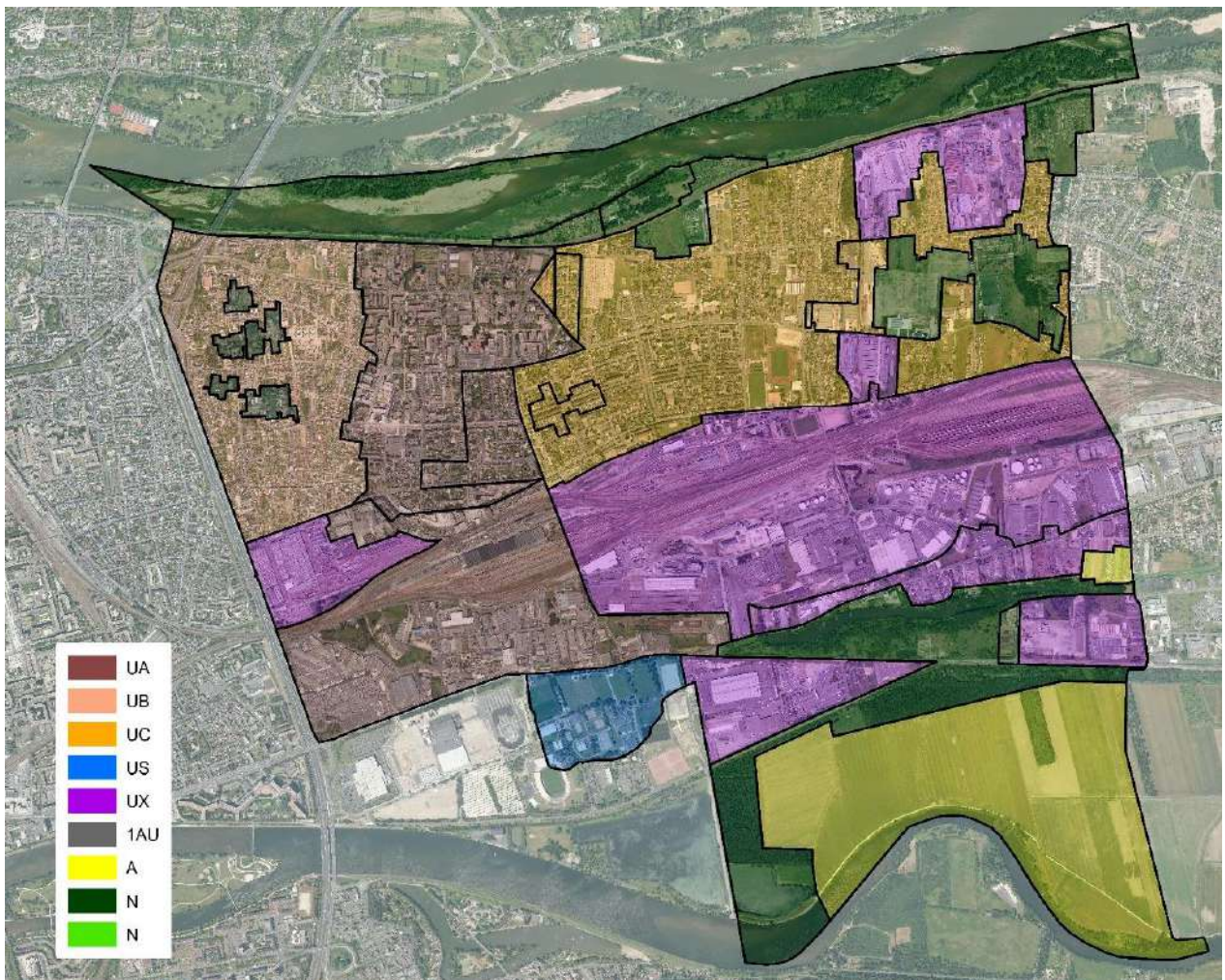
Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, celles liées à l'exploitation agricole sont les seules autorisées en zone A.

d) LES ZONES NATURELLES : N

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espace naturel, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de celle de prévenir les risques (notamment la préservation des zones d'expansion des crues).

Rappel : une partie des zones du PLU est concernée par le risque d'inondation tel que défini dans le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du Val de Tours-Val de Luynes approuvé le 18 Juillet 2016.

Le périmètre de la zone inondable est reporté sur les plans de zonage. Toute autorité administrative qui délivre une autorisation doit tenir compte des règles définies par le PPRi. Lorsque plusieurs réglementations s'appliquent, c'est la règle la plus restrictive qui prévaut.



1.2 LA DÉLIMITATION ET LES CARACTÉRISTIQUES DES ZONES URBAINES

e) LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre urbain qui concentre l'essentiel de la diversité des fonctions urbaines de la ville. Elle est destinée à recevoir la diversité des activités liées à la vocation d'un centre-ville, à l'exception de celles non compatibles avec le caractère de zone urbaine. Elle s'étend du Nord au Sud de la Loire jusqu'à la RD 140. Elle est délimitée à l'Ouest, par les rues Hoche et Grand Cour, les rues Jean Jaurès et Jean Moulin à l'Est. Au Sud, elle s'établit entre le pôle commercial des Atlantes et le site du Magasin Général.

Le centre urbain se décompose en trois secteurs :

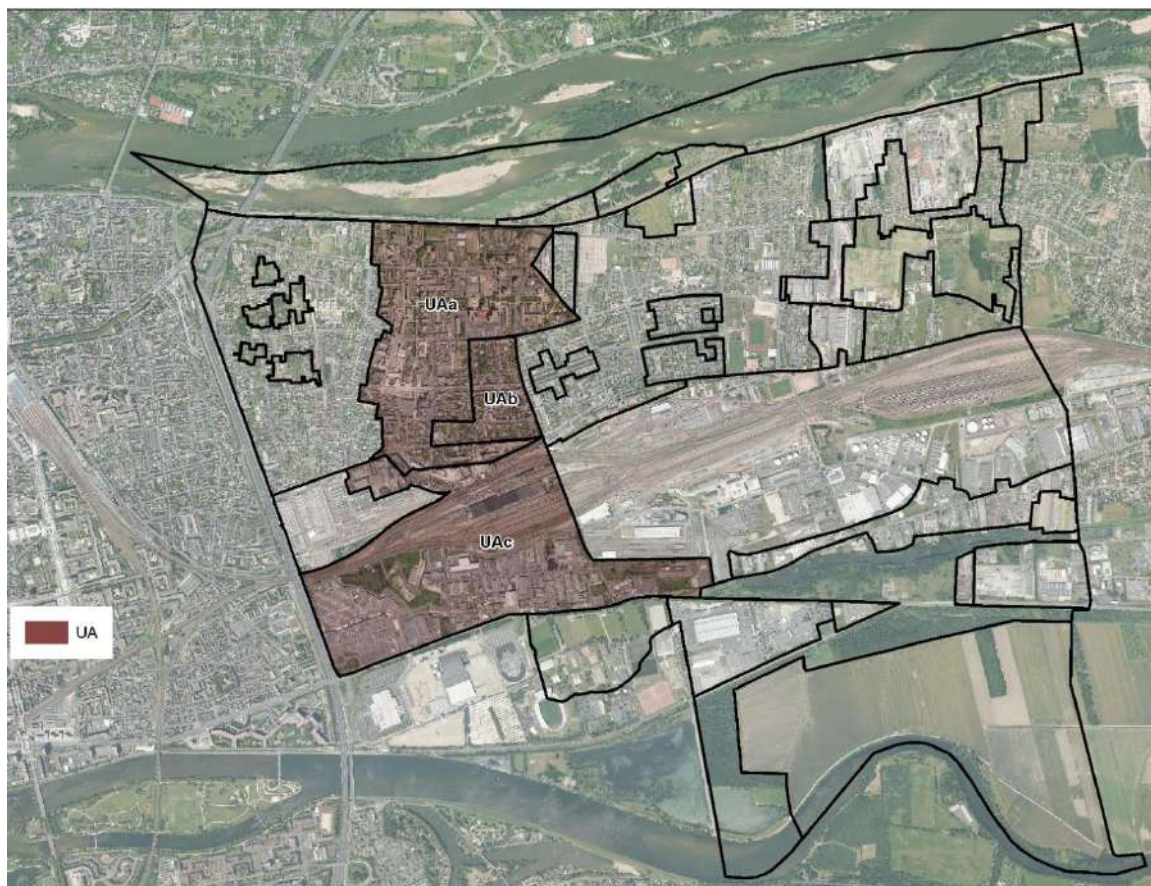
- **Le secteur UAa** qui englobe le cœur de ville (mairie/Grand Cour et le quartier de La Rabâterie.
- **Le secteur UAb.** Localisé dans la partie Est du centre-ville, il constitue un espace de transition avec les quartiers de la Reconstruction.
- **Le secteur UAac.** C'est un secteur à dominante d'équipements d'agglomération (services, commerces, hébergement spécifique...) qui comprend également le hameau d'habitat de la Feuillarde.

La partie Nord de la zone est répertoriée en zone de dissipation d'énergie (ZDE) dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI). À ce titre les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont strictement limitées.

Une partie de la zone UA est soumise à des orientations d'aménagement et de programmation (Voir pièce n° 4 du dossier de PLU). Celles-ci concernent :

- le territoire compris entre les bords de Loire et la gare ;
- l'îlot Bourdon/Anatole France ;
- l'îlot d'Estienne d'Orves.

La zone UA comprend un certain nombre d'éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.



f) LA ZONE UB

La zone UB correspond au quartier du Vieux Saint-Pierre localisé à l'Ouest du centre-ville. Elle s'établit du Nord au Sud entre les quais de la Loire et la rue des Ateliers. Elle est bordée à l'Ouest par l'avenue Pompidou.

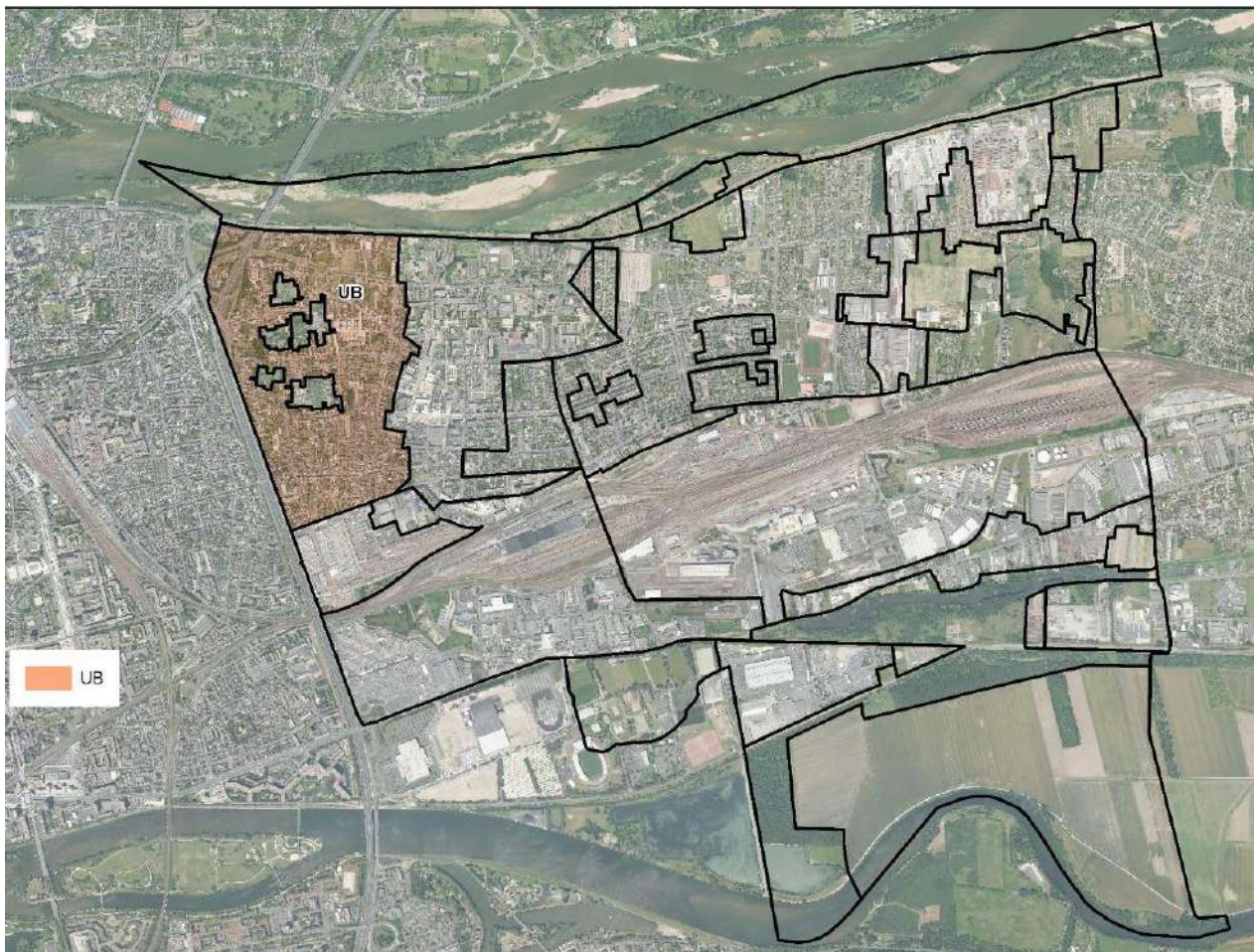
Elle est constituée majoritairement de constructions individuelles de type "maisons de ville", accompagnées de jardins privés.

C'est un espace urbain dont l'identité est liée à la présence d'une importante trame végétale et d'un réseau de petits cheminements (les rottes).

Les principales dispositions règlementaires ont pour objectifs de :

- Permettre une plus grande adaptabilité des bâtiments existants.
- Protéger les éléments bâtis et végétaux de qualité.
- Préserver la morphologie du quartier en termes de hauteur et d'implantation des constructions.

La partie Nord de la zone est répertoriée en zone de dissipation d'énergie (ZDE) dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRi). À ce titre les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont strictement limitées.



g) LA ZONE UC

La zone UC correspond aux quartiers localisés dans la continuité Est du centre-ville et s'étendant jusqu'en limite de commune (Morinerie).

Elle comprend le quartier cheminot, établi le long du boulevard Paul Langevin, constitué majoritairement de constructions individuelles de type "maisons de ville" accompagnées de jardins privés. Certains îlots sont représentatifs de l'urbanisme de la Reconstruction.

Plus au Nord, elle se compose d'un tissu urbain diversifié comprenant des groupements d'habitations, de l'habitat diffus, des équipements et des établissements économiques.

Le site est pour partie répertorié en zone de dissipation d'énergie (ZDE) dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI).

Au Sud Est, elle comprend des espaces libres constructibles positionnés de part et d'autre de la rue du 23 Février 1950.

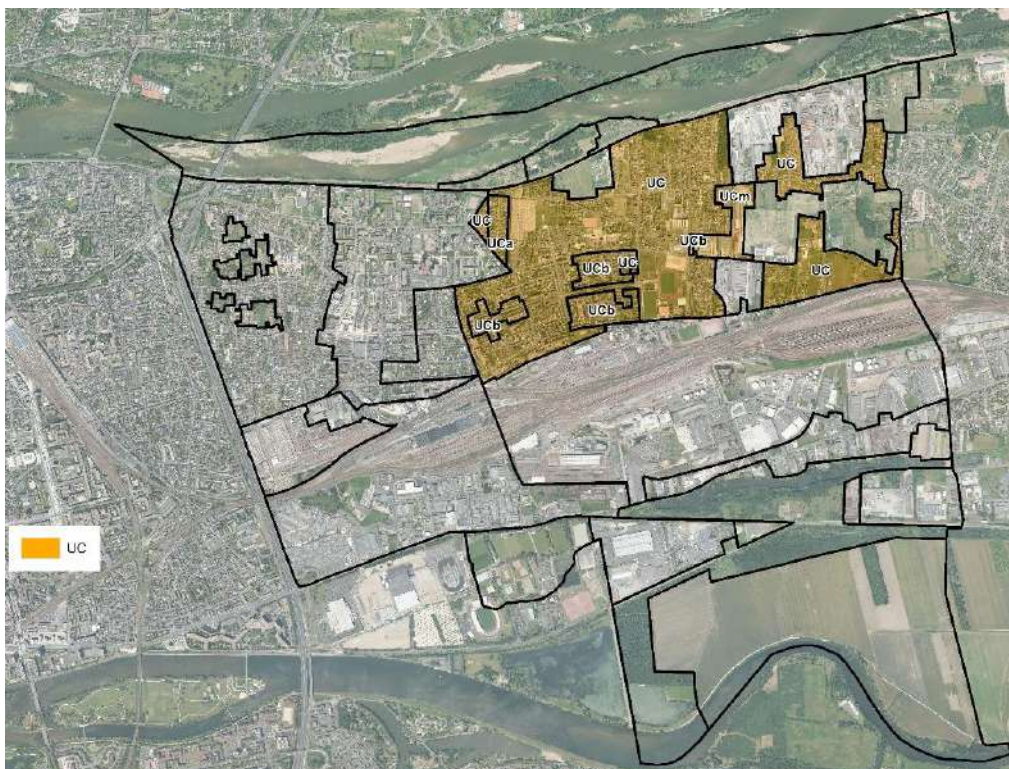
La partie Est du site fait l'objet d'un périmètre d'attente de projet. A ce titre les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont strictement limitées.

La zone UC comprend trois secteurs :

- **Le secteur UCa** correspond au lotissement établi de part et d'autre de l'allée de l'Arche de Noé. Il présente une organisation urbaine marquée par un traitement spécifique des limites de parcelles.
- **Le secteur UCb** englobe les opérations d'habitat présentant une composition urbaine à préserver.
- **Le secteur UCm** constitue un secteur à fort potentiel de mutabilité. Il correspond aux espaces localisés à l'Ouest du parc de la Morinerie et destinés à une occupation mixte : habitat et activités économiques.

Les principales dispositions réglementaires ont pour objectifs de :

- Préserver les quartiers identitaires de la période de la Reconstruction (secteur Langevin) et les organisations urbaines spécifiques.
- Prendre en compte les risques d'inondation dans la zone de dissipation d'énergie (pied de digue de la Loire).
- Permettre la mutation des espaces économiques.
- Développer l'habitat et mieux rattacher le quartier de la Morinerie au sein de la ville.

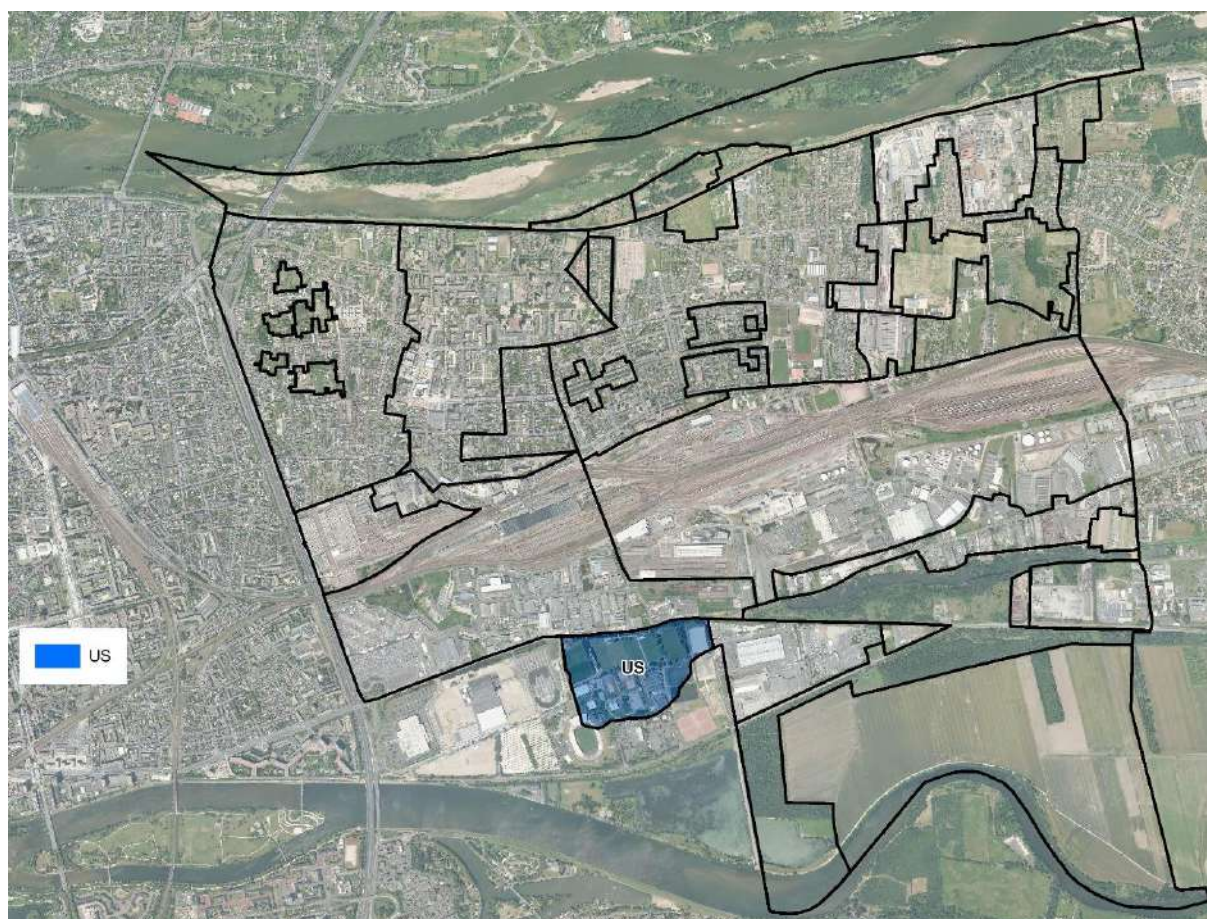


h) LA ZONE US

La zone US correspond à la partie du territoire communal située au Sud de la RD 740 et occupée par les équipements sportifs et d'enseignement de la ville de Tours.

Les principales dispositions règlementaires ont pour objectifs de :

- Permettre l'évolution des activités existantes.
- Autoriser l'implantation d'équipements complémentaires.



i) **LA ZONE UX : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

La zone UX inclue les terrains à vocation d'activités économiques.

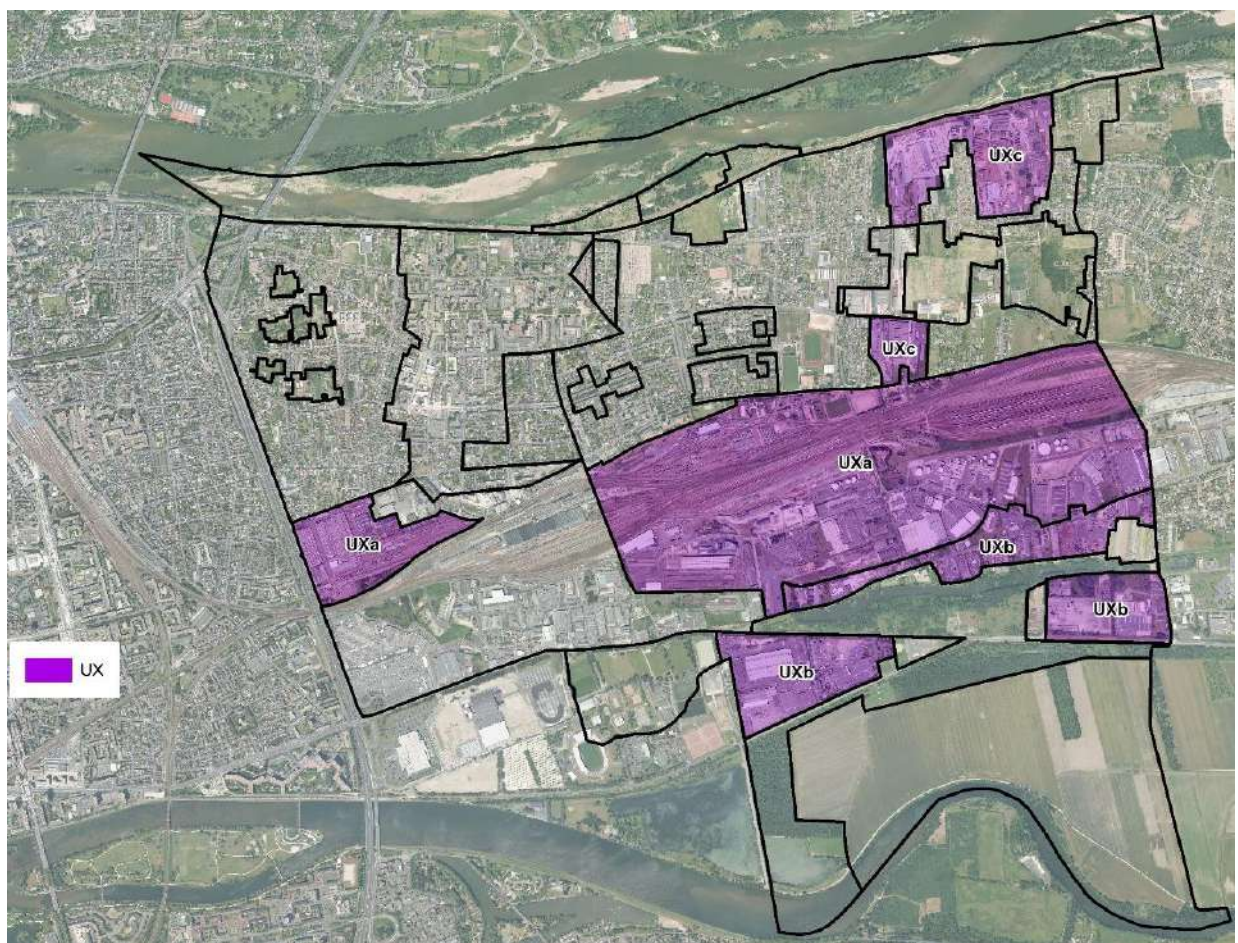
C'est un espace urbain destiné au maintien et à l'accueil des activités économiques tout en valorisant la spécificité de chacun des 3 sites qui le composent.

Elle se décompose en trois secteurs déterminés en fonction :

- de la prise en compte du type d'activité ;
- de la prise en compte de l'environnement paysager ou urbain.

On distingue :

- **Le site des Yvaudières, (secteur UXa) localisé au Sud des voies ferrées** dont la vocation prioritaire reste l'accueil des activités industrielles.
- **Le site du parc d'activités de la Boire (secteur UXb) localisé de part et d'autre de la RD 740** et dont l'objectif est de valoriser le caractère végétal de l'entrée Est de la ville.
- **Le site de la Morinerie (secteur UXc), localisé au Nord Est des voies ferrées et dont l'objectif est de maintenir une activité économique compatible avec un quartier d'habitat au caractère résidentiel en développement.** Le secteur UXc comprend en outre un périmètre d'attente de projet localisé au Nord-Est de la ville sur une partie du site Primagaz.



1.3 LA DÉLIMITATION ET LES CARACTÉRISTIQUES DES ZONES À URBANISER

a) LA ZONE MIXTE À URBANISER À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE (1AU)

La zone 1AU correspond aux espaces libres ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU. Elle est constituée par des cœurs d'îlots vides de toute construction, anciennes traces de l'activité maraîchère localisées dans la partie Nord-Ouest de la ville et faisant partie du quartier du Vieux Saint-Pierre.

Ces espaces doivent permettre de développer des opérations d'aménagement cohérentes et répondant aux objectifs de qualité urbaine et de mixité.

L'organisation du bâti et ses principales caractéristiques doivent également permettre de diminuer la vulnérabilité des personnes et des biens face au risque d'inondation.

Leur délimitation correspond à l'emprise des terrains qu'il est souhaitable d'urbaniser de façon cohérente dans le cadre d'opérations d'ensemble pour rationaliser le fonctionnement urbain de ces différents quartiers et en particulier leur desserte et leur traitement paysager.

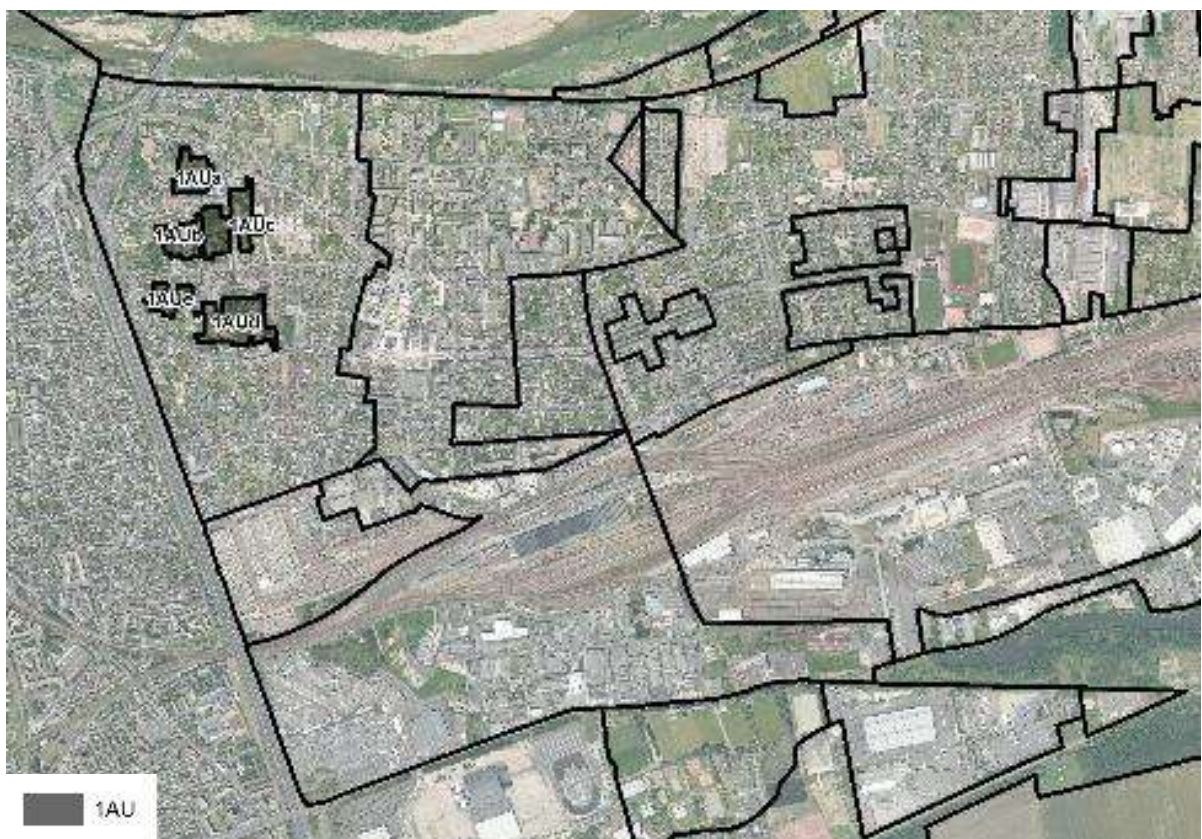
Chaque secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les principales dispositions règlementaires ont pour objectifs de :

- promouvoir des opérations d'aménagement d'ensemble à l'échelle des îlots ;
- garder une partie de la trame végétale ;
- respecter la morphologie du quartier et la typologie des constructions.

Cinq secteurs composent la zone 1AU à vocation principale résidentielle :

- le secteur 1AUa, situé entre la rue Ambroise Croizat au Nord et la rue des Bastes au Sud ;
- les secteurs 1AUb, situé entre la rue des Bastes au Nord et la rue Gambetta au Sud ;
- le secteur 1AUc, situé entre la rue Gambetta au Nord et la rue Gabriel Péri au Sud ;
- Le secteur 1AUd, situé entre la rue Descartes au Nord et la rue Gabriel Péri au Sud.



1. Le secteur 1AUa : l'îlot des Bastes

D'une superficie de 1,5 ha il est encadré par les rues suivantes :

- au Nord, rues Amboise Croisat / Paul Vaillant Couturier,
- au Sud, rue des Bastes,
- à l'Ouest, rue Boizard,
- à l'Est passage Jacquart.

Il est destiné à recevoir un programme de logements dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.



2. Les secteurs 1AUb, 1AUc : L'îlot Jacquart

Ces deux secteurs constituent un important cœur d'îlot non bâti encadré par les rues suivantes :

- au Nord, rue des Bastes,
- au Sud, rue Gambetta,
- à l'Ouest, rue de la Tonnelle,
- à l'Est passage Jacquart.

Il est destiné à recevoir un programme de logements dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.



3. L'îlot Gabriel Péri : secteur 1AUd

D'une superficie de 2,59 ha, il s'inscrit dans la partie centrale du Vieux Saint-Pierre.

L'îlot est encadré par les rues suivantes :

- au Nord, rue Descartes,
- au Sud, rue Gabriel Péri,
- à l'Ouest, rue Audenet Damas,
- à l'Est André Foussier.

Il est destiné à recevoir un programme de logements dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.



4. L'îlot Gambetta : secteur 1AUe

Il s'inscrit dans une poche non urbanisée d'une superficie de 0,86 hectare encadrée par les rues suivantes :

- au Nord, rue Gambetta,
- au Sud, rue Gabriel Péri,
- à l'Ouest, impasse du 1^{er} Mai
- à l'Est rue Audenet Damas.

Il est destiné à recevoir un programme de logements dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.



1.4 LA DÉLIMITATION ET LES CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE AGRICOLE

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seuls y sont autorisés certains équipements et certains bâtiments liés à l'activité agricole.

Elle comprend les sites suivants :

- la varenne agricole localisée au Sud de la ville en bordure du Cher, dans la continuité Est du Lac des Peupleraies. C'est un secteur cultivé également identifié en tant que site stratégique pour l'écoulement des eaux en cas de crues dans le plan de préventions des risques d'inondation (PPRi) ;
- les terres cultivées (maraîchage) localisées en rive Ouest de la rue Louise de la Vallière.

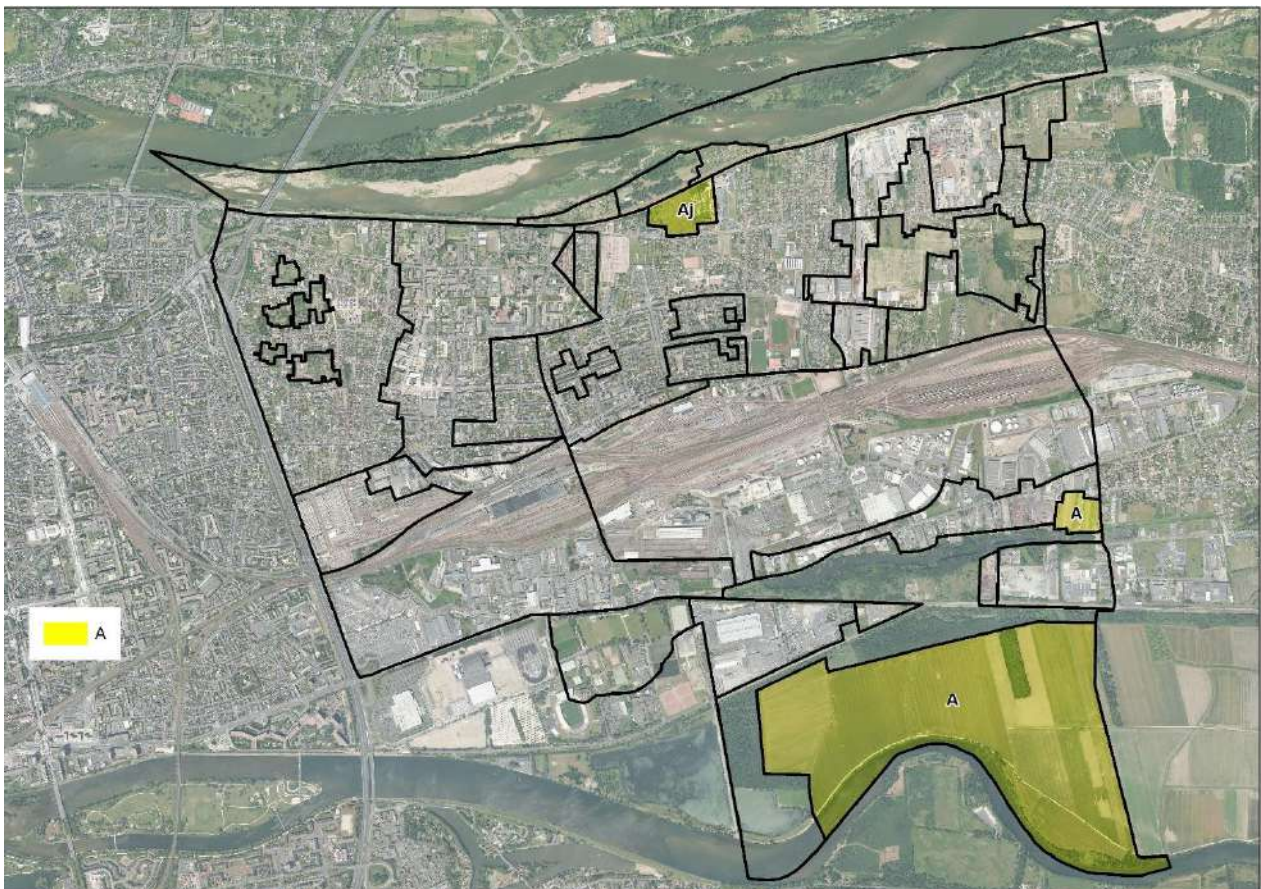
Les dispositions règlementaires ont pour objectifs :

- de protéger le socle agronaturel ;
- de permettre l'exploitation agricole des terres ;
- de maintenir des espaces non bâtis favorables à la gestion des crues.

La zone A comprend un secteur Aj

Il correspond à un groupement de parcelles établi entre les quais de la Loire et la rue Marcel Cachin.

Il a pour vocation l'accueil d'activités agricoles ainsi que des jardins familiaux.



1.5 LA DÉLIMITATION ET LES CARACTÉRISTIQUES DES ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES (N)

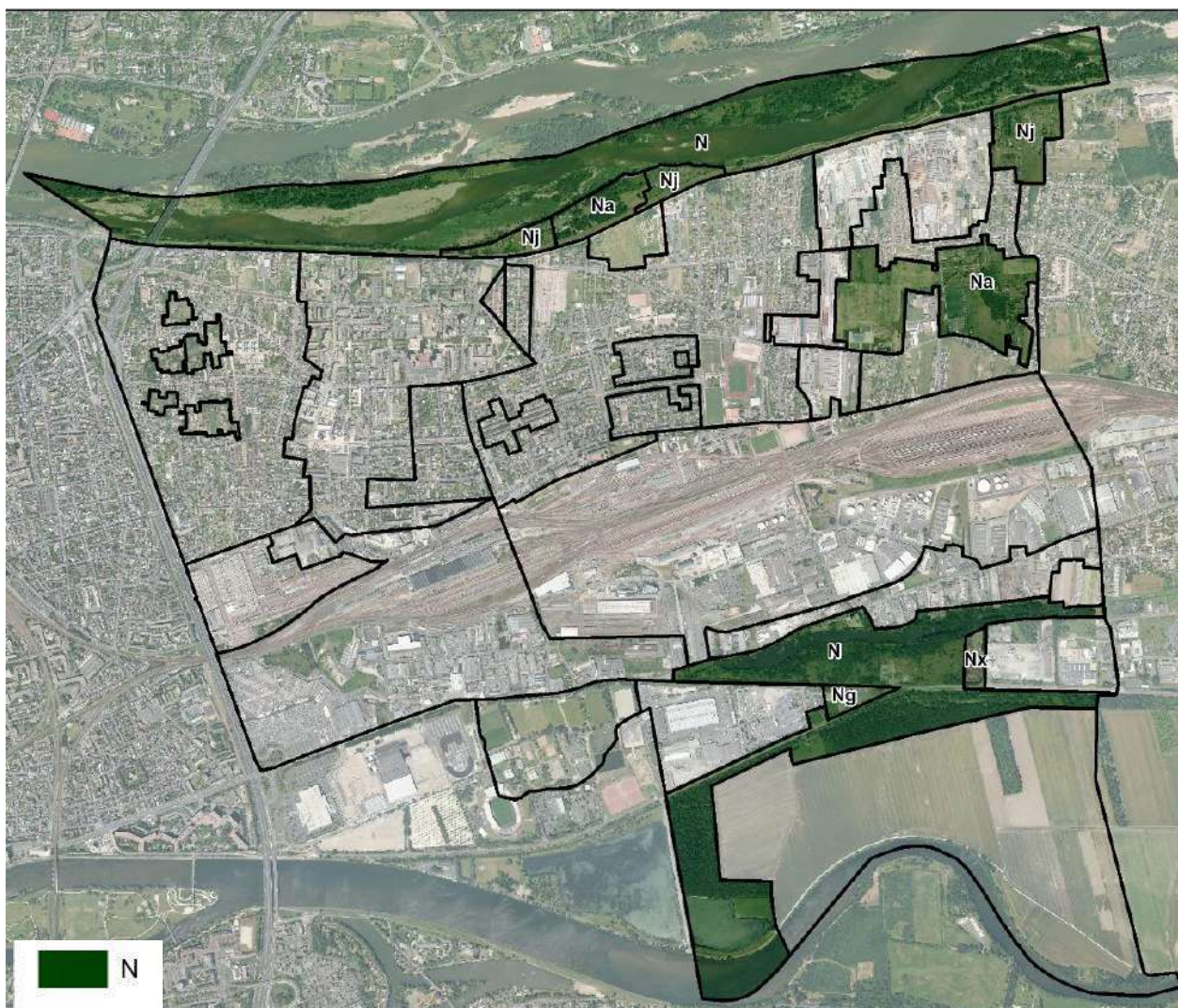
La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend ainsi les sites qui bordent la commune et participent à la cohérence de la trame naturelle et paysagère locale.

Elle est constituée des espaces naturels suivants :

- Au Nord, la Loire en tant que cours d'eau/milieux humides réservoirs de biodiversité ;
- Au Sud,
 - la Boire et les espaces boisés localisés au Sud du cours d'eau,
 - les espaces localisés le long du ruisseau du Filet,
 - le secteur du petit lac, positionné à proximité du Cher.

La zone N comprend 4 secteurs dans lesquels certaines occupations et utilisations sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la qualité des milieux naturels et des paysages environnants.



Le secteur Na :

Le secteur Na correspond à des espaces pouvant recevoir des activités de loisirs et de maraîchage, compatibles avec la prise en compte du risque d'inondation.,

Il comprend le parc de la Morinerie qui constitue un véritable poumon vert destiné à des activités de sports et de loisirs, ainsi que le centre aéré de la ville localisé en bord de Loire.

**Le secteur Ng**

Localisé en bordure de la RD 140, il correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage.



Le secteur Nj

Il correspond aux sites de jardins familiaux existants ou à créer.



Le secteur Nx

Il correspond à un espace positionné en bordure de la D740, à l'Ouest de la rue des Butelles.

Il est destiné, à partir des bâtiments existants, au développement mesuré d'une activité économique existante.



1.6 LE TABLEAU DES SURFACES DE ZONES ET DE SECTEURS

ZONES	DÉNOMINATION	SUPERFICIE (HA)
UAa	Secteur du cœur de ville	72,17
UAb	Secteur de transition, partie Est du centre-ville	14,86
UAc	Secteur à vocation d'activités et d'équipements	101,14
UB	Zone urbaine mixte du Vieux Saint-Pierre	81,92
UC	Zone mixte partie Est de la ville	139,46
UCa	Secteur de "Saint-Pierre Village"	3,51
UCb	Secteur dit de la Reconstruction	15,63
UCm	Secteur mixte habitat/activités	7,01
US	Zone d'équipements sportifs et d'enseignement	22,61
UXa	Secteur d'activités des Yvaudières	194,79
UXb	Secteur d'activités de la Boire	65,19
UXc	Secteur d'activités de la Morinerie	34,73
1AUa	Secteur à urbaniser : îlot des Bastes	1,26
1AUb	Secteur à urbaniser : îlot Jacquart partie Ouest	1,24
1AUc	Secteur à urbaniser : îlot Jacquart partie Est	2,31
1AUd	Secteur à urbaniser : îlot Gabriel Péri	2,67
1AUe	Secteur à urbaniser : îlot Gambetta	0,86
A	Zone agricole	124,46
Aj	Secteur agricole et de jardins familiaux	5,8
N	Zone naturelle	187,25
Na	Secteur d'équipements publics	33,88
Ng	Secteur de l'aire d'accueil des gens du voyage	2,54
Nj	Secteur de jardins familiaux	15,33
Nx	Secteur d'activités économiques spécifiques (recyclage des déchets verts)	2,07
Total		1.130
EBC	Espaces boisés classés	179,85

2. LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 LA STRUCTURE DU RÈGLEMENT LITTÉRAL POUR CHAQUE ZONE

Pour chaque zone du PLU, un règlement est organisé sur le modèle suivant :

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Article 3 – Conditions de desserte et d'accès des terrains.

Article 4 - Desserte des terrains par les réseaux.

Article 5 - Abrogé par la loi ALUR.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 - Emprise au sol des constructions.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Article 12 - Aires de stationnement.

1 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules ;

2 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos.

Article 13 - Espaces libres et plantations.

Article 14 - Abrogé par la loi ALUR.

Seuls les articles 6 et 7 sont obligatoires.

2.2 LA DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS (ARTICLES 1 ET 2)

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. Pour assurer le bon fonctionnement de la ville et organiser l'espace de façon rationnelle, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs :

- risques ;
- nuisances ;
- préservation du patrimoine ;
- urbanistiques.

a) LA RÉPONSE AUX OBJECTIFS DE DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet de favoriser une grande diversité des fonctions urbaines.

Dans les zones UA, UB et UC à dominante d'habitat et/ou d'équipements de commerces et de services, les occupations ou utilisations interdites sont strictement limitées. Elles concernent les activités non compatibles avec la vie urbaine et l'habitat, ceci afin de garantir l'attractivité du cœur de ville et des quartiers.

Elles concernent également celles proscrites du fait du caractère inondable du territoire communal.

Dans cette perspective, sont notamment interdites "toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et les dispositions du PPRI en vigueur".

b) LA PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS DES ZONES OU SECTEURS

Dans certaines zones urbaines, des restrictions à l'urbanisation procèdent soit de la prise en compte d'une situation particulière et notamment les risques naturels et technologiques, soit du caractère même de la zone.

Dans le secteur UAc (partie intégrante du centre urbain), compte tenu du caractère dominant des activités économiques et commerciales, la fonction résidentielle est limitée à la gestion de l'existant (hameau de la Feuillarde).

Par ailleurs le logement est autorisé à condition d'être lié à une activité existante ou à créer.

Dans la zone US, les possibilités d'occupations ou d'utilisations autorisées sont strictement réduites au regard du caractère spécifique de zone d'équipements.

Ainsi, seules sont autorisées les constructions et leurs extensions ainsi que toute opération d'aménagement nécessaire à l'exercice des activités de sports et de loisirs, et notamment :

- les plateaux techniques sportifs (gymnase, club house, bureaux...),
- les constructions à usage d'habitation et d'hébergement directement liées aux activités du site dans les conditions fixées par le PPRI.

Dans la zone UX, les autorisations et utilisations du sol admises correspondent aux objectifs de l'axe 4 du PADD de rester une ville active et attractive pour les activités économiques.

Il s'agit donc d'une zone d'affectation spécifique à caractère d'activités économiques où la fonction habitat est strictement limitée afin de ne pas exposer de nouvelles populations à des nuisances ou à des risques industriels. Ainsi, l'habitat est autorisé à condition d'être destiné au logement de gardiennage. Le règlement précise à cet effet que sont autorisés "les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes destinés au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux et à condition d'être intégré dans le volume du bâtiment existant".

c) L'INTÉGRATION DES RISQUES

L'ensemble du territoire de la commune est soumis à des risques naturels (inondations). C'est pourquoi, en fonction de la nature et de l'importance du risque, des restrictions peuvent intervenir et des dispositions spécifiques peuvent s'appliquer pour limiter la vulnérabilité des personnes, des biens et des activités. Cela concerne également les risques technologiques avec une situation transitoire pour les périmètres concernés par le classement Seveso des activités de Primagaz (zones UC et UX).

d) L'ORGANISATION DU DÉVELOPPEMENT**Dans les secteurs 1AU à dominante d'habitat :**

La volonté de maîtriser et d'organiser le développement urbain et la prise en compte des spécificités du territoire impliquent une forte maîtrise des parties du territoire destinées à répondre aux besoins de croissance de la ville. Elles font toutes ainsi l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation destinées à cadrer les grands principes de structuration des futurs quartiers.

Par ailleurs, ces secteurs sont soumis à des conditions particulières d'urbanisation : **dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe**, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une partie importante des terrains afin d'assurer un développement cohérent des sites.

À l'instar des zones urbaines, le principe général est de favoriser la diversité des fonctions. Sont, en conséquence interdites, toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la destination générale de la zone.

e) LA PRÉSERVATION DU SOCLE AGRONATUREL ET DU CHAMP D'EXPANSION DES CRUES

Le règlement des zones A et N a pour objectif de préserver les ressources naturelles et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux dans l'hypothèse d'une crue majeure de la Loire et du Cher.

Il s'établit conformément aux orientations du PADD de "protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue" et de "protéger l'espace agricole et préserver l'identité rurale de la commune".

Ainsi, au sein de la zone A et du secteur Ai, les occupations et utilisations du sol admises sont strictement limitées et destinées à permettre l'exercice des activités agricoles. Cette constructibilité limitée s'apprécie en fonction des prescriptions édictées par le PPRI.

Le secteur Aj autorise également les jardins familiaux compte tenu de sa situation proche des zones d'habitat.

Au sein de la zone N, les occupations et utilisations du sol admises sont strictement limitées afin d'assurer la protection des grands espaces d'intérêt écologique et/ou paysager en autorisant l'extension limitée des constructions existantes.

Par ailleurs, trois secteurs sont délimités à l'intérieur de la zone N (les secteurs Na, Nj, Nx) avec, pour vocation, d'accueillir des activités et/ou des équipements, publics ou privés, dans des espaces où le caractère non urbanisé et/ou à dominante naturelle prévaut.

- **Dans le secteur Na** qui correspond au parc de la Morinerie ainsi qu'au centre aéré de la ville localisé en bord de Loire, le règlement autorise les constructions liées aux activités de sports et de loisirs dans la limite de celles permises par le PPRI. Il autorise également les constructions à usage d'activité agricoles et les constructions liées à la vente directe et à la transformation des produits de l'exploitation, excepté les bâtiments d'activité hors sol, sous réserve et dans les conditions permises par le PPRI.
- **Dans le secteur Nj**, qui correspond aux secteurs des jardins familiaux et de la Loire, le règlement autorise la construction des abris de jardin.
- **Dans le secteur Nx**, le règlement prend en compte l'activité existante et autorise les équipements liés au stockage et au traitement de déchets verts.

2.3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES ÉQUIPEMENTS (ARTICLES 3 ET 4)

a) L'ORGANISATION DU MAILLAGE DE VOIRIES

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Les dispositions visent à assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voiries suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité, et participant à un maillage de voies assurant une bonne desserte de l'ensemble des espaces bâtis. Le règlement fixe des emprises minimales dont la largeur varie en fonction de la taille du projet.

Le règlement rappelle également les dispositions spécifiques concernant les voies en impasse. "La création d'une section de voie ouverte à la circulation automobile ne comportant pas plus de 3 accès individuels dont chacun ne dessert pas plus de deux logements, est possible en impasse, si elle est prolongée par une section de voie piétonnière débouchant sur une autre voie, et si elle est aménagée à son extrémité de manière à permettre le retournement des véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...)"

b) LE TRAITEMENT DES ACCÈS

L'objectif est de créer des accès adaptés à l'usage et à l'importance des usages qu'ils supportent, et ce dans de bonnes conditions de sécurité.

C'est dans cette perspective que le règlement prévoit notamment que : "la largeur de l'accès ne peut être inférieure à 3,5 m. Si le passage se fait sous porche, celui-ci doit être composé en façade dans le respect des normes de sécurité et de lutte contre l'incendie".

c) LA GARANTIE DE LA DESSERTE EN RÉSEAUX

La notice assainissement précise des principes participant à la préservation de l'environnement et en particulier de la trame bleue à travers une bonne gestion de l'alimentation en eau potable, du raccordement aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales et du traitement des effluents.

Des préoccupations de qualité de l'environnement urbain conduisent également à l'obligation de l'enfouissement des réseaux : "Lorsque les lignes publiques électriques et téléphoniques sont enterrées, les branchements privés sont obligatoirement enterrés jusqu'au coffret. Dans le cas d'habitations groupées, l'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques peut être imposé ainsi que celui des réseaux numériques".

Il est également rappelé, pour les opérations d'aménagement, l'obligation de prévoir la desserte par les communications numériques.

2.4 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS POUR ÊTRE CONSTRUCTIBLES (ARTICLE 5)

Abrogé par la loi ALUR.

2.5 LES RÈGLES MORPHOLOGIQUES (ARTICLES 6, 7, 8, 9, 10)

a) LES RÈGLES D'IMPLANTATION

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle.

Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6)

Dans les zones UA à l'exception du quartier d'habitat collectif de la Rabâterie (urbanisme de "grands ensembles" les constructions sont implantées à l'alignement ou proche de l'alignement délimitant ainsi des îlots.

Cette configuration est représentative d'un centre urbain et doit être maintenue dans son principe. Toutefois l'objectif est d'éviter une trop grande rectitude dans les fronts bâtis, générant parfois un paysage urbain trop rigide ou trop minéral.

C'est pourquoi l'implantation est autorisée à l'alignement mais également en recul de l'alignement avec une distance maximale de 5 mètres.

Ce recul peut permettre l'expression d'un projet architectural de centre urbain mais mieux adapté en termes d'insertion à l'échelle d'une rue ou d'un îlot. Le recul peut par exemple être utilisé le long des voies de faible gabarit pour atteindre la hauteur maximale autorisée.

Il est également rappelé la nécessité de traiter de manière spécifique les angles d'îlots, constitutifs de l'identité urbaine de la ville.

Dans la zones UB et UC

Dans le Vieux-Saint-Pierre la qualité et l'identité urbaine est caractérisée par une grande diversité de modes d'implantation : alignement, recul, façade parallèle à la voie, implantation perpendiculaire avec pignon à l'alignement...

La règle édictée **prend en compte la forme urbaine existante.**

La règle permet ainsi de s'adapter à la diversité des situations sans rigidité excessive avec un recul maximum autorisé de 6 mètres.

Cette souplesse au service de la qualité du projet est également requise en zone 1AU dans le cadre de l'urbanisation des cœurs d'îlots afin de générer des opérations respectant l'esprit de la trame bâtie de la partie Ouest de la ville.

Dans le secteur UCa, les règles d'implantation visent à préserver la forme urbaine existante dans les quartiers présentant un plan de composition d'ensemble (quartiers de la Reconstruction notamment). Dans cette perspective, il est notamment fait référence à la notion d'ordonnement à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue.

Dans les zones d'activités

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'alignement des bâtiments voisins. L'implantation de bâtiments en bordure de voie devra garantir que les conditions de bonne visibilité pour la circulation soient assurées.

Dans le secteur UXb, conformément à l'Opération d'Aménagement et de Programmation, le long de la RD 140 les constructions devront observer un recul important afin de permettre le traitement paysager de l'axe.

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

En limites séparatives, il est observé majoritairement des implantations :

- de limites à limites (en zone UA principalement et ponctuellement en zones UB ou UC)
- ou sur au moins une limite séparative latérale.

L'implantation des constructions au milieu de la parcelle reste l'exception.

Le règlement prend acte de cette forme urbaine en autorisant les implantations sur une ou deux limites.

L'implantation sur une seule limite permet par ailleurs de favoriser l'écoulement des eaux en cas de crues et de permettre une variété dans la forme urbaine et les fronts bâtis : implantation en pignon sur rue par exemple favorisant des vues sur les fonds de parcelles et donc la trame végétale.

L'implantation des constructions de limite séparative latérale à limite séparative latérale est interdite au-delà de 16 mètres de profondeur en zones UA et UB afin de garder une cohérence dans la gestion des fonds de parcelles.

Dans les zones d'activités, pour des raisons de sécurité l'implantation en limites séparatives est conditionnée par le respect de mesures évitant la propagation des incendies.

b) LES RÈGLES D'EMPRISE AU SOL

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est définie l'enveloppe à l'intérieur de laquelle la construction doit s'inscrire.

D'une manière générale, les règles sont modulées au regard des caractéristiques urbaines des secteurs concernés et dans la perspective générale de permettre l'évolution de la ville en respectant l'identité et la cohérence urbaine. Ces règles s'inscrivent également en cohérence avec le caractère inondable des lieux.

Dans le secteur UAa il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol dans la perspective de poursuivre le processus d'intensification urbaine dans le cœur de ville.

Dans le secteur UAc l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain afin de garder la lecture de la configuration des îlots (bâti en périphérie, trame verte en cœur d'îlot).

Dans la zone UB du Vieux Saint-Pierre l'emprise au sol des constructions est également limitée à 50% de la surface du terrain des secteurs afin de préserver les caractéristiques urbaines et principalement le rapport d'équilibre existant entre l'espace bâti et l'espace non bâti.

Dans la zone UC l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la surface du terrain en fonction de l'application des dispositions du PPRI.

Dans les secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain. Cette règle qui s'établit en cohérence avec les OAP doit permettre notamment de garder une forte présence de la trame végétale à l'image des cœurs d'îlots jardinés du Vieux Saint-Pierre.

Dans les zones A et N (et les secteurs Na, Ng, Nj et Nx), toutes les possibilités d'extensions des constructions existantes sont strictement encadrées, de même que l'emprise au sol des bâtiments nouveaux autorisés. Ce dispositif est destiné :

- à prendre en compte des activités spécifiques en dehors du centre-ville et des quartiers ;
- à prendre en compte le risque d'inondation, et ce, conformément aux dispositions du PPRI.

c) LES RÈGLES DE HAUTEUR (ARTICLE 10)

Les règles de hauteur maximale des constructions sont déclinées ou modulées en fonction des zones ou des secteurs et en fonctions de l'application de plusieurs principes :

- Permettre une restructuration et une densification des sites à fort potentiel de mutation, jouant un rôle de centralité et devant à ce titre exprimer une densité et une "image urbaine" ;
- Permettre de prendre en compte efficacement le risque d'inondation ;
- Adapter la règle en fonction de la nature des constructions ;
- S'adapter au contexte bâti existant.

Concernant les constructions à usage d'habitation et d'équipements :

Dans la zone UA

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres. Il s'agit de la hauteur maximale autorisée la plus importante et qui vise à développer un tissu urbain plus dense et structuré. Elle permet ainsi la construction d'immeubles collectifs tout en évitant les effets de verticalités trop importants, et de garder ainsi des volumétries cohérentes à l'échelle de Saint-Pierre-des-Corps.

Dans les zones UB, UC et 1AU

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres. Elle reste compatible avec le tissu bâti existant et permet notamment de gérer l'affectation des niveaux situés en deçà des plus hautes eaux connues (exclusion de la fonction habitat dans les constructions d'habitat collectif.

Toutefois afin d'assurer une bonne insertion des constructions nouvelles au cadre bâti existant, une hauteur inférieure peut être imposée dans le cas de constructions implantées dans des rues dont la largeur est inférieure à 6 mètres.

Dans toutes les zones, afin de permettre une mixité des fonctions urbaines, des emprises au sol et des hauteurs spécifiques sont autorisées pour les installations et équipements d'intérêt général.

Dans la zone US

Compte tenu de l'affectation spécifique de la zone (équipements de sports et d'enseignement), il n'est pas fixé de règle de hauteur.

Concernant les constructions à usage d'activités économiques ou de services :

Dans la zone UB

Le long de l'avenue Pompidou la hauteur maximale des constructions admise est de 12 mètres afin de permettre la restructuration de la façade urbaine de cet axe majeur avec des règles compatibles avec l'installation d'activités.

Dans le secteur UAc

Le secteur UAc constitue le prolongement Sud du centre-urbain. C'est un secteur en forte mutation avec un centre commercial en restructuration, un site à fort potentiel de développement (îlot ferroviaire) et une activité économique très diversifiée entre industrie et commerces.

Dans ce contexte, il n'est pas fixé de règle de hauteur afin de permettre l'expression d'une véritable polarité d'agglomération en termes de forme urbaine et de conception architecturale, n'excluant pas un signal urbain, avec un bâtiment d'une hauteur importante.

Dans les zones UX à vocation économique les hauteurs correspondent à la destination générale de la zone et sont adaptées en conséquence :

- Dans les zones d'activités des Yvaudières et le parc d'activités de la Boire, les hauteurs maximales admises sont les plus importantes 20 m maximum. Elles sont en cohérence avec l'activité industrielle existante et les volumes notamment présents le long des grands axes.
- Dans le secteur UXc, le parti pris est de limiter la hauteur à 12 mètres afin de rester compatible en termes de volumes et de fonctions avec un quartier en mutation avec un notamment un parc de logements amené à se développer et bénéficiant de la proximité du parc de la Morinerie.

Dans les zones A, il n'est pas fixé de règle de hauteur maximale concernant les bâtiments liés à l'activité agricole

La hauteur maximale des abris de jardin ne peut excéder 3 mètres au faîtage (secteur Aj).

Dans la zone N à l'exception du secteur Nx

La règle des hauteurs est destinée à assurer la bonne intégration des extensions des bâtiments existants au cadre environnant. Ainsi :

- La hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.
- La hauteur maximale des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture.
- La hauteur maximale des abris de jardins est de 2 mètres à l'égout de toiture.

Dans le secteur Nx il est recherché des règles de hauteur permettant la poursuite des activités existantes. C'est pourquoi la hauteur des extensions des bâtiments à usage d'activité est limitée à 12 mètres au faîtage.

2.6 LES RÈGLES QUALITATIVES (ARTICLES 11 ET 13)

a) ADAPTER LES PRESCRIPTIONS AU CONTEXTE

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux, de bonne gestion des extensions et des annexes, ou du respect des éléments de composition concernant l'évolution des bâtiments existants. Il donne également des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne la composition des clôtures.

Toute construction, ouvrage à édifier ou à modifier doit tenir compte de l'environnement urbain existant, veiller à s'y inscrire harmonieusement et participer à la valorisation du quartier.

L'aspect extérieur des constructions, des extensions ou des rehaussements, des façades arrière, des pignons, des lucarnes, des édicules techniques et des annexes sera traité dans un projet global, selon une unité de composition et de matériaux, sans délaisser le traitement des façades secondaires.

La cohérence architecturale et l'inscription de la construction dans le paysage urbain seront également appréciées au regard de la prise en compte des critères suivants :

- les toitures et couvertements ;
- les ouvertures et percements ;
- la volumétrie ;
- le traitement et l'ordonnement de façades ;
- les matériaux utilisés.

Concernant les éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le règlement, sur la base d'un inventaire et en fonction de la classification retenue (bâtiments de types A ou B) émet des prescriptions destinées à préserver l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales caractéristiques architecturales.

Une attention particulière doit être apportée lors de toute intervention sur le bâtiment à la gestion de la volumétrie, des percements, des matériaux, au respect des détails architecturaux et à la gestion des abords.

Dans les zones d'activités existantes la qualité et la bonne intégration des bâtiments constituent un objectif majeur dans la perspective de construire un "paysage économique" attractif.

C'est pourquoi le règlement prévoit notamment des dispositions telles que :

- L'aspect extérieur des constructions, extensions, édicules techniques et annexes sera traité dans un projet global, selon une unité de composition et de matériaux, sans délaisser le traitement des façades secondaires.
- Le choix de matériaux (façade, toiture) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.
- Les volumes fractionnés sont préférés aux volumes monolithiques.
- L'implantation des plus petits volumes à l'échelle du piéton et la localisation des espaces de réception et de bureaux est recommandée en bordure de l'espace public.

b) APPORTER UNE ATTENTION AU TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants mais également à la valorisation des zones économiques principalement présentes dans la partie Sud de la ville

C'est pourquoi le règlement prévoit diverses dispositions telles que :

- la réservation de surfaces minimales destinées aux espaces verts en fonctions du nombre et/ou du type de construction ;
- la plantation de haies ou de végétaux d'essences majoritairement locales (les essences invasives sont proscrites et celles présentant un fort pouvoir allergisant doivent être évitées au maximum) ;
- la conception du projet dans un souci de bonne intégration végétale ;
- l'entretien et le paysagement des parties de terrain libres de toute construction afin de ne pas nuire à l'environnement.

Par ailleurs, au sein des sites d'activités (zone UX), il est également précisé que les stockages de matériaux ou produits de fabrication non destinés à l'exposition ainsi que les déchetteries doivent être non visibles depuis l'espace public. Ils doivent être positionnés sur les fonds de parcelle ou dissimulés derrière des masques végétaux.

2.7 LES RÈGLES DE STATIONNEMENT (ARTICLE 12)

Les règles de stationnement sont destinées à pourvoir aux besoins en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation, des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Elles sont ainsi modulées au regard notamment du nombre de logements, du type d'activités économiques (besoins de la clientèle, du personnel, des véhicules de livraison) et des besoins générés par les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Afin que l'espace public soit accessible à tout le monde et notamment aux personnes à mobilité réduite, la réglementation handicapée doit être respectée.

Des normes sont fixées en fonction de la destination de la construction.

Le nombre minimum de places de stationnement par logements sociaux est de 1 place.

Le stationnement des vélos doit être prévu. Il participe à l'encouragement des circulations douces.

3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3.1 LE CADRAGE GÉNÉRAL

a) LES OAP : PRINCIPES ET OBJECTIFS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent les principes d'organisation des nouveaux secteurs de développement de la commune de Saint-Pierre-des-Corps. Elles sont établies en application de l'article L 151-7 du code de l'urbanisme en cohérence avec les orientations du PADD.

Elles énoncent le parti général d'aménagement et définissent des principes d'accès, d'insertion dans l'environnement et de composition des espaces non bâtis et bâtis à respecter.

"Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36".

Pour chacun des sites, et préalablement à l'énoncé des principes d'aménagement, les éléments clés de contexte ainsi que les objectifs poursuivis sont rappelés. Les principes d'aménagement sont illustrés par un schéma de principes.

Les orientations d'aménagement du PLU concernent les sites à fort potentiel de mutation traduisant la volonté de la ville de mettre en œuvre une politique maîtrisée en extension comme en renouvellement. Elles tiennent compte de la qualité et de la diversité des contextes dans lesquelles elles s'inscrivent ainsi que du caractère inondable des lieux.

De fait les orientations d'aménagement correspondent à des sites aux superficies et aux enjeux différenciés.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des orientations définies pour le quartier ou le secteur où se situe le projet et ce dans un rapport de compatibilité.

Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

C'est "l'esprit" du projet qui doit être respecté.

Les orientations d'aménagement s'inscrivent en cohérence et en complément du règlement d'urbanisme.

b) RÉPARTITION SPATIALE DES OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent 10 sites répartis sur l'ensemble de la ville.

- ✚ **LES CŒURS D'ÎLOTS DU VIEUX SAINT-PIERRE** : s'appuyant sur d'anciens jardins, leur urbanisation permettra de conforter le développement résidentiel tout en veillant à garder un rapport d'équilibre avec la trame végétale existante

1. L'îlot des Bastes : secteur 1AUa
2. L'îlot Jacquart : secteurs 1AUb, 1AUc
3. L'îlot Gabriel Péri : secteur 1AUd
4. L'îlot Gambetta : secteur 1AUe

- ✚ **LE CENTRE-VILLE ET LES ÎLOTS DU CŒUR DE VILLE** : l'objectif est de poursuivre le renforcement du centre (et sa relation avec la gare) tout en maintenant la cohérence urbaine et architecturale

5. Le centre-ville
6. L'îlot Bourdon/Anatole France
7. L'îlot d'Estienne d'Orves

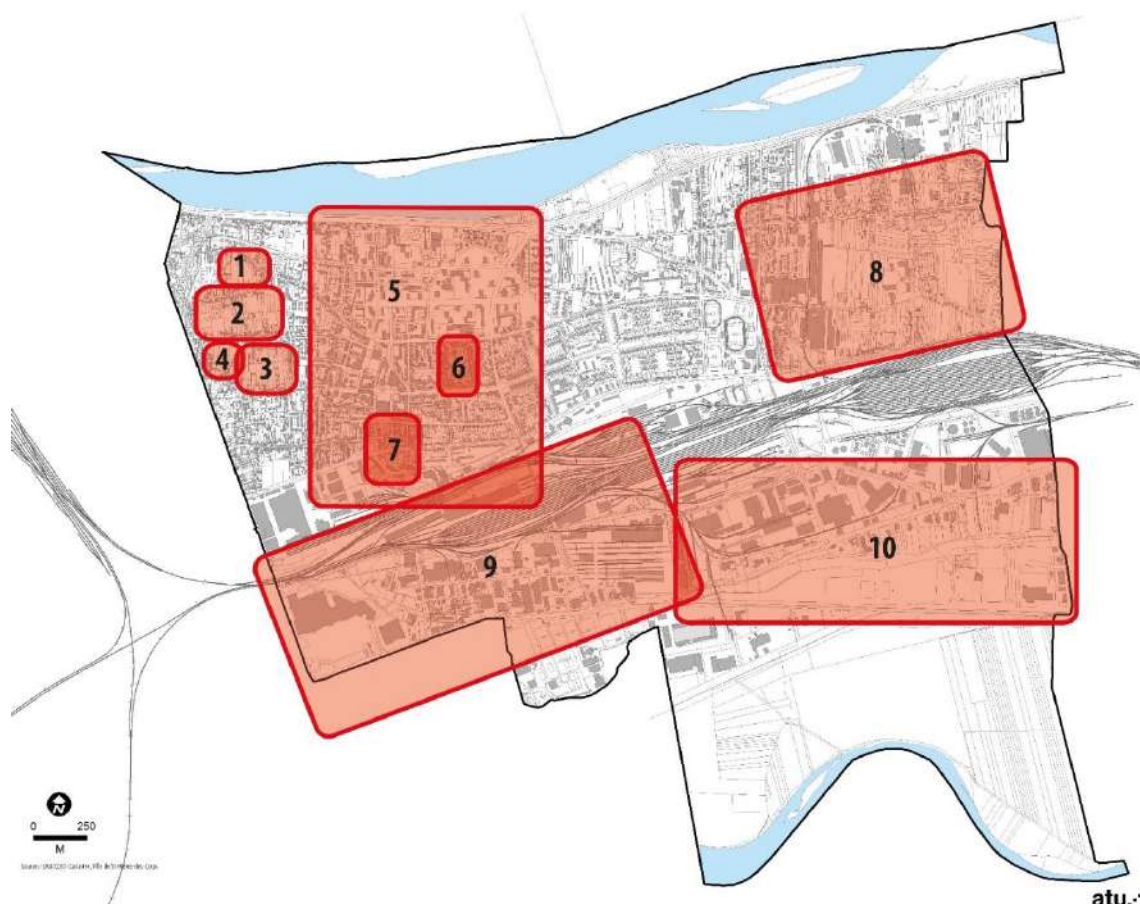
- ✚ **LA PARTIE EST DE LA VILLE** : un nouveau quartier se dessine autour d'un parc de développement durable avec une offre nouvelle d'habitat et une évolution des sites d'activités économiques.

8. Le site de la Morinerie

- ✚ **LES SITES D'ACTIVITÉS** : il s'agit de valoriser la façade économique à l'entrée Est de la ville et d'accompagner la restructuration du pôle Atlantès/Grands Mortiers.

9. Rochepinard/Grands Mortiers/Magasin Général

10. Le parc d'activités de la Boire



3.2 LES CŒURS D'ÎLOTS DU VIEUX SAINT-PIERRE

LE CONTEXTE

Le secteur du Vieux Saint-Pierre est caractérisé par une organisation spatiale autour de quatre rues principales orientées Est/Ouest : Paul Vaillant-Couturier, Gambetta, Gabriel Péri et Pierre Sépard. La trame viaire Nord/Sud est plus aléatoire, elle est le résultat de la reconstruction d'après-guerre de venelles desservant de petites opérations ou activités souvent perpendiculaires à l'axe principal des voies. Souvent en impasse, ces opérations inscrites au fil du temps ont laissé des superficies importantes aux jardins privés ou collectifs en cœurs d'îlots.

Ces îlots sont aujourd'hui caractérisés par :

- Une trame végétale précieuse : parcs, arbres repères (fruitiers, noyers), jardins collectifs bien appropriés et sources de liens sociaux.
- Un bâti périphérique qui dessine les contours des îlots, destiné principalement à l'habitat (dans la diversité de ses formes, habitat individuel, habitat intermédiaire...), de rares entreprises de type artisanat local.
- Des accès discrets, des dessertes par des rottes.
- Une typologie bâtie variée et certaines opérations de lotissements anciens groupés (maisons ouvrières, pavillons des années 30 et 40, maisons de maître, petits immeubles, etc.).
- Une ambiance paisible en dehors des axes de circulation.

Les cœurs d'îlots concernés par une OAP s'inscrivent entre les rues Paul Vaillant-Couturier au Nord et Gabriel Péri au Sud, les rues Boizard / de la Tonnelle à l'Ouest et le passage Jacquart / rue André Foussier à l'Est et concernent quatre sites distincts.

1. L'îlot des Bastes : secteur 1AUa

2. L'îlot Jacquart : secteurs 1AUb, 1AUc

3. L'îlot Gabriel Péri : secteur 1AUd

4. L'îlot Gambetta : secteur 1AUe



LES OBJECTIFS

L'aménagement de ces cœurs d'îlot représente une étape importante de l'urbanisation future de Saint-Pierre-des-Corps, l'identité de la ville associée à une tradition de jardins et de potagers prend ici tout son sens. Si la création de nouveaux logements est l'objectif principal, l'aménagement doit permettre d'investir les cœurs d'îlot tout en respectant le caractère "jardin" des différents sites.

Les principaux objectifs s'articulent autour de quatre thèmes :

1/Paysage/patrimoine

- Conserver l'ambiance "cœur d'îlot" à dominante végétale, en respectant le plus possible les jardins familiaux existants; lieux de lien social et d'échange
- Composer avec les traces du passé maraîcher du site : jardins, arbres fruitiers, haies...
- Conserver les éléments de patrimoine qui participent à l'identité des sites (bâtiments, murs, arbres repère...)

2/Forme urbaine et architecture

- Composer en s'appuyant sur les formes bâties caractéristiques du Vieux Saint-Pierre : petites maisons ouvrières, quelques maisons de maître, quelques immeubles de petite hauteur, etc.
- Proposer une forme d'habitat qui réponde à l'organisation spatiale environnante : diversité du bâti, implantation, superficie variable des parcelles...
- Conserver les traces de la trame parcellaire (orientation, murs)
- S'inspirer de l'organisation traditionnelle du bâti avec un système de cours, de jardins privés, d'annexes sur les limites séparatives, respecter l'orientation parcellaire
- Adapter les limites et clôtures (forme et gestion) aux différents programmes bâtis
- Prendre en compte le caractère inondable du site dans les réponses architecturales et l'organisation du bâti

3/Circulations

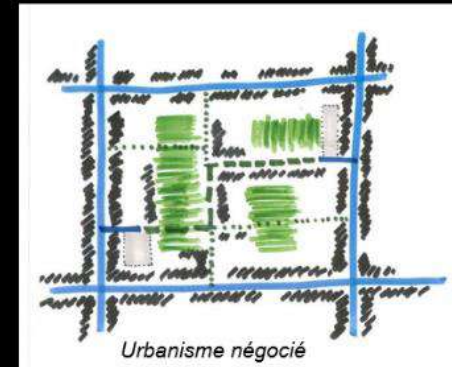
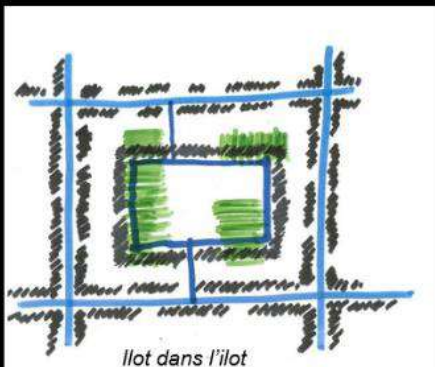
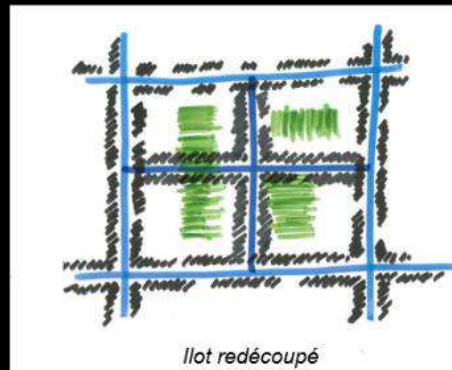
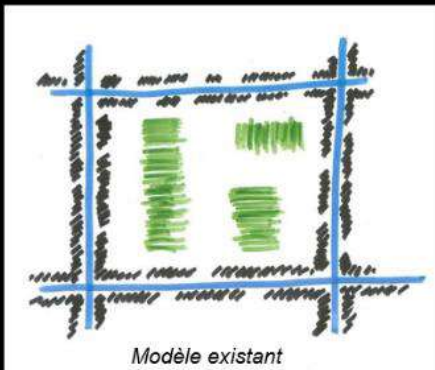
- Privilégier l'intimité tout en reconnectant les opérations dans un réseau viaire hiérarchisé à partir des principes d'aménagement de la voirie suivants :
 - accès aux aires de stationnement et gestion sous forme de poches en frange des opérations ;
 - desserte inter-quartier (voies de l'ordre de 5 mètres de largeur, stationnement latéral non autorisé) pour les îlots importants ;
 - développement du réseau de venelles (voies de l'ordre de 3 mètres de largeur pour accès pompiers et riverains), stationnement latéral non autorisé) ;
 - maillage des rottes : (maximum 1,5 mètres).
- Gérer une partie du stationnement en périphérie des cœurs d'îlots (par de petites poches desservant plusieurs logements) afin de limiter les incursions automobiles dans les cœurs d'îlots et favoriser des circulations douces pour desservir les logements et les jardins.

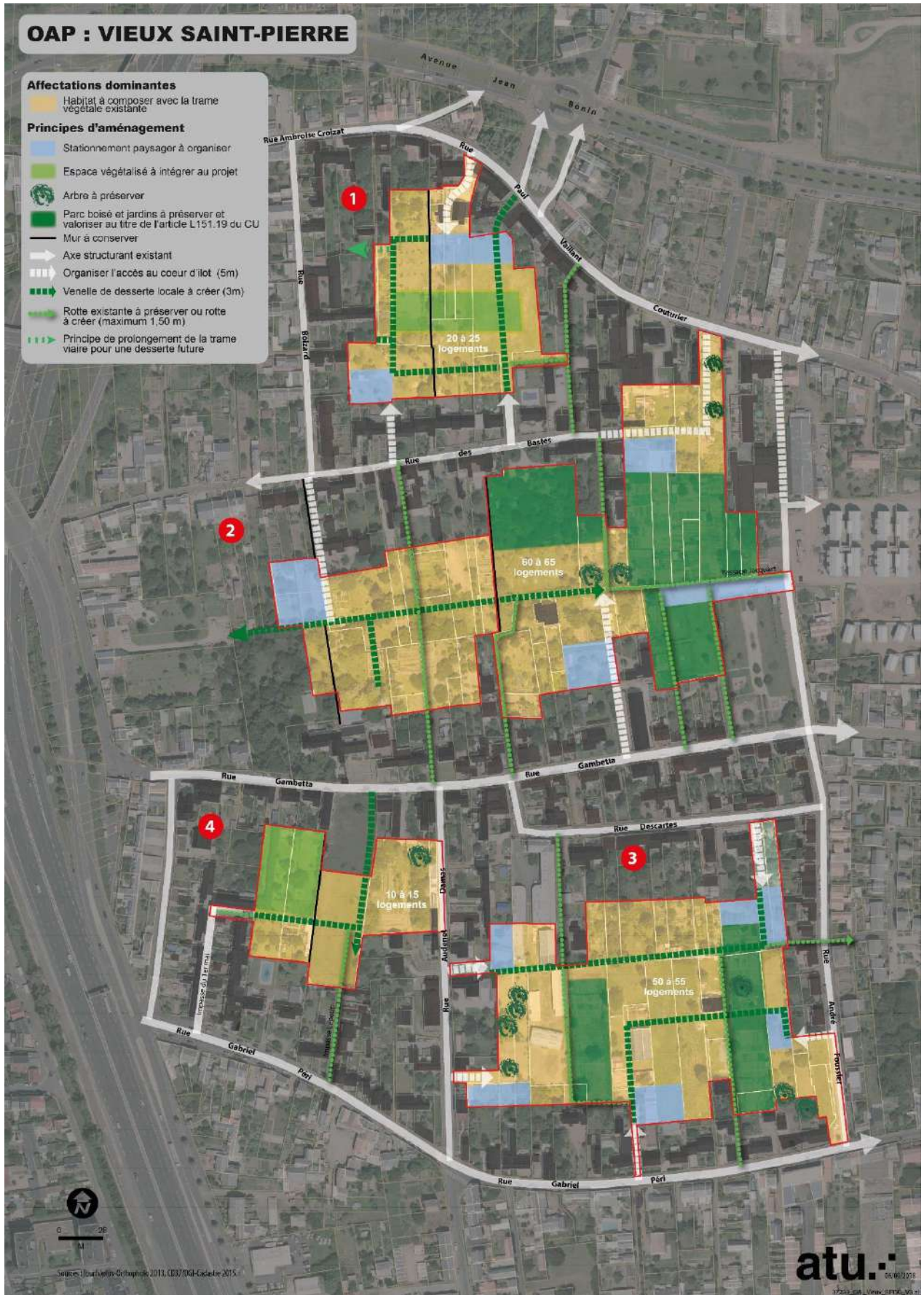
4/Fonction habitat

Pour chaque îlot, la programmation de logements doit permettre de conserver l'ambiance et les caractéristiques de chacun des sites. Les formes urbaines se déclineront en fonction du contexte environnant sous différents types : maisons individuelles, intermédiaires, petits collectifs. L'ensemble de la production bâtie intégrera la prise en compte du risque d'inondation (en fonction du règlement du PPRi).



Quels principes d'aménagement pour les cœurs d'îlot





3.3 LES ORIENTATIONS DU CENTRE-VILLE

a) LE CENTRE-VILLE

LE CONTEXTE

Cette orientation d'aménagement et de programmation s'inscrit dans une perspective globale de renforcement du centre-ville dans la continuité des actions engagées depuis une vingtaine d'années : ZAC gare, ZAC Grand Cour, programmes de requalification de La Rabâterie.

Ce centre-ville, dans sa partie localisée au Nord des voies ferrées, concerne des espaces avec des enjeux et des caractéristiques propres mais qui participent tous d'un espace concentrant une grande mixité de fonctions et porteur d'une intensité urbaine destinée à se renforcer, notamment en termes de hauteur des constructions et de densité. Toutefois ce processus est indissociable d'une valorisation urbaine et végétale des îlots.

On distingue ainsi La Rabâterie, le cœur de ville entre la mairie et la gare et deux îlots à restructurer qui font l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques (îlots Maxime Bourdon et Anatole France).

LES OBJECTIFS

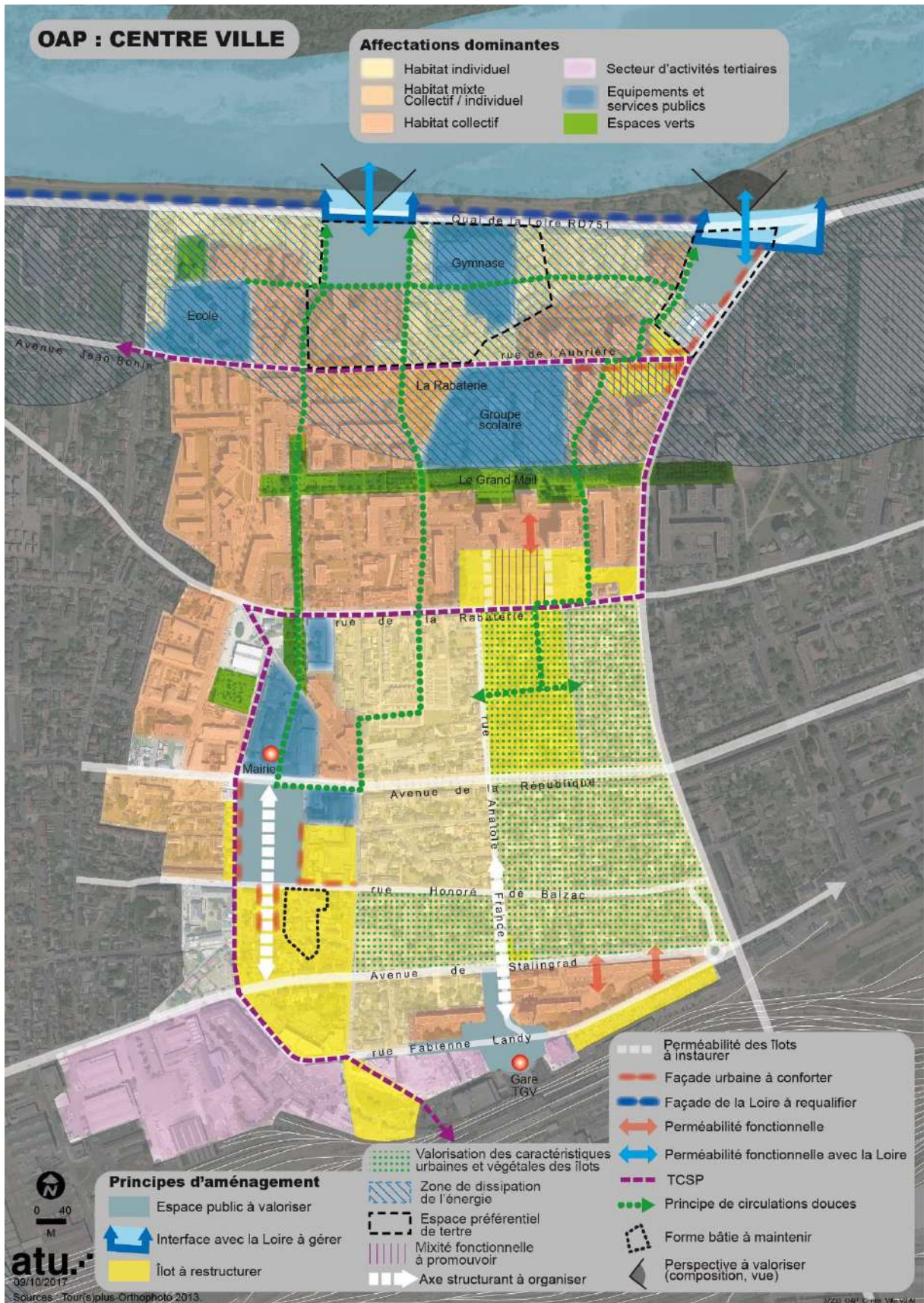
Dans ce contexte les orientations d'aménagement répondent aux objectifs suivant :

La Rabaterie

- Requalifier et ouvrir le quartier sur la Loire.
- Renforcer les liens entre La Rabâterie et le centre-ville.
- Poursuivre la valorisation des espaces publics (le centre commercial et ses abords, le Grand Mail, l'accès à la Loire, etc.) et des espaces résidentiels (Mastabas, Chassepinière, Jacques Prévert...).
- Améliorer la desserte en transports en commun.
- Développer la mixité des fonctions (fonctions économiques, équipements...).
- Adapter l'offre commerciale et de services aux besoins du quartier.

Le cœur de ville

- Entre la mairie et la gare, renforcer l'armature urbaine pour conforter l'image d'un cœur de ville.
- Mettre en évidence les liens et les continuités entre :
 - la mairie et la gare,
 - la gare et le quartier de La Rabâterie.
- Organiser la mutation des cœurs d'îlots (place de la mairie, îlot Maxime Bourdon, îlot d'Estienne d'Orves).
- Intégrer la gare au fonctionnement et à l'environnement urbain de la ville et valoriser la diversité de ses fonctions.
- Faire évoluer la forme et les fonctions de la Galboisière.
- Prendre en compte le patrimoine bâti dans le processus de densification du centre-ville.
- Préserver et renforcer la trame végétale.



b) L'ÎLOT MAXIME BOURDON

LE CONTEXTE

L'îlot Maxime Bourdon/Anatole France se localise en centre-ville à l'articulation au Nord du quartier de la Rabâterie. Il constitue un secteur potentiel de densification en termes de logements, qui doit être ciblé et maîtrisé compte tenu de ses caractéristiques (cœur d'îlot végétalisé, positionnement sur l'axe gare/Rabâterie, caractéristiques bâties).



LES OBJECTIFS

Dans ce contexte les orientations d'aménagement répondent aux objectifs suivants :

- Renforcer l'offre de logements dans le cœur de ville
- Garder la lecture du cœur d'îlot tout en développant les perméabilités visuelles
- Prendre en compte le caractère patrimonial des constructions existantes
- Permettre une évolution maîtrisée du front bâti sur rue
- Renforcer les circulations douces
- Rénover les éléments bâtis peu qualifiants (garages)



c) L'ÎLOT D'ESTIENNE D'ORVES

LE CONTEXTE

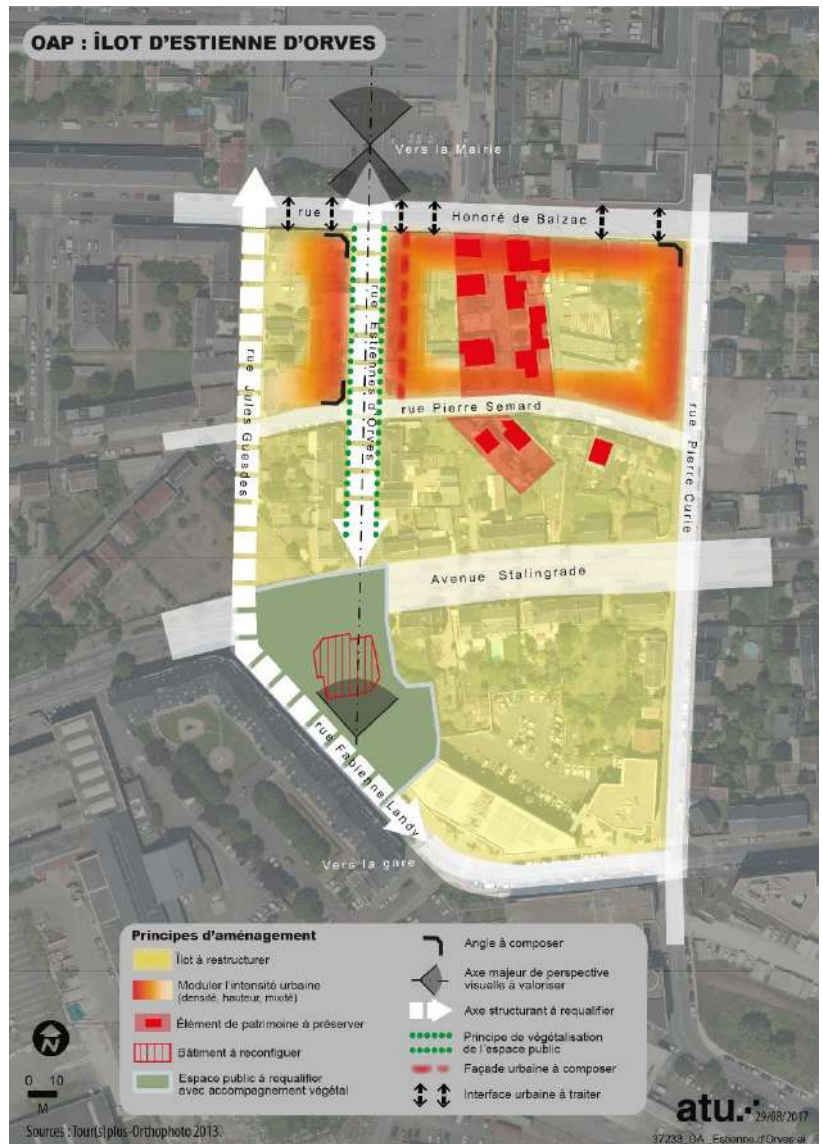
L'îlot d'Estienne d'Orves, localisé en cœur de ville entre la mairie et la gare. C'est un îlot destiné à muter tout en tenant compte de sa situation d'interface, ce qui appelle une gestion adaptée de la diversité de ses façades et la prise en compte d'un axe majeur Nord/Sud de composition urbaine.



LES OBJECTIFS

Dans ce contexte les orientations d'aménagement répondent aux objectifs suivants :

- Renforcer l'offre de logement en centre-ville
- Prendre en compte le caractère patrimonial des constructions et de l'organisation urbaine
- Garder un rapport d'équilibre entre le minéral et le végétal
- Tirer parti de la situation spécifique de l'îlot pour adapter la composition urbaine
- Valoriser les relations visuelles et fonctionnelles entre la mairie et la gare



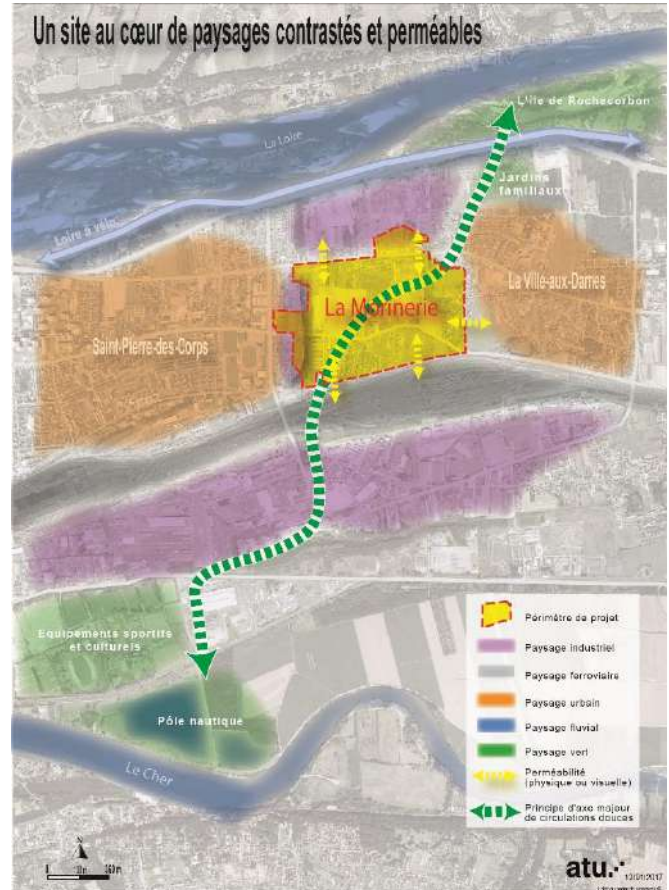
3.4 LES ORIENTATIONS CONCERNANT LA PARTIE EST DE LA VILLE

a) LE SITE DE LA MORINERIE

LE CONTEXTE

Entre La Ville-aux-Dames et les quartiers Est ordonnancés de la ville de Saint-Pierre-des-Corps, entre la Loire et le Cher, le site de la Morinerie constitue un espace singulier marqué par son caractère végétal et la diversité de ses franges, en termes de volumes et de fonctions.

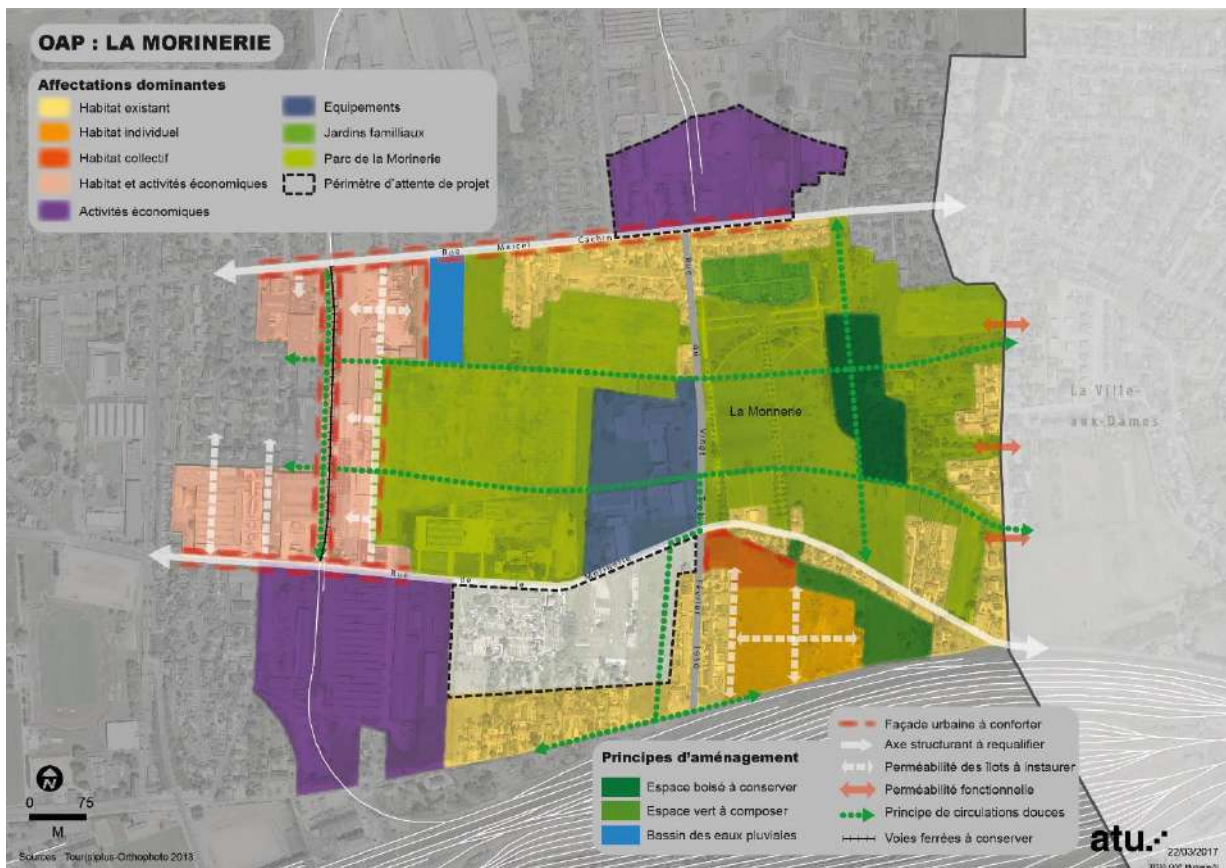
Il s'agit d'un espace dont la mutation doit se poursuivre afin de constituer un véritable quartier, intégré à un maillage urbain et organisé autour d'un parc. Il dispose pour cela de nombreux atouts et doit prendre en compte des enjeux **de liaisons, de mutations et de composition urbaine**



LES OBJECTIFS

Dans ce contexte les orientations d'aménagement et de programmation répondent aux objectifs suivants :

- Structurer progressivement un quartier à l'Est de la ville
- Redonner du lien/une cohérence/des usages à des espaces et des fonctions composites
- Améliorer les liens entre les quartiers Est et Ouest de la ville et avec La ville-aux-Dames
- Décloisonner et mettre en relation les différentes fonctions du quartier : habitat, activités économique, parc de la Morinerie
- Insérer le site dans une trame urbaine
- Mettre en évidence un axe Nord/Sud entre Loire et Cher
- Intégrer la gestion de l'eau dans l'aménagement du secteur
- S'appuyer sur les points forts du site pour le qualifier et renforcer sa centralité : les axes de vue sur le grand paysage, le parc de la Morinerie et ses équipements, la trame végétale
- Renforcer les circulations douces piétons/vélos
- Restructurer la façade économique le long de l'avenue Marcel Cachin
- Assurer une meilleure accessibilité et une visibilité du parc de la Morinerie
- Compléter et valoriser le programme d'équipements du parc
- Organiser la mutation de l'îlot d'activité au Nord de la rue de la Morinerie
- Renforcer l'offre de logements à l'Est du secteur des Épinés Fortes
- Mettre en évidence l'inondabilité des lieux dans les différents programmes (architecture, gestion de l'espace)



3.5 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT CONCERNANT LES SITES D'ACTIVITÉS

a) GRAND SUD

LE CONTEXTE

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur Sud-Ouest de la ville s'inscrit dans un territoire en mutation qui, depuis l'arrivée de l'ensemble commercial des Atlantes sur l'ancien site de Saint-Gobain à Rocheminard, doit confirmer son statut de pôle urbain métropolitain.

Elles concernent des sites aux caractéristiques et aux perspectives d'évolutions distinctes mais tous concernés par des enjeux d'image, d'évolution des fonctions de cohérence urbaine et de déplacements.

On distingue ainsi :

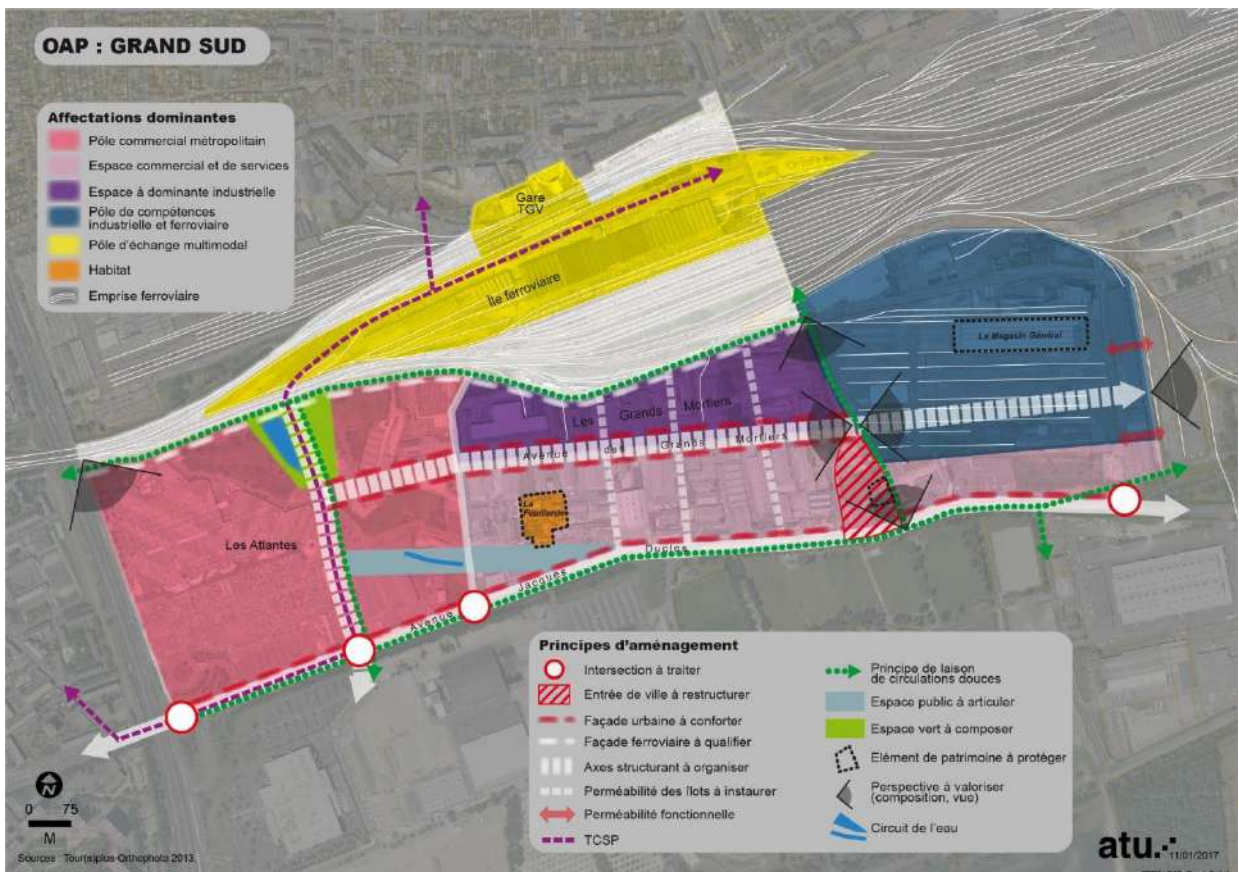
- l'îlot ferroviaire : espace stratégique pour la constitution d'un pôle d'échange multimodal ;
- Rocheminard (les Atlantes) : pôle commercial d'agglomération ;
- Grands Mortiers Nord : espace à vocation majoritairement industrielle ;
- Grands Mortiers Sud : espace commercial, de service et d'habitat ;
- le Magasin Général : pôle de compétences industrielles et ferroviaires.



LES OBJECTIFS

Dans ce contexte les orientations d'aménagement et de programmation répondent aux objectifs suivants :

- Accompagner la mutation de la zone : faire émerger un véritable quartier, partie intégrante du centre urbain de Saint-Pierre-des-Corps et constituant une centralité à l'échelle du cœur métropolitain.
- Permettre l'installation de fonctions diversifiées : commerces, services, activités d'accueil (hôtellerie, hébergement spécifique).
- Réinsérer les quartiers Sud dans une trame urbaine en termes de volumes et de connexions.
- Prendre en compte le caractère inondable des lieux.
- Améliorer les liens entre le Nord et le Sud de la ville.
- Valoriser les entrées de ville et du cœur métropolitain.
- S'appuyer sur les points forts du site pour qualifier le site : les vue sur le grand paysage (fleuve ferroviaire au Nord, Cher au Sud, patrimoine bâti), le cheminement de l'eau (ruisseau de l'Archevêché).
- Changer l'échelle des îlots.
- Passer du statut d'un réseau de voiries industrielles à une voirie urbaine hiérarchisée.
- Organiser le redéploiement du centre commercial des Atlantes.
- Articuler Rochepepinard avec les fonctions d'agglomération du Sud de l'avenue Duclos (parc des expositions, pôle sportif, IKEA, la base nautique, le Cher...).
- Préserver la possibilité d'un accès Sud à l'îlot ferroviaire.
- Permettre un meilleur fonctionnement du secteur de la Feuillarde : mieux articuler la fonction résidentielle et la fonction économique notamment en termes de desserte et de stationnement.
- Développer un pôle de compétences industrielles et ferroviaires sur le site du Magasin Général.
- Développer le réseau de circulations douces (piétons/vélos).



b) LE PARC D'ACTIVITÉS DE LA BOIRE

LE CONTEXTE

Le parc d'activités de la Boire s'inscrit de part et d'autre d'un axe majeur d'entrée vers le cœur métropolitain.

La particularité de la séquence est d'être fortement marquée par la présence d'une véritable ossature naturelle (espace agricole, eau, trame végétale), mais qui ne contribue pas, faute d'une cohérence d'ensemble ou par la présence d'éléments discordants, à valoriser et singulariser le site.

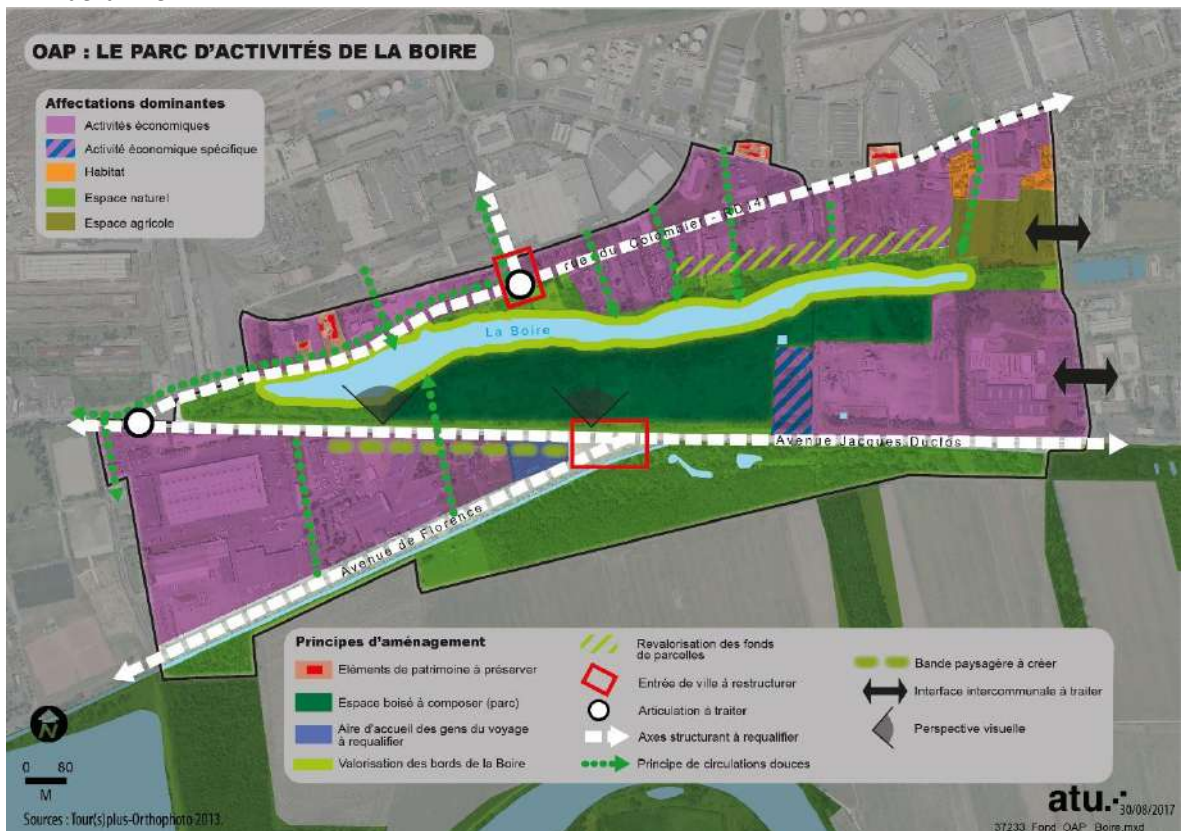
Les orientations d'aménagement visent donc à mieux révéler et tirer parti de ce potentiel afin d'apporter une véritable qualité d'ensemble dans un rapport renouvelé entre activités économiques et environnement.



LES OBJECTIFS

Dans ce contexte les orientations d'aménagement et de programmation répondent aux objectifs suivants :

- S'appuyer sur les caractéristiques du site pour le qualifier : l'eau, la trame végétale.
- Prendre en compte et valoriser la dimension d'espace naturel sensible du site.
- Développer des usages compatibles avec les enjeux de valorisation paysagère et environnementale du site.
- Prendre en compte le caractère inondable des lieux.
- Valoriser les entrées de ville et du cœur métropolitain.
- Prendre en compte les éléments bâtis anciens participant à qualifier le site.
- Développer le réseau de circulations douces (piétons/vélos) et améliorer les liens entre le Nord et le Sud de la ville.



4. LES SERVITUDES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Les servitudes particulières sont des outils réglementaires du PLU reportés dans les documents graphiques.

4.1 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Extrait de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques,
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques...

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut conserver et jouir de son bien temps que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu.

Il peut également mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Les emplacements réservés, maintenus ou créés dans le PLU de Saint-Pierre-des-Corps, sont principalement liés à la desserte des cœurs d'îlots du Vieux Saint-Pierre, à la gestion de la voirie et de l'espace public (élargissement, création, aménagement) ainsi qu'à la réalisation des continuités piétonnes et cyclables.

a) LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR ASSURER LA DESSERTE DES CŒURS D'ÎLOTS

La spécificité de Saint-Pierre-des-Corps est de disposer dans la partie Ouest de la ville de plusieurs cœurs d'îlot destinés à l'urbanisation. Dans cette perspective plusieurs emplacements réservés sont inscrits pour assurer la desserte des sites, le maillage et la continuité du réseau viaire.

Les emplacements réservés créés ou maintenus dans ce cadre visent ainsi :

- La desserte de l'îlot des Bastes (secteur 1AUa) : emplacements réservés n°1,2 et 4
- La desserte de l'îlot Jacquart (secteurs 1AUb et 1AUc) : emplacements réservés n°5 6 et 7
- La desserte de l'îlot Gabriel Péri (secteur 1AUd) : emplacements réservés n°9 et 10
- La desserte de l'îlot Gambetta (secteur 1AUe) : emplacement réservé n°8

b) EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR AMÉNAGER LA VOIRIE ET SES ABORDS

Plusieurs emplacements réservés sont créés ou maintenus pour compléter le maillage de voirie et assurer des liaisons plus efficaces au fur et à mesure de la restructuration et de l'aménagement de certaines parties de la ville. Cela concerne :

- les liaisons Nord/Sud à travers le parc de la Morinerie avec les emplacements réservés n°20 (liaison rue Marcel Cachin/Chemin de la Morinerie) et n°24 (liaison de la rue de la Morinerie à la rue Marcel Cachin) ;
- l'amélioration des liaisons à l'intérieur du site des Grands Mortiers avec l'emplacement réservé n°22 (prolongement Est de la rue des Grands Mortiers).

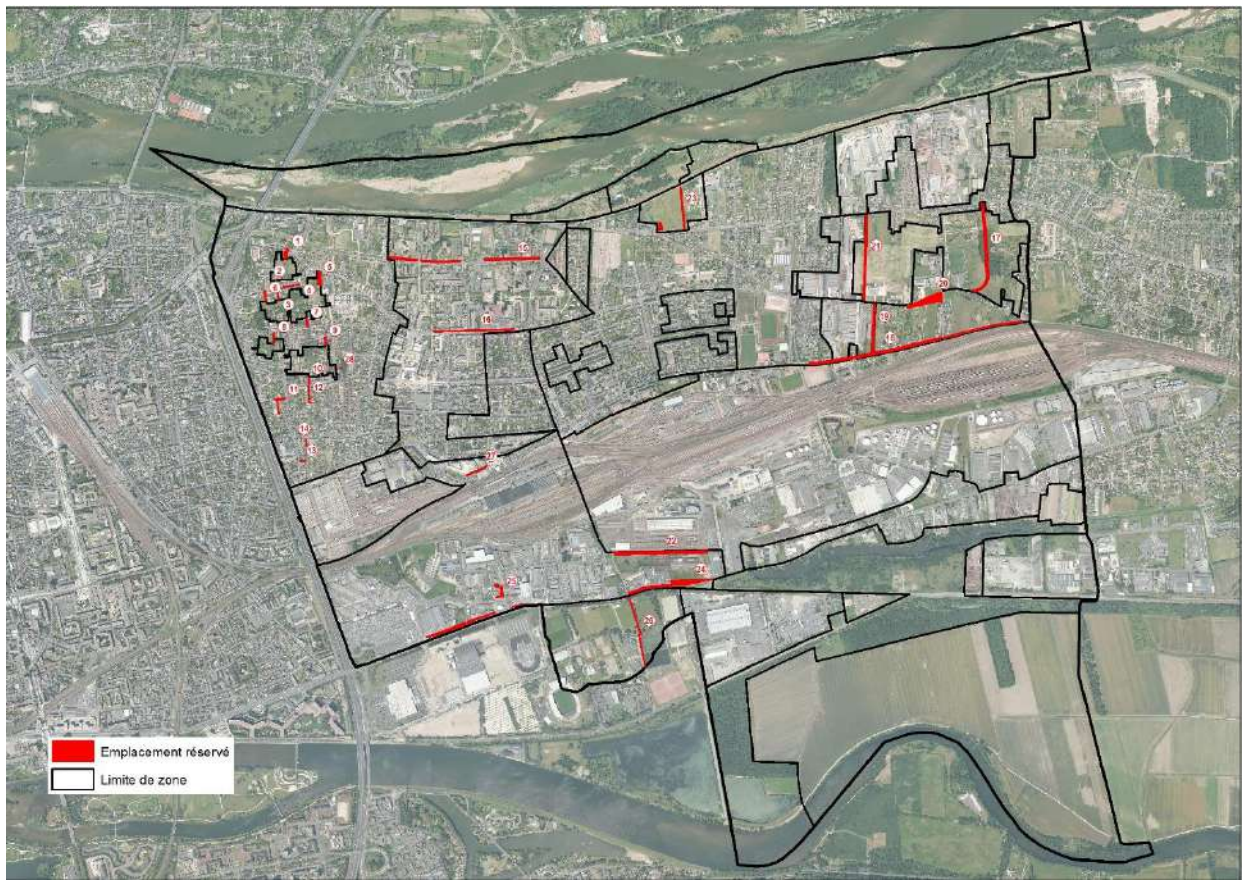
Par ailleurs divers emplacements réservés sont inscrits afin d'améliorer les caractéristiques des voies existantes et fluidifier ainsi les déplacements. Cela concerne notamment l'élargissement des rue Blanqui et de l'Aubrière (ER n°15), l'élargissement de la rue de la Rabaterie (ER n°16), l'élargissement rue des Epines fortes (ER n°19), et le réaménagement de l'avenue Jacques Duclos (ER n°24).

c) EMPLACEMENTS RÉSERVÉS POUR LE RENFORCEMENT DES ITINÉRAIRES DE CIRCULATIONS DOUCES

La ville souhaite poursuivre les actions visant à promouvoir les modes de déplacements piétons et vélos (modes doux) en complétant ses itinéraires de manière à former un réseau maillé, qualitatif et sécurisé.

Dans cette perspective plusieurs emplacements sont maintenus ou inscrits en fonctions des objectifs suivants :

- assurer la desserte piétonne de l'îlot 1Aub (ER n°3) ;
- compléter le réseau de venelles (rottes) avec la liaison entre l'impasse Rousseau et l'impasse G.Péri (ER n°12) ;
- assurer l'accessibilité piétonne des jardins ouvriers depuis la rue pierre Sénard (ER n°14) ;
- compléter le maillage Nord/Sud des itinéraires avec la création d'une liaison douce entre l'avenue Jacques Duclos et l'avenue de Florence (ER n°26) en passant par la zone d'équipements sportifs ;
- favoriser les circulations douces autour de la gare avec la création d'une liaison douce Gare/Parcotrain (ER n°27) ;
- compléter le maillage avec l'aménagement d'une liaison piétonne entre la rue André Fossier et le futur parc au Sud de Bel Air ER n°28).



4.2 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le classement des espaces boisés constitue un des outils de mise en œuvre de la politique d'aménagement du territoire communal rappelé dans l'axe 4 du PADD : "La ville Nature (Protéger le capital végétal et paysager support des continuités écologiques)"

C'est donc dans cette perspective que la ville a souhaité maintenir les dispositions de l'article L.113-1 (ancien L130-1) déjà présent dans les précédents plans d'occupations des sols (POS) pour protéger la destination des sols :

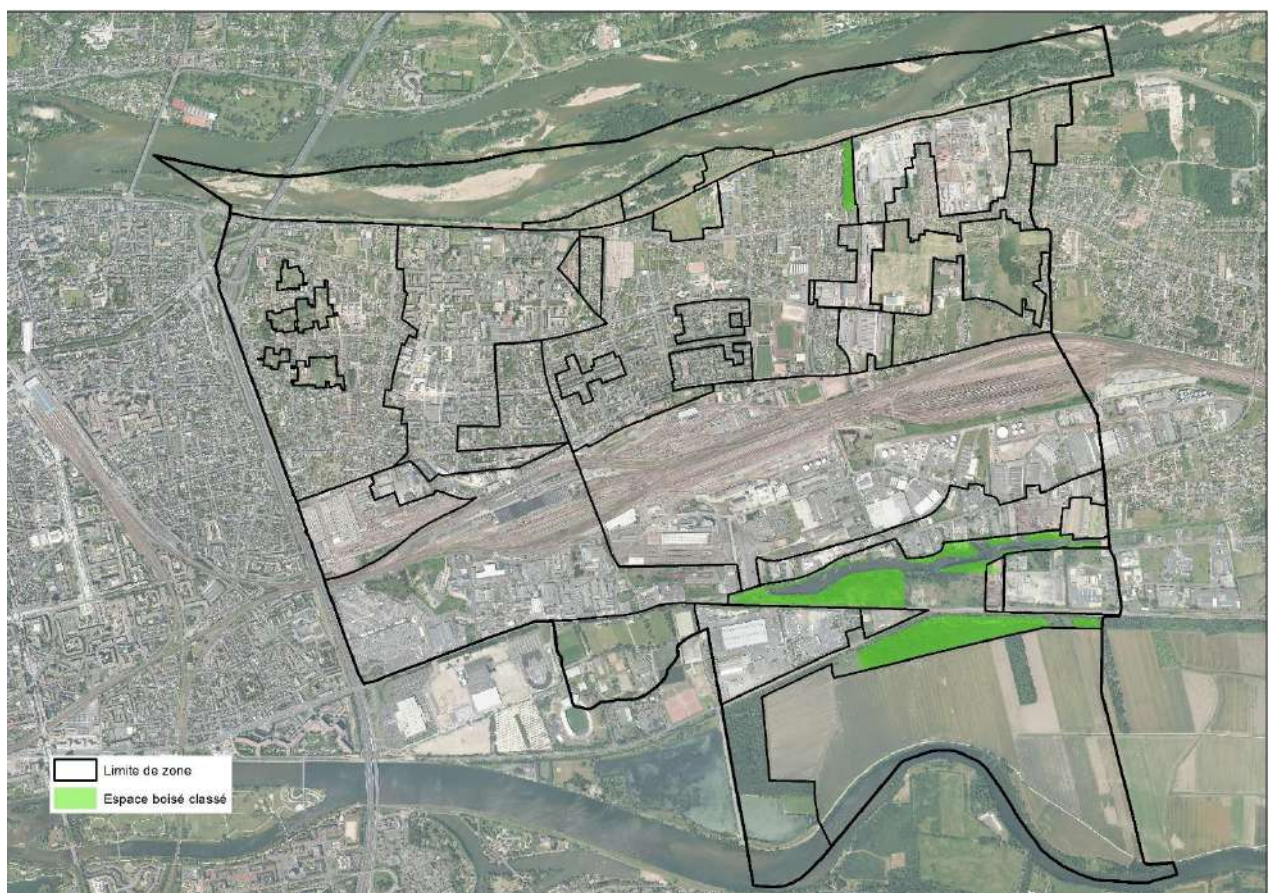
- accompagner les espaces naturels ;
- maintenir la biodiversité ;
- valoriser la trame paysagère.

Article L.113-1 du code de l'urbanisme : les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, **parcs à conserver, à protéger ou à créer**, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

L'article L113-2 du même code précise que : " Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au [chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier](#)".

Au niveau des documents graphiques du PLU, plusieurs sites, de tailles diverses, sont répertoriés en espaces boisés classés. Cela concerne :

- Une bande boisée positionnée à l'Est de la rue Julian Grimaud et assurant une transition entre un quartier d'habitat et des activités économiques.
- Les espaces boisés existants localisés de part et d'autre de la Boire.
- Les espaces boisés existant localisés en rive Sud de la RD 740.
- Un petit corridor d'orientation Nord/Sud positionné en accompagnement d'une future liaison entre la rue de la Morinerie et la rue des Épinés Fortes.



4.3 LE PATRIMOINE À PROTÉGER

a) LE CADRE GÉNÉRAL

Article L151-19 du Code de l'urbanisme

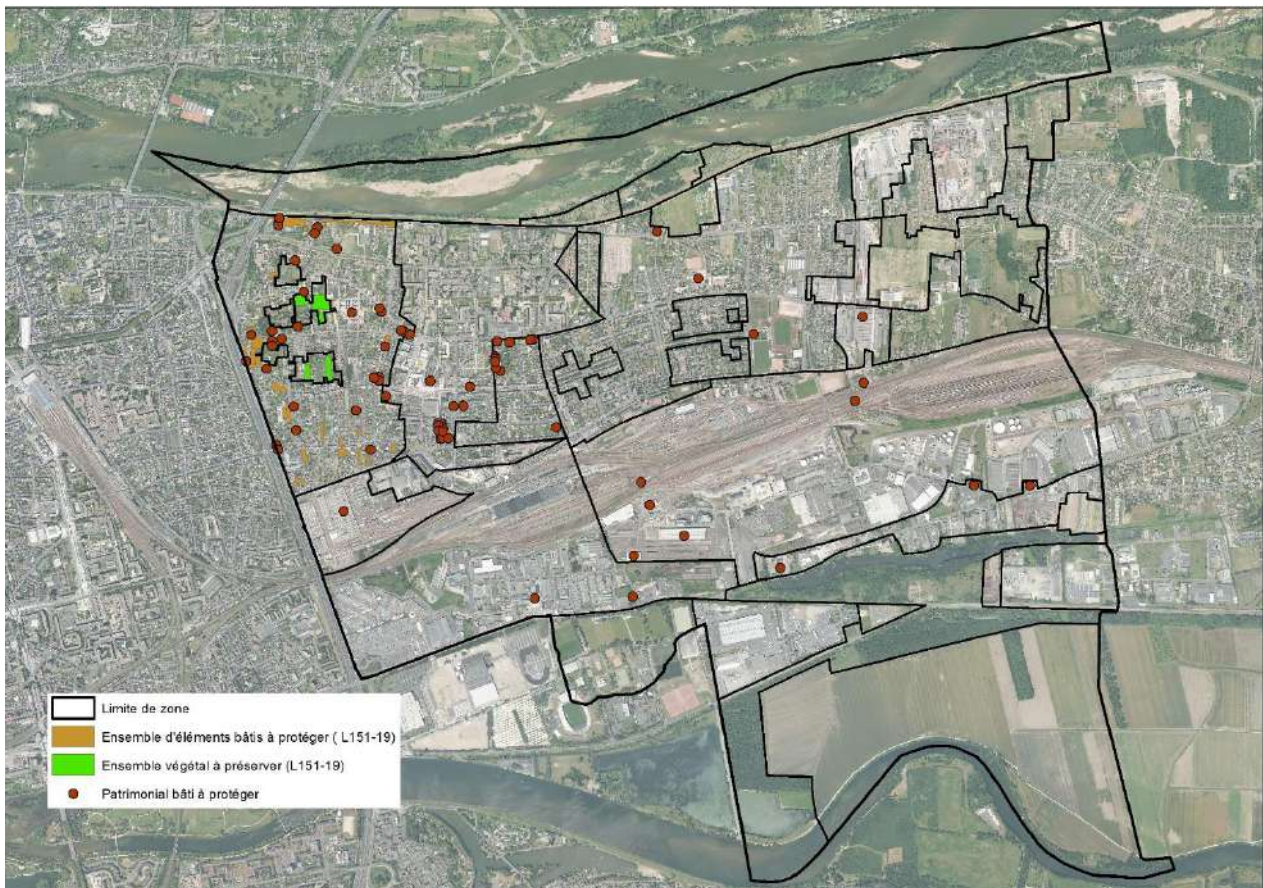
"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration."

Tel que précisé dans l'axe 1 du projet d'aménagement et de développement durables "Permettre l'évolution de la ville en respectant l'identité et la cohérence urbaine", (préserver les typologies bâties identitaires), l'un des objectifs majeurs est d'assurer le développement de la ville tout en protégeant et en composant avec les éléments structurants de l'identité bâtie locale.

La révision du PLU de Saint-Pierre-des-Corps a donc été l'occasion de dresser un inventaire de ce patrimoine afin de le garder lisible en protégeant, par des dispositifs adaptés et gradués, les éléments les plus marquants. Il a également permis de relever les ensembles végétaux à conserver dans les cœurs d'îlots du Vieux Saint-Pierre.

Ces éléments, protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, font l'objet d'une réglementation spécifique qui vise à préciser les conditions d'intervention sur ces bâtiments (permis de construire, déclaration préalables de travaux, etc.).

L'ensemble des bâtiments identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, est repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) ainsi que dans une pièce annexe du règlement. Ces bâtiments sont répartis sur l'ensemble du territoire communal.



b) UN DISPOSITIF GRADUÉ

Afin de hiérarchiser le niveau de protection du patrimoine bâti, il a été mis en place un système de double protection. Les éléments de patrimoine relevés sont tous protégés au titre de l'article L151-19, ils renvoient cependant à deux réglementations différentes : les bâtiments de type A ou de type B.

Bâtiment de type A – patrimoine remarquable

Ces bâtiments correspondent à des ensembles architecturaux remarquables par leur dimension esthétique, artistique, historique, ou symbolique. Il s'agit le plus souvent d'équipements publics, d'anciens bâtiments institutionnels, d'usines remarquables ou d'architectures domestiques nobiliaires (maisons bourgeoises, etc.). En plus des différentes valeurs que peut comporter leur forme et leur histoire, ces bâtiments ont une valeur de témoignage d'une certaine époque historique ou d'un style architectural, ils sont, à ce titre, singuliers et parfois manifestes. On qualifie de « remarquables » ces architectures ou ces ensembles en cela qu'ils attirent l'attention du visiteur impromptu ou du connaisseur des lieux et qu'ils jouent un rôle particulier dans l'esthétique du paysage de la commune. En participant à cette esthétique, ils contribuent à la définition des caractères identitaires de la commune, à "l'esprit d'un lieu". Le patrimoine remarquable est souvent un repère dans le paysage urbain et donne une échelle à la forme urbaine du contexte auquel il est confronté.

Ces bâtiments doivent être conservés et leur modification est soumise à une réglementation particulière qui vise à préserver et valoriser leur intégrité, tout en rendant possible leur évolution.

Bâtiment de type B – patrimoine vernaculaire intéressant

En marge des architectures remarquables, il existe sur la commune de nombreux bâtiments qui, s'ils ne présentent pas de valeurs exceptionnelles, n'en sont pas moins de précieux témoins du patrimoine local. Ils sont, pour leur valeur historique, esthétique ou constructive, les représentants d'une manière de fabriquer l'architecture locale à différentes époques. Ces bâtiments sont caractéristiques de l'architecture vernaculaire, c'est-à-dire de l'expression locale d'une conjugaison de principes constructifs, esthétiques et d'usages. Cela concerne essentiellement l'habitat local traditionnel (fermes, maisons ouvrières, maisons individuelles du début du siècle), ainsi que certains bâtiments à caractère industriel.

c) UNE TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

Le règlement d'urbanisme édicte des prescriptions de nature à assurer la conservation du patrimoine bâti et du patrimoine végétal.

L'article 1 relatif aux occupations ou utilisations du sol interdites, précise que la démolition des bâtiments répertoriés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est interdite à l'exception des cas visés à l'article 2.

L'article 2 relatifs aux occupations ou utilisations du sol admises définit et gradue les conditions dans lesquelles démolitions exceptionnelles peuvent être autorisées en distinguant les bâtiments de types A et B.

L'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques précise que les éventuelles extensions ou adjonction de volumes en appendice (appentis, vérandas, etc.) doivent être implantés en façade arrière et dans le prolongement des pignons.

L'article 11 relatif à aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords définit les prescriptions susceptibles de préserver les caractéristiques des bâtiments en termes de volumétrie, percements, matériaux, détails architecturaux et gestion des abords. Là encore sont distingués les bâtiments de types A et B.

L'article 13 relatif aux espaces libres, plantations et espaces boisés classés définit les conditions permettant d'assurer la protection des éléments végétaux remarquables.

4.4 LES SECTEURS EN ATTENTE D'UN PROJET GLOBAL

Extrait de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme

"Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes".

Le PLU de Saint-Pierre-des-Corps institue cette servitude sur deux sites distincts :

a) LE SITE DE LA MORINERIE

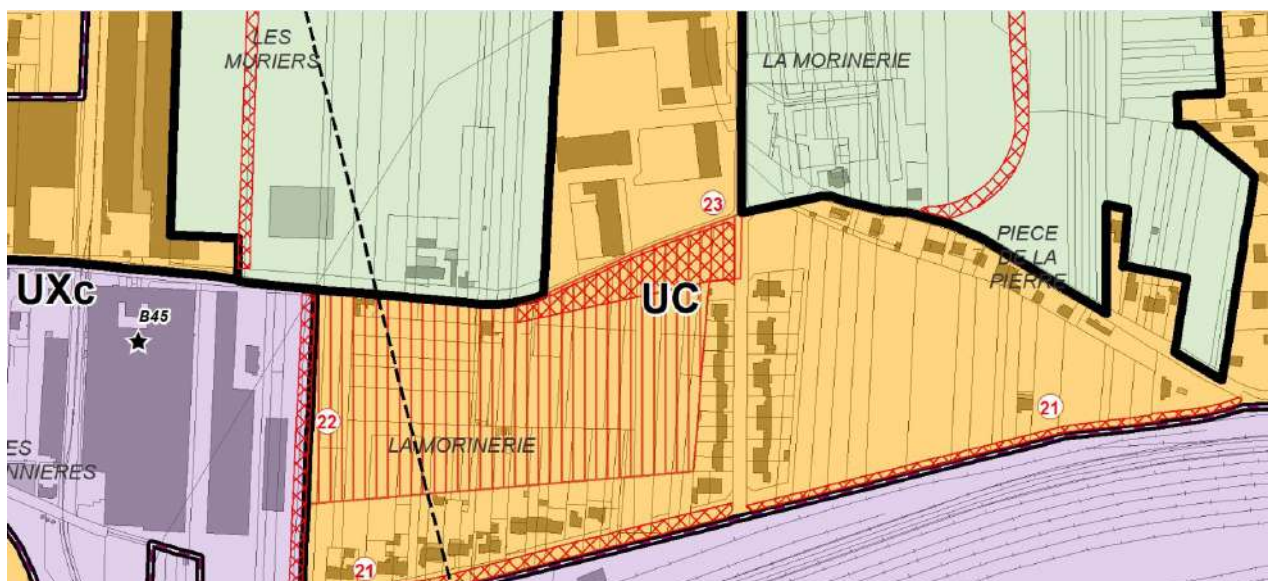
D'une superficie 4,78 hectares, le site de la Morinerie s'établit entre la rue du 23 Février 1950 à l'Est et le secteur UXc à l'Ouest. Il est bordé du Nord au Sud par les rues de la Morinerie et des Épinés Fortes.

Il constitue un vaste espace libre qui demeure urbanisable dans le PPRi. Il s'inscrit pleinement dans la structuration progressive du quartier de la Morinerie et présente à ce titre des enjeux d'aménagement et de programmation importants.

En termes de programmation, il s'agit de déterminer notamment au vue de la première tranche de l'opération des Épinés Fortes les parts respectives entre habitat, équipements, voir l'installation de nouvelles fonctions.

En termes d'aménagement et de composition il s'agit entre autre de déterminer les conditions nécessaires pour la constitution d'une façade qualitative bordant le Sud du parc de la Morinerie, mais également d'organiser l'ensemble de l'îlot en cohérence avec l'environnement constitué.

Ainsi, l'objectif d'instauration du "périmètre d'attente" est d'éviter que de nouvelles constructions viennent compliquer l'aménagement futur du site pour lequel les réflexions ne sont donc pas encore suffisamment abouties.



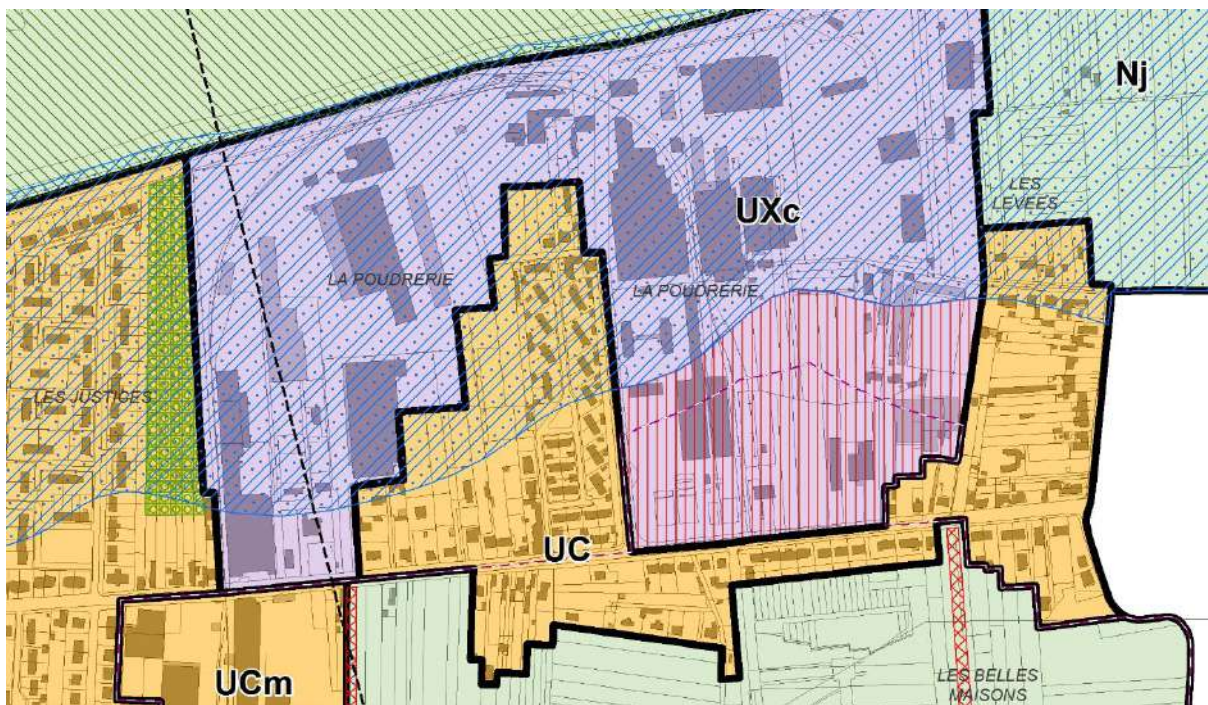
b) LE SITE DE "PRIMAGAZ"

D'une superficie de 6,06 hectares, le site s'établit à l'extrémité Est de la commune en rive Nord de la rue Marcel Cachin.

Le départ programmé d'une partie des activités de Primagaz abaisse sensiblement le risque et donc le niveau de contraintes pesant sur la partie Est de la commune et ce indépendamment de la prise en compte de la zone de dissipation d'énergie.

De plus le site se situe en façade de la rue Marcel Cachin qui l'objet d'un programme global de restructuration destiné à améliorer la qualité d'ensemble de l'axe et de ses abords. Ce site bénéficie également de la proximité du parc de la Morinerie dont les fonctions sportives et récréatives sont amenées à se renforcer. Plus globalement il s'inscrit dans un ensemble urbain composite mais dont la structure de quartier doit s'affirmer.

Dans ce contexte de mutation se côtoient des enjeux de composition urbaine, mais également à plus long terme des enjeux de programmation. La ville souhaite donc utiliser la servitude définie à l'article L151-41 5 du code de l'urbanisme afin d'affiner sa réflexion et de définir avec les acteurs concernés les évolutions urbaines souhaitables et les principes d'aménagement compatibles avec un espace habité et travaillé apaisé.



5. L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME

- **Les objectifs recherchés**

L'article L.111-6 créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 remplace l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme issu de la loi 95.101 du 2/02/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

Ce dispositif entré en vigueur le 1/01/1997 vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies importantes notamment en entrée d'agglomération.

- **Article L.111-6 du Code de l'urbanisme**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du [code de la voirie routière](#) et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19.

- **Article L.111-7 du Code de l'urbanisme**

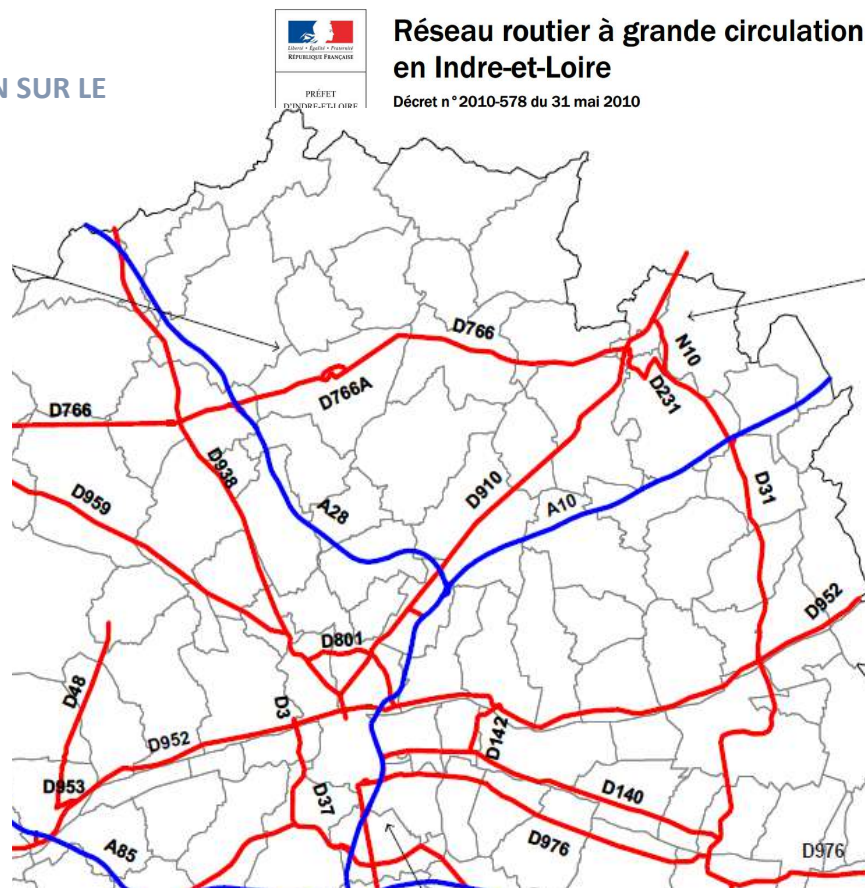
L'interdiction mentionnée à l'article [L.111-6](#) ne s'applique pas :

- 1° aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

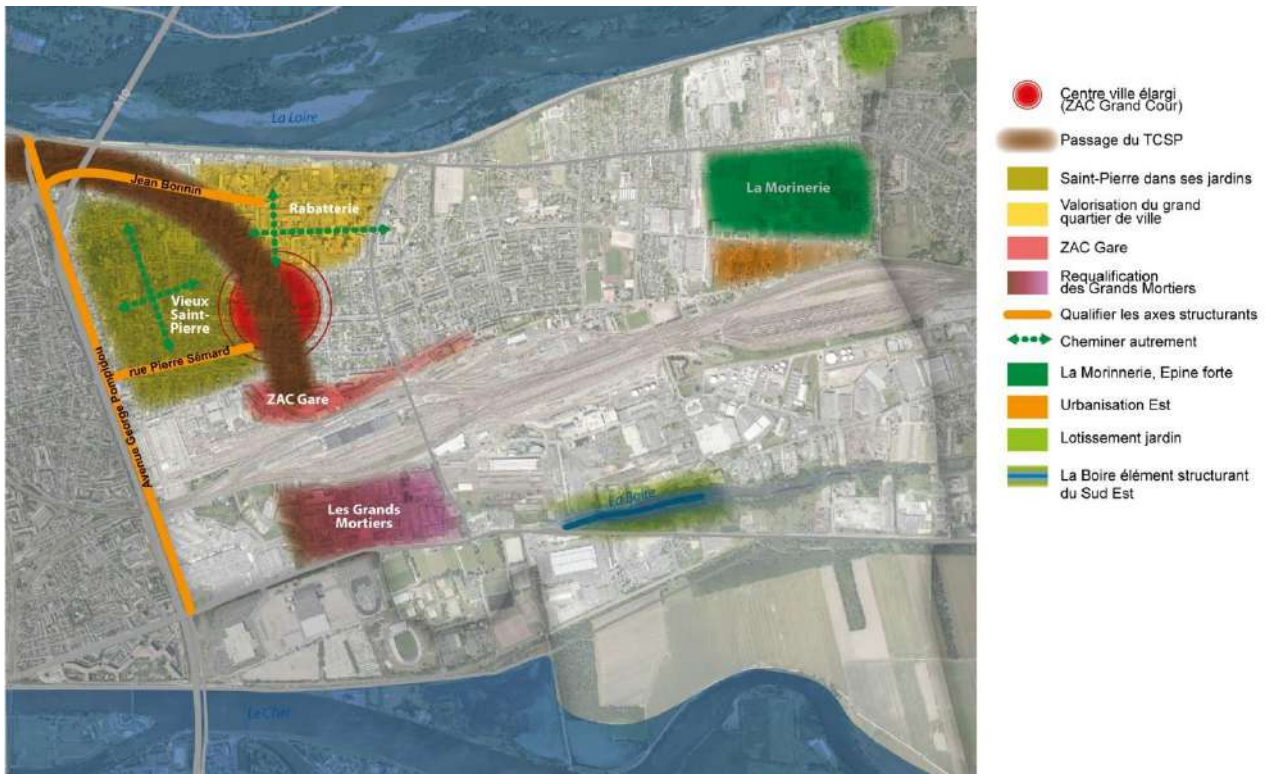
5.1 LE CHAMP D'APPLICATION SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Sur le territoire communal, les dispositions de l'article L.111-6 s'appliquent strictement en dehors des espaces urbanisés, le long de la RD140 et de la RD952.



CHAPITRE 3 : L'EXPOSÉ DES MOTIFS DE L'ÉVOLUTION ENTRE LE POS ET LE PLU

1. LES OBJECTIFS ET LES AXES DE PROJET DU POS



Le projet du POS de 1999 reposait sur les objectifs et axes de projet suivants :

- **Urbaniser les cœurs selon un principe de progressivité des densités avec une typologie d'habitat de maison de ville pour conserver l'échelle de l'existant**
 - Garder les caractéristiques identitaires en termes de paysages d'usages et de pratiques (jardins, rottes...)
 - Mailler les cœurs d'îlots et relier les impasses
 - Affirmer le caractère d'entrée de ville de l'avenue Jean Bonin avec une urbanisation structurée de part et d'autre de la voie
 - Préserver les espaces jardins comme éléments identitaires des lieux
- **Développer une armature urbaine permettant de renforcer la centralité (tendre vers une image de centre-ville unitaire et élargi)**
 - Assurer l'articulation du centre-ville avec les quartiers périphériques à partir des rues Grand Cour et Jean-Jaurès
 - Rééquilibrer les densités de la population entre le secteur de la Rabaterie et le reste du centre-ville
 - Mettre en œuvre le projet Grand Cour : assurer par l'échelle du bâti et le maillage viaire la continuité urbaine et l'articulation vers le Vieux Saint-Pierre
- **Prendre en compte le risque d'inondation à partir de règles de densité différenciées**
- **Développer la partie Est de la ville (Épine Fortes/parc de la Morinerie)**
- **Maintenir une activité économique forte sur le territoire communal**

2. LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

Les nouvelles ambitions, l'évolution du cadre législatif, l'évolution du cadre intercommunal et le bilan des dispositions du POS amènent à concevoir un document dont la traduction réglementaire apporte un certain nombre de modifications par rapport à l'ancien document de planification tout en poursuivant les grands axes du projet d'aménagement mis en œuvre à partir de 1999.

2.1 UN PLU QUI CONFIRME LES OPTIONS DU POS TOUT EN INTÉGRANT UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE BÂTI

Le passage du POS au PLU s'est inscrit dans la continuité des options prises antérieurement par la commune notamment en termes de consolidation de la dynamique urbaine et notamment celle du centre urbain tout en maintenant une stratégie d'anticipation face à un risque majeur d'inondation.

Il marque également plusieurs intensions fortes :

Poursuivre la politique de renouvellement urbain : la densification et/ou la restructuration des espaces bâtis s'inscrivent dans des cycles naturels d'évolution de la ville et s'avèrent vertueux à l'échelle métropolitaine (en termes de consommation d'espace dès lors qu'ils interviennent dans le cadre de processus maîtrisés et intégrant le risque d'inondation).

Poursuivre la structuration de son centre urbain avec notamment un élargissement du périmètre de "centralité" au Sud des voies

Renforcer les dispositifs de protection des patrimoines : en contrepartie de la "reconstruction de la ville sur la ville", Saint-Pierre-des-Corps a souhaité mettre en place un dispositif réglementaire permettant une meilleure prise en compte de ses identités de quartiers et de ses éléments bâtis référents, mais également une protection des ensembles végétaux remarquables dans les cœurs d'îlots du Vieux Saint-Pierre.

Le maintien de la dynamique économique tout en permettant une gestion circonstanciée des sites d'activités en fonction de leur positionnement vis-à-vis des quartiers environnants ou des espaces naturels.

2.2 UN PLU QUI S'ADAPTE AU CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Tel que présenté dans le paragraphe 1 (explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables), le passage du POS au PLU s'inscrit dans un cadre intercommunal renouvelé où Saint-Pierre-des-Corps constitue une ville au caractère résidentiel très marqué mais avec un projet résidentiel et économique structurant pour la Métropole.

Par ailleurs, la ville apparaît au premier niveau dans l'armature urbaine hiérarchisée du SCoT (commune du cœur métropolitain), ce qui confirme les options d'un développement conséquent.

Le projet de PLU doit ainsi mettre en cohérence son positionnement et son dispositif "droit des sols" (ajuster les capacités d'accueil).

2.3 LE CONTEXTE LÉGISLATIF : LOIS SRU ET URBANISME ET HABITAT (UH), GRENELLE, ALUR

L'évolution du cadre législatif encourage les communes à renforcer leur réflexion stratégique mettant en avant le projet.

Le passage du POS au PLU marque donc une évolution significative d'un document de planification (le POS) très normatif vers un document traduisant plus précisément une vision à moyen terme de l'évolution du territoire local dans la diversité de ses composantes et de ses échelles.

Les lois "SRU" et "UH" donnent de meilleurs outils afin d'appréhender les enjeux de l'extension et du renouvellement urbain. Les lois "Grenelle" et "ALUR" posent le cadre pour une meilleure maîtrise de la consommation d'espace et pour une prise en compte pertinente des thématiques environnementales.

La loi LCAP du 7 juillet 2016 prévoit de nouvelles dispositions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager.

C'est pourquoi, la ville, dans son dossier de PLU, utilise entre autres "les orientations d'aménagement et de programmation" qui lui permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître une évolution particulière.

2.4 LES PRINCIPALES MODIFICATIONS DU ZONAGE

Le zonage a connu un certain nombre d'évolutions pour tenir compte de la nouvelle nomenclature mais également pour traduire au mieux le projet de développement. **Enfin, des évolutions à la marge de certains contours de zones ou de secteurs ont été opérées pour prendre en compte de manière plus pertinente le contexte local.**

a) LA NOUVELLE NOMENCLATURE

La zone U1 (centre-ville) est devenue UA

La zone U2s (Vieux-Saint-Pierre) est devenue UB

La zone U2 (Paul Langevin) est devenue UC

La zone U3 (Nord Loire) est devenue UC

La zone U5 est devenue US

La zone 1NA du POS est devenue zone 1AU.

La zone agricole (zone A) a été créée.

Les zones ND du POS sont devenues zones N.

b) L'ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE

Le POS avait défini cinq grandes familles de zones urbaines résultat d'un croisement entre prise en compte des enjeux urbains, intégration du PPRi et prise en compte de zones d'affectation spécifique : U1 (centre-ville), U2s, le Vieux-Saint-pierre, U2 (les quartiers denses et mixtes et les secteurs d'habitat individuel, UC (activités) U4 quartier de la Morinerie.

Le PLU reprend une partie de ce dispositif mais il modifie et complète ce découpage :

- en élargissant le périmètre de la zone UA ;
- en réintégrant dans le zonage du PLU les zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- en ne traduisant pas de manière systématique le zonage du PPRi dans le zonage du PLU (le PPRi s'applique néanmoins pleinement en tant que servitude d'utilité publique) ;
- en prenant en compte les caractéristiques patrimoniales de la trame bâtie notamment par l'intermédiaire de la création de deux secteurs à l'intérieur de la zone UC ;
- en procédant à des regroupements de zones et à une modification de la sectorisation.

c) LES MODIFICATIONS DU ZONAGE

Zone UA

La zone UA correspond à l'ancienne zone U1 du POS (délimitant alors le centre-ville élargi).

La modification substantielle du zonage concerne l'extension de la zone UA au Sud des voies ferrées pour englober le site de Rochepinard (Atlantes) et des Grands Mortiers (création d'un UAc).

Cette évolution participe de la définition d'un centre urbain à large échelle dans la diversité de ses composantes.

Par ailleurs la zone UA a été élargie à l'Est de boulevard Jean-Jaurès pour intégrer l'habitat collectif existant.

Un secteur UAb a été créé à l'intérieur du centre-ville afin de maintenir la structure des îlots. L'objectif est de permettre l'évolution du bâti délimitant l'îlot tout en maintenant un rapport d'équilibre végétal/minéral, d'où la réintégration de la règle d'emprise au sol.

La partie située en zone de dissipation d'énergie (ZDE) apparaît par l'intermédiaire d'une trame particulière.

Zone UB

A zone UB correspond à l'ancienne zone U2s du POS et concerne la partie Ouest de la ville.

Cette zone a été étendue dans sa partie Nord afin d'intégrer l'ensemble du périmètre du Vieux-Saint-Pierre et ce jusqu'à la digue de la Loire. Plus ponctuellement le périmètre a également été ajusté dans la partie Est de la zone afin d'intégrer les espace bâtis ne participant à la définition du centre-urbain.

Par ailleurs des cœurs d'îlots urbanisés depuis la révision du POS ont été reclassés en zone UB. Ils étaient respectivement répertoriés en secteurs 1NAc, 1NAe, 1NAf dans le précédent document.

La partie située en zone de dissipation d'énergie (ZDE) apparaît par l'intermédiaire d'une trame particulière.

Zone UC

Initialement répertoriée en zones U2/U3 et U4 et U4s dans le POS principalement en fonction de la traduction du PPRi, la vaste partie du territoire comprise entre la partie Est du centre-ville et la limite de commune est reclassée au sein d'une seule zone UC.

Toutefois l'analyse de la trame bâtie a conduit à créer deux secteurs :

- le secteur UCa qui prend en compte le traitement original de l'espace public et des clôtures ;
- le secteur UCb qui protège les plans de composition d'ensemble de certains quartiers.

Le secteur U3p du POS est supprimé en fonction de la disparition programmée du classement en site SEVESO de Primagaz.

Par ailleurs la volonté d'accélérer les mutations urbaines dans la partie Est (Morinerie) pour mieux insérer cet ensemble au reste de la ville justifie la création d'un secteur UXm autorisant le changement de destination vers l'habitat des activités économiques existantes.

La partie située en zone de dissipation d'énergie (ZDE) apparaît par l'intermédiaire d'une trame particulière.

Zone UX

La zone UX présente des évolutions tenant compte à la fois à une de la répartition interne des secteurs, à des changements de destination et à une simplification compte tenu de l'évolution du risque industriel.

- l'ensemble des sites d'activités présents au Nord des voies ferrés est reclassé au sein d'un secteur unique UXc.

L'objectif à terme est de s'appuyer sur le départ programmé d'une partie de l'activité de Primagaz qui abaisse le niveau danger pour faire évoluer l'ensemble du tissu économique vers des activités compatibles (volumes, nuisances...) avec un quartier amener à se restructurer (développement de l'habitat, renforcement des fonctions récréatives...).

- Intégration dans le PLU de la ZAC du Bois de Plante (ZAC clôturée).

- Les activités présentes de part et d'autre de la RD 140 initialement répertoriées en UX1 et UX2 dans le POS sont reclassées au sein d'un secteur UXb "le parc d'activités de la Boire" avec pour objectif d'améliorer l'attractivité de la zone en s'appuyant sur ses spécificités environnementales.

- La partie de la zone UX correspondant au site des Atlantes et à une grande partie des Grands Mortiers initialement répertoriée en zone UX est réintégrée dans le centre urbain (classement en UAc).

Zone 1AU

Les cœurs d'îlots du POS non urbanisés (1NAa, 1NAb et 1NAd) sont reconduits dans le PLU avec une nouvelle nomenclature : 1AUa, 1AUb et 1AUd.

L'ancien secteur 1NAb a été redécoupé en deux secteurs distincts (1AUb et 1AUc) afin de définir des périmètres opérationnels.

Le secteur 1AUc a vu son périmètre s'élargir afin d'intégrer une partie des terrains enclavés et situés au Nord de la rue Gambetta et ce afin d'aboutir à une urbanisation cohérente de l'ensemble de l'îlot.

Un nouveau secteur 1AUe a été créé intégrant certaines parcelles situées entre les rues Gambetta et Gabriel Péri afin de gérer l'urbanisation du site dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.

Par ailleurs, les parties de zone 1NA du POS (1NAc, 1NAe et 1NAf) ayant fait l'objet d'une urbanisation ont été reclassées en zone urbaine (zone UB) dans le PLU.

Zone A et secteur Aj

Les terrains cultivés ne faisaient pas l'objet d'un classement spécifique dans le POS. Toutefois leur protection était assurée par l'intermédiaire d'une zone ND (zone naturelle de protection). Afin de prendre en compte la réalité de l'occupation du sol et d'affirmer la place de l'agriculture au cœur de la métropole le PLU intègre une zone A dans la nomenclature du zonage.

Ce classement concerne 3 sites :

- la varenne inondable du Sud de la commune initialement répertoriée en zone NDi au POS ;
- les cultures maraichères localisées initialement répertoriée en zone NDi au POS ;
- les terrains situés entre la levée de la Loire et la rue Marcel Cachin. Initialement répertoriés en zone 2NAi1 au POS ces derniers sont reclassés au sein d'un secteur Aj considérant leur potentiel pour une activité agricole de proximité et/ou pour le renforcement de l'armature de jardins familiaux.

Zone N

La zone naturelle de protection à l'exception des terrains répertoriés en zone agricole englobe les parties du territoire communal non bâties et classées en champ d'expansion des crues dans le PPRI. D'une manière générale les occupations et utilisations du sol y sont strictement limitées.

Les contours et la nomenclature de la zone N et des différents secteurs qui lui sont rattachés ont évolués sans toutefois modifier la destination des sols. Ainsi :

- La zone N strict reprend une partie des périmètres des zones ND et NDi du POS. Toutefois son emprise a été largement réduite dans la vallée suite au reclassement des terres cultivées en zone A.

Quatre secteurs ont été créés au sein de la zone N afin d'autoriser en cohérence des activités ou des équipements spécifiques.

- Ainsi le secteur Na regroupe les terrains précédemment classés en zone 2NAi3. Il reste à destination d'équipement de sport et de loisirs dans le cadre de l'aménagement progressif du parc de la Morinerie. Le centre aéré communal situé dans le lit mineur de la Loire (L'Ouche de Rouchin) a également été reclassé au sein du secteur Na (il figurait en zone NDi dans le POS).
- L'aire d'accueil des gens du voyage ainsi que les terrains destinés à son éventuel redéploiement est classé en secteur Ng (elle figurait en zone NDi dans le POS).
- Les jardins familiaux répartis sur trois quatre distincts sont regroupés au sein d'un secteur Nj (ils figuraient en secteurs 2NAi1, 2NAi2 et NDi dans le POS).
- Le secteur Nx a été créé pour prendre en compte une activité existante.

2.5 LES PRINCIPALES MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT

Le règlement a été remanié dans son ensemble sur la forme. Au-delà des modifications de la nomenclature les évolutions portant sur le fond sont limitées et portent principalement sur les points suivants :

a) ARTICLE 2

Dans les zones AU, UB, UC et UX, le règlement précise les conditions de préservation et de mise en valeur du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur UAc, le règlement offre des possibilités nouvelles en termes d'hébergement.

En zone UX,

Des conditions particulières nouvelles sont introduites afin :

- de prendre en compte le voisinage des zones naturelles dans le secteur UXb ;
- de maintenir et/ou développer une activité économique dans le secteur UXc compatible avec un quartier (La Morinerie) en mutation.

En zone A, le règlement est complété suite à la création de la zone agricole.

En zone N, trois secteurs ont été délimités (Na, Nj et Nx), afin d'autoriser les constructions et les équipements en fonction de la destination des sites concernés. Ces constructions nouvelles sont strictement encadrées concernant les règles de densité.

b) ARTICLE 5

L'article 5 n'est plus règlementé car abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 (article 57).

c) ARTICLES 6 ET 7

Dans la zone UA, la règle a été assouplie avec des reculs autorisés jusqu'à 5 m afin d'éviter les fronts bâtis trop rigides

Dans le secteur UXa la règle a été modifiée afin d'assurer le traitement paysager des abords de la RD 140.

Dans certains cas, les règles d'implantation sont exprimées de manière qualitative, en référence aux implantations existantes à l'échelle de la rue ou d'une section de la rue.

d) ARTICLE 9

Dans la zone UA

L'emprise au sol a été réintroduite par l'intermédiaire de la création d'un secteur UAb avec une emprise maximale autorisée ne pouvant dépasser 50% de l'unité foncière.

Dans la zone UB

L'emprise maximale autorisée a été augmentée et portée à 50% afin de permettre une meilleure évolution du bâti existant. Il est à noter que cette règle reste en deçà des possibilités offertes par le PPRi afin de garder une forte présence de la trame végétale dans le Vieux Saint-Pierre.

e) ARTICLE 10

Concernant les constructions à usage d'habitation

Dans la zone UA, la hauteur maximale des constructions de 12 m (R+3+attique ou R+3+combles) a été généralisée à l'ensemble de la zone afin de permettre la constitution d'un tissu urbain de centre-ville.

Dans la zone UC

La hauteur maximale des constructions a été augmentée dans la partie Est de la ville sur les espaces précédemment répertoriés en zone U4 du POS (quartier de la Morinerie). Elle passe de 7,5 m à 10 m maximum afin de mieux

prendre en compte le risque d'inondation et diminuer la vulnérabilité des espaces situés en-deçà des plus hautes eaux connues.

Concernant les constructions à usage d'activités

Dans la zone UB la règle de hauteur est portée à 12 mètres afin de permettre la restructuration du front bâti le long de l'avenue Pompidou.

Dans le secteur UXC la hauteur maximale autorisée est fixée à 12 m. Elle est donc diminuée de 3 m par rapport au POS afin de d'évoluer à terme vers des volumétries compatible avec un quartier en recomposition.

Dans la zone US les hauteurs maximales sont portées à 22 mètres, en rapport avec les équipements de la ville de Tours.

Les règles de hauteurs ont été précisées dans les **zones A et N et leurs secteurs respectifs**.

f) ARTICLE 11

Les règles destinées à gérer l'aspect extérieur des constructions ont été renforcées pour prendre en compte les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme en distinguant deux niveaux de protection (bâtiments de types A et B).

g) ARTICLE 12

Les règles de stationnement des vélos ont été précisées, le but étant d'encourager cette pratique de circulation douce et donc de prévoir des places et des dispositifs spécifiques pour cet usage.

h) ARTICLE 13

Le règlement précise que les essences locales non invasives et ne présentant pas un fort pouvoir allergisant doivent être privilégiées.

Dans les zones UB et 1AU, le règlement est complété afin de tenir compte des pollutions atmosphériques en provenance de l'autoroute. Il est ainsi préconisé dans les secteurs concernés, l'implantation de végétaux susceptibles de piéger la diffusion de la pollution particulaire. Certaines essences présentent pour cela une efficacité plus significative : orme, frêne à feuilles étroites, chêne pédonculé, chêne vert et pubescent...

Dans la zone 1AU le règlement précise les conditions de préservation des ensembles végétaux remarquables dans les cœurs d'îlots du Vieux Saint-Pierre et identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

i) ARTICLE 14 COS

L'article 14 n'est plus réglementé car abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 (article 57).

3. TABLEAU COMPARATIF DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT POS/PLU

3.1 LES ZONES URBAINES

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
Zone	Surface en ha			
Les zones urbaines mixtes				
UAa	72,17	U1, U2, U3, ZAC U2	Élargissement du zonage pour définir un périmètre de centre urbain à large échelle de la Rabâterie jusqu'à Rochepinard	Les ZAC sont intégrées dans le zonage du PLU (ZAC Gare et ZAC de Rochepinard) La liste des éléments de patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 CU est annexée au règlement.
UAb	14,86		Création d'un secteur UAb où s'applique la règle d'emprise au sol	
UAc	101,14		Report sur les plans de zonage n°1 et n°2 (trame) des périmètres inclus dans la zone de dissipation d'énergie Disparition des règles relatives aux conditions de surface (art 5) et des COS (art 14) Inscription dans le zonage des éléments de patrimoine protégés	
UB	81,92	U2, U2s, U3	Report sur les plans de zonage n°1 (trame) des périmètres inclus dans la zone de dissipation d'énergie. Inscription dans le zonage des éléments de patrimoine protégés. Intégration de la partie Nord de la ville au sein du Vieux Saint-Pierre. Augmentation des possibilités d'extension des bâtiments existants. Suppression des articles 5 et 14 (Loi ALUR).	Les dispositions du PPRi sont de manière ponctuelle intégrées dans le règlement. Pour le reste en tant que servitude d'utilité publique (suppression de la zone UBr). La liste des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 CU est annexée au règlement.

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
Zone	Surface en ha			
UC	139,46	U2/U3/U4/U4a/U3p	Création d'une zone UC sur un large périmètre de la partie Est du centre-ville jusqu'en limite de commune avec les emprises au sol les plus faibles (20% pour l'habitat et 30% pour l'activité économique).	Les dispositions du PPRI sont de manière ponctuelle intégrées dans le règlement. Pour le reste en tant que servitude d'utilité publique (suppression de la zone UBr).
UCa	3,51	U3	Création d'un secteur UCa afin de maintenir le traitement spécifique des limites entre espace public et privé.	La liste des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 CU est annexée au règlement.
UCb	15,63	U2	Création d'un secteur UCb afin de préserver l'ordonnancement et la composition d'ensemble de certains quartiers (Paul Langevin...).	Report sur les plans de zonage n°2 et n°3 (trame) des périmètres inclus dans la zone de dissipation d'énergie.
UCm	7,01	UX2	Création d'un secteur UCm pour autoriser la construction de logements.	
US	22,61	U5	Reconduction du périmètre et des principales règles. Intégration d'un emplacement réservé Nord/Sud traversant l'intégralité de la zone.	Changement de nomenclature : la zone U5 devient US mais garde son affectation de zone d'équipements sportifs et d'enseignement.
Les zones urbaines d'affectation spécifique				
UXa	194,79	UXb	Secteur correspondant au site d'activités des Yvaudières	La partie Sud du secteur UXb est localisée dans la zone de dissipation d'énergie
UXb	65,19	UX1/UX2/UXb/ZAC	Regroupement des espaces économiques au sein d'un secteur UXb compatibles avec la mise en valeur de la dimension paysagère de l'entrée d'agglomération et la sensibilité de la Boire.	Le secteur UXa reste impacté par les dépôts pétroliers La liste des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 CU est annexée au règlement.
UXc	34,73	UX3/UX3p	Création d'un secteur UXc avec des règles permettant l'accueil d'activités économiques compatibles avec un quartier d'habitat en devenir. Disparition progressive des "contraintes Seveso" liée à l'évolution des activités de Primagaz.	Le secteur UXb est soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

3.2 LES ZONES À URBANISER MIXTES

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
Zone	Surface en ha			
1AUa	1,15	1NAa	Dans les secteurs 1AU, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.	Loi SRU : nouvelle appellation des zones "NA" en zones "AU" (à urbaniser). Les zones 1AU sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation destinées à cadrer les aménagements futurs.
1AUb	1,24	1Nab/UB		
1AUc	2,32	NAa	Le périmètre de la zone 1AUc a été agrandi à l'Est pour rendre l'aménagement plus cohérent.	La liste des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 CU est annexée au règlement.
1AUd	2,59	1NAd	Le secteur 1AUe a été créé en levant une servitude de protection (terrain cultivé à protéger) institué dans le POS.	
1AUe	0,86	U2s		
Total 1AU	8,16			

3.3 LA ZONE AGRICOLE

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
Zone	Surface en ha			
A	124,46	NDi/NDia	Création d'une zone A afin de prendre en compte la mise en valeur agricole des terrains. La zone A comprend la varenne cultivée du Sud communal ainsi que les terrains localisées en rive Ouest de la rue Louise de la Vallière (maraîchage)	Loi SRU : nouvelle appellation des zones "NC" en zones "A" (agricole). Report sur le plan de zonage n°2 (trame) des périmètres inclus dans la zone de dissipation d'énergie et englobant le secteur Aj
Aj	5,8	2NAi1		
Total A	130,26			

3.4 LES ZONES NATURELLES

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
Zone	Surface en ha			
N	187,25	NDi/NDia	Regroupement au sein d'une N des espaces naturels majeurs de la ville (Loire, Boire, Petit Lac...) avec une réglementation très restrictive en termes d'utilisation et d'occupation des sols. Reclassement en zone agricole de la varenne inondable; Définition de 4 secteurs à l'intérieur de la zone N, en fonction de leurs caractéristiques, de leur destination : - regroupement au sein d'un secteur Na des sites d'équipements et d'activités de sports/loisirs existants et futurs ; - création d'un secteur Ng intégrant l'aire d'accueil des gens du voyage ; - regroupement au sein d'un secteur Nj des sites existants et potentiels de jardins familiaux ; - création d'un secteur Nx intégrant une activité économique spécifique.	- Loi SRU : nouvelle appellation des zones "ND" en zones "N" Le périmètre du patrimoine mondial Unesco est reporté sur le plan de zonage.
Na	33,88	2NAi3/NDi		Report sur le plan de zonage n°4 (trame) des périmètres inclus dans la zone de dissipation d'énergie
Ng	2,54	NDia		
Nj	15,33	UXi/2NAi2		
Nx	2,07	1NDz/UB		
Total N et secteurs	241,07			

4. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

4.1 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DU POS SUPPRIMÉS

Sur les 61 emplacements réservés inscrits au POS, 27 ont été réalisés concernant principalement l'aménagement de la voirie et de l'espace public, 10 projets ont été abandonnés ou réalisés ailleurs, et 24 ont été reconduits dans le PLU (voir page ci-après).

IDENTIFICATION	JUSTIFICATION
N°3 Rue Boizard-pan coupé	Abandonné
N°5 Prolongement rue des Bastes	Supprimé
N°7 Rue Vaillant Couturier-accès au secteur 1NAc	Réalisé
N°9 Création d'une plateforme de retournement à la Foucaudière	Réalisé
N°13 Élargissement du passage Gambetta	Réalisé
N°14 Rue Gambetta-accès au secteur 1NAc	Réalisé
N°15 Rue Gambetta-accès au secteur 1NAe	Réalisé
N°16 Rue Grand Cour-accès au secteur 1NAe	Réalisé
N°17 Rue Grand Cour-accès au secteur 1NAf	Réalisé
N°18 Rue Foissier-accès au secteur 1NAe	Réalisé
N°19 Rue Foissier-accès au secteur 1NA d	Acquis (flèche à la place)
N°20 Rue Foissier-accès au secteur 1NA d	Acquis (flèche à la place)
N°21 Rue Audenet-Damas-accès au secteur 1NA d	Abandonné/réalisé ?
N°22 Rue Audenet-Damas-accès au secteur 1NA d	Supprimé-Acquisition
N°25 Élargissement et prolongement de l'impasse C. Desmoulins	Réalisé
N°26 Élargissement et prolongement de l'impasse de la Liberté	Réalisé

IDENTIFICATION	JUSTIFICATION
N °26 Élargissement et prolongement de l'impasse de la Liberté	Réalisé
N °27 Élargissement de la rue Honoré de Balzac	Abandon
N °28 Prolongement de la rue Grand Cour	Abandon
N °30 Futur emplacement des serres municipales	Abandon
N °33 Emplacement réservé pour équipement scolaire du Val Fleuri	Abandon
N °34 Emplacement réservé pour passage du TVR (axe Aubrière/Rabaterie)	Abandon
N °36 Emplacement réservé pour stationnement	Réalisé
N °42 Aménagement du carrefour rue de la Bretèche/rue des Grands Mortiers	Abandon
N°45 Angle rue du Grand Mortier/rue H.Monteil	Réalisé
N°46 Angle rue Feuillarde/rue H.Monteil	Réalisé
N°47 Angle rue Feuillarde/rue H.Monteil	Réalisé

4.2 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS INSCRITS DANS LE POS ET MAINTENUS ET/OU MODIFIÉS DANS LE PLU

IDENTIFICATION	JUSTIFICATION	SUPERFICIE (M ²)	BÉNÉFICIAIRE
N°1 Rue Ambroise Croizat-accès Nord au secteur 1AUa	Faciliter les déplacements, compéter le maillage de voirie et assurer l'accès à l'îlot 1AUa	717	Ville
N°2 Rue des Bastes –Accès Sud-Ouest au secteur 1AUa		150	
N°4 Élargissement de la rue des Bastes et accès Sud-Est au secteur 1AUa		335	
N°5 Accès Nord au secteur 1AUc	Compéter le maillage de voirie et assurer l'accès aux différents îlots du Vieux Saint-Pierre	985	
N°6 Rue des Bastes-Accès Nord/Ouest au secteur 1AUb		373	
N°7 Rue Gambetta-Accès au secteur 1AUc		242	
N°9 Rue Descarte-Accès Nord-st au secteur 1AUd		351	
N°11 Élargissement de l'impasse Audenet et débouché rue Martin Audenet	Faciliter les déplacements	629	
N°12 Liaison impasse Rousseau/impasse G.Péri	Maintenir le réseau de venelles (rottes)	272	
N°13 Rue Martin Audenet- Accès à la zone de jardins ouvriers	Faciliter l'accès aux jardins ouvriers	76	
N°14 Rue Pierre Sépard- Accès piéton à la zone de jardins ouvriers		107	
N°15 Élargissement rue Blanqui-rue de l'Aubrière	Réaménager la voirie, fluidifier les déplacements, compléter le réseau	4360	
N°16 Élargissement de la rue de la Rabaterie		1680	
N°17 Liaison rue Marcel Cachin/Chemin de la Morinerie		4977	
N°18 Élargissement rue des Epines fortes		8411	
N°19 Liaison rue de la Morinerie/rue des Epines Fortes		2351	
N°23 Modification du tracé rue de la Morinerie		4722	
N°21 Liaison de la rue de la Morinerie à la rue Marcel Cachin		3649	
N°23 Accès au secteur Aj depuis la rue Marcel Cachin	Maintenir la desserte d'un site agricole potentiel	1617	

4.3 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS CRÉÉS DANS LE PLU

IDENTIFICATION	JUSTIFICATION	SUPERFICIE (M ²)	BÉNÉFICIAIRE
N°3 Desserte piétonne de l'îlot 1AUb	Compléter le réseau de circulations douces	119	Ville
N°8 Rue Gambetta-Accès Nord au secteur 1AUe	Compéter le maillage de voirie et assurer l'accès aux différents îlots du Vieux Saint-Pierre	216	
N°10 Rue Gabriel Péri-Accès Sud au secteur 1AUd		104	
N°22 Prolongement Est de la rue des Grands Mortiers	Compléter le réseau de voiries/faciliter les déplacements	5.408	
N°24 Réaménagement de l'avenue Jacques Duclos	Valoriser l'entrée de ville et du cœur métropolitain	7584	
N°25 Restructuration de l'espace public au hameau de la Feuillarde	Favoriser l'embellissement et la fonctionnalité du secteur	819	
N°26 Création d'une liaison douce Jacques Duclos/avenue de Florence	Compléter le réseau de circulations douces	1079	
N°27 Création d'une liaison douce Gare/Parcotrain		179	
N°28 Liaison piétonne de la rue André Foussier au futur parc, au Sud de Bel Air		19	

5. ÉVOLUTION DES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Dans le cadre du PLU, un diagnostic plus précis et les EBC existant dans POS a été mené

Il a abouti à un certains nombres de modification liées :

- à l'adaptation de la trame aux abords des voies et chemins et cours d'eau ;
- à d'autres ajustements ponctuels (mise à jour...) ;
- à la prise en compte des contraintes (inondation, servitudes).

a) LES ESPACES BOISÉS SUPPRIMÉS

Les espaces boisés existants dans le lit mineur de la Loire ont été supprimés afin de rester compatible avec les impératifs d'écoulement des eaux.

Les espaces boisés classés sous les lignes à haute tension afin de permettre la gestion du faisceau impacté par cette servitude d'utilité publique.

b) LES ESPACES BOISÉS NOUVEAUX INSCRITS

En rive Sud de la RD 940, les espaces boisés existants entre la voie et la varenne agricole ont été classés.

Outre leur fonction écologique, ils constituent une trame végétale qui participe à la valorisation paysagère de l'entrée d'agglomération.

En termes d'évolution, les surfaces couvertes dans le POS couvraient 14,95 hectares, dans le PLU elles concernent 24,53 hectares.

PARTIE 2 : ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

CHAPITRE 1 : RÉGIME DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La directive européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004- 489 du 3 juin 2004.

La démarche d'évaluation environnementale vise à identifier les incidences d'un plan ou programme sur l'environnement et à l'adapter en conséquence, de façon à en supprimer, réduire ou à défaut compenser les impacts dommageables.

Dans cet objectif, la directive prévoit :

- la réalisation, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'une "évaluation environnementale" du plan ou du programme, qui donne lieu à la rédaction d'un rapport environnemental ;
- la consultation d'une "autorité environnementale", d'une part, à la libre initiative du maître d'ouvrage, en amont de la démarche (cadre préalable), et d'autre part, de façon obligatoire à l'aval, pour exprimer un avis sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont le plan ou programme a pris en compte l'environnement ; cet avis est rendu public ;
- l'information et la consultation du public ;
- une information par le maître d'ouvrage sur la manière dont il a été tenu compte des résultats de la consultation du public et de l'avis de l'autorité environnementale.

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005, relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, intégré au Code de l'urbanisme, précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le Préfet de département. Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est venu amender le décret précédent, de même que le décret n°2016-1110 du 11 août 2016.

Le contenu de l'évaluation environnementale

Extrait de l'article R.122-20 du code de l'Environnement

I. - L'évaluation environnementale est proportionnée à l'importance du plan, schéma, programme et autre document de planification, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

II. - Le rapport environnemental, qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale, comprend un résumé non technique des informations prévues ci-dessous :

1° Une présentation générale indiquant, de manière résumée, les objectifs du plan, schéma, programme ou document de planification et son contenu, son articulation avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification et, le cas échéant, si ces derniers ont fait, feront ou pourront eux-mêmes faire l'objet d'une évaluation environnementale ;

2° Une description de l'état initial de l'environnement sur le territoire concerné, les perspectives de son évolution probable si le plan, schéma, programme ou document de planification n'est pas mis en œuvre, les principaux enjeux environnementaux de la zone dans laquelle s'appliquera le plan, schéma, programme ou document de planification et les caractéristiques environnementales des zones qui sont susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou document de planification. Lorsque l'échelle du plan, schéma, programme ou document de planification le permet, les zonages environnementaux existants sont identifiés ;

3° Les solutions de substitution raisonnables permettant de répondre à l'objet du plan, schéma, programme ou document de planification dans son champ d'application territorial. Chaque hypothèse fait mention des avantages et inconvénients qu'elle présente, notamment au regard des 1° et 2° ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet de plan, schéma, programme ou document de planification a été retenu notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement ;

5° L'exposé :

a) Des effets notables probables de la mise en œuvre du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement, et notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages.

Les effets notables probables sur l'environnement sont regardés en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces effets. Ils prennent en compte les effets cumulés du plan, schéma, programme avec d'autres plans, schémas, programmes ou documents de planification ou projets de plans, schémas, programmes ou documents de planification connus ;

b) De l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article [L. 414-4](#) ;

6° La présentation successive des mesures prises pour :

a) Eviter les incidences négatives sur l'environnement du plan, schéma, programme ou autre document de planification sur l'environnement et la santé humaine ;

b) Réduire l'impact des incidences mentionnées au a ci-dessus n'ayant pu être évitées ;

c) Compenser, lorsque cela est possible, les incidences négatives notables du plan, schéma, programme ou document de planification sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits. S'il n'est pas possible de compenser ces effets, la personne publique responsable justifie cette impossibilité.

Les mesures prises au titre du b du 5° sont identifiées de manière particulière.

7° La présentation des critères, indicateurs et modalités-y compris les échéances-retenus :

a) Pour vérifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, la correcte appréciation des effets défavorables identifiés au 5° et le caractère adéquat des mesures prises au titre du 6° ;

b) Pour identifier, après l'adoption du plan, schéma, programme ou document de planification, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées ;

8° Une présentation des méthodes utilisées pour établir le rapport sur les incidences environnementales et, lorsque plusieurs méthodes sont disponibles, une explication des raisons ayant conduit au choix opéré ;

9° Un résumé non technique des informations prévues ci-dessus ;

10° Le cas échéant, l'avis émis par l'État membre de l'Union européenne consulté conformément aux dispositions de l'article L. 122-9 du présent code.

2. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux.

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le Code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. Cette notion est moins stricte que la compatibilité puisqu'elle implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Concernant la commune de Saint-Pierre-des-Corps, ces plans et/ou programmes sont les suivants :

2.1 LES DOCUMENTS RELATIFS À L'URBANISME

a) LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération tourangelle a été approuvé par délibération du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle le 27 septembre 2013. Les axes stratégiques relatifs à la question environnementale et retenus pour le territoire répondent à différents principes fondamentaux :

- L'ambition 2030 : bâtir une agglomération des proximités dans la métropole jardin ;
- La nature, une valeur capitale ;
- Faire la ville autrement ;
- Atténuer le changement climatique et la vulnérabilité du territoire ;
- Changer les pratiques de mobilité.

Ces axes stratégiques sont traduits par différentes orientations précisées dans le Document d'orientation du SCoT :

Les priorités du SRADDT Région Centre Val de Loire	Appropriation dans le PADD de Saint-Pierre-des-Corps
Une société de la connaissance porteuse d'emplois :	
Devenir la première région de tourisme à vélo	Axe 2. Assurer l'accessibilité de la ville à toutes les échelles : Renforcer le maillage du territoire par les circulations douces Axe 4. Rester une ville active et attractive pour les activités économiques : Développer le potentiel touristique
Promouvoir une production agricole respectueuse de la nature et créatrice de valeur ajoutée	Axe 5. Mieux vivre avec son environnement : La ville nourricière
Des territoires attractifs organisés en réseau :	
Construire 130 000 logements d'ici 2020	Axe 3. Rester une ville active et attractive pour les habitants présents et futurs : Rester un territoire d'accueil pour les actifs et les familles en adaptant la production de logement / Accompagner le développement de la ville par une offre de services et d'équipements proportionnée
Conforter les services et les emplois en milieu rural	Absence d'appropriation spécifique
Une mobilité et une accessibilité favorisée :	
Soutenir le choix des mobilités douces et économes d'énergies	Axe 2. Assurer l'accessibilité de la ville à toutes les échelles : Organiser le développement urbain pour rendre efficace les transports collectifs / Renforcer le maillage du territoire par les circulations douces

	Axe 5. Mieux vivre avec son environnement : La ville économe des ressources naturelles
Améliorer la sécurité routière et diminuer les nuisances	Axe 2. Assurer l'accessibilité de la ville à toutes les échelles : Organiser le développement urbain pour rendre efficace les transports collectifs / Renforcer le maillage du territoire par les circulations douces
Le Très Haut Débit pour 70% de la population et l'internet rapide pour tous	Absence d'appropriation spécifique

Appropriation dans le volet réglementaire :

▪ **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

De façon générale, l'expression des différentes OAP révèle les ambitions de la commune concernant la construction de nouveaux logements notamment dans les cœurs d'îlots existants. Les principes d'aménagement proposés dans les OAP s'orientent vers un territoire plus durable, intégrant des morphologies de bâti prenant en compte les réflexions environnementales et des liaisons douces.

▪ **Règlement :**

Le règlement des différentes zones autorise les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables (notamment les panneaux photovoltaïques) dans la mesure où ceux-ci s'intègrent convenablement dans le bâti ou sont conçus comme un élément architectural propre.

b) LE SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE DE LA RÉGION CENTRE VAL DE LOIRE : LE SRADDT

Ce schéma doit fixer "les orientations fondamentales, à moyen terme, du développement durable du territoire régional". Il a été approuvé par les élus régionaux lors de l'assemblée plénière du 15 décembre 2011.

Le SRADDT est élaboré par la collectivité régionale. Il constitue un guide pour les grandes contractualisations entre l'Europe, l'État, la région, les départements, les agglomérations et les territoires.

Les élus ont souhaité que le Plan Climat Énergie Régional y soit intégré.

Les priorités du SRADDT Région Centre Val de Loire	Appropriation dans le PADD de de Saint-Pierre-des-Corps
Une société de la connaissance porteuse d'emplois :	
Devenir la première région de tourisme à vélo	Absence d'appropriation spécifique
Promouvoir une production agricole respectueuse de la nature et créatrice de valeur ajoutée	Absence d'appropriation spécifique
Des territoires attractifs organisés en réseau :	
Construire 130 000 logements d'ici 2020	Axe 3. Rester une ville active et attractive pour les habitants présents et futurs Axe 3. A. Accueillir de nouveaux ménages à partir d'une offre de logement pour satisfaire l'ensemble des besoins
Conforter les services et les emplois en milieu rural	Absence d'appropriation spécifique
Une mobilité et une accessibilité favorisée :	
Soutenir le choix des mobilités douces et économes d'énergies	Axe 5. Promouvoir une mobilité efficace et non nuisante Axe 5. A. Poursuivre le développement des modes doux de déplacement Axe 5. C. Organiser le développement urbain pour rendre efficace les transports en commun
Améliorer la sécurité routière et diminuer les nuisances	Axe 5. Promouvoir une mobilité efficace et non nuisante Axe 5. A. Poursuivre le développement des modes doux de déplacement Axe 5. B. Compléter et aménager le réseau de voirie Axe 5. C. Organiser le développement urbain pour rendre efficace les transports en commun
Le Très Haut Débit pour 70% de la population et l'internet rapide pour tous	Absence d'appropriation spécifique

- **Appropriation dans le volet réglementaire :**

Orientations d’Aménagement et de Programmation :

De façon générale, l’expression des différentes OAP révèle les ambitions de la commune concernant la maîtrise de la dynamique urbaine, principalement par la construction de nouveaux logements dans l’enveloppe urbaine existante, mais également en extension. Les principes d’aménagement proposés dans les OAP s’orientent vers un territoire plus durable, intégrant des principes de circulation et des compositions urbaines prenant en compte les réflexions environnementales et des liaisons douces.

Règlement :

Le règlement des différentes zones autorise les dispositifs liés à l’utilisation des énergies renouvelables (notamment les panneaux photovoltaïques) dans la mesure où ceux-ci sont installés sur une toiture en pente et ne dépassent pas le plan de la toiture.

2.2 LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS DE L'AGGLOMÉRATION TOURANGELLE

Le PDU a été approuvé par le Sitcat le 19 décembre 2013. Il définit des principes et un plan d’actions structurés autour de 5 axes se déclinant en 14 orientations :

Les orientations du PDU	Appropriation dans le PADD de Saint-Pierre-des-Corps
Axe 1 : Donner la priorité aux modes alternatifs à la mobilité motorisée individuelle	
<i>Orientation 1 : Faire des modes actifs une solution au quotidien</i>	Axe 2. Assurer l’accessibilité de la ville à toutes les échelles / Organiser le développement urbain pour rendre efficace les transports collectifs
<i>Orientation 2 : Développer l’attractivité des transports en commun</i>	
<i>Orientation 3 : Faciliter l’intermodalité</i>	
Axe 2 : Garantir la mobilité pour tous	
<i>Orientation 1 : Accompagner la mobilité dans les quartiers prioritaires</i>	Axe 1. Permettre l’évolution de la ville en respectant l’identité et la cohérence urbaine / Un centre urbain à large échelle
<i>Orientation 2 : Assurer l’accessibilité aux personnes à mobilité réduite</i>	
Axe 3 : Construire la ville des courtes distances	
<i>Orientation 1 : Organiser l’urbanisation du territoire autour des transports collectifs</i>	Axe 1. Permettre l’évolution de la ville en respectant l’identité et la cohérence urbaine / Un centre urbain à large échelle
<i>Orientation 2 : Promouvoir un urbanisme qui favorise les alternatives à la voiture</i>	
<i>Orientation 3 : Rééquilibrer le partage de la voirie</i>	
Axe 4 : Mieux organiser la mobilité motorisée	
<i>Orientation 1 : Faire du stationnement un outil de régulation des mobilités</i>	Axe 2. Assurer l’accessibilité de la ville à toutes les échelles / Renforcer le maillage du territoire par les circulations douces
<i>Orientation 2 : Apaiser les circulations et limiter les impacts du trafic automobile</i>	
<i>Orientation 3 : Organiser l’approvisionnement de l’agglomération</i>	
<i>Orientation 4 : Inciter à l’usage raisonné de l’automobile</i>	
Axe 5 : Partager une culture de la mobilité	
<i>Orientation 1 : Renforcer la coordination des acteurs de la mobilité</i>	Absence d’appropriation spécifique
<i>Orientation 2 : Développer des outils de sensibilisation et de communication</i>	

Appropriation dans le volet réglementaire :**▪ Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

Les différentes OAP intègrent le renforcement des circulations douces piétons / vélos et la réorganisation des maillages de circulation, qu'il s'agisse des cœurs d'îlot du Vieux Saint-Pierre ou des secteurs d'activités économiques. Dans le cœur urbain, le stationnement est également mis en question, notamment sous l'angle de la réalisation de poches de stationnement en périphérie des opérations afin de limiter les incursions automobiles et de faciliter les circulations douces.

La gare est également remise au cœur du projet urbain : les différentes OAP y font référence, afin de la reconnecter au centre-ville et d'engager la gestion d'un pôle d'échange multimodal.

▪ Règlement :

Les dispositions applicables aux différentes zones du PLU de Saint-Pierre-des-Corps prévoient les conditions réglementaires favorisant la mise en œuvre des OAP, notamment concernant le développement des circulations douces et de façon plus générale, le maillage des voies support des déplacements et transports en commun. Les conditions de stationnement sont également précisées dans le règlement.

2.3 LES PLANS DE GESTION DES DÉCHETS

a) PROGRAMME NATIONAL DE PRÉVENTION DES DÉCHETS 2014 – 2020 : PRÉVU À L'ARTICLE L.541-11 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

La réalisation de programmes nationaux de prévention des déchets est une obligation selon l'article 29 de la directive-cadre de 2008 sur les déchets (directive 2008/98/CE). Elle a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2010-1579 du 17 décembre 2010.

Ainsi, un plan national de prévention des déchets est établi par le ministre chargé de l'environnement. Il comprend :

- Les objectifs nationaux et les orientations des politiques de prévention des déchets ;
- L'inventaire des mesures de prévention mises en œuvre ;
- Une évaluation de l'impact de ces mesures sur la conception, la production et la distribution de produits générateurs de déchets, ainsi que sur la consommation et l'utilisation de ces produits ;
- L'énoncé des mesures de prévention qui doivent être poursuivies et des mesures nouvelles à mettre en œuvre ;
- La détermination des situations de référence, des indicateurs associés aux mesures de prévention des déchets et la méthode d'évaluation utilisée.

- **Mesures nationales du Programme National de Prévention des Déchets 2014 – 2020**

Mobiliser les filières Responsabilité Élargie au Producteur au service de la prévention des déchets,

Augmenter la durée de vie des produits et lutter contre l'obsolescence programmée,

Prévention des déchets des entreprises,

Prévention des déchets du BTP,

Réemploi, réparation et réutilisation,

Poursuivre et renforcer la prévention des déchets verts et la gestion de proximité des biodéchets,

Lutte contre le gaspillage alimentaire,

Poursuivre et renforcer des actions sectorielles en faveur d'une consommation responsable,

Sensibiliser les acteurs et favoriser la visibilité de leurs efforts en faveur de la prévention des déchets,

Déployer la prévention dans les territoires par la planification et l'action locale,

Des administrations publiques exemplaires en matière de prévention des déchets,

Contribuer à la démarche de réduction des déchets marins.

- **Appropriation dans le PADD de Saint-Pierre-des-Corps et le volet réglementaire** : Absence d'appropriation spécifique dans le PADD.

b) PLAN RÉGIONAL D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS DANGEREUX : LE PREDD DE LA RÉGION CENTRE VAL DE LOIRE

L'article L. 541-13 du code de l'environnement prévoit que chaque région soit couverte par un plan régional d'élimination des déchets dangereux. La région Centre Val de Loire a adopté le PREDD le 4 décembre 2009. C'est un document de planification qui permet de définir les installations nécessaires au traitement des déchets dangereux et de coordonner les actions qui seront entreprises dans les dix ans par les pouvoirs publics et les organismes privés.

Les enjeux qui ressortent de ce document sont :

- Améliorer la gestion des déchets dangereux diffus, présentant un tonnage faible mais une forte dangerosité pour l'environnement dans le cas d'une gestion non conforme ;
- Réduire le tonnage global des déchets dangereux produits ;

- Favoriser le traitement des déchets dangereux de la région dans des installations régionales, réduire autant que possible le transport vers les régions voisines ;
- Mener des actions de communication afin de sensibiliser les différents producteurs et éliminateurs de déchets dangereux.

Pour cela, six orientations, déclinées en recommandations à mettre en œuvre (par cible et typologie de déchet) ont été définies :

- Agir pour une meilleure prévention de la production des déchets dangereux et la réduction à la source,
- Agir pour une meilleure collecte et un tri efficace des déchets dangereux diffus,
- Prendre en compte le principe de proximité,
- Privilégier le transport alternatif,
- Optimiser le réseau d'installations en région,
- Communiquer, sensibiliser et éduquer.

Appropriation dans le PADD de Saint-Pierre-des-Corps et le volet réglementaire : Absence d'appropriation spécifique dans le PADD.

Le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux d'Indre-et-Loire : le PPGDND

L'ordonnance du 17 décembre 2010 et le décret n° 2011-828 du 11 juillet 2011 ont modifié la réglementation relative à la planification des déchets : le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) devient le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PPGDND). Ce plan révisé a été approuvé le 13 décembre 2013.

Ce plan départemental vise à orienter et à coordonner l'ensemble des actions à mener par les pouvoirs publics et les organismes privés, notamment en matière de :

- Prévention et réduction de la production et de la nocivité des déchets ;
- Mise en œuvre d'une hiérarchie des modes de traitement privilégiant d'abord la réutilisation, puis le recyclage, les autres valorisations et enfin l'élimination ;
- Gestion sans mettre en danger la santé humaine et sans nuire à l'environnement ;
- D'organisation des transports de déchets (limiter les distances et les volumes) ;
- D'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique.

Appropriation dans le PADD de Saint-Pierre-des-Corps et le volet réglementaire : Absence d'appropriation spécifique dans le PADD.

2.4 LES DOCUMENTS RELATIFS AU CLIMAT ET À L'ÉNERGIE

a) SCHÉMA RÉGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ÉNERGIE : LE SRCAE DU CENTRE VAL DE LOIRE

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) a été institué par l'article 68 de la loi Grenelle 2. Il s'agit d'un cadre stratégique élaboré conjointement par l'État et la région. Ce schéma pour la région Centre Val de Loire a été adopté par arrêté préfectoral le 28 juin 2012.

Les SRCAE ont vocation à identifier au sein d'un même document et à l'échelle régionale, les potentiels et les orientations/objectifs permettant de contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux, européens et mondiaux en termes de réduction de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre associées, de production d'énergie renouvelable, de qualité de l'air et d'adaptation au changement climatique.

Le SRCAE définit aux horizons 2020 et 2050, des orientations et des objectifs quantitatifs et qualitatifs concernant :

- La lutte contre la pollution atmosphérique ;
- La maîtrise de la demande énergétique ;
- Le développement des énergies renouvelables ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- L'adaptation aux changements climatiques.

Le SRCAE intègre également en annexe le Schéma Régional Éolien qui identifie les parties du territoire favorables au développement de l'énergie éolienne, et où devront être situées les propositions de zones de développement de l'éolien. D'autre part, le SRCAE, à compter de son approbation, se substitue au Plan Régional de la Qualité de l'Air.

Orientations du SRCAE Centre Val de Loire	Appropriation dans le PADD de Saint-Pierre-des-Corps
Maîtriser les consommations et améliorer les performances énergétiques	Axe 5. Mieux vivre avec son environnement : La ville économe des ressources naturelles
Promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre	
Un développement des énergies renouvelables ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux	
Un développement de projets visant à améliorer la qualité de l'air	Axe 2. Assurer l'accessibilité de la ville à toutes les échelles : Organiser le développement urbain pour rendre efficace les transports collectifs / Renforcer le maillage du territoire par les circulations douces
Informer le public, faire évoluer les comportements	Absence d'appropriation spécifique
Promouvoir l'innovation, la recherche et le développement de produits, matériaux, procédés et techniques propres et économes en ressources et en énergie	Axe 4. Rester une ville active et attractive pour l'activité économique
Des filières performantes, des professionnels compétents	

Appropriation dans le volet réglementaire :

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

Les principes d'aménagement proposés dans les OAP s'orientent vers un territoire plus durable, intégrant des morphologies de bâti prenant en compte les réflexions environnementales, intégrant des liaisons douces et faisant place au végétal via les accompagnements paysagers et les espaces de sociabilité et de repos.

- **Règlement :**

Concernant la question énergétique, le règlement des différentes zones autorise les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables (notamment les panneaux photovoltaïques) dans la mesure où ceux-ci s'intègrent convenablement dans le bâti ou sont conçus comme un élément architectural propre.

b) **ÉNERGIES RENOUVELABLES : S3RENr – LES SCHÉMAS RÉGIONAUX DE RACCORDEMENT AU RÉSEAU DES ÉNERGIES RENOUVELABLES**

La loi Grenelle 2 a institué les Schémas Régionaux de Raccordement au Réseau des Énergies Renouvelables. Ces schémas sont définis par l'article L.321-7 du Code de l'Énergie et s'appuient sur les objectifs fixés par les SRCAE. Ces documents doivent être élaborés par le Réseau de Transport d'Électricité en accord avec les gestionnaires des réseaux publics de distribution d'électricité concernés.

Ce schéma définit les ouvrages électriques à créer ou à renforcer Ce schéma a été arrêté par le préfet de région le 20 juin 2013. La dernière version approuvée date d'août 2015.

L'objectif régional affiché par le S3RENr est d'atteindre à l'horizon 2020 une puissance de 3 070 MW pour l'ensemble des installations de production d'électricité à partir des sources d'énergie renouvelable (éolien, solaire photovoltaïque, biogaz, biomasse et hydraulique).

- **Appropriation dans le PADD de Saint-Pierre-des-Corps :**

Absence d'appropriation spécifique. En effet, aucun nouvel équipement n'est prévu par ce schéma sur le territoire.

- **Appropriation dans le volet réglementaire :**

Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Absence d'appropriation spécifique.

Règlement :

Absence d'appropriation spécifique. Néanmoins, dans la mesure du respect du cadre identitaire et paysager, différentes dispositions du règlement s'inscrivent favorablement vis-à-vis de l'implantation de dispositifs d'énergies renouvelables.

2.5 LES DOCUMENTS RELATIFS À LA SANTÉ HUMAINE

a) LE PLAN NATIONAL SANTÉ ENVIRONNEMENT 2015 -2019

Ce troisième plan a pour ambition d'établir une feuille de route gouvernementale pour réduire l'impact des altérations de l'environnement sur la santé humaine. Cette thématique est l'une des préoccupations majeures de santé publique et un thème écologique central. Les grands enjeux de ce plan sont :

- Répondre aux enjeux de santé posés par les pathologies en lien avec l'environnement ;
- Les enjeux de connaissance des expositions, de leurs effets et les leviers d'action ;
- La recherche en santé environnement ;
- Renforcer la dynamique santé environnement dans les territoires, l'information, la communication et la formation.

Appropriation dans le PADD de Saint-Pierre-des-Corps et le volet réglementaire : Les objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre attendus via le renforcement des liaisons douces sur le territoire s'inscrivent dans le sens de la préservation de la santé des habitants. Il en va de même des actions visant à protéger les ressources naturelles et limiter la pollution sur les espaces sensibles développés dans le volet « La ville économe des ressources naturelles ».

b) LE PLAN RÉGIONAL SANTÉ ENVIRONNEMENT : CENTRE VAL DE LOIRE

L'article L.1311-7 du code de la santé publique prévoit la déclinaison régionale du Plan National Santé Environnement. En région Centre Val de Loire, le pilotage, l'élaboration et la mise en œuvre de ce plan est assuré par l'Agence régionale de santé, la Direction régionale de l'environnement, l'aménagement et du logement et le Conseil régional en lien avec le Secrétaire général pour les affaires régionales.

Le 2^e plan a été adopté par arrêté préfectoral le 24 décembre 2010. Le PRSE 3 devra s'inscrire dans la continuité du PRSE 2 et reprendre les orientations du 3^e plan national santé environnement. Les travaux des groupes de travail ont débuté en février 2016. Le 3^e plan régional devrait être arrêté en fin d'année 2016 par le Préfet de région.

Appropriation dans le PADD de Saint-Pierre-des-Corps et le volet réglementaire : Comme évoqué précédemment, les objectifs de limitation des émissions de gaz à effet de serre attendus via le renforcement des liaisons douces sur le territoire s'inscrivent dans le sens de la préservation de la santé des habitants. Il en va de même des actions visant à protéger les ressources naturelles et limiter la pollution sur les espaces sensibles développés dans le volet « La ville économe des ressources naturelles ».

2.6 LES DOCUMENTS RELATIFS À LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

a) LE SCHÉMA DIRECTEUR DE GESTION ET D'AMÉNAGEMENT DES EAUX : LE SDAGE LOIRE-BRETAGNE 2016-2021

Le SDAGE du bassin Loire-Bretagne est un document de planification dans le domaine de l'eau qui définit "les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux". Cette "gestion vise la préservation des milieux aquatiques, la protection du patrimoine piscicole et prend en compte les adaptations aux changements climatiques". Ce document fixe à la fois les objectifs environnementaux, mais également les orientations de travail et les dispositions à prendre pour atteindre une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Ce document a été adopté le 4 novembre 2015 par le Comité de Bassin. Les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du SDAGE. L'objectif est d'atteindre sur l'ensemble du bassin un bon (voire très bon) état des eaux. Ainsi, il vise à prévenir et réduire la pollution de l'eau, à préserver et améliorer les écosystèmes, à atténuer les effets des inondations et des sécheresses, ainsi que promouvoir une utilisation durable de l'eau.

Pour une meilleure organisation et une meilleure lisibilité de ce document, les enjeux sont traduits sous forme de défis et de leviers transversaux. Il s'agit des orientations fondamentales permettant d'atteindre les objectifs fondamentaux. Ces orientations ci-dessous sont ensuite déclinées en dispositions.

Orientations fondamentales du SDAGE Loire-Bretagne 2016-2021	Appropriation dans le PADD de Saint-Pierre-des-Corps
Repenser les aménagements de cours d'eau	Axe 5. Mieux vivre avec son environnement : La ville économe des ressources naturelles
Réduire la pollution par les nitrates	
Réduire la pollution organique et bactériologique	
Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides	
Maîtriser et réduire les pollutions dues aux substances dangereuses	
Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	
Maîtriser les prélèvements d'eau	
Préserver les zones humides	Axe 5. Mieux vivre avec son environnement : La ville nature (protéger le capital végétal et paysager support des continuités écologiques)
Préserver la biodiversité aquatique	
Préserver le littoral	Absence d'appropriation spécifique dans le PADD
Préserver les têtes de bassin versant	
Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques	
Mettre en place des outils réglementaires et financiers	
Informers, sensibiliser, favoriser les échanges	

Appropriation dans le volet réglementaire :

▪ **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

Les différentes OAP font des rappels réguliers à la problématique de l'inondabilité du territoire et à la nécessité d'adapter les aménagements futurs, avec pour objectif la diminution de la vulnérabilité des biens et personnes sur la commune (dans les zones dédiées à l'habitat comme dans les zones dédiées aux activités économiques).

▪ **Règlement :**

Le règlement traduit les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation dans ses différents articles. Il est ainsi précisé que « *Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.* ».

b) **LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION 2016 – 2021 : LE PGRI DU BASSIN LOIRE-BRETAGNE**

Le PGRI concrétise la mise en œuvre de la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, dite directive inondation. Elle a été transposée en droit français par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2. Elle s'accompagne d'une stratégie nationale de gestion du risque inondation (SNGRI) déclinée à l'échelle de chaque grand bassin hydrographique par le PGRI.

Le PGRI 2016 - 2021 du bassin Loire Bretagne vise à mieux assurer la sécurité des populations, à réduire les dommages individuels et les coûts collectifs, et à permettre le redémarrage des territoires après la survenue d'une inondation. Il a été adopté le 23 novembre 2015 par le préfet coordonnateur de bassin. Il est applicable sur tout le district hydrographique du bassin Loire Bretagne.

Les Plans de Prévention des Risques Inondation et les Plans de Prévention des Risques Littoraux approuvés après l'approbation du PGRI devront être compatibles avec les objectifs et les dispositions du PGRI.

Les Objectifs du Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire-Bretagne 2016 - 2021	Appropriation dans le PADD de Saint-Pierre-des-Corps
Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marine.	1. La stratégie et les objectifs de la ville de Saint-Pierre-des-Corps : une approche renouvelée de la gestion des risques naturels et technologiques Axe 5. Mieux vivre avec son environnement : Mieux vivre avec le risque inondation
Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque	
Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable	
Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale	
Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation	
Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale	

Appropriation dans le volet réglementaire :

▪ **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

Les différentes OAP font des rappels réguliers à la problématique de l'inondabilité du territoire et à la nécessité d'adapter les aménagements futurs, avec pour objectif la diminution de la vulnérabilité des biens et personnes sur la commune (dans les zones dédiées à l'habitat comme dans les zones dédiées aux activités économiques).

▪ **Règlement :**

Le règlement traduit les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation dans ses différents articles. Il est ainsi précisé que « *Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.* ».

c) **PROGRAMME D'ACTION NATIONAL ET RÉGIONAL POUR LA PROTECTION DES EAUX CONTRE LA POLLUTION PAR LES NITRATES D'ORIGINE AGRICOLE**

La protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole s'appuie sur la directive « nitrates ». Depuis 2010, la France a réformé son dispositif réglementaire. Auparavant étaient mis en place des programmes d'actions départementaux. Maintenant est élaboré un programme d'actions national applicable sur l'ensemble des zones vulnérables françaises. Celui-ci est complété par des programmes d'actions régionaux qui précisent les renforcements et actions complémentaires nécessaires à l'atteinte des objectifs de reconquête et de préservation de la qualité des eaux.

La liste des zones vulnérables du bassin Loire Bretagne a été mise à jour par les arrêtés de désignation et de délimitation de ces zones. Ils ont été signés par le préfet coordonnateur de bassin le 13 mars 2015. Il s'agit d'un zonage où les eaux sont polluées ou susceptibles d'être polluées par les nitrates d'origine agricole.

Suite à ce classement, des dispositions spécifiques doivent être respectées :

- Respect de l'équilibre de la fertilisation azotée par les exploitants de parcelles agricoles. La dose prévisionnelle d'azote doit correspondre à la différence entre les besoins de la culture et la fourniture d'azote par le milieu ;
- Période d'interdiction d'apport des fertilisants azotés (selon le type de fertilisant et l'occupation du sol) ;
- Couverture végétale des sols pour limiter les fuites d'azote au cours des périodes pluvieuses : nouvelles dispositions en matière de couverture végétale des sols en période pluvieuse ;
- L'azote issu des effluents d'élevage : des prescriptions sont fixées en matière de calcul de la quantité maximale d'azote contenue dans les effluents d'élevage pouvant être épandues annuellement par chaque exploitation (inférieur ou égal à 170 kg d'azote/ha).

Appropriation dans le PADD de Saint-Pierre-des-Corps et le volet réglementaire : Absence d'appropriation spécifique.

2.7 LES DOCUMENTS RELATIFS À LA PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

a) DOCUMENT CADRE : ORIENTATIONS NATIONALES POUR LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

En application des dispositions de l'article L.371-2 du Code de l'environnement, ce document cadre a été élaboré à partir des travaux du comité opérationnel "Trame Verte et Bleue". Les orientations nationales ont été adoptées par décret en Conseil d'État le 20 janvier 2014.

Les enjeux du document-cadre orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	Appropriation dans le PADD de Saint-Pierre-des-Corps
Enjeux relatifs à certains espaces protégés ou inventoriés	Axe 5. Mieux vivre avec son environnement : La ville nature (protéger le capital végétal et paysager support des continuités écologiques)
Enjeux relatifs à certaines espèces	Absence d'appropriation spécifique
Enjeux relatifs à certains habitats	
Les continuités écologiques d'importance nationale	

Appropriation dans le volet réglementaire :

▪ **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

Les OAP prévoient des mesures afin d'assurer le traitement paysager des opérations, mais également la fonctionnalité naturelle du territoire au sein de la trame urbaine, notamment à travers l'accompagnement paysager des espaces publics, la valorisation des caractéristiques végétales des îlots, la conservation des jardins familiaux, la préservation d'arbres remarquables, la gestion des eaux pluviales... Ces principes paysagers trouveront une résonance écologique dans la composition de la trame urbaine.

▪ **Règlement :**

Le règlement identifie par le zonage N les espaces à forte biodiversité (vallée de la Loire) et les secteurs de biodiversité plus ordinaire (Boire du bois de Plantes)

b) LE SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE

Les Schémas Régionaux de Cohérence Écologique précisent, selon la loi Grenelle 2, "les mesures permettant d'éviter, de réduire et, si besoin, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents, projets ou infrastructures linéaires sont susceptibles d'entraîner" grâce à une identification des trames vertes et bleues du territoire régional.

Ce document a été co-élaboré par l'État et le Conseil régional et a été adopté par arrêté du préfet de région le 16 janvier 2015 (après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance du 18 décembre 2014). Il s'agit du volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Il définit la TVB à l'échelle régionale et assure ainsi la cohérence régionale et interrégionale du réseau écologique. Les documents d'urbanisme doivent reprendre les éléments du SRCE en les adaptant et en les précisant localement. Ils le complètent en identifiant les continuités écologiques d'enjeu plus local ne figurant pas dans le SRCE.¹ La prise en compte du SRCE par les documents de planification est une obligation réglementaire.² Il s'agit d'un document cadre qui oriente les stratégies et les projets de l'État et des collectivités territoriales.

¹ Prise en compte : « obligation de compatibilité sous réserve de possibilité de dérogation pour des motifs déterminés »

² Extrait des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques adoptées par décret n° 2014-45 du 20 janvier 2014

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. À ce titre, il doit :

- Identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Sur la base de ces enjeux, des orientations stratégiques ont été proposées :

Les orientations stratégiques du SRCE Centre Val de Loire	Appropriation dans le PADD de Saint-Pierre-des-Corps
Préserver la fonctionnalité écologique du territoire	Axe 5. Mieux vivre avec son environnement : La ville nature (protéger le capital végétal et paysager support des continuités écologiques)
Restaurer la fonctionnalité écologique dans les secteurs dégradés	Absence d'appropriation spécifique
Développer et structurer une connaissance opérationnelle	
Susciter l'adhésion et impliquer le plus grand nombre	

Appropriation dans le volet réglementaire :

▪ **Orientations d'Aménagement et de Programmation :**

Les OAP prévoient des mesures afin d'assurer le traitement paysager des opérations, mais également la fonctionnalité naturelle du territoire au sein de la trame urbaine, notamment à travers l'accompagnement paysager des espaces publics, la valorisation des caractéristiques végétales des îlots, la conservation des jardins familiaux, la préservation d'arbres remarquables, la gestion des eaux pluviales... Ces principes paysagers trouveront une résonance écologique dans la composition de la trame urbaine.

▪ **Règlement**

Le règlement identifie par le zonage N les espaces à forte biodiversité (vallée de la Loire) et les secteurs de biodiversité plus ordinaire (Boire du bois de Plante, proximité du Cher). Il répond en ces sens aux impératifs de préservation des milieux naturels.

Les articles 13 des différentes zones du règlement règlementent le traitement paysager des espaces libres de construction (dans la mesure des dispositions du PPRI). Une part minimale dédiée aux « espaces libres » est prescrite selon les zones. Pour les nouvelles plantations, les essences locales et non invasives sont à privilégier.

2.8 LES DOCUMENTS RELATIFS AUX MILIEUX FORESTIERS

a) **LE PLAN PLURIANNUEL RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT FORESTIER : LE PPRDF CENTRE VAL DE LOIRE 2012-2016**

Afin d'améliorer la mobilisation et la valorisation économique des bois tout en respectant les conditions d'une gestion durable des forêts, la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 a instauré l'élaboration dans chaque région d'un Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier. Ce document a une validité de 5 ans.

En région Centre Val de Loire ce document a été construit en complémentarité du projet stratégique régional de la filière forêt-bois. Il a été approuvé par arrêté préfectoral le 18 décembre 2012.

Il est constitué de 12 actions stratégiques visant à offrir des débouchés rémunérateurs pour les bois régionaux ; et à faciliter la mobilisation des bois en réponse à la demande de transformation des bois régionaux.

Les objectifs du PPRDF Centre Val de Loire 2012 – 2016 :

- Créer un observatoire économique au service du développement de la filière,

- Développer une filière forêt-bois intégrée sur des territoires pilotes,
- Accueillir l'innovation dans la filière,
- Augmenter l'offre de bois régionaux éco-certifiés,
- Structurer l'offre de plaquettes forestières,
- Identifier les points de blocage des acheteurs pour mobiliser du bois,
- Mobiliser les propriétaires pour mobiliser du bois,
- Promouvoir le renouvellement des peuplements,
- Garantir les équilibres biologiques et sylvo-cynégétiques³ en forêt de production,
- Diminuer le coût de la mobilisation des bois par l'amélioration de la logistique,
- Développer leur compétence et leur efficacité économique,
- Organiser un suivi régulier des plans d'actions.

Appropriation dans le PADD de Saint-Pierre-des-Corps et le volet réglementaire : absence d'appropriation spécifique.

2.9 LES DOCUMENTS RELATIFS AUX CARRIÈRES

a) SCHÉMA DÉPARTEMENTAL DES CARRIÈRES DE L'INDRE-ET-LOIRE

La loi du 4 janvier 1993 relative aux carrières impose qu'un schéma départemental des carrières soit élaboré et mis en œuvre dans chaque département.

Ces schémas définissent les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Ils prennent en compte l'intérêt économique national, les ressources et besoins en matériaux, la protection des paysages, des sites et milieux naturels sensibles, une gestion équilibrée de l'espace et une utilisation économe des matières. De plus, les autorisations d'exploitation des carrières doivent être compatibles avec les orientations et objectifs de ces schémas.

Ce document a été approuvé le 28 avril 2002. Il s'agit d'un document de planification applicable aux carrières prévu en application de l'article L515-3 du code de l'environnement. Il constitue un outil d'aide à la décision du préfet lorsque celui-ci autorise les exploitations de carrières.

Les objectifs du schéma départemental des carrières de l'Indre-et-Loire sont les suivants :

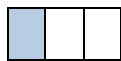
- Encourager toute tentative de tri et de valorisation des matériaux de recyclage et des mâchefers,
- Mettre en place les filières permettant de réutiliser ces ressources sans être obligé d'y apporter un surcoût trop important,
- Pour les donneurs d'ordres, rédaction des appels d'offres de façon à encourager l'utilisation de matériaux de substitution et l'économie des matériaux alluvionnaires,
- Définir au niveau du département les utilisations prévisibles et souhaitables des matériaux extraits,
- Encourager l'utilisation des matériaux recyclés et de substitution,
- Interdire l'utilisation de matériaux alluvionnaires pour la réalisation de remblais,
- Mise en place d'une "Commission d'application du schéma" pour émettre tout avis sur l'utilisation des matériaux alluvionnaires.

Appropriation dans le PADD de Saint-Pierre-des-Corps et le volet réglementaire : Absence d'appropriation spécifique.

³ Rendre compatible la présence durable d'une faune sauvage riche et variée et la pérennité et la rentabilité économique des activités sylvicoles.

CHAPITRE 2 : ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD

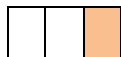
Pour permettre une identification aisée des thématiques abordées par les incidences du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (positives ou négatives), une ou plusieurs couleurs ont été associées aux différents paragraphes :



Cadre socio-économique ;



Environnement et paysage ;



Organisation et gestion du territoire.

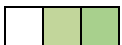
1. PERMETTRE L'ÉVOLUTION DE LA VILLE EN RESPECTANT L'IDENTITÉ ET LA COHÉRENCE URBAINE

b) UN CENTRE URBAIN À LARGE ÉCHELLE

Valoriser un axe urbain majeur Nord Sud

Poursuivre le renforcement du centre-ville dans la diversité de ses séquences

Prendre en compte le patrimoine bâti et valoriser la trame végétale dans le processus de densification



Modération de la consommation d'espace

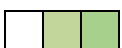


La volonté de conforter les quartiers existants, notamment par la mutation et la requalification d'îlots existants, concourt à la modération de la consommation de l'espace sur le territoire communal. En effet, le « confortement » est mis en œuvre à travers la mutation d'îlots existants ou le comblement de dents creuses présents au sein de l'enveloppe urbaine. Est ainsi privilégiée la reconversion de sites déjà inscrits dans l'espace urbain. Les objectifs de densification (« Favoriser un mode d'urbanisation plus compact ») s'orientent également dans une optique de modération de la consommation d'espace. Il est à noter qu'ainsi, les réseaux déjà existants dans le centre peuvent aisément être exploités et optimisés.

c) UN PROJET URBAIN PRÉSERVANT LES CARACTÉRISTIQUES DES CŒURS D'ÎLOT DU VIEUX SAINT-PIERRE

d) LE QUARTIER DE LA MORINERIE AU CŒUR D'UNE CONTINUITÉ URBAINE À VALORISER

e) PRÉSERVER LES TYPOLOGIES BÂTIES IDENTITAIRES



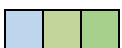
Préservation des caractères patrimoniaux de Saint-Pierre-des-Corps



Le projet urbain favorise la préservation des lignes végétales propres à la trame urbaine qui s'est constituée au fil des dernières décennies et qui reflète notamment l'importance du jardin et du maraîchage sur le territoire. De même, il veille à affirmer la volonté de préservation des typologies variées, dont certaines apparaissent comme de véritables marqueurs historiques de la commune et racontent l'histoire des lieux (maisons ouvrières, pavillons des années 30 et 40, maisons de maître...).

2. ASSURER L'ACCESSIBILITÉ DE LA VILLE À TOUTES LES ÉCHELLES

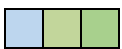
- a) OUVRIR LA VILLE SUR L'AGGLOMÉRATION ET ARTICULER LES DIFFÉRENTS QUARTIERS
Réaménager les voies structurantes et rendre lisibles les entrées de ville
Aménager de nouvelles relations avec les communes voisines
- b) ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN POUR RENDRE EFFICACE LES TRANSPORTS COLLECTIFS
Intégrer le projet de tracé d'une ligne à haut niveau de services (LHNS)
Poursuivre le projet de gare métropolitaine
- c) RENFORCER LE MAILLAGE DU TERRITOIRE PAR LES CIRCULATIONS DOUCES



Amélioration de la desserte en transports collectifs



Le projet de territoire vise l'amélioration de la desserte en transports collectifs et doux en liaison avec la métropole : le développement de nouveaux liens multimodaux favorisera la réduction des déplacements individuels motorisés (ligne à haut niveau de service, amélioration de l'accessibilité à la gare) : de fait, il devrait en découler une réduction générale du trafic (en particulier concernant les déplacements domicile – travail) et, par voie de conséquence, une limitation des dégradations de la qualité de l'air et des nuisances sonores (en particulier au niveau des axes de circulation majeurs). Ces sujets s'inscrivent favorablement eu égard aux enjeux d'amélioration de la qualité de vie et de la santé humaine sur les territoires.



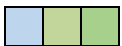
Limitation des déplacements motorisés



L'amélioration du réseau de liaisons douces de Saint-Pierre-des-Corps est susceptible de générer diverses répercussions positives : de fait, la limitation des déplacements motorisés, et dans une certaine mesure, la réduction et la fluidité du trafic (même si l'impact sur le trafic reste très difficile à préciser). En outre, ce futur maillage favorisera une pratique « active » du territoire (en opposition avec une pratique « passive » systématisant les déplacements en voiture), pleinement favorable à la santé des habitants : limitation de la dégradation de la qualité de l'air, activité physique des usagers des liaisons douces... Ces pratiques tendent également à favoriser une meilleure appropriation du territoire par les habitants qui sont invités à découvrir et parcourir le territoire plus sereinement et via des cheminements plus agréables que les sections destinées aux véhicules motorisés.

3. RESTER UNE VILLE ACTIVE ET ATTRACTIVE POUR LES HABITANTS PRÉSENTS ET FUTURS

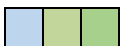
- a) RESTER UN TERRITOIRE D'ACCUEIL POUR LES ACTIFS ET LES FAMILLES EN ADAPTANT LA PRODUCTION DE LOGEMENT
- b) POURSUIVRE UNE POLITIQUE D'ÉQUIPEMENTS
- c) MAINTENIR DES QUARTIERS VIVANTS A TRAVERS LA MIXITÉ DES FONCTIONS ET UNE OFFRE COMMERCIALE DIVERSIFIÉE



Hausse des consommations d'espace avec l'aménagement de nouveaux logements



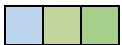
L'aménagement de nouveaux logements et équipements sur le territoire corpopétrussien se traduira inmanquablement par une augmentation de la consommation d'espace sur des secteurs semi-naturels (friches, espaces agricoles). Néanmoins, les choix d'urbanisation retenus se situent dans l'enveloppe urbaine, avec pour but de privilégier une réponse aux besoins dans le cadre d'une consommation d'espace limitée (recherche de formes urbaines économes en foncier).



Hausse des consommations énergétiques et de la production de déchets



L'aménagement de nouveaux logements et équipements sur le territoire corpopétrussien va nécessairement concourir à la hausse des consommations en eau potable, électricité / gaz, mais également à la hausse de la production de déchets (effluents et déchets ménagers). Ces déchets constitueront des charges supplémentaires à traiter sur le site de la Grange David, via les services de collecte de l'agglomération.



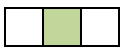
Limitation des déplacements motorisés



La volonté de maintenir une armature d'équipements de proximité au sein des quartiers ainsi que l'objectif de développement d'une offre d'équipements et de services en lien avec la Loire à vélo visent à favoriser les pratiques de déplacements doux sur le territoire, en limitant la dépendance vis-à-vis des modes de transports motorisés. Indirectement, ces choix s'inscrivent favorablement dans les objectifs de réduction des nuisances et des pollutions recherchés à des échelons supra-communaux.

4. RESTER UNE VILLE ACTIVE ET ATTRACTIVE POUR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

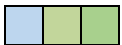
- a) ATLANTES / GRANDS MORTIERS : UN PÔLE ÉCONOMIQUE MÉTROPOLITAIN
- b) REQUALIFIER LE PARC D'ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET FERROVIAIRES DES YVAUDIÈRES
- c) VALORISER LE PARC D'ACTIVITÉS DE LA BOIRE
- d) MORINERIE : UNE ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE COMPATIBLE AVEC UN QUARTIER EN MUTATION
- e) DÉVELOPPER LE POTENTIEL TOURISTIQUE



Requalification du paysage industriel



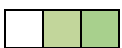
Le projet de territoire vise à favoriser une approche paysagère plus apaisée du secteur industriel de Saint-Pierre-des-Corps : via une remise en scène par le végétal et une plus grande qualité urbaine en général (bâti, espace public, circulations douces), le projet de territoire s'oriente vers une amélioration du cadre de vie des usagers des zones industrielles, impliquant un contexte paysager mieux pris en compte et en cohérence avec la volonté globale de favoriser l'ouverture de la ville sur son environnement.



Hausse des consommations d'espace avec l'accueil de nouvelles activités



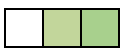
De même que l'aménagement de logements générera une hausse de la consommation d'espace, l'accueil de nouvelles activités sur le territoire, nécessitant la construction de nouveaux bâtiments, induira également une augmentation de la consommation d'espace pour implanter ces nouveaux bâtis et les espaces attenants (stationnement, voies). Ces aménagements s'inscriront toutefois au sein de l'enveloppe urbaine existante et dédiée aux activités, limitant de fait les extensions, et concernent essentiellement des reconversions de friches peu qualitatives.



Développement potentiel aux abords des emprises ferroviaires en vue de la constitution d'un pôle multimodal



La volonté de faire du secteur ferroviaire de la commune un espace stratégique permettra d'envisager l'évolution potentielle des secteurs situés aux abords immédiats des voies, aujourd'hui peu mises en valeur. Ces espaces sont le plus souvent des délaissés, friches herbacées ou fonds de jardins peu qualitatifs, et surtout relativement fragmentés et fragmentant d'un point de vue de la biodiversité. Néanmoins, ces espaces restent fortement contraints par le risque inondation, et ainsi par la réglementation du PPRI, ce qui réduit de fait les usages envisageables.



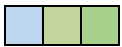
Préservation des caractères patrimoniaux du Val de Loire UNESCO



Le projet de valorisation touristique et patrimoniale de la commune s'inscrit pleinement dans le cadre de la prise en compte du Val de Loire patrimoine mondial de l'UNESCO : il participe en ce sens à la préservation de l'espace ligérien reconnu à ce titre et se positionne en cohérence vis-à-vis des politiques de mise en valeur du patrimoine.

5. MIEUX VIVRE AVEC SON ENVIRONNEMENT

a) MIEUX VIVRE AVEC LE RISQUE D'INONDATION

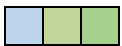


Réduction de la vulnérabilité face aux risques naturels



L'intégration du risque inondation comme socle de l'urbanisation future à Saint-Pierre-des-Corps illustre la prise en compte de ce risque majeur dans le projet de territoire. De fait, il en résultera une réduction de la vulnérabilité des habitants et du territoire en général face à une contrainte forte, sur laquelle il est difficile d'intervenir. Il s'agit bien de « composer » avec une réalité qui a pu, selon les secteurs, être minorée lors des différentes phases de construction de la commune : de fait, une meilleure prise en compte du risque induit une amélioration de la sécurité de la population Corpopétrussienne actuelle et future.

b) MIEUX VIVRE AVEC LES RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES



Réduction de la vulnérabilité face aux risques industriels

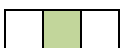


L'évolution de l'activité industrielle de Primagaz (départ programmé de l'activité) va nécessairement réduire la vulnérabilité des biens et personnes situés à proximité de l'actuel site SEVESO. Cette évolution concourt ainsi, au même titre que la bonne prise en compte du risque inondation, à l'apaisement de l'espace vécu par les habitants.

c) LA VILLE NATURE (PROTÉGER LE CAPITAL VÉGÉTAL ET PAYSAGER SUPPORT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES)

Protéger les grands espaces naturels qui bordent la ville tout en assurant leur accessibilité

Garder lisibles et développer les grands marqueurs de la nature en ville



Amélioration de la fonctionnalité des continuités écologiques à l'échelle des grands milieux comme à l'échelle de l'urbain



Le projet de territoire vise à la fois la protection et la connexion des grands milieux naturels de Saint-Pierre-des-Corps, mais également la préservation et la connexion du végétal au sein même de la trame urbaine. Ce parti pris fort qui devra se pérenniser dans les opérations futures constitue une volonté de structurer la commune à l'aide de la trame verte et bleue présente sur le territoire, et cela même à travers les espaces de nature ordinaire.

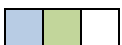
La mise en valeur des aménités propres aux espaces naturels (mise en scène du circuit de l'eau, développement des liaisons douces...) entraînera une meilleure prise en compte de la qualité et des liens entre les différents sites présentant un intérêt écologique et paysager.

d) LA VILLE NOURRICIÈRE : PRÉSERVER L'AGRICULTURE ET LES JARDINS FAMILIAUX

Préserver la vocation agricole de la varenne inondable

Maintenir une armature de jardins familiaux

Maintenir les possibilités pour le jardinage de proximité



Pérennisation de l'activité agricole et des jardins sur le territoire :



Le territoire est historiquement marqué par le maraîchage et la culture des jardins potagers. Les orientations s'inscrivant en faveur de la préservation de ces espaces dédiés à la culture concourent à la limitation de la consommation d'espace et de l'imperméabilisation des sols corpopétrussiens (notions notamment importantes vis-

à-vis du risque inondation), tout en préservant la diversité des activités sur la commune. La préservation des terres dédiées à l'agriculture ou la culture des jardins participe également au maintien des paysages caractéristiques des vallées de la Loire et du Cher.

e) LA VILLE ÉCONOME DES RESSOURCES NATURELLES



Protection de la ressource en eau



La volonté de la municipalité de gérer durablement le cycle de l'eau et de protéger les points de captage d'eau potable s'inscrit dans une optique de protection globale des eaux de surface et des eaux souterraines sur le territoire. Des actions allant en ce sens sont susceptibles d'avoir des répercussions sur la qualité biologique des milieux naturels récepteurs de la commune, mais également sur la gestion des eaux de ruissellement (notion importante notamment vis-à-vis des problématiques de gestion du risque inondation).



Optimisation des consommations énergétiques



La commune affirme sa volonté de s'inscrire dans une démarche de limitation de ses consommations énergétiques par le renforcement de l'efficacité énergétique du territoire et la possibilité de mise en œuvre de dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables (dans une mesure de compatibilité vis-à-vis des éléments de patrimoine, et notamment eu égard du Val de Loire patrimoine mondial de l'UNESCO): elle se pose en ce sens en véritable acteur de son développement durable.

CHAPITRE 3 : ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES VOUÉS À L'URBANISATION ET AUX AMÉNAGEMENTS DIVERS

Ce chapitre aborde l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement sous l'angle des zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation et des zones présentant des disponibilités foncières significatives eu égard à la trame urbaine existante, dans la mesure de leur accessibilité. Sont également abordés les emplacements réservés situés en dehors de la trame urbaine existante.

Les libellés des milieux composant l'occupation du sol de chaque site sont caractérisés par une correspondance en code Corine Biotope (CCB) et EUNIS. Les prospections de terrain exposées dans les fiches suivantes, réalisées au printemps (avril 2017), permettent d'appréhender correctement les enjeux écologiques des milieux.

1. PROJETS LOCALISÉS EN ZONE À URBANISER

Zone 1AUa

Occupation du sol	Jardins ornementaux (CCB : 85.31 / EUNIS : I2.21) Jardins potagers (CCB : 85.32 / EUNIS : I2.22) Prairie enrichie (CCB : 38.2 x 87.1 / EUNIS : E2.2 x I2.53)
--------------------------	--

Enjeux environnementaux

La zone 1AUa, localisée en cœur urbain de Saint-Pierre-des-Corps, est actuellement occupée par un ensemble de jardins potagers ou ornementaux où l'entretien manuel, mécanique ou chimique, n'est pas propice au développement d'une flore patrimoniale. Les jardins d'agrément, outre les espèces ornementales plantées (arbres fruitiers, bosquets arbustifs et parterres fleuries notamment) sont pour la plupart occupés par une végétation herbacée sub-spontanée très entretenue (tontes répétées maintenant une végétation herbacée rase) Ces milieux hébergent une flore résistante à la coupe grâce à des tiges rampantes ou des feuilles plaquées au sol (Pâquerette, Porcelle enracinée, Achillée millefeuille, Trèfle rampant...). Dans les jardins potagers, l'entretien des espaces cultivés limite le développement de la flore spontanée à quelques espèces herbacées opportunistes marginales (Brome stérile, Mache doucette, Liseron des champs, Sénéçon commun). La partie est de la zone est occupée par un espace délaissé ou l'entretien par fauche maintient néanmoins un cortège prairial. Ainsi, ce milieu herbacée est caractérisé par des graminées sociales (Pâturin commun, Dactyle aggloméré), accompagnées de plantes à fleurs à large amplitude écologique (Géranium à feuilles disséquées, Linaire commune, Potentille rampante, Vesce cultivée...), d'espèces rudérales (Cirse des champs, Veronique de Perse, Liseron des champs...), avec un développement de la Ronce commune maîtrisé par la fauche.

Les plantes à fleurs qui se développent dans les jardins et la prairie enrichie sont favorables aux insectes, notamment aux lépidoptères qui trouvent des conditions favorables à la réalisation de leur cycle biologique. Les éléments arborescents et arbustifs des jardins constituent des milieux favorables à l'avifaune commensale de l'homme, notamment aux passereaux (Pinson des arbres, Mésange charbonnière, Merle) comme zone d'alimentation et/ou nidification. De par sa localisation au sein du tissu urbain et la présence de nombreuses clôtures le secteur n'est pas fréquenté par les grands mammifères, mais il est probablement fréquenté par des micromammifères tels que mulots et souris, quelques espèces de mésofaune dont le Hérisson d'Europe, ainsi que par le Lézard des murailles.

Ce secteur ne présente à priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore locales, les espèces présentes étant toutes communes à très communes.

A noter : ce site ne s'inscrit pas au contact des sites Natura 2000 « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes » (ZSC) et « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire » (ZPS).

Incidences du projet de PLU

Modification / artificialisation de l'occupation du sol.
Dérangement de la faune locale, commune et commensale de l'homme, avec possibilité de report sur les secteurs avoisinants écologiquement équivalents.
Absence d'interférence avec les objectifs du SRCE.
Modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales.

Mesures de préservation et de mise en valeur

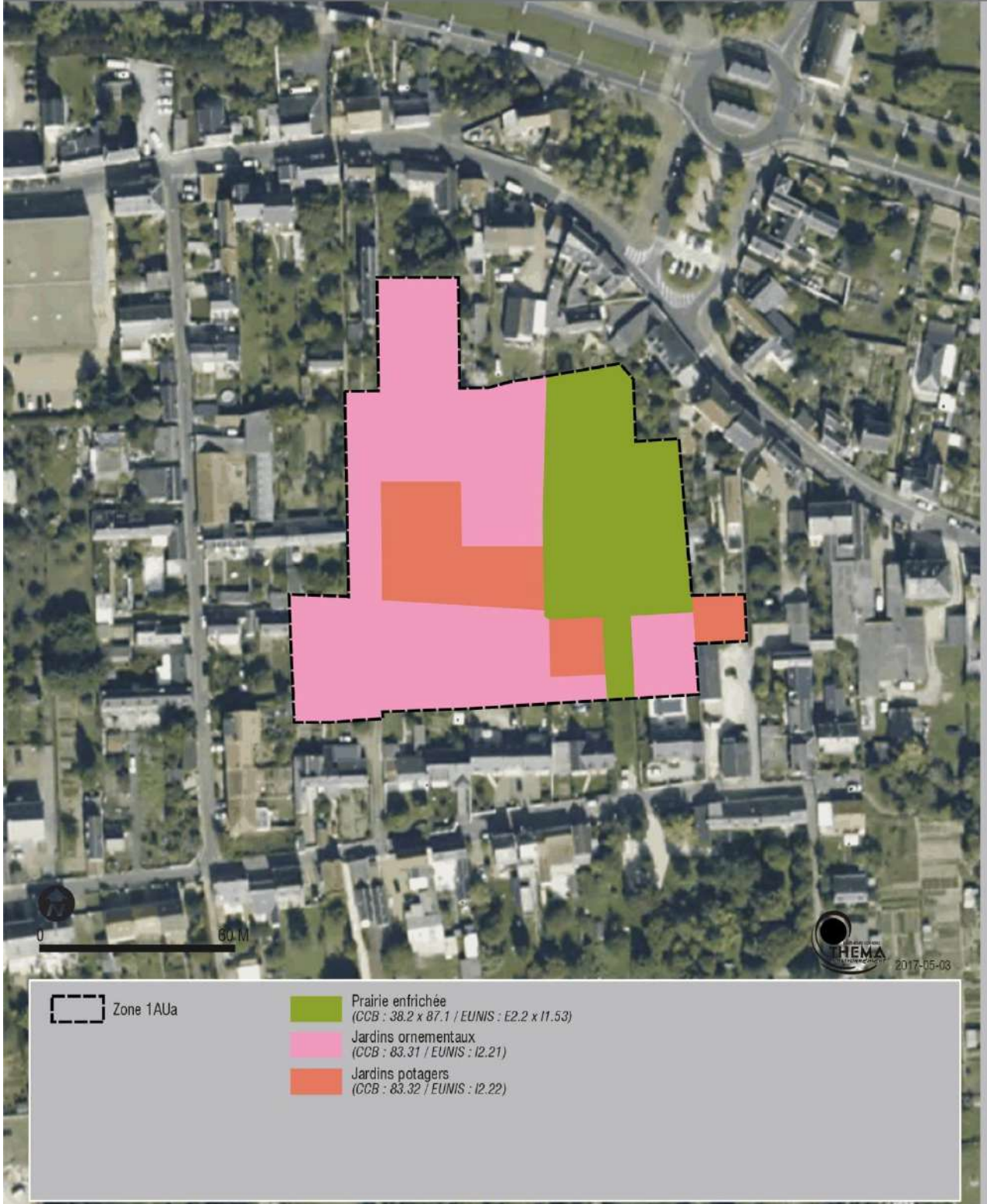
Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Mesure d'accompagnement
Urbanisation d'espaces jardinés dans des enclaves urbaines limitant la consommation d'espace.	L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes (art. 13). Conservation d'un cœur d'îlot à dominante végétal en créant des jardins familiaux autour desquels s'organise l'opération (OAP).	Chaque arbre abattu devra être remplacé et replanté dans la parcelle (art. 13).	Règlement prévoyant notamment à l'article 13 de la zone 1AU, pour les nouvelles constructions : <ul style="list-style-type: none"> - Les essences locales doivent être privilégiées, les espèces invasives et allergènes sont à proscrire ; - Le pétitionnaire prendra le soin de planter arbres et arbustes dès avant le début des travaux de construction sur les parties de terrain n'ayant pas à souffrir du chantier ; - Pour l'habitat collectif, les lotissements et les groupements d'habitations, les espaces libres devront représentés au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière. Ils seront plantés d'arbres de haute ou moyenne tige et aménagés, en espaces verts perméables, en jardins familiaux ou utilisés pour l'écoulement des eaux pluviales (noue végétale). Cette superficie doit être commune à tous les lots et la moins morcelée possible ; - Pour l'habitat individuel, la parcelle sera plantée au minimum d'un arbre à haute tige ou moyenne tige ou deux arbustes par 100 m² de terrain ; - Pour les activités économiques, 10% au moins de la parcelle doivent être traités en espaces verts perméables, plantés d'arbres à hautes ou moyennes tiges.

Incidence résiduelle

Faible

SAINT-PIERRE-DES-CORPS

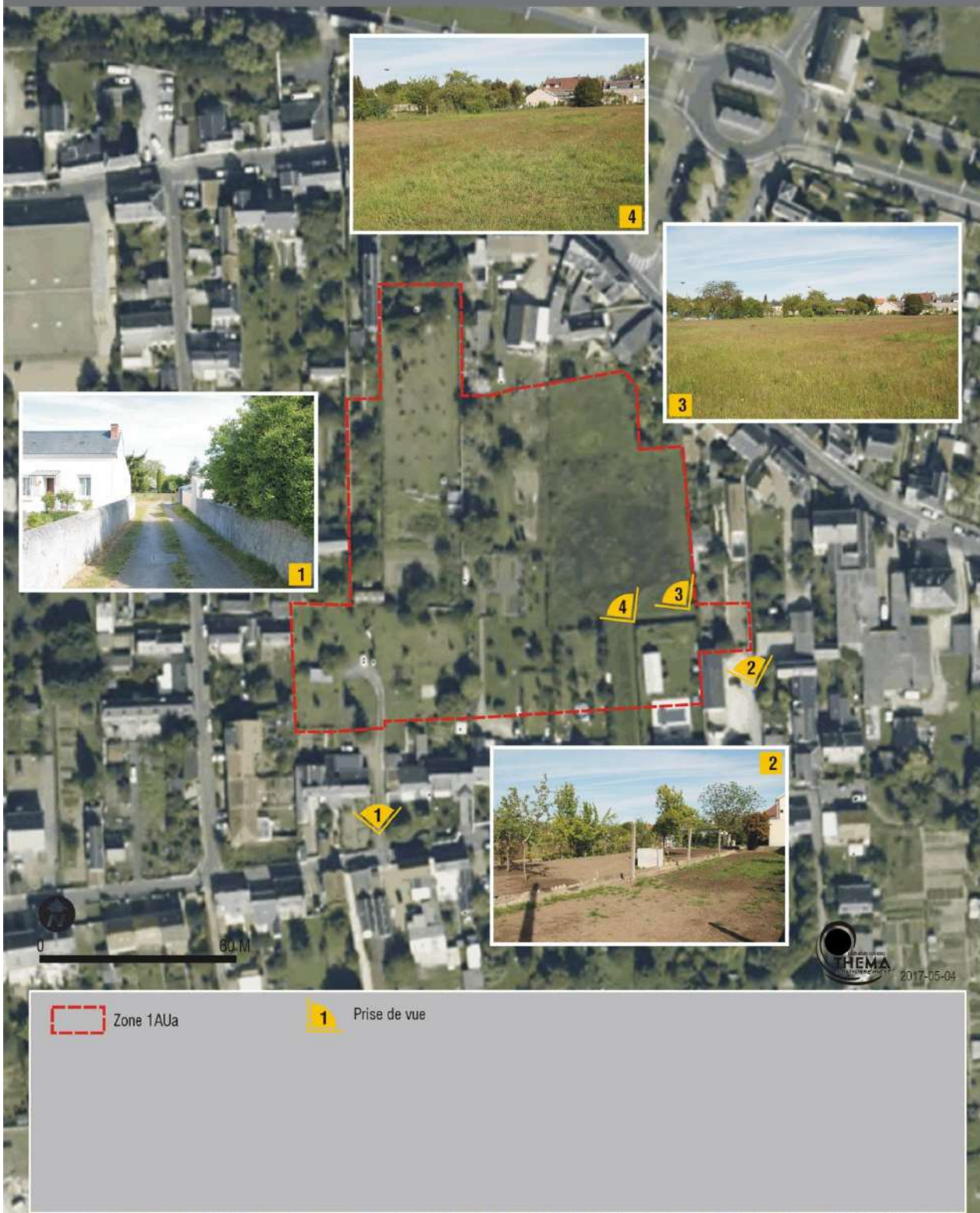
Occupation du sol - Zone 1AUa



Sources : Orthophoto

SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Vues de la zone 1AUa



Sources : Orthophoto

Occupation du sol	Jardins arborés (CCB : 85.31 / EUNIS : I2.21) Jardins potagers (CCB : 85.32 / EUNIS : I2.22)
--------------------------	---

Enjeux environnementaux

La zone 1AUb s’inscrit sur un ensemble de fonds de jardins arborés au cœur du tissu urbain de Saint-Pierre-des-Corps. Elle inclut à la fois :

- des zones cultivées (jardins potagers) au sein desquels l’entretien manuel, mécanique ou chimique limite le développement de la flore spontanée à quelques espèces herbacées opportunistes marginales (Brome stérile, Mache doucette, Liseron des champs, Géranium mou).
- des espaces d’agrément (jardins arborés) composés d’une végétation herbacée sub-spontanée très entretenue formant une pelouse (Fétuques, Erodium à feuilles de cigue, Porcelle enracinée, Achillée millefeuille, Trèfle rampant...) et de plantations arborées d’essences locales (Chêne pédonculé, Noyer commun, Bouleau verruqueux...), ornementales (Erable sycomore, Lilas...) ou fruitières (Cerisier, Pommier, Poirier...).

Ces milieux, anthropisés et entretenus, ne sont pas propices au développement d’une flore patrimoniale.

Les plantes à fleurs qui se développent dans les jardins sont favorables aux insectes, notamment aux lépidoptères qui trouvent des conditions favorables à la réalisation de leur cycle biologique. Les éléments arborescents et arbustifs des jardins constituent des milieux favorables à l’avifaune commensale de l’homme, notamment aux passereaux (Pinson des arbres, Mésange charbonnière, Mésange bleue, Rossignol Philomèle, Fauvette à tête noire, Rougegorge familier, Troglodyte mignon, Pigeon ramier, Merle noir) comme zone d’alimentation et/ou nidification. De par sa localisation au sein du tissu urbain et la présence de nombreuses clôtures le secteur n’est pas fréquenté par les grands mammifères, mais il est probablement fréquenté par des micromammifères tels que mulots et souris, quelques espèces de mésofaune dont le Hérisson d’Europe, ainsi que par le Lézard des murailles.

Ce secteur ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore locales, les espèces présentes étant toutes communes à très communes.

A noter : ce site ne s’inscrit pas au contact des sites Natura 2000 « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes » (ZSC) et « Vallée de la Loire d’Indre-et-Loire » (ZPS).

Incidences du projet de PLU

Modification / artificialisation de l’occupation du sol.

Dérangement de la faune locale, commune et commensale de l’homme, avec possibilité de report sur les secteurs avoisinants écologiquement équivalents.

Absence d’interférence avec les objectifs du SRCE.

Modification des modalités d’écoulement des eaux pluviales.

Mesures de préservation et de mise en valeur

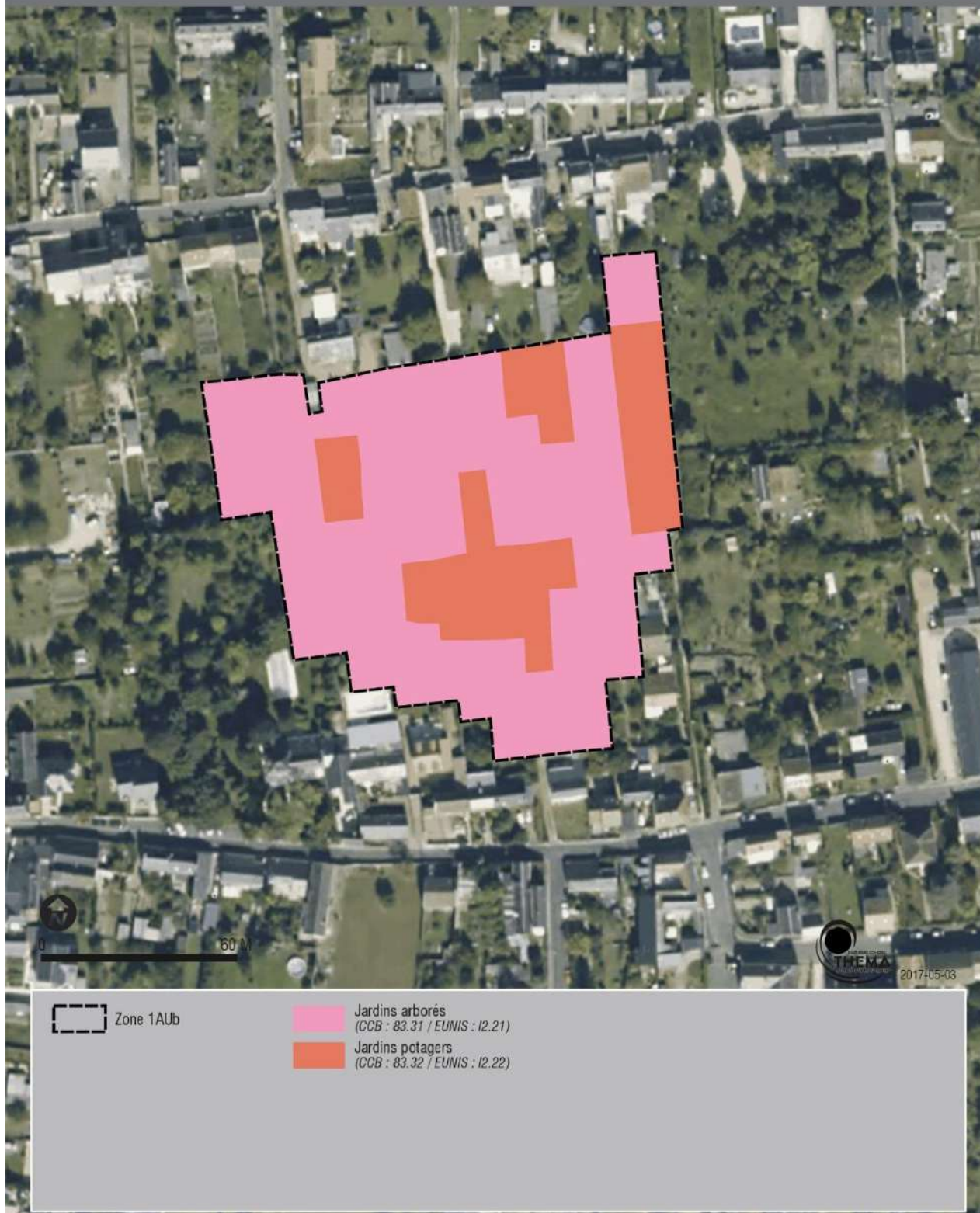
Mesure d’évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Mesure d’accompagnement
Urbanisation d’espaces jardinés dans des enclaves urbaines limitant la consommation d’espace.	L’implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes (art. 13). Conservation des jardins familiaux existants à l’Est du site (accessible par le passage Jacquart) et le parc boisé au Nord (accessible à partir de la rue Bastes), et préservation des arbres de qualité et des arbres repères qui caractérisent les jardins privés (inventaire à faire avant les travaux), les inscrire dans la composition de l’opération (OAP).	Chaque arbre abattu devra être remplacé et replanté dans la parcelle (art. 13).	Règlement prévoyant notamment à l’article 13 de la zone 1AU, pour les nouvelles constructions : <ul style="list-style-type: none"> - Les essences locales doivent être privilégiées, les espèces invasives et allergènes sont à proscrire ; - Le pétitionnaire prendra le soin de planter arbres et arbustes dès avant le début des travaux de construction sur les parties de terrain n’ayant pas à souffrir du chantier ; - Pour l’habitat collectif, les lotissements et les groupements d’habitations, les espaces libres devront représentés au minimum 25% de la superficie totale de l’unité foncière. Ils seront plantés d’arbres de haute ou moyenne tige et aménagés, en espaces verts perméables, en jardins familiaux ou utilisés pour l’écoulement des eaux pluviales (noue végétale). Cette superficie doit être commune à tous les lots et la moins morcelée possible ; - Pour l’habitat individuel, la parcelle sera plantée au minimum d’un arbre à haute tige ou moyenne tige ou deux arbustes par 100m² de terrain ; - Pour les activités économiques, 10% au moins de la parcelle doivent être traités en espaces verts perméables, plantés d’arbres à hautes ou moyennes tiges.

Incidence résiduelle

Faible

SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Occupation du sol - Zone 1AUb



Sources : Orthophoto

Occupation du sol	Jardins arborés (CCB : 85.31 / EUNIS : I2.21) Jardins potagers (CCB : 85.32 / EUNIS : I2.22)	Tissu urbain (CCB : 86.1 / EUNIS : J1.1) Friche herbacée (CCB : 87.1 / EUNIS : I1.53)
--------------------------	---	--

Enjeux environnementaux

La zone 1AUc, établie en continuité de la zone 1Aub, intègre également des fonds de jardins arborés, comprenant des espaces herbacés où se développent des espèces résistantes à la coupe (Fétuques, Dactyle aggloméré, Pâturin, Erodium à feuilles de cigue, Achillée millefeuille, Pissenlit, Plantain lancéolé...) et des espèces rudérales (Carotte sauvage, Cirse des champs) dans les secteurs moins entretenus, ainsi que des plantations arbustives et arborées d'essences locales (Chêne pédonculé, Noyer commun, Bouleau verruqueux...), ornementales (Erable sycomore, Lilas...) ou fruitières (Cerisier, Pommier, Poirier...). La zone 1AUc inclut également un regroupement de jardins potagers au sein desquels l'entretien manuel, mécanique ou chimique limite le développement de la flore spontanée à quelques espèces herbacées opportunistes marginales (Brome stérile, Mache doucette, Liseron des champs, Séneçon commun). Lorsqu'aucun entretien n'est réalisé, comme c'est le cas sur une parcelle le long du passage Jacquart, les espèces opportunistes et/ou rudérales (Carotte sauvage, Armoise commune, Cirse des champs, Ronce commune, Rosier des chiens), se développent pour créer un enrichissement progressif du milieu. Ces milieux anthropisés ne sont pas propices au développement d'une flore patrimoniale.

Les plantes à fleurs qui se développent dans les jardins sont favorables aux insectes, notamment aux lépidoptères qui trouvent des conditions favorables à la réalisation de leur cycle biologique. Les éléments arborescents et arbustifs des jardins constituent des milieux favorables à l'avifaune commensale de l'homme, notamment aux passereaux (Pinson des arbres, Mésange charbonnière, Mésange bleue, Rossignol Philomèle, Fauvette à tête noire, Rougegorge familier, Troglodyte mignon, Pigeon ramier, Merle noir) comme zone d'alimentation et/ou nidification. De par sa localisation au sein du tissu urbain et la présence de nombreuses clôtures le secteur n'est pas fréquenté par les grands mammifères, mais il est probablement fréquenté par des micromammifères tels que mulots et souris, quelques espèces de mésofaune dont le Hérisson d'Europe, ainsi que par le Lézard des murailles.

Ce secteur ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore locales, les espèces présentes étant toutes communes à très communes.

A noter : ce site ne s'inscrit pas au contact des sites Natura 2000 « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes » (ZSC) et « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire » (ZPS).

Incidences du projet de PLU

Modification / artificialisation de l'occupation du sol.

Dérangement de la faune locale, commune et commensale de l'homme, avec possibilité de report sur les secteurs avoisinants écologiquement équivalents.

Absence d'interférence avec les objectifs du SRCE.

Modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales.

Mesures de préservation et de mise en valeur

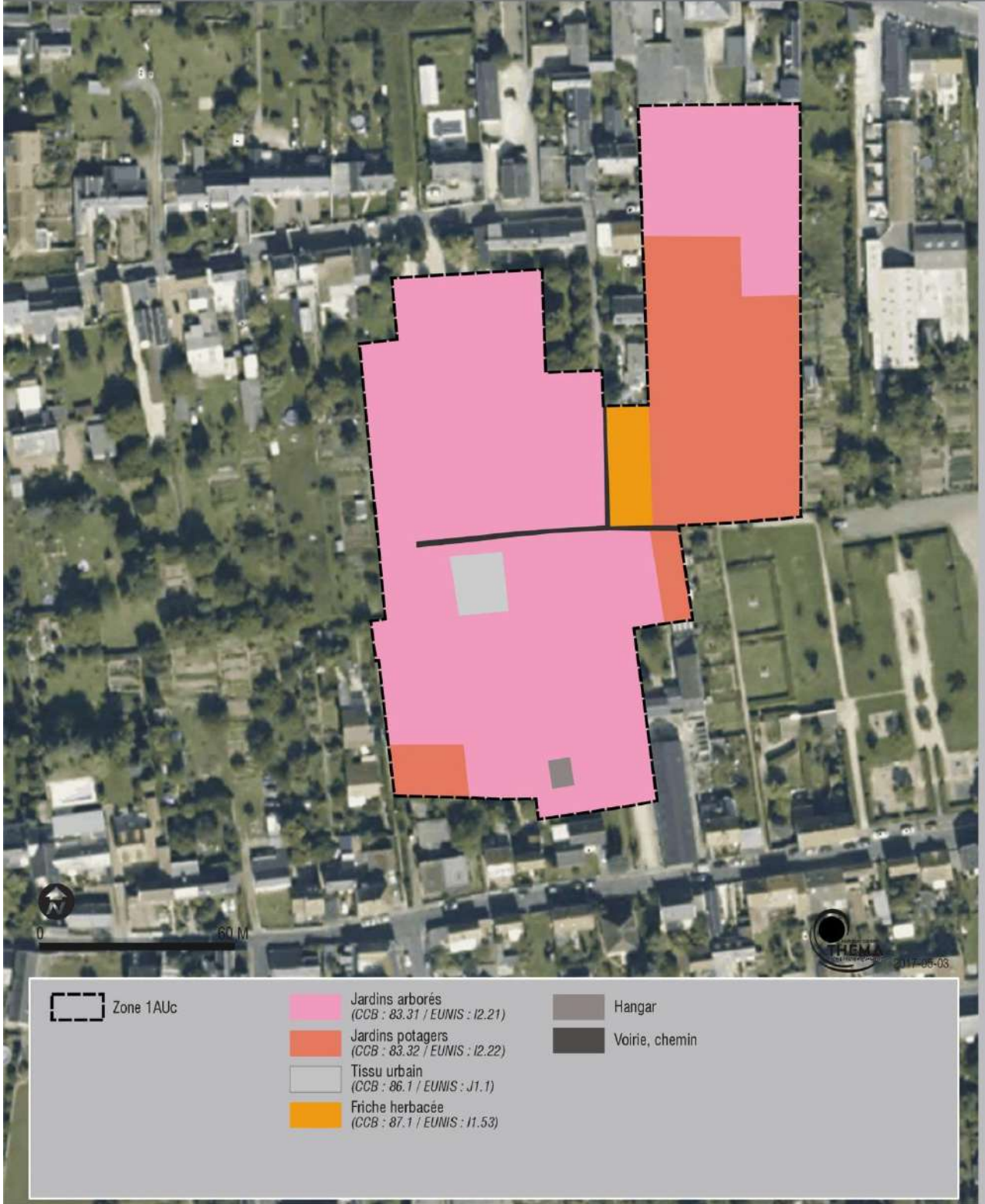
Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Mesure d'accompagnement
Urbanisation d'espaces jardinés dans des enclaves urbaines limitant la consommation d'espace.	L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes (art. 13). Conservation des jardins familiaux existants à l'Est du site (accessible par le passage Jacquart) et le parc boisé au Nord (accessible à partir de la rue Bastes), et préservation des arbres de qualité et des arbres repères qui caractérisent les jardins privés (inventaire à faire avant les travaux), les inscrire dans la composition de l'opération (OAP).	Chaque arbre abattu devra être remplacé et replanté dans la parcelle (art. 13).	Règlement prévoyant notamment à l'article 13 de la zone 1AU, pour les nouvelles constructions : <ul style="list-style-type: none"> - Les essences locales doivent être privilégiées, les espèces invasives et allergènes sont à proscrire ; - Le pétitionnaire prendra le soin de planter arbres et arbustes dès avant le début des travaux de construction sur les parties de terrain n'ayant pas à souffrir du chantier ; - Les espaces destinés à être rétrocédés à la commune devront recueillir l'avis favorable du service des espaces verts qui statuera sur le choix des essences et les aménagements envisagés ; - Pour l'habitat collectif, les lotissements et les groupements d'habitations, les espaces libres devront représentés au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière. Ils seront plantés d'arbres de haute ou moyenne tige et aménagés, en espaces verts perméables, en jardins familiaux ou utilisés pour l'écoulement des eaux pluviales (noue végétale). Cette superficie doit être commune à tous les lots et la moins morcelée possible ; - Pour l'habitat individuel, la parcelle sera plantée au minimum d'un arbre à haute tige ou moyenne tige ou deux arbustes par 100 m² de terrain ; - Pour les activités économiques, 10% au moins de la parcelle doivent être traités en espaces verts perméables, plantés d'arbres à hautes ou moyennes tiges.

Incidence résiduelle

Faible

SAINT-PIERRE-DES-CORPS

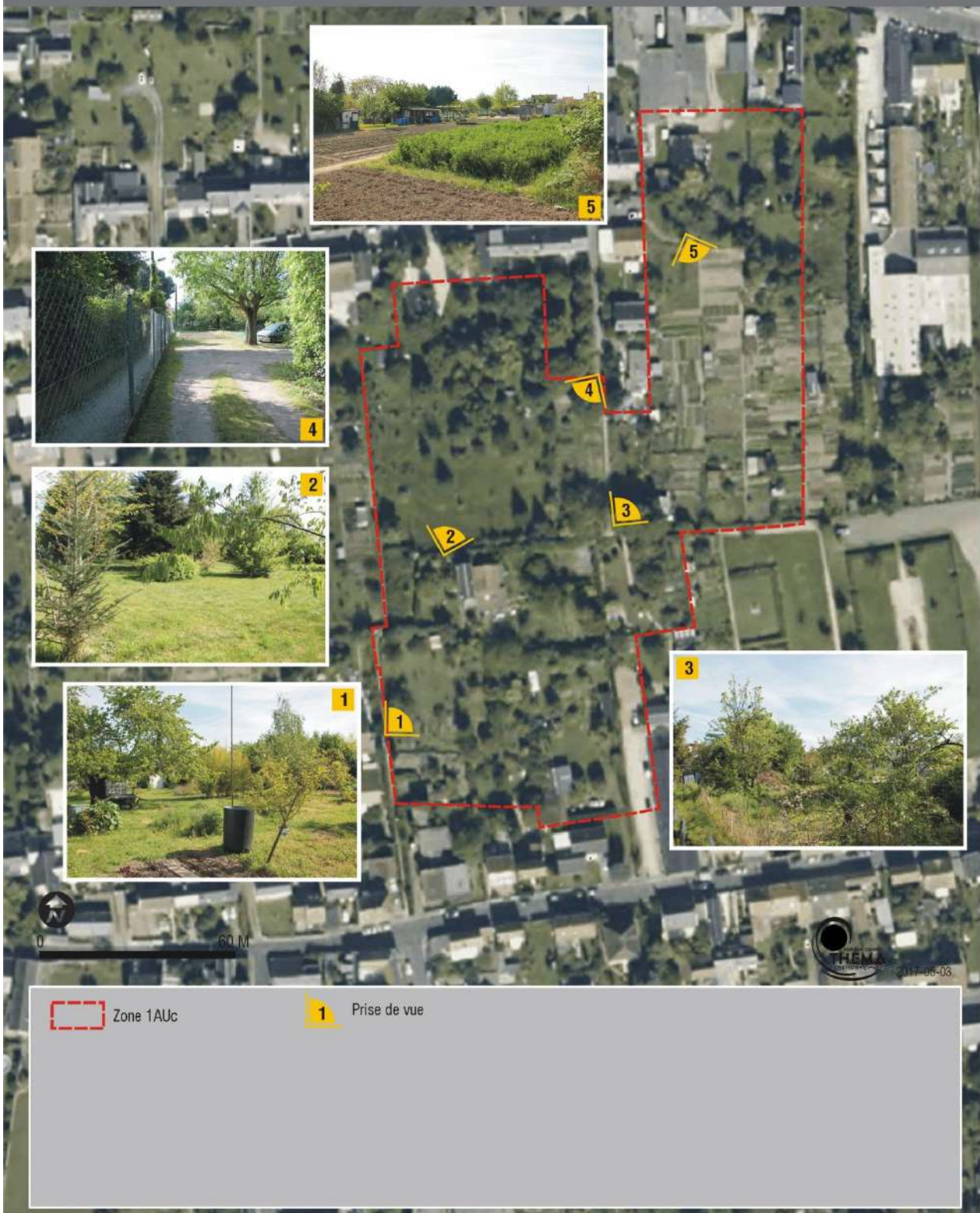
Occupation du sol - Zone 1AUc



Sources : Orthophoto

SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Vues de la zone 1AUc



Sources : Orthophoto

Occupation du sol	Jardins ornementaux (CCB : 85.31 / EUNIS : I2.21) Jardins potagers (CCB : 85.32 / EUNIS : I2.22)	Tissu urbain (CCB : 86.1 / EUNIS : J1.1) Friches herbacées (CCB : 87.1 / EUNIS : I1.53)
--------------------------	---	--

Enjeux environnementaux

La zone 1AUd est formée par un ensemble de fonds de jardins incluant jardins potagers et jardins ornementaux plus ou moins arborés. L'entretien manuel, mécanique ou chimique des jardins potagers limite le développement de la flore spontanée à quelques espèces rudérales (Brome stérile, Orge des rats, Pissenlit, Renoncule rampante, Séneçon commun) en marge des espaces cultivés. Les jardins ornementaux comprennent des espaces herbacés où se développent des espèces résistantes à la coupe (Fétuques, Dactyle aggloméré, Pâturin, Erodium à feuilles de cigue, Achillée millefeuille, Pissenlit, Plantain lancéolé...), ainsi que des plantations arbustives et arborées d'essences locales (Chêne pédonculé, Noyer commun, Bouleau verruqueux...), ornementales (Erable sycomore, cultivar de Peuplier...) ou fruitières (Cerisier, Pommier, Poirier...). La zone 1AUd inclut également deux parcelles de friches herbacées au sein desquelles se développent des graminées sociales (Fromental élevé, Pâturin des prés, Dactyle aggloméré, Brome mou), accompagnées de plantes à fleurs ubiquistes (Vesce cultivée, Plantain lancéolé, Véronique de Perse, Géranium à feuilles découpées, Liseron des champs, Potentille rampante, Berce commune) et de quelques échappées de jardins (Jacinthe, Jonquille). La zone inclut également des bâtis du tissu urbain et des hangars.

Ces milieux anthropisés ne sont pas propices au développement d'une flore patrimoniale.

Les plantes à fleurs qui se développent dans les jardins et les friches herbacées sont favorables aux insectes, notamment aux lépidoptères qui trouvent des conditions favorables à la réalisation de leur cycle biologique. Les éléments arborescents et arbustifs des jardins constituent des milieux favorables à l'avifaune commensale de l'homme, notamment aux passereaux (Pinson des arbres, Mésange charbonnière, Mésange bleue, Fauvette à tête noire, Troglodyte mignon, Pigeon ramier, Tourterelle turque, Merle noir) comme zone d'alimentation et/ou nidification. De par sa localisation au sein du tissu urbain et la présence de nombreuses clôtures le secteur n'est pas fréquenté par les grands mammifères, mais il est probablement fréquenté par des micromammifères tels que mulots et souris, quelques espèces de mésofaune telles que le Hérisson d'Europe ou le Lapin de Garenne, ainsi que par le Lézard des murailles.

Ce secteur ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore locales, les espèces présentes étant toutes communes à très communes.

A noter : ce site ne s'inscrit pas au contact des sites Natura 2000 « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes » (ZSC) et « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire » (ZPS).

Incidences du projet de PLU

Modification / artificialisation de l'occupation du sol.

Dérangement de la faune locale, commune et commensale de l'homme, avec possibilité de report sur les secteurs avoisinants écologiquement équivalents.

Absence d'interférence avec les objectifs du SRCE.

Modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales.

Mesures de préservation et de mise en valeur

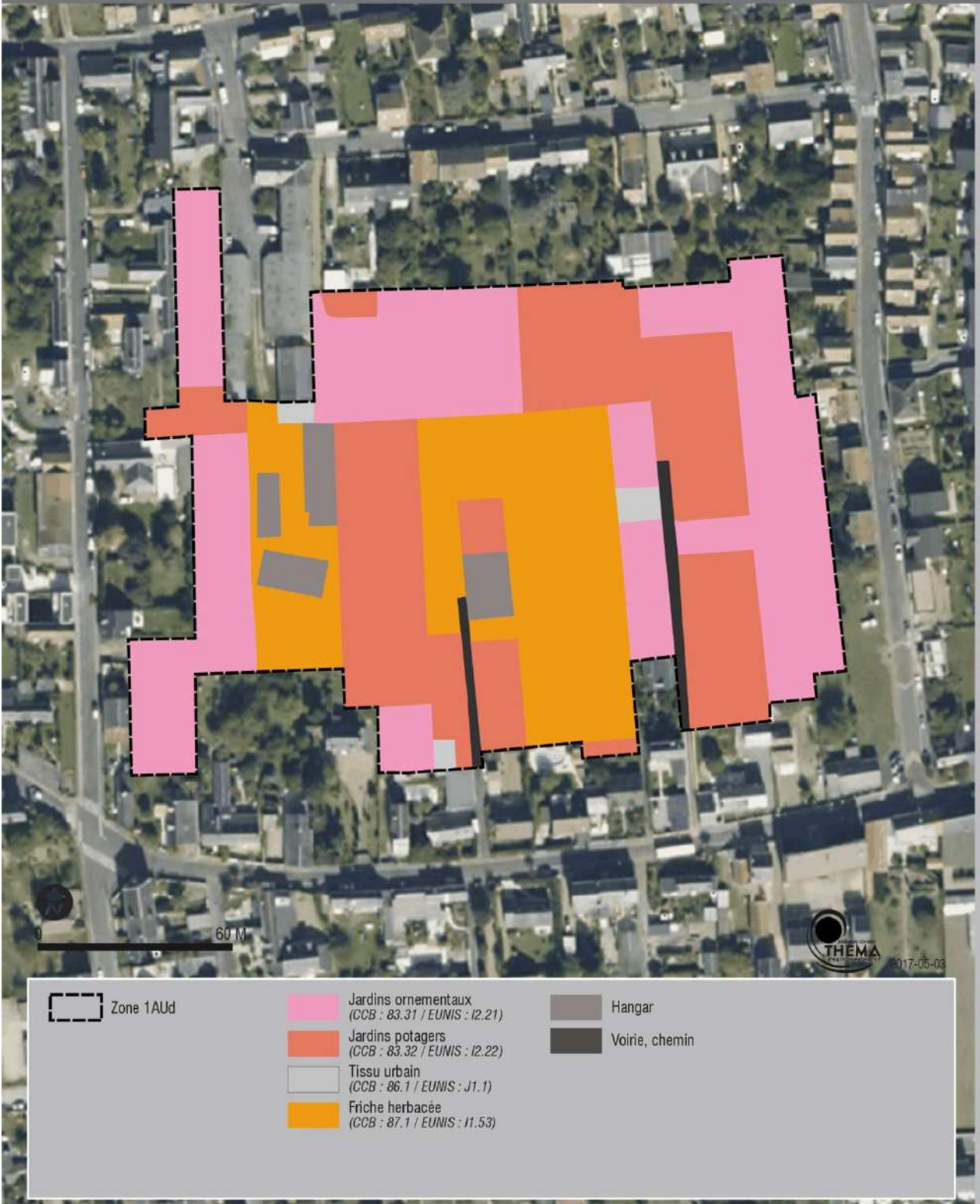
Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Mesure d'accompagnement
Urbanisation d'espaces jardinés dans des enclaves urbaines limitant la consommation d'espace.	L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes (art. 13). Conservation des deux jardins au cœur du site, et préservation des arbres de qualité et des arbres repères qui caractérisent les jardins privés (inventaire à faire avant les travaux), les inscrire dans la composition de l'opération (OAP).	Chaque arbre abattu devra être remplacé et replanté dans la parcelle.	Règlement prévoyant notamment à l'article 13 de la zone 1AU, pour les nouvelles constructions : <ul style="list-style-type: none"> - Les essences locales doivent être privilégiées, les espèces invasives et allergènes sont à proscrire ; - Le pétitionnaire prendra le soin de planter arbres et arbustes dès avant le début des travaux de construction sur les parties de terrain n'ayant pas à souffrir du chantier ; - Pour l'habitat collectif, les lotissements et les groupements d'habitations, les espaces libres devront représentés au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière. Ils seront plantés d'arbres de haute ou moyenne tige et aménagés, en espaces verts perméables, en jardins familiaux ou utilisés pour l'écoulement des eaux pluviales (noue végétale). Cette superficie doit être commune à tous les lots et la moins morcelée possible ; - Pour l'habitat individuel, la parcelle sera plantée au minimum d'un arbre à haute tige ou moyenne tige ou deux arbustes par 100m²de terrain ; - Pour les activités économiques, 10% au moins de la parcelle doivent être traités en espaces verts perméables, plantés d'arbres à hautes ou moyennes tiges.

Incidence résiduelle

Faible

SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Occupation du sol - Zone 1AUd



Sources : Orthophoto

SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Vues de la zone 1AUd



Sources : Orthophoto

Occupation du sol	Jardins ornementaux (CCB : 85.31 / EUNIS : I2.21) Jardins potagers (CCB : 85.32 / EUNIS : I2.22)	Tissu urbain (CCB : 86.1 / EUNIS : J1.1) Pelouse (CCB : 85.12 / EUNIS : E2.64)
--------------------------	---	---

Enjeux environnementaux

La zone 1AUe inclut :

- des espaces bâtis (maisons, garages et hangar),
- des jardins potagers au sein desquels l'entretien manuel, mécanique ou chimique limite le développement de la flore spontanée à quelques espèces rudérales (Brome stérile, Prêle des champs, Séneçon commun) en marge des espaces cultivés,
- des jardins ornementaux comprenant parterres fleuris, pelouses d'agrément et plantations arbustives et arborescentes. Ces dernières comprennent des essences locales (Chêne pédonculé, Noyer commun, Bouleau verruqueux...), des variétés ornementales (Erable sycomore, Lilas...) et des arbres fruitiers (Cerisier, Pommier, Poirier...).
- un espace enherbé entretenu par fauche dont la composition floristique se rattache à celle des pelouses de parc avec des espèces résistantes à la coupe grâce à des tiges rampantes ou des feuilles plaquées au sol (Pâquerette, Porcelle enracinée, Achillée millefeuille, Trèfle rampant notamment).

Ces milieux anthropisés ne sont pas propices au développement d'une flore patrimoniale.

Les plantes à fleurs qui se développent dans les jardins et la pelouse sont favorables aux insectes, notamment aux lépidoptères qui trouvent des conditions favorables à la réalisation de leur cycle biologique. Les éléments arborescents et arbustifs des jardins constituent des milieux favorables à l'avifaune commensale de l'homme, notamment aux passereaux (Pinson des arbres, Mésange charbonnière, Mésange bleue, Fauvette à tête noire, Merle noir) comme zone d'alimentation et/ou nidification. De par sa localisation au sein du tissu urbain et la présence de nombreuses clôtures le secteur n'est pas fréquenté par les grands mammifères, mais il est probablement fréquenté par des micromammifères tels que mulots et souris, quelques espèces de mésofaune comme le Hérisson d'Europe, ainsi que par le Lézard des murailles.

Ce secteur ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore locales, les espèces présentes étant toutes communes à très communes.

A noter : ce site ne s'inscrit pas au contact des sites Natura 2000 « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes » (ZSC) et « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire » (ZPS).

Incidences du projet de PLU

Modification / artificialisation de l'occupation du sol.

Dérangement de la faune locale, commune et commensale de l'homme, avec possibilité de report sur les secteurs avoisinants écologiquement équivalents.

Absence d'interférence avec les objectifs du SRCE.

Modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales.

Mesures de préservation et de mise en valeur

Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Mesure de compensation	Mesure d'accompagnement
Urbanisation d'espaces jardinés dans des enclaves urbaines limitant la consommation d'espace.	L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes (art. 13). Travail de composition du projet en préservant les parcelles en jardin au nord/ouest du site, et conservation autant que possible des arbres des jardins rue Audebert Damas (OAP).	Chaque arbre abattu devra être remplacé et replanté dans la parcelle	Règlement prévoyant notamment à l'article 13 de la zone 1AU, pour les nouvelles constructions : <ul style="list-style-type: none"> - Les essences locales doivent être privilégiées, les espèces invasives et allergènes sont à proscrire ; - Le pétitionnaire prendra le soin de planter arbres et arbustes dès avant le début des travaux de construction sur les parties de terrain n'ayant pas à souffrir du chantier ; - Pour l'habitat collectif, les lotissements et les groupements d'habitations, les espaces libres devront représentés au minimum 25% de la superficie totale de l'unité foncière. Ils seront plantés d'arbres de haute ou moyenne tige et aménagés, en espaces verts perméables, en jardins familiaux ou utilisés pour l'écoulement des eaux pluviales (noue végétale). Cette superficie doit être commune à tous les lots et la moins morcelée possible ; - Pour l'habitat individuel, la parcelle sera plantée au minimum d'un arbre à haute tige ou moyenne tige ou deux arbustes par 100m² de terrain ; - Pour les activités économiques, 10% au moins de la parcelle doivent être traités en espaces verts perméables, plantés d'arbres à hautes ou moyennes tiges.

Incidence résiduelle

Faible

SAINT-PIERRE-DES-CORPS

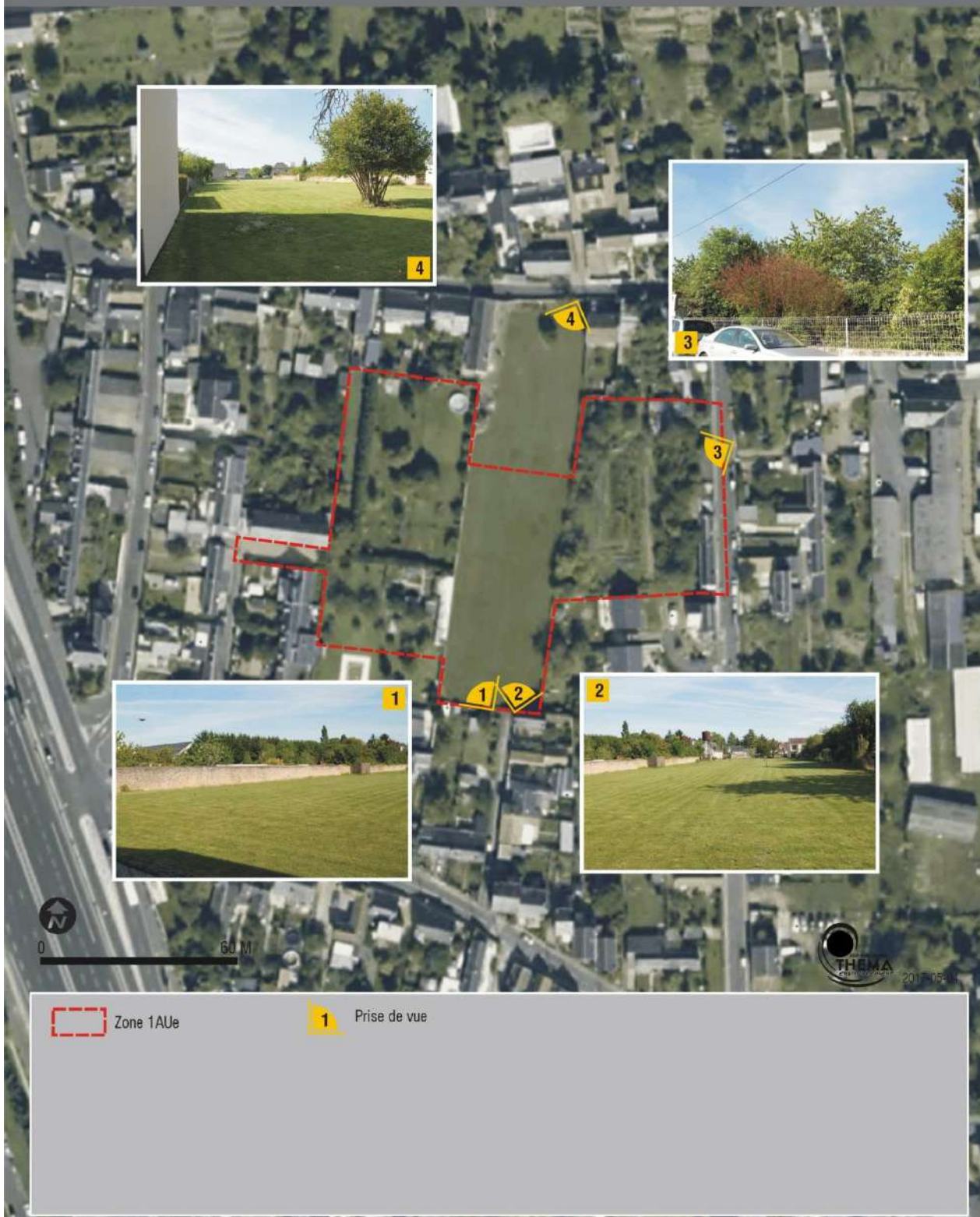
Occupation du sol - Zone 1AUe



Sources : Orthophoto

SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Vues de la zone 1AUe



 Zone 1AUe

 1 Prise de vue

Sources : Orthophoto

2. SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE SUR LES SECTEURS AYANT FAIT L'OBJET D'UNE ATTENTION PARTICULIÈRE LORS DE L'ÉLABORATION DU PLU

Rue des Ateliers

Terrain cultivé à protéger en zone urbaine

Enjeux environnementaux



Ce site ne s'inscrit pas au contact des sites Natura 2000 « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes » (ZSC) et « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire » (ZPS).

Le secteur de terrain cultivé à protéger en zone urbaine le long de la rue des Ateliers est actuellement occupé par de petits jardins familiaux (jardins potagers) au sein desquels l'entretien manuel, mécanique ou chimique limite le développement de la flore spontanée à quelques espèces rudérales en marge des espaces cultivés et sur quelques espaces délaissés (Prêle des champs, Brome stérile, Liseron des champs, Séneçon commun, Mâche). Ces milieux anthropisés et entretenus ne sont pas propices au développement d'une flore patrimoniale. Les plantes à fleurs qui se développent dans les jardins sont favorables aux insectes, notamment aux lépidoptères qui trouvent des conditions favorables à la réalisation de leur cycle biologique. Les éléments arborescents et arbustifs des jardins constituent des milieux favorables à l'avifaune commensale de l'homme, notamment aux passereaux, comme zone d'alimentation (Moineau domestique) et/ou nidification (Mésange charbonnière, Merle noir). De par sa localisation au sein du tissu urbain et la présence de nombreuses clôtures le secteur n'est pas fréquenté par les grands mammifères, mais il est probablement fréquenté par des micromammifères.

Ce secteur ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore locales, les espèces présentes étant toutes communes à très communes, mais il contribue au maintien d'une biodiversité ordinaire au sein du tissu urbain.

Impasse des levées

Zone Na

Enjeux environnementaux



Ce site s'établit le long de la levée de la Loire et donc à proximité des sites Natura 2000 « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes » (ZSC) et « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire » (ZPS).

La zone comprend :

- des espaces jardinés au sein desquelles l'entretien manuel, mécanique ou chimique limite le développement de la flore spontanée à quelques espèces rudérales (Brome stérile, Liseron des champs, Séneçon commun),
- des espaces pâturés sur lesquels la pression exercée par le pâturage sur la flore limite le cortège floristique à quelques graminées et plantes basses rhizomateuses ou munies de rosettes plaquées au sol (Brome, Pâturin annuel, Erodium à feuilles de cigue, Potentille rampante),
- des espaces délaissés caractérisés par des friches herbacées, des zones de développement de fourrés et des îlots boisés denses,
- quelques parcelles habitées sur le secteur ouest.

Ces milieux marqués par l'action de l'homme ou en déprise ne sont pas propices au développement d'une flore patrimoniale.

Les plantes à fleurs qui se développent dans les jardins et les friches sont favorables aux insectes, notamment aux lépidoptères, qui trouvent des conditions favorables à la réalisation de leur cycle biologique. Les éléments arborescents et arbustifs constituent quant à eux des milieux favorables à l'avifaune commensale de l'homme, notamment aux passereaux (Pinson des arbres, Mésange charbonnière, Mésange bleue) comme zone d'alimentation et/ou nidification. De par sa localisation entre la RD 751 sur la levée et le tissu urbain, ainsi que la présence de clôtures, le secteur n'est pas propice à la fréquentation par les grands mammifères, mais il est probablement fréquenté par des micromammifères.

Ce secteur ne présente à priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore locales, les espèces présentes étant toutes communes à très communes, mais il contribue au maintien d'une biodiversité ordinaire au sein du tissu urbain.

L'Ouche de Rochin

Zone Na

Enjeux environnementaux



La zone Na définie sur le secteur de l'Ouche de Rochin s'établit pour la plus grande partie dans le lit endigué de la Loire et en marge des sites Natura 2000 « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes » (ZSC) et « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire » (ZPS).

La zone comprend :

- des jardins familiaux caractérisés par des cultures potagères au sein desquelles l'entretien manuel, mécanique ou chimique limite le développement de la flore spontanée à quelques espèces rudérales (Liseron des champs, Sénéçon commun),
- des espaces prairiaux sur lesquels se développent des graminées (Fétuque, Dactyle aggloméré) et des plantes à fleurs communes (Renoncule bulbeuse, Vesce hérissée, Géranium à feuilles découpées, Oseille des prés, Petite oseille, Saxifrage granulé...),
- des boisements alluviaux relictuels de bois durs (Frêne, Chêne, Orme)
- des peupleraies sèches,
- des friches herbacées, faciès prairial colonisé par des espèces ubiquistes, opportunistes et rudérales (Prêle des champs, Lamier pourpre, Millepertuis perforé...)
- les anciens forages d'eau potable (réhabilités).

Les plantes à fleurs qui se développent dans les milieux ouverts sont favorables aux insectes, notamment aux lépidoptères qui trouvent des conditions favorables à la réalisation de leur cycle biologique. Les milieux boisés (boisements alluviaux relictuels, peupleraies sèches, partie arborée de l'espace de loisirs) constituent des milieux favorables à l'avifaune, notamment aux passereaux (Rossignol philomèle, Fauvette à tête noire, Coucou, Pinson des arbres, Pouillot véloce, Merle noir...) comme zone d'alimentation et/ou nidification. De par la présence de nombreuses clôtures autour des jardins et de la zone de loisirs notamment, le secteur est peu favorable aux grands mammifères, mais il est fréquenté par des micromammifères tels que mulots et souris, quelques espèces de mésofaune comme le Lapin de Garenne.

Ce secteur ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore locales, les espèces présentes étant toutes communes à très communes, mais il contribue au maintien d'une biodiversité ordinaire au sein du tissu urbain.

La Morinerie

Zone Na

Enjeux environnementaux



Ce site ne s'inscrit pas au contact des sites Natura 2000 « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes » (ZSC) et « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire » (ZPS).

La zone comprend :

- des jardins familiaux caractérisés par des cultures potagères au sein desquelles l'entretien manuel, mécanique ou chimique limite le développement de la flore spontanée à quelques espèces rudérales (Véronique de Perse, Sénéçon commun),
- des espaces prairiaux très entretenus composés de graminées résistantes (Dactyle aggloméré, Fétuques) accompagnés de quelques plantes basses ou à rosette plaquée au sol (Véronique des champs, Erodium à feuilles de cigue, Plantain lancéolé, Petite oseille, Achillée millefeuille),
- des équipements sportifs (terrain basket imperméabilisé, terrain de rugby avec gazon synthétique) et des espaces imperméabilisés avec alignements d'arbres,
- les serres municipales,
- quelques habitations,
- des jardins délaissés où l'absence d'entretien laisse place au développement d'une végétation rudérale opportuniste et à une colonisation progressive par la Ronce commune,
- des friches herbacées à faciès prairial, rudéral ou post-cultural selon les parcelles. Le cortège floristique se caractérise par des graminées sociales (Dactyle aggloméré, Brome mou, Pâturin commun), des espèces opportunistes (Cirse des champs, Mâche, Fumeterre officinale, Céraïste commune), des espèces prairiales (Renoncule bulbeuse, Herbe de Saint Jacques) et des espèces tapissantes (Porcelle enracinée, Piloselle).
- des fourrés denses de Ronce commune et de Prunellier,
- des petits bois anthropiques localement dominés par le Chêne pédonculé ou le Robinier faux-acacia.

Les plantes à fleurs qui se développent dans les milieux herbacés ouverts sont favorables aux insectes, notamment aux lépidoptères qui trouvent des conditions favorables à la réalisation de leur cycle biologique. Les fourrés, les plantations arborées et les secteurs boisés constituent des milieux favorables à l'avifaune, notamment aux passereaux (Pouillot véloce, Rossignol philomèle, Fauvette à tête noire, Mésange charbonnière), comme zone d'alimentation et/ou nidification. De par sa localisation au sein du tissu urbain, le secteur n'est pas fréquenté par les grands mammifères, mais est probablement fréquenté par des micromammifères tels que mulots et souris.

Ce secteur ne présente a priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore locales, les espèces présentes étant toutes communes à très communes, mais il contribue au maintien d'une biodiversité ordinaire au sein du tissu urbain.

La prairie du bois de Plante

Zone N

Enjeux environnementaux

Ce site ne s'inscrit pas au contact des sites Natura 2000 « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes » (ZSC) et « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire » (ZPS).

Entre le cours du Filet et la plaine agricole du Cher, le secteur de « la Prairie du bois de Plante » est occupée par une frênaie. Le Frêne commun forme un couvert arboré dense ponctuellement complété par le peuplier. La strate arbustive relativement bien développée est constituée par l'Aubépine monogyne, le Cornouiller sanguin, le Prunellier et la Ronce commune. La strate herbacée s'exprime surtout au droit des layons qui sillonnent le boisement. La Benoîte, le Gaillet gratteron, la Ficaire à bulbilles, le Lierre terrestre, le Gouet d'Italie et l'Ortie dioïque s'accompagnent localement, en fonction des dépressions et de l'hygrométrie des sols, de quelques espèces d'affinité méso-hygrophile (Cardamine des prés, Lysimaque nummulaire) voire hygrophile (Reine des prés).

Le secteur intègre également le champ de tir, qui se caractérise par une végétation herbacée entretenue se rattachant au cortège des pelouses de parc.

L'intérêt du secteur réside dans la partie boisée de la vallée du Filet qui constitue un milieu favorable à l'alimentation et la reproduction des oiseaux, les passereaux notamment (Rossignol philomèle, Pouillot véloce, Mésange charbonnière...).

Les Dix Neuf

Zone N

Enjeux environnementaux

Ce site ne s'inscrit pas au contact des sites Natura 2000 « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes » (ZSC) et « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire » (ZPS).

Le secteur « Les Dix Neuf » s'établit entre la vallée du Filet et la vallée du Cher. Il intègre :

- une frênaie qui a été récemment abattue et au droit de laquelle se développent des espèces opportunistes (Cardère, Stramoine, Barbarée commune, Renoncule rampante...), des lianes (Ronce commune, Houblon) et des repousses arbustives (Cornouiller sanguin, Prunellier). Quelques frênes de taille modeste ont été laissés en place. Des espèces à tendance hygrophile (Consoude officinale, Reine des prés, Silène fleur de coucou, Iris, Laïche vésiculeuse, Laïche des renards) se développent ponctuellement, notamment dans les tracés des anciens layons dans le tapis herbacé de Vulpin des prés,
- un étang sur les berges duquel se développent une végétation hygrophile caractéristique (Salicaire commune, Joncs) et une bande arborée composé d'Aulne glutineux et de Peuplier.
- une prairie de fauche (Vulpin des prés, Renoncule acre, Géranium à feuilles disséquées, Potentille rampante) colonisée par des espèces nitrophiles (Cirse des champs, Gaillet gratteron, Ortie dioïque) et la Ronce commune.

Les plantes à fleurs qui se développent notamment dans les layons herbacés et la prairie sont favorables aux insectes, notamment aux lépidoptères qui trouvent des conditions favorables à la réalisation de leur cycle biologique. Les abords de l'étang présentent une végétation hygrophile propice aux odonates même si celle-ci se limite un liseré peu développé.

Le défrichement étant récent, les strates et arborées ne sont pas encore suffisamment régénérées pour former un milieu propice à l'avifaune, notamment celle fréquentant les milieux boisés alentour. Quelques espèces de passereaux communs fréquentent le secteur pour les postes de chant. L'étang constitue un lieu d'alimentation et de repos en relais des vallées de la Loire et du Cher pour le Canard colvert, le Foulque macroule, le Grèbe huppé, le Cygne tuberculé, la Mouette rieuse, le Grand cormoran.

La Morinerie

Zone UC – secteur en attente d'un projet d'aménagement global

Enjeux environnementaux



Ce site ne s'inscrit pas au contact des sites Natura 2000 « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes » (ZSC) et « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire » (ZPS).

La zone comprend :

- des espaces jardinés au sein desquelles l'entretien manuel, mécanique ou chimique limite le développement de la flore spontanée à quelques espèces rudérales (Séneçon commun, Brome stérile)
- un espace herbacé entretenu par fauche dans la pointe nord-est dont la flore se rapproche du cortège prairial (Plantain lancéolé, Dactyle aggloméré, Renoncule bulbeuse),
- des espaces délaissés caractérisés par des friches herbacées (Carotte sauvage, Fromental, Millepertuis perforé) et le développement de fourrés (Ronce commune, Cornouiller sanguin) intégrant quelques arbres (Noyer, Cerisier),
- quelques habitations.

Ces milieux anthropisés et entretenus ne sont pas propices au développement d'une flore patrimoniale.

Les jardins potagers qui occupent la plus grande partie du secteur sont attractifs pour les insectes, les lépidoptères notamment, qui y trouvent les conditions nécessaires à leur cycle biologique (plantes nectarifères notamment) en l'absence de traitement insecticide. Les éléments arborés et arbustifs des jardins ainsi que la zone de fourrés dense à l'est constituent des milieux favorables à l'avifaune commensale de l'homme, notamment aux passereaux (Fauvette à tête noire, Mésange charbonnière, Merle noire) comme zone d'alimentation et/ou nidification. De par sa localisation entre le tissu urbain et le réseau ferroviaire le secteur n'est pas fréquenté par les grands mammifères, mais il est probablement fréquenté par des micromammifères (Musaraigne, Campagnol).

Ce secteur ne présente à priori pas de sensibilité forte vis-à-vis de la faune et de la flore locales, les espèces présentes étant toutes communes à très communes, mais il contribue au maintien d'une biodiversité ordinaire au sein du tissu urbain.

CHAPITRE 4 : ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

1. MILIEU PHYSIQUE

1.1 LE CLIMAT

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

Les principales origines des pollutions atmosphériques sur le territoire communal ont pour source le transport routier et le secteur résidentiel (au sein de l'agglomération, le transport routier représente près de 31 % des contributions aux émissions de gaz à effet de serre et le secteur résidentiel 26 %). Le poids des pollutions d'origine routière est susceptible de se renforcer avec l'augmentation des flux de trafics liés à l'aménagement / restructuration de nouvelles zones d'habitat et d'activités. Il en est de même des émissions de gaz à effet de serre liées aux systèmes de chauffage qui vont s'accroître avec la construction de nouveaux logements.

Le développement de la circulation automobile, malgré l'amélioration de la qualité des carburants et des rejets, pourra ainsi être susceptible de dégrader la qualité de l'air : l'effet de la circulation sur la qualité de l'air étant notamment conditionné par le trafic, l'accueil de nouveaux habitants (seuil de 16 000 habitants à l'horizon 2030), générera nécessairement une évolution des conditions atmosphériques. Il en est de même concernant la croissance du nombre de logements au sein de la commune (environ 65 logements par an à l'horizon 2030). Néanmoins, l'évolution des modes de déplacements des habitants à la faveur des transports en commun et des circulations douces, en particulier au sein des agglomérations d'envergure telles que Tours Métropole Val de Loire, ainsi que les évolutions récentes en termes de construction de bâtiments - *RT 2012, habitat durable, maison passive...* - tendent à limiter l'impact réel en termes d'émissions de gaz à effet de serre participant à la dégradation de la qualité de l'air (il est à noter que l'ensemble de ces émissions apparaît difficile à estimer avec précision).

b) MESURES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

E - Evitement

Plusieurs orientations et mesures transversales concourent à la diminution des consommations énergétiques et donc des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de la mise en œuvre du PLU :

- Urbanisation maintenue à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, ayant pour effet de réduire les distances vers le cœur de ville, et d'encourager les déplacements non motorisés ;
- Protection des espaces naturels (notamment la vallée de la Loire, la Boire du bois de Plante et les abords du Cher – classements en zones N et A) et préservation des espaces de nature en ville, constituant un moyen efficace de lutte contre le changement climatique, ces espaces jouant le rôle de stockage de carbone par les végétaux.

R - Réduction

Certaines des mesures proposées par le document d'urbanisme s'inscrivent plus exactement dans le cadre de la réduction des impacts sur la qualité de l'air et le climat :

- Développement et renforcement du maillage de circulations douces au sein des quartiers,
- Projet de territoire en appui sur le réseau de desserte par les transports en commun ;

- Renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments tout en restant compatible avec les objectifs de protection patrimoniaux et favorisation des énergies renouvelables.

Par ailleurs, l'installation de certaines nouvelles activités pouvant émettre des rejets atmosphériques et/ou olfactifs ne peut, en outre, pas être exclue. Le règlement du PLU raisonne toutefois les zones d'installation potentielle de ces activités génératrices de nuisances au sein des zones urbaines, en précisant que parmi les occupations et utilisations du sol, sont interdites celles qui, par « *leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances graves vis-à-vis du voisinage* ».

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

1.2 LA TOPOGRAPHIE

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

Eu égard au relief plane du territoire et à l'échelle des secteurs ouverts à l'urbanisation envisagés dans le PLU, la topographie ne sera impactée par le projet de territoire.

b) MESURES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

E - Evitement

Absence de mesures spécifiques.

R - Réduction

Absence de mesures spécifiques.

C - Compensation

Absence de mesures spécifiques.

1.3 L'HYDROLOGIE

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

En l'absence de mesures, les incidences de projets d'urbanisation et/ou d'aménagements sur les milieux récepteurs des eaux pluviales sont négatives et d'ordre quantitatif et qualitatif. L'imperméabilisation de surfaces induit une augmentation des débits générés par un événement pluvieux donné et un raccourcissement du temps de réponse (apport "anticipé" des eaux pluviales au milieu récepteur ou au réseau pluvial).

Les conséquences se font alors sentir sur la partie aval des émissaires et/ou des cours d'eau, à termes la Loire et le Cher via le réseau de collecte des eaux pluviales qui maille le territoire communal, où les phénomènes de débordement peuvent s'amplifier et potentiellement se répercuter au plus près des zones urbaines. Un apport supplémentaire et important d'eaux pluviales (sans écrêtement préalable), lié par exemple à une imperméabilisation, peut générer des phénomènes de débordement nouveaux ou aggraver une situation existante, constituant une modification par rapport à l'état actuel.

La qualité des eaux des milieux récepteurs peut-être altérée par trois types de pollution (chronique, saisonnière, accidentelle), ainsi que par les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux usées.

b) MESURES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

E - Évitement

Les orientations du PADD visant à « Protéger le capital végétal et paysager support des continuités écologiques », à « Préserver l'agriculture et les jardins familiaux » ou encore à « Gérer naturellement les espaces publics (zéro phyto) » et « Encourager les bonnes pratiques dans la gestion des jardins particuliers » concourent indirectement à la prise en compte de la ressource en eau dans le sens où la préservation des entités naturelles limite l'imperméabilisation des sols (et de fait les ruissellements mal maîtrisés) et participent à l'épuration naturelle de ces écoulements. Il est par ailleurs bien précisé, dans le cadre du projet urbain, la nécessité de limiter l'imperméabilisation des sols afin de contribuer à une meilleure gestion des écoulements. Les effets négatifs de l'urbanisation nouvelle vis-à-vis du réseau hydrographique communal seront de fait limités.

R - Réduction

Les OAP donnent une large place au « végétal » au sein des quartiers (conservation des jardins familiaux, préservation des arbres de qualité, préservation / renforcement de la trame végétale, garder un rapport d'équilibre entre le minéral et le végétal...), participant de fait à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à l'infiltration des eaux de ruissellement. L'OAP du site de la Morinerie précise la nécessité d'intégrer la gestion de l'eau dans l'aménagement du secteur, et l'OAP du site du Grand Sud prévoit la mise en évidence du parcours de l'eau depuis la Boire jusqu'au bassin de rétention.

Le règlement prévoit les modalités de mise en œuvre de ces orientations visant la préservation de la ressource en eau, notamment via l'article 4 des différentes zones qui décline les dispositions de gestion des eaux usées et des eaux pluviales, en intégrant les possibilités de desserte par les réseaux.

C - Compensation

Absence de mesures spécifiques.

2. CADRE BIOLOGIQUE

Note liminaire : de manière globale, les secteurs d'ouverture à l'urbanisation définis dans le projet de PLU répondent aux objectifs démographiques présentés dans le PADD, sans négliger les composantes environnementales. Ainsi, l'élaboration du projet de PLU s'est faite en étroite relation avec les résultats de l'analyse environnementale réalisée à l'échelle du territoire communal et en particulier sur les sites pressentis pour être ouverts à l'urbanisation.

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

Les incidences négatives du PLU sont liées à la consommation d'espaces agricoles ou semi-naturels par les zones vouées à être aménagées. Néanmoins, parmi ses orientations générales, le PADD affiche la volonté de la commune de « protéger les grands espaces naturels qui bordent la ville tout en assurant leur accessibilité ». L'objectif est ici de protéger cet ensemble qui compose l'armature principale des espaces riches en biodiversité de la ville tout en permettant l'accessibilité à ces lieux pour leur redonner un usage notamment au travers des pratiques de promenades.

Le PADD affiche également des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace, traduisant la volonté municipale d'opter pour un urbanisme de qualité préservant les caractéristiques urbaines des quartiers, intégrant le risque d'inondation tout en organisant les possibilités de construire pour répondre à des besoins fonciers liés exclusivement à la production de logements. Le PADD vise donc à inscrire la ville dans un processus de

consommation d'espace maîtrisée passant par la concentration de la totalité de l'offre de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, le maintien des densités les plus importantes dans le cœur de ville et l'objectif d'une densité moyenne de 25 logements à l'hectare dans le cadre de l'urbanisation des espaces libres des îlots constructibles du vieux Saint-Pierre et du site de la Moinerie.

Les zones écologiques d'intérêt identifiées sur le territoire, représentées par la vallée de la Loire, font l'objet au titre de la préservation du patrimoine naturel d'une classification en zone N. Ces milieux établis dans le lit mineur de la Loire sont par ailleurs inscrits dans les zones d'aléa très fort du PPRI Val de Tours – Val de Luynes à préserver de toute urbanisation.

Les abords non urbanisés de la boire du Bois de Plante et du Filet sont également maintenus en zone N afin de pérenniser la conservation d'un vaste ensemble du socle de la trame verte et bleue communale. De même les espaces agricoles du territoire communal sont classés en zone A, leur conférant une protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Pour rappel, les secteurs d'ouverture à l'urbanisation et les disponibilités foncières significatives eu égard à la trame urbaine existante ne présentent pas d'enjeux écologiques notables. L'analyse des incidences des projets d'ouverture à l'urbanisation ou des secteurs concernés par des aménagements ne montre pas d'effets négatifs notables sur les milieux naturels dans la mesure où seront respectées les préconisations émises dans le cadre des OAP, du règlement ainsi que dans la présente évaluation environnementale. La prise en compte de la réglementation en vigueur et des principes émis au stade OAP permettront sans difficulté de définir des projets d'aménagement intégrés à leur environnement.

En effet, des mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement ont été intégrées aux orientations d'aménagement et au règlement des zones, visant en particulier à mettre en œuvre différentes mesures participant à l'agrément, au paysage et à la biodiversité : maintien autant que faire se peut des plantations et arbres existants de qualité, traitement végétal de qualité des espaces libres qui doivent être le moins morcelés possible, aménagement d'espaces verts sur 10 à 25 % de la surface des terrains, paysagement des parkings. Ces principes contribuent à la prise en compte des éléments naturels même communs sur le territoire du PLU, au maintien de la « nature en ville » et de la biodiversité ordinaire dans la trame urbaine dense.

b) MESURES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

E - Evitement

La lutte contre le mitage et l'étalement urbain constitue une mesure favorable aux milieux naturels, à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques. De même, la préservation de l'agriculture constitue une mesure permettant de protéger certains espaces naturels « ordinaires ».

Au niveau du plan de zonage, les zones faisant l'objet d'une protection et/ou d'un zonage d'inventaire du milieu naturel sont préservées par l'instauration d'un classement en zone N (zone naturelle) et de réglementations restrictives encadrant l'occupation des sols. Par ailleurs, la majorité des espaces boisés entourant la boire du Bois de Plante ainsi que le boisement en rive gauche du Filet, ont été inscrits en espaces boisés classés (EBC) pour assurer leur protection. Ces boisements offrent des potentiels d'exploitation, constituent des réservoirs de biodiversité au sein d'une trame urbaine marqué et participent à la variété et à la qualité des paysages de la commune.

R - Réduction

Les zones N et A s'inscrivent pour la plus grande partie dans des espaces répertoriés comme zone d'écoulement préférentiel dans le PPRI en vigueur dont l'objectif est de préserver la capacité d'écoulement et de vidange du val. A ce titre les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont strictement limitées.

D'autre part, dans les zones UXb entourant le secteur de la boire du Bois de Plante, les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les activités industrielles, artisanales et d'entrepôt sont admises à condition

d'être compatibles avec le voisinage d'une zone naturelle, notamment en matière d'environnement paysager et de respect de la flore, de la faune et de la qualité de l'eau et des sols.

Par ailleurs, l'article 13 stipule pour l'ensemble des zones que l'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes (haies, arbres isolés, rideau d'arbres...). Pour la zone UX, il est même précisé que « sauf impossibilité technique ou urbanistique justifiée les arbres de hautes tiges doivent être conservés ».

C – Compensation

Le règlement des zones UA, UB, UC, US et 1AU prévoit que chaque arbre abattu devra être remplacé et replanté dans la parcelle.

A- Accompagnement

Le règlement impose au travers de l'article 13 des zones urbaines (UA, UB, UC, UX, US) et à urbaniser (1AU), la végétalisation des espaces libres des zones d'habitats collectifs à hauteur de 10 % de l'unité foncière pour la zone UAa, et 25 % pour les zones UAb, UB, UC et 1AU. Cette superficie doit être commune à tous les lots et la moins morcelée possible. Elle doit être plantée d'arbres de haute ou moyenne tige et aménagée en espaces verts perméables, en jardins familiaux ou utilisés pour l'écoulement des eaux pluviales (noue végétale). Au même titre, pour les constructions à vocation d'activités économiques, le règlement prévoit qu'au moins 10 % de la parcelle doivent être traités en espaces verts plantés d'arbres à hautes et moyennes tiges. Sur les terrains dédiés à l'habitat individuel, le même article impose la plantation au minimum d'un arbre à haute tige ou moyenne tige ou de deux arbustes par 100 m² de terrain.

Pour les grandes surfaces imperméabilisées que représentent les aires de stationnement, le règlement des zones US et UX stipule qu'un arbre de haute tige doit être planté pour 50 m² de stationnement de surface.

De plus, il est précisé que « le pétitionnaire prendra le soin de planter arbres et arbustes dès avant le début des travaux de construction sur les parties de terrain n'ayant pas à souffrir du chantier ». Dans le cas de la zone UX, « le plan masse du permis de construire doit comporter un plan de composition végétal ; ce plan doit faire apparaître la qualité du traitement végétal notamment concernant les espaces directement visibles depuis l'espace public ». L'article 13 du règlement des zones A et N prévoit également que tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...).

Pour le traitement végétal (haies, masques, filtres...) ainsi que pour toute végétalisation des espaces libres, les essences locales doivent être privilégiées ; les espèces invasives et allergènes sont à proscrire.

Par ailleurs, les OAP prévoient pour chacun des secteurs auxquels elles font référence, de préserver la trame végétale du cœur d'îlot : en respectant le plus possible les jardins familiaux existants dans les cœurs d'îlots du vieux Saint-Pierre ; en gardant systématiquement des espaces non bâtis et non imperméabilisés et en gardant lisible la présence du végétal, par effet de transparence en direction des cœurs d'îlot (impliquant une bonne gestion de l'implantation des bâtiments et/ou une recherche de la végétalisation de l'espace public) pour le cœur de ville... Les OAP prévoient également pour le Parc d'activités de la Boire de « renforcer la zone tampon en bordure de la Boire (espace naturel sensible) ».

L'ensemble de ces précisions constitue des dispositions favorables au maintien de la biodiversité ordinaire sur le territoire. Elles visent également, au-delà de l'aspect paysager, à maintenir une respiration végétale et à développer le maillage d'espaces relais de la trame verte au sein de la trame urbaine.

3. PAYSAGE ET PATRIMOINE

3.1 LE PAYSAGE

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

Le PADD prévoit de *"permettre l'évolution de la ville en respectant l'identité et la cohérence urbaine"*. Il prévoit notamment de préserver *« les caractéristiques des cœurs d'îlot du vieux Saint-Pierre »*.

L'urbanisation des zones d'ouvertures et les remaniements urbains envisagés, encadrés par des OAP, vont nécessairement faire évoluer le paysage local, notamment le paysage urbain dense. Néanmoins, le projet de territoire s'insère en cohérence avec le paysage existant dans la mesure où il prend en compte le caractère « jardin » des différents îlots, mais exprime également une volonté de se reconnecter avec la Loire et le Cher (notamment via la création de perméabilités visuelles et fonctionnelles, via l'ouverture de l'espace urbain sur le fleuve dans le cadre la valorisation du patrimoine mondial de l'UNESCO). Par ailleurs, les évolutions envisagées s'orientent vers un paysage urbain qualitatif : nouvelles formes de jardins collectifs, traitement végétal des voies de desserte, qualité architecturale des fonctions économiques, ... les règles d'urbanisme (hauteurs, recul, emprise au sol) s'inscrivent en cohérence avec les tissus environnants.

A l'échelle de l'ensemble du territoire, les évolutions paysagères resteront à la marge, inscrites dans le principe de « ville nature » qui suggère une prise en compte accrue de la composante paysagère.

b) MESURES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

E - Evitement

Le PADD affiche la volonté de préserver les caractéristiques du grand paysage naturel de la ville, à savoir la partie nord au niveau de la Loire, avec les vues sur les îles et le coteau de Rochecorbon, la partie sud avec le Cher et la varenne cultivée.

R - Réduction

Les différentes OAP prévoient des principes favorables à l'insertion paysagère des aménagements, à une échelle recentrée sur l'espace public : principes concernant les formes urbaines et architecturales, mise en valeur des cheminements et profils des voies, valorisation de la trame végétale en équilibre avec les espaces à dominante minérale...

Le règlement, à travers ses différents articles, régit les conditions d'implantations et les prescriptions architecturales requises pour assurer une bonne insertion des constructions au sein du paysage corpopétrussien et en respecter ainsi le caractère identitaire.

Eu égard au patrimoine mondial de l'UNESCO, l'article 11 des différentes zones précise que *« Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre devront respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien. Le cas échéant, les projets devront faire l'objet d'études détaillées pour assurer leur intégration dans l'environnement et éviter de porter atteinte à la valeur universelle exceptionnelle (VUE) du site UNESCO »*.

L'article 13 des différentes zones précise les modalités de végétalisation des espaces libres de construction et les plantations imposées pour respecter le cadre paysager retenu dans le projet de territoire. Parmi les dispositions développées, il est notamment prévu :

En zones urbaines ou à urbaniser

- *« Le pétitionnaire prendra le soin de planter arbres et arbustes dès le début des travaux de construction sur la parties de terrain n'ayant pas à souffrir du chantier,*
- *Chaque arbre abattu sera remplacé et replanté dans la parcelle ».*

Des parts d'espaces libres à traiter en espaces verts sont également précisées en fonction de la destination des sols (habitat individuel, collectif, activités économiques).

En zones N et A

- « *L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes (hais, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.)* » ;
- « *tout volume construit doit comporter un programme de plantation assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). Pour le traitement végétal (haies, masques, filtres...) les essences locales doivent être privilégiées* ».

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

3.2 LE PATRIMOINE CULTUREL

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

Le PADD affirme la volonté municipale de préserver les éléments bâtis qui témoignent de l'identité urbaine de Saint-Pierre-des-Corps. Afin d'assurer cette protection, un recensement a été réalisé (fermes et logis anciens, maisons de maître, lotissements ouvriers, maisons de ville « remarquables », ensembles de maisons de la reconstruction, maisons en façade du quai de Loire, bâtiments singuliers au regard de la fonction occupée, patrimoine industriel, petit patrimoine) et les éléments bâtis à protéger (ou les ensembles bâtis) ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Le projet de PLU s'inscrit ainsi en faveur de la pérennité de l'identité Corpopétrussienne et assure la cohérence architecturale des bâtiments d'intérêt et de leurs éventuels aménagements paysagers.

Le patrimoine UNESCO Val de Loire est également pleinement pris en compte dans le projet de territoire : le PADD évoque à plusieurs reprises la nécessité d'intégrer les enjeux paysagers dans les projets d'aménagement, eu égard à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine mondial de l'UNESCO.

b) MESURES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

E - Évitement

Absence de mesures spécifiques.

R - Réduction

Des prescriptions réglementaires générales sont définies pour les entités identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : destruction interdite, ravalements de façade encadrés, limitation des extensions, cohérence requise dans la séquence urbaine dans le cadre de travaux...Par zone, des prescriptions plus précises sont définies dans le règlement pour le patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19.

Concernant le patrimoine UNESCO Val de Loire, le règlement précise à différentes reprises que « *Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre devront respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien. Le cas échéant, les projets devront faire l'objet d'études détaillées pour assurer leur intégration dans l'environnement et éviter de porter atteinte à la valeur universelle exceptionnelle (VUE) du site UNESCO* ».

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

4. AGRICULTURE ET CONSOMMATION FONCIÈRE

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

Le projet de PLU propose un ralentissement fort de la consommation foncière sur la période 2016-2030 : à titre d'exemple, depuis 1999, la consommation foncière s'est élevée à 39 hectares, tandis que pour les 13 prochaines années, la consommation maximale est estimée à 17 hectares environ. Le PLU limite de fait la consommation d'espace, et vise à répondre au plus près aux besoins de la commune, sans consommation urbaine excessive.

En cumulé, les espaces agricoles et naturels représentent près de 33 % du territoire (près de 12 % dédiés aux espaces naturels, et près de 21 % dédiés aux espaces agricoles), confortant encore 1/3 de la commune en secteur non voué à l'urbanisation.

b) MESURES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

E - Evitement

Le PADD du PLU présente la synthèse des objectifs de modération de consommation d'espace, et insiste sur le fait que les possibilités d'extension sont étroitement liées aux règles du PPRi, qui limitent de fait les extensions urbaines.

R - Réduction

Le projet de territoire vise un mode d'urbanisation plus compact, avec des densités progressives, essentiellement mené à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante (restructuration des espaces bâtis existants, urbanisation d'espaces libres en dents creuses, division parcellaire). Conformément aux orientations définies dans le PADD, dans les espaces destinés à rester agricoles (varenne, jardins familiaux), l'objectif de protection s'est traduit par l'adoption de règles de constructibilité adaptées à l'agriculture et la gestion des espaces jardinés. Afin de satisfaire à cet objectif, le PLU met en place une zone agricole (zone A) qui couvre les espaces cultivés au sud (« prairie du bois de plante » et « la grande planche »), ainsi qu'une zone Aj qui couvre les jardins situés aux abords de la Loire. Ces zonages doivent permettre une pérennisation de l'agriculture sous ses différentes formes dans ces espaces. La réflexion est la même concernant les espaces naturels : les dispositions réglementaires propres aux zones N engendrent des règles d'occupation des sols strictes qui veillent ainsi à la préservation de ces espaces.

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

5. POLLUTIONS ET RISQUES

5.1 LES SOLS POLLUÉS

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

La base de données BASOL (Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie), attestant de la présence de sols pollués, met en exergue huit sites à Saint-Pierre-des-Corps : ces sites, situés à l'écart des zones d'ouvertures à l'urbanisation ou de remaniement urbain à vocation d'habitat, ont fait l'objet d'investigations, de mesures de dépollution et de suivi et/ou de surveillance des services de l'Etat. Des études ont généralement été menées afin de définir les zones impactées par des pollutions de sols : les sites sont désormais soit sous surveillance, soit libre de restrictions. Les enjeux sont donc d'ores et déjà été traités à l'échelle des sites en eux-mêmes ; aucune incidence spécifique supplémentaire n'est à attendre.

De nombreux sites BASIAS ont également été identifiés sur la commune. Pour rappel, les données nationales BASIAS (Base de Données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) correspondent à un inventaire des sites industriels et activités spéciales en cours d'exploitation ou ayant existé. Les principaux objectifs de cet inventaire sont le recensement de tous les sites susceptibles d'engendrer ou d'avoir engendré une pollution de l'environnement, de conserver la mémoire de ces sites et de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'Environnement. Dans la mesure où aucune prescription préfectorale ne s'applique sur ces sites, aucune préoccupation significative n'est à attendre. Une veille devra néanmoins être observées lors de la délivrance de permis de construire à proximité de tels sites.

En outre, si de nouveaux projets étaient susceptibles de générer des pollutions de sols, ces derniers seraient soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et devraient de fait se conformer aux obligations et dispositions réglementaires associées.

b) MESURES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

E - Evitement

Absence de mesures spécifiques.

R - Réduction

Absence de mesures spécifiques concernant les sites BASOL, celles-ci ayant déjà été mises en œuvre sur les secteurs à enjeux. A noter que le règlement des zones urbaines précise « les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et de déchets de toute nature », susceptibles de générer des pollutions, sont interdits.

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

5.2 LA POLLUTION LUMINEUSE

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

Dans la mesure où les évolutions majeures du territoire s'inscrivent dans des secteurs d'ores et déjà marqués par une pollution lumineuse significative (secteur de réseau dense de l'éclairage public), aucune incidence spécifique n'est à attendre à ce sujet.

b) MESURES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

E – Évitement

Absence de mesures spécifiques.

R – Réduction

Absence de mesures spécifiques.

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

5.3 LES RISQUES NATURELS

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

Le risque inondation

Le principal risque naturel sur le territoire est celui lié aux inondations par crue de la Loire et du Cher. Le projet de la commune prend en compte cette contrainte et le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en y associant un règlement de zones du PLU limitant strictement les modalités de construction dans les secteurs soumis au risque. Le plan de zonage reporte par ailleurs la Zone de Dissipation d'Énergie définie par le PPRI, secteur particulièrement sensible vis-à-vis de cette problématique.

Pour rappel, il est à noter que considérés isolément, la plupart des projets qui consomment une capacité de stockage ont un impact négligeable sur l'équilibre hydraulique général de la rivière : c'est le cumul des petits projets qui finit par avoir un impact significatif. Cet impact se traduit par une augmentation du débit de pointe à l'aval, et donc par une aggravation des conséquences des crues. Par ailleurs, tous les projets qui se situent dans les zones d'écoulement de la crue ont pour conséquence directe d'augmenter localement les niveaux d'eau, par constriction de l'écoulement. De fait, le développement de l'urbanisation à Saint-Pierre-des-Corps, bien que respectant les conditions prescrites par le PPRI, induira nécessairement un accroissement du risque (vis-à-vis des biens et personnes).

En termes d'inondation, le territoire communal est également sujet au risque de remontée de nappes : la sensibilité du territoire est globalement modérée au niveau du tissu urbain, à l'exception des secteurs urbains situés au nord du territoire (à proximité de la levée de la Loire) où la sensibilité identifiée est forte à nappe sub-affleurante. Une vigilance particulière devra donc être portée dans le cas de l'aménagement de ces secteurs sensibles (zone 1AUa, 1AUc), et il pourra s'avérer opportun de procéder à des reconnaissances de sol afin de redéfinir le degré du risque à intégrer.

Le risque de mouvement de terrain

L'ensemble du territoire est concerné par un aléa faible concernant le retrait-gonflement des argiles. De fait, aucune incidence spécifique n'est à attendre concernant cette thématique.

Concernant le risque sismique, la commune est située en zone d'aléa faible. Dans la mesure où les constructions de classe III et IV prennent en compte les règles parasismiques, aucune incidence spécifique n'est à attendre.

Ci-contre, les catégories de bâtiments concernés par des règles parasismiques.

Catégorie d'importance	Description
I 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Habitations individuelles. ■ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. ■ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. ■ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. ■ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. ■ Parcs de stationnement ouverts au public.
III 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ERP de catégories 1, 2 et 3. ■ Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. ■ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. ■ Établissements sanitaires et sociaux. ■ Centres de production collective d'énergie. ■ Établissements scolaires.
IV 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ■ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ■ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ■ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ■ Centres météorologiques.

b) MESURES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

E - Evitement

Absence de mesures spécifiques.

R - Réduction

Concernant le risque inondation :

Afin de limiter la vulnérabilité des biens et personnes, le règlement de zones précise que « Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent ». Les constructions sont notamment concernées par l'obligation de réaliser un niveau habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues et le rez-de-chaussée doit être surélevé de 50 cm par rapport au terrain naturel. Plus localement, l'OAP du quartier du site de la Morinerie a parmi ses objectifs la mise en évidence de l'inondabilité des lieux dans les différents programmes (architecture, gestion de l'espace public). Il en est de même dans l'OAP Grand Sud, qui prévoit de mieux intégrer le risque inondation, notamment en limitant l'imperméabilisation des sols, et de mettre les fonctions urbaines au-dessus des plus hautes eaux connues (PHEC). L'OAP du Parc d'activités de la Boire vise également la prise en compte du caractère inondable des lieux.

De façon générale, le PLU propose un compromis entre l'objectif d'accueillir une population nouvelle et celui de ne pas aggraver les conséquences d'une inondation. Il est à noter que la Zone de Dissipation d'Énergie mise en évidence par le PPRi est reportée sur le plan de zonage du PLU afin de mieux identifier le risque sur le territoire (en zone B de la ZDE, les constructions neuves à usage d'habitation sont ainsi interdites).

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

5.4 LES RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

Le développement des zones à urbaniser est potentiellement générateur de risques pour les populations riveraines en fonction de la nature des activités des entreprises qui s'y implantent (risques industriels, augmentation des risques liés aux Transports de Matières Dangereuses par voie routière). Toutefois, le PLU affiche un règlement qui veille avant tout à ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, et qui s'attache à limiter les occupations et utilisations du sol afin qu'elles ne présentent pas de nuisances graves vis-à-vis du voisinage. Par ailleurs, les zones d'activités disposent de secteurs dédiés que sont les zones UXa, UXb et UXc. Ces zones sont le plus souvent inscrites à l'écart de l'urbanisation dense, limitant de fait les nuisances pour les habitants.

De fait aucune incidence significative n'est à attendre à ce sujet.

b) MESURES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

E - Evitement

Il est à noter qu'en cas de délivrance d'une autorisation d'installation classée pour la protection de l'environnement, les conditions d'implantation, notamment vis-à-vis des habitations les plus proches, seront adaptées et précisées dans le cadre de la procédure d'instruction en fonction du degré du risque induit par l'ICPE.

R - Réduction

En zone à vocation d'habitat, le règlement prévoit des dispositions limitant l'implantation des activités susceptibles de générer des risques et nuisances (« *Sont interdites [...] les constructions à usage industriel, [...] les installations classées non compatibles avec le caractère de la zone, les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances graves vis-à-vis du voisinage [...]* »).

Par ailleurs, il est également à souligner la réduction du risque industriel au nord-est de la commune avec le départ programmé d'une partie de l'activité PRIMAGAZ (induisant le déclassement du site SEVESO).

Prise en compte du risque au titre des servitudes d'utilité publique depuis l'approbation du PPRT le 20 octobre 2017.

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

6. SANTÉ HUMAINE

6.1 LA QUALITÉ DE L'AIR

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

La qualité de l'air est le domaine le plus difficile à définir pour l'étude des effets sur la santé. Compte tenu des concentrations humaines et des niveaux de trafic, les problèmes de santé publique se rencontrent principalement en milieu urbain. L'accroissement de l'urbanisation (qu'il s'agisse d'habitat ou d'activités) va entraîner une augmentation des émissions atmosphériques liées à la circulation automobile et au chauffage des bâtiments (cf. volet incidences sur le Milieu physique > Climat).

Néanmoins, l'évolution des modes de déplacements des habitants à la faveur des transports en commun et des circulations douces, en particulier au sein des agglomérations d'envergure telles que Tours Métropole Val de Loire, ainsi que les évolutions récentes en termes de construction de bâtiments - *RT 2012, habitat durable, maison passive...* - tendent à limiter l'impact réel en termes d'émissions de gaz à effet participant à la dégradation de la qualité de l'air. L'importance des espaces naturels sur le territoire favorise par ailleurs la dispersion des émissions atmosphériques. Eu égard à ce contexte et aux évolutions récentes, il est aisé de supposer que les concentrations futures, bien que potentiellement plus élevées qu'à l'état actuel, ne seront pas problématiques pour la santé des habitants.

b) MESURES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

E - Evitement

Comme déjà évoqué, plusieurs orientations et mesures transversales concourent à la diminution des consommations énergétiques et donc des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de la mise en œuvre du PLU :

- Urbanisation maintenue à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, ayant pour effet de réduire les distances vers le cœur de ville, et d'encourager les déplacements non motorisés ;
- Protection des espaces naturels (notamment la vallée de la Loire, la Boire du bois de Plante et les abords du Cher – classements en zones N et A) et préservation des espaces de nature en ville, constituant un moyen efficace de lutte contre le changement climatique, ces espaces jouant le rôle de stockage de carbone par les végétaux.

R - Réduction

Certaines des mesures proposées par le document d'urbanisme s'inscrivent plus exactement dans le cadre de la réduction des impacts sur la qualité de l'air et le climat :

- Développement et renforcement du maillage de circulations douces au sein des quartiers,
- Projet de territoire en appui sur le réseau de desserte par les transports en commun ;
- Renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments tout en restant compatible avec les objectifs de protection patrimoniaux et favorisation des énergies renouvelables.

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

6.2 LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

L'augmentation de la population en raison de l'aménagement de nouveaux logements et potentiellement, dans une moindre mesure, de nouvelles activités au niveau des secteurs ouverts à l'urbanisation, va entraîner une augmentation progressive des consommations d'eau potable. Néanmoins, à l'heure actuelle, la capacité de production des ouvrages d'AEP en activité correspond à 1,5 fois la demande journalière moyenne et est égale aux besoins moyens de pointe. Le volume de stockage représente 1,6 fois la consommation moyenne de pointe. Ces ouvrages permettent de subvenir aux besoins actuels et futurs de pointe de la Régie Municipale de l'Eau. Afin de tenir compte des objectifs du SDAEP et du SDAGE Loire-Bretagne concernant la nappe du Cénomaniens (-20 % par rapport au volume pompé en 2006), il est impératif de limiter les prélèvements dans cet aquifère. Dans ce but, le champ captant des bords de Loire a été récemment réhabilité avec pour optique une remise en service des prélèvements dans la nappe des alluvions de Loire.

Ratios et estimation des besoins futurs

2015	Nombre d'habitants desservis (RPQS 2015)	15849
	Volume consommé autorisé	886 387 m ³
	Domestiques (estimation à 83 % du volume total)	735 701 m ³
	Non Domestiques et municipaux (estimation à 17 % du volume total)	150 686 m ³
2030	Nombre d'habitants (estimation haute)	16 000 à 16 500
	Besoins domestiques	765 920 m ³ /an, soit 2098 m ³ /j
	Besoins non domestiques (<i>part de 17 % du volume total calquée sur évolution de la population</i>)	156 712 m ³ /an
	Estimation du total des besoins	922 632 m³/an, soit 2527 m³/j

Les calculs réalisés sur la base de la dotation hydrique 2015 permettent d'estimer les besoins de la commune (en estimation haute) à 922 632 m³/an à l'horizon 2030, soit une moyenne de près de 2527 m³/j, bien en deçà des capacités journalières actuelles de production (8 000 m³/j). Les besoins en AEP pourront donc être assurés sur le territoire de Saint-Pierre-des-Corps.

L'évolution de l'urbanisation à travers un centrage du développement urbain au sein de l'urbanisation existante permet d'optimiser les réseaux d'adduction. L'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation est desservi par le réseau d'eau potable, ce qui permettra de limiter la création de nouveaux réseaux, les pertes liées aux fuites et les coûts de mise en service.

Les effets qualitatifs possibles de l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation sur le cadre hydrogéologique sont liés à d'éventuelles infiltrations à partir de la surface d'eaux chargées en éléments polluants (eaux pluviales ou eaux usées), susceptibles de contaminer les eaux de surface et souterraines. Les périmètres de protection des forages des Sablons et du Colombier qui alimentent en eau potable la commune de Saint-Pierre-des-Corps recoupent des zones N, UC et UX, ces dernières zones pouvant suggérer des risques potentiels du fait de leur urbanisation. Toutefois, l'application stricte des dispositions réglementaires liées aux servitudes d'utilité publique que sont les périmètres de protection de ces ouvrages (occupations des sols et activités autorisées) au niveau des zones concernées limitera de fait les risques sanitaires au droit des différents captages d'eau potable.

b) MESURES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU*E - Évitement*

Absence de mesures spécifiques.

R - Réduction

Le règlement prévoit les modalités de la préservation de la ressource en eau, notamment via l'article 4 des différentes zones qui décline les dispositions de gestion des eaux usées et des eaux pluviales, en intégrant les possibilités de desserte par les réseaux.

Comme évoqué précédemment, l'atteinte des objectifs de réduction des prélèvements dans la nappe du Cénomaniens passera par la remise en service des captages en bord de Loire (nappe des alluvions).

C - Compensation

Absence de mesures spécifiques.

6.3 LE BRUIT ET LES NUISANCES SONORES

Les effets du bruit sur la santé humaine sont de trois types :

- dommages physiques importants de type surdité ;
- effets physiques de type stress qui peuvent induire une modification de la pression artérielle et de la fréquence cardiaque ;
- effets d'interférences (perturbations du sommeil, gêne à la concentration, etc.).

À titre d'information, on considère comme "zone noire", les espaces soumis à un niveau sonore supérieur à 65 dB(A). Ce niveau sonore peut perturber le sommeil, les conversations, l'écoute de la radio ou de la télévision. Le niveau de confort acoustique correspond à un niveau de bruit en façade de logement inférieur à 55 dB(A).

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

Malgré la volonté affichée dans le PADD de promouvoir une mobilité efficace et non nuisante (transports collectifs, développement des circulations douces), l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs sera nécessairement génératrice d'une augmentation des trafics sur les voiries internes à ces sites et les voiries alentours.

L'évolution de l'ambiance sonore au droit des quartiers d'habitat les plus proches des zones à urbaniser sera généralement modérée dans la mesure où les contacts avec les secteurs d'ouverture à l'urbanisation sont de surface limitée. Le contexte d'ores et déjà urbain limite par ailleurs les nuisances acoustiques ex nihilo : les secteurs d'urbanisation future s'inscriront en effet dans une ambiance sonore urbaine préexistante.

Il est à noter que les zones d'ouverture à l'urbanisation 1AU (1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe) s'insèrent dans leur globalité ou pour partie dans la zone d'influence sonore de l'autoroute A10 inscrite au classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département..

b) MESURES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU*E - Évitement*

Absence de mesures spécifiques.

R - Réduction

Afin de limiter les nuisances sonores au droit de ces quartiers, les OAP des différentes zones 1AU prévoient un développement urbain dans la mesure d'un cadre pacifié : ainsi, la volonté de minimiser l'impact de la voiture (« limiter les incursions automobiles ») et de privilégier les circulations douces réduiront la perception de nuisances d'ordre sonore.

Au droit des quais de Loire, considérés comme générant des nuisances significatives, notamment en termes de bruit, la réorganisation du profil de la voie pour donner plus de place aux circulations douces s'inscrit également dans cet objectif de pacification des circulations sur le territoire corpopétrussien.

– *Compensation*

Absence de mesures spécifiques

6.4 LES CHAMPS ÉLECTROMAGNÉTIQUES

Source : www.cartoradio.fr

- Généralités sur l'électromagnétisme

L'implantation des antennes relais fait naître de nombreux débats et interrogations. Afin d'y répondre au mieux, les pouvoirs publics ont décidé de réaliser des études concernant les effets des ondes, d'informer le public et d'instaurer une réglementation plus claire. La circulaire du 16 octobre 2001 et le décret du 3 mai 2002 sont deux références réglementaires fondamentales. Des compléments récents portent sur le débit d'absorption spécifique et sur le protocole de mesure de l'ANFR (Agence Nationale des Fréquences).

Circulaire interministérielle du 16 octobre 2001 relative à l'implantation des antennes relais de radiotéléphonie mobile

Elle rappelle les limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques.

Extrait de l'annexe 1 de la circulaire : *"La recommandation du Conseil de l'Union Européenne du 12 juillet 1999 relative à la limitation de l'exposition du public aux champs électromagnétiques définit les niveaux d'exposition admissibles pour le public. Ces niveaux d'exposition sont appelés "restrictions de base", et leur valeur qui s'exprime en W/kg corps entier (Watts par kilogramme pour le corps entier) est fixée par la recommandation Européenne à 0.08W/kg corps entier pour la gamme de fréquence de 10 MHz à 10 GHz."*

"La recommandation définit des niveaux de référence plus facilement accessibles à la mesure, dont le respect garantit celui des restrictions de base précitées. Les mesures d'expositions sont réalisées selon la méthodologie définie par le protocole de mesures in-situ publié par l'Agence Nationale des Fréquences (protocole de mesures in-situ visant à vérifier, pour les stations émettrices fixes, le respect des limitations d'exposition du public aux champs électromagnétiques). Lorsque les valeurs mesurées dépassent le niveau de référence, il convient alors d'évaluer les niveaux d'exposition par d'autres moyens afin de vérifier s'ils respectent ou non les restrictions de base."

Les niveaux de référence retenus pour l'exposition du public aux fréquences actuellement utilisées par la radiotéléphonie mobile sont :

	Intensité du champ électrique	Intensité du champ magnétique	Densité de puissance
900 MHz	41V/m	0,1A/m	4,5w/m ²
1800 MHz	58 V/m	0,15 A/m	9 w/m ²

Décret du 3 mai 2002 relatif aux valeurs limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques émis par les équipements utilisés dans les réseaux de télécommunication ou par les installations radioélectriques

L'objectif de ce texte est de responsabiliser les exploitants et utilisateurs des stations radioélectriques, que ceux-ci soient des personnes publiques ou privées, que ceux-ci remplissent des missions d'intérêt général, qu'ils agissent dans un but commercial et industriel ou à titre privé.

Les installations radioélectriques (téléphonie mobile, TV, radio, autres) présentes sur le territoire de Saint-Pierre-des-Corps sont identifiées sur la cartographie suivante (source : www.cartoradio.fr).



Supports (pylône, bâtiment, immeuble, ...)

3 Nombre de supports sur le site

Mesures

5 Nombre de mesures à cette adresse

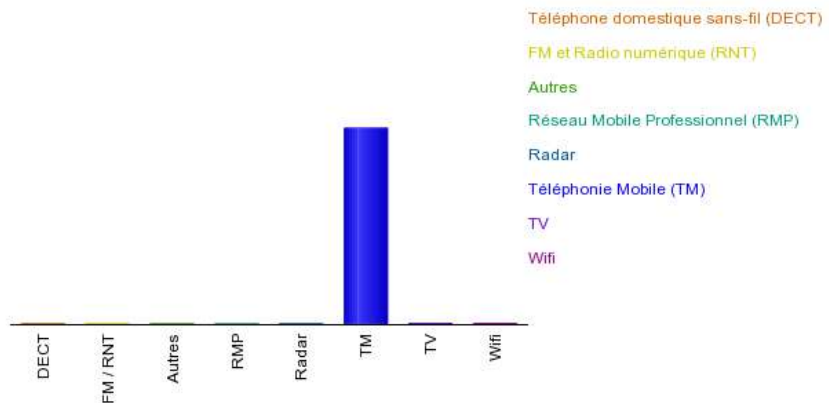
Un seul site de mesure est identifié sur le territoire, réalisé au 67 rue Fabienne Landy (le 22 octobre 2015 par le laboratoire EXEM).

Le niveau global d'exposition est le résultat de la mesure des champs électromagnétiques émis globalement par l'ensemble des émetteurs environnant le point de mesure, visibles ou non, qui sont en fonctionnement au moment de la mesure.

Niveau global d'exposition :
0,15 V/m

Rappel : la valeur limite la plus faible fixée par le décret du 3 mai 2002 est 28 V/m.

Répartition du champ par service



Le rapport de mesure conclut au respect des valeurs limites d'exposition fixées par le décret du 3 mai 2002.

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

Les différentes sources d'émissions de champs électromagnétiques sont situées au sein ou non loin des secteurs urbanisés de la commune : néanmoins, les bandes de fréquences émises au droit des différents points identifiés (cf. détail produit sur le site cartoradio.fr) répondent à la réglementation et ne dépassent pas les valeurs limites d'exposition du public. Aucun impact significatif n'est donc à attendre dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.

b) MESURES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

E - Évitement

Absence de mesures spécifiques.

R - Réduction

Absence de mesures spécifiques.

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

7. ASSAINISSEMENT ET DÉCHETS

7.1 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

L'évolution démographique de la commune dans les années à venir engendrera une augmentation du flux d'effluents supplémentaires à traiter au niveau de la station d'épuration de la Grange David.

Les éléments suivants proposent une évaluation des besoins en assainissement collectif sur la base du projet de territoire de la commune de Saint-Pierre-des-Corps.

Ratios retenus :

➤ **Habitat :**

La moyenne retenue est de 2,03 personnes par ménage (desserrement des ménages), pour une ambition démographique haute estimée environnant les 16 000 habitants au total sur la commune à l'horizon 2030 (base 15 538 habitants en 2014), et l'aménagement de 65 logements par an entre 2014 et 2030.

Évaluation des besoins :

Développement envisagé	Caractéristiques	Estimations à l'horizon 2030	
Habitat	Moyenne haute (sur base construction de logements)	1000 EH	Environ 750 EH
	Moyenne basse (sur base population estimée)	500 EH	
TOTAL		750 EH	

Ces effluents pourront être pris en charge par la station dans la mesure où l'actuelle somme des charges entrantes n'atteint que près de 68 % des capacités de traitement de la STEP de la Grange David. En effet, pour rappel, la station dispose d'une capacité nominale de 62 450 m³/jour, cependant le débit moyen traité est de 42 459 m³/jour. Sur une capacité de 400 000 équivalents-habitants, l'estimation du traitement actuel des effluents représente près de 272 000 EH. Les capacités de traitement de la STEP apparaissent satisfaisantes au regard du projet communal qui permet d'estimer une charge supplémentaire s'élevant à 750 EH à l'horizon 2030.

- Mesures et dispositions réglementaires du PLU

E - Evitement

Absence de mesures spécifiques.

R - Réduction

Absence de mesures spécifiques.

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

7.2 L'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

L'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation va nécessairement concourir à l'augmentation des ruissellements d'eaux pluviales sur le territoire du fait de l'imperméabilisation des sols. Ce phénomène se répercutera sur les milieux récepteurs, à termes la Loire et le Cher via le réseau de collecte des eaux pluviales qui maille le territoire communal ; les modalités de gestion des eaux pluviales mises en œuvre sur les différents secteurs d'ouverture à l'urbanisation, ainsi que le parti pris visant à imposer une part d'espaces végétalisés sur ces sites, viseront à limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols (cf. articles 13 des différentes zones).

Limitation de l'imperméabilisation des sols, exemple en zones UAb, UB, UC, 1AU :

- *Concernant l'habitat collectif et les groupements d'habitation : les espaces libres, aménagés en espaces verts perméables, devront représenter au minimum 25 % de la superficie totale de l'unité foncière,*
- *Concernant l'habitat individuel, la parcelle doit être plantée au minimum d'un arbre à haute ou moyenne tige ou deux arbustes par 100 m² de terrain,*
- *Concernant les activités économiques, 10 % au moins de la parcelle doivent être traités en espaces verts perméables, plantés d'arbres à hautes et moyennes tiges.*

b) MESURES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

E - Evitement

Comme évoqué précédemment, l'article 13 des différentes zones précise la part devant être aménagée en espaces végétalisés sur les terrains.

R - Réduction

Concernant les différentes zones, le règlement prévoit que « Si le réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci ; Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ; Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services municipaux peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci seront à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents ». Il est précisé que « Les eaux pluviales qui entraîneraient des déchets résiduels industriels doivent être traitées conformément au paragraphe 3 ci-dessus et en intégrant un mode de traitement adapté aux déchets considérés ».

7.3 LA GESTION DES DÉCHETS

a) INCIDENCES SUR LE TERRITOIRE

L'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises (activités, commerces, services) sur le territoire de Saint-Pierre-des-Corps sera nécessairement génératrice de déchets, induisant une augmentation des quantités de déchets à collecter sur la commune et à traiter par les services de Tours Métropole Val de Loire. La densification globale de l'habitat favorisera la collecte des déchets en permettant une optimisation technique et économique des parcours de collecte.

b) MESURES ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES DU PLU

E - Evitement

Absence de mesures spécifiques.

R - Réduction

En tout état de cause, l'organisation de la collecte des déchets sera adaptée par Tours Métropole Val de Loire afin de tenir compte des apports et besoins sur chacune des zones ouvertes à l'urbanisation, en fonction de leurs spécificités.

C – Compensation

Absence de mesures spécifiques.

CHAPITRE 5 : ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

Pour rappel, la commune de Saint-Pierre-des-Corps est concernée par la présence des sites Natura 2000 suivants :

- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR2400548 « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes »,
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR2410012 « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire ».

1. PRISE EN COMPTE DANS LE DOCUMENT D'URBANISME DES SITES NATURA 2000

Les orientations du PADD affichent la volonté de la commune d'assurer la « *protection des grands espaces naturels qui bordent la ville* » : ces espaces intègrent notamment les sites Natura 2000 de la vallée de la Loire, et de façon plus large, les secteurs à enjeux de biodiversité. En mettant en évidence les aménités portées par la préservation de ces espaces (identité des paysages, qualité de l'eau et des sols, espaces récréatifs...), le PLU assoit la nécessité de préserver les grands espaces de nature, et ainsi les sites Natura 2000 précédemment évoqués.

Au niveau du plan de zonage, ces sites Natura 2000 relayant l'intérêt des espaces ligériens et dont les périmètres s'appuient sur le lit de la Loire, sont ainsi classés en zone naturelle (zone N) : ce zonage induit de fait une réglementation restrictive concernant l'occupation des sols. Par ailleurs, ce secteur est nécessairement concerné par la zone A EM du PPRI (lit mineur des cours d'eau, lit endigué de la Loire ou du Cher et zone directement inondable par débordement), renforçant les contraintes en termes d'occupation des sols.

Sont admises, sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, et les équipements et ouvrages publics desservant le terrain,
- de respecter les dispositions du PPRI.

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les réseaux d'irrigation et de pompage pour l'irrigation,
- Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation,
- Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics existants sur la zone (assainissement, alimentation eau potable...),
- Les travaux d'infrastructures publiques et leurs équipements,
- Les clôtures, conformément à l'article 11,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, tels que : pylônes, postes de transformation électrique, ...

La réglementation liée à ce zonage (N) n'est pas strictement définie vis-à-vis des sites Natura 2000, mais son caractère très restrictif concernant des possibilités d'occupation et d'utilisation du sol permet d'assurer indirectement une bonne protection des sites et des enjeux de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire à l'origine de leur désignation.

2. IMPACTS DIRECTS SUR LES SITES NATURA 2000

Les impacts directs du PLU de Saint-Pierre-des-Corps 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 à la zone N, aucun impact négatif direct du PLU sur les sites Natura 2000 n°FR2400548 « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes » (ZSC) et n°FR2410012 « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire » (ZPS) présents au nord 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. La préservation des habitats et des habitats d'espèces des sites considérés est ainsi assurée.

En outre, les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces sites Natura 2000 sont inféodées aux milieux humides et aquatiques caractéristiques de la vallée de La Loire et aux milieux connexes associés (vieux arbres, boisements alluviaux, annexes hydrauliques...). Ces espèces ne sont pas susceptibles d'être impactées directement par les dispositions du PLU de Saint-Pierre-des-Corps, et plus particulièrement les zones d'ouvertures à l'urbanisation prévues, ces dernières n'abritant pas d'habitats naturels caractéristiques du val de Loire.

Compte tenu de ces constats et des dispositions liées à la zone N (cf. Prise en compte dans le document d'urbanisme des sites Natura 2000), aucun impact négatif direct (destruction d'habitat ou destruction d'espèce) du PLU de Saint-Pierre-des-Corps sur la ZSC « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes » et sur la ZPS « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire » n'est à attendre.

3. IMPACTS INDIRECTS SUR LES SITES NATURA 2000

Les impacts indirects du PLU de Saint-Pierre-des-Corps sur les sites Natura 2000 présents sur la commune sont liés :

- à la dégradation indirecte d'habitats ou d'habitats d'espèces des sites Natura 2000 ;
- à la destruction de milieux situés en dehors des sites Natura 2000 en eux-mêmes, mais susceptibles d'être fréquentés par des espèces ayant justifié la désignation des sites, ainsi qu'au dérangement des espèces d'intérêt communautaire.

Dégradation indirecte d'habitats ou d'habitats d'espèces

L'ensemble des zones urbaines (U) et des secteurs à urbaniser (1AU) définis sur le territoire communal est situé sur le bassin versant de La Loire ou du Cher selon les secteurs.

Les secteurs ouverts à l'urbanisation ou les nouveaux aménagements autorisés en milieu urbain seront susceptibles de générer des écoulements d'eaux pluviales supplémentaires vers le milieu récepteur, compte tenu des surfaces imperméabilisées engendrées par les nouveaux aménagements. 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 présents en aval hydraulique, à savoir la ZSC « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes » et la ZPS « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire ». Par conséquent, il peut être considéré 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, il est à noter que les dispositions règlementaires énoncées dans le PLU (gestion des eaux pluviales, gestion des eaux usées) poursuivent les objectifs qualitatifs et quantitatifs de réduction des perturbations générées par les nouvelles constructions. Ces dispositions constituent donc des mesures de limitation des impacts liés à l'urbanisation des secteurs d'urbanisation future sur les milieux humides et aquatiques présents à l'aval hydraulique. De ce fait, aucun impact indirect significatif lié à l'aménagement des secteurs ouverts à l'urbanisation et aux eaux rejetées n'est à attendre sur les habitats et habitats d'espèces des sites Natura 2000.

Destruction de milieux susceptibles d'être fréquentés par des espèces d'intérêt communautaire / Déangement d'espèces

Cet impact potentiel concerne les espèces des sites Natura 2000 présents sur la commune et susceptibles de fréquenter, de manière temporaire, certains milieux des secteurs ouverts à l'urbanisation.

Les prospections de terrain réalisées dans les secteurs à urbaniser, localisés en dehors des emprises des sites Natura 2000, ont mis en évidence l'absence d'habitat et d'habitats d'espèce d'intérêt communautaire. De ce fait, les territoires sur lesquels une urbanisation est envisagée dans le cadre du PLU de Saint-Pierre-des-Corps ne sont pas les milieux privilégiés accueillant ces espèces d'intérêt communautaire. Par ailleurs, les secteurs ouverts à l'urbanisation sont situés en continuité du tissu urbain existant, limitant de fait d'ores et déjà les potentialités d'accueil de ces territoires pour des espèces d'intérêt communautaire.

La fréquentation des sites ouverts à l'urbanisation par le PLU de Saint-Pierre-des-Corps ne saurait être que marginale et anecdotique eu égard aux potentialités d'accueil importantes et à la qualité des habitats des vallées de La Loire et du Cher.

En outre, le déangement occasionné par l'aménagement de ces secteurs encore non urbanisés sera très limité en raison de leur localisation au sein ou au contact du tissu urbain, et/ou la présence d'éléments de fragmentation du territoire (voiries, clôtures) ; ces secteurs et l'urbanisation existante forment une continuité peu favorable pour les espèces fréquentant les sites Natura 2000 concernés.

A l'échelle de la commune, compte tenu des choix faits quant au zonage en termes de localisation et de superficie, l'impact indirect du PLU de Saint-Pierre-des-Corps sur le réseau Natura 2000 apparaît non significatif dans la mesure où le projet de PLU n'affecte pas les sites biologiques majeurs d'alimentation, de reproduction et de repos des espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation de ces sites Natura 2000 et ne compromet pas la fréquentation des sites Natura 2000 concernés par les espèces d'intérêt communautaire.

2000 et ne compromet pas la fréquentation des sites Natura 2000 concernés par les espèces d'intérêt communautaire.

4. CONCLUSION

Les choix faits en termes de localisation des zones à urbaniser, des superficies restreintes ajustées aux besoins locaux économiques et démographiques, les dispositions appliquées à la zone N définie sur l'emprise des sites du réseau Natura 2000 n'impliquent pas d'impact direct sur les sites en question.

La préservation des habitats et des habitats d'espèces d'intérêt communautaire des sites considérés est assurée.

De plus, l'impact indirect du PLU de Saint-Pierre-des-Corps sur ces mêmes sites apparaît non significatif dans la mesure où le projet de PLU n'affecte pas les milieux d'intérêt majeur des espèces ayant permis la désignation des sites.

CHAPITRE 6 : ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU – SUIVI ENVIRONNEMENTAL

L'évaluation environnementale menée ici ex-ante ne peut acquérir validité qu'après une analyse de l'application du PLU et, in fine, de l'état de l'environnement constaté, au regard des projets réalisés.

Il convient donc de mettre en place un suivi environnemental du PLU dans un délai de 6 ans à compter de la délibération d'approbation. Ce suivi passe par la définition d'indicateurs de suivis : par exemple, suivi du contexte territorial (indicateur de contexte, pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi stricto sensu des conséquences de la mise en œuvre du PLU (indicateurs de résultat).

En conséquence, dans le cadre du PLU de Saint-Pierre-des-Corps, plusieurs indicateurs de suivi sont proposés afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet.

Les indicateurs détaillés ci-après constituent des outils d'évaluation du PLU de Saint-Pierre-des-Corps au regard de l'état initial de l'environnement détaillé dans le rapport de présentation.

Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivi et sera motif à des ajustements éventuels afin de garantir une prise en compte optimale des composantes environnementales fondamentales du territoire de Saint-Pierre-des-Corps.

Remarque importante :

Les indicateurs de suivi présentés dans le tableau suivant ne sont que des propositions. Autrement dit, ces pistes de réflexion devront être enclenchées une fois le document d'urbanisme applicable de sorte à ce qu'au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans, l'analyse des résultats

Thème	Indicateur de suivi	Résultats/Effet du suivi	Etat initial	Source
Occupation du sol et consommation d'espace				
Occupation du sol	Évolution de la répartition des terrains sur la commune	Maintien d'une croissance urbaine limitée	Zones U : 753,02 ha Zones AU : 8,16 ha Zones A : 130,26 ha Zones N : 238,56 ha	Zonage du PLU
Eaux superficielles et souterraines				
Ressource en eau	Estimation de la consommation d'eau potable par habitat et par an	Surveillance de la consommation annuelle d'eau et tendance du rapport de l'évolution de l'augmentation de la population avec la consommation totale	Nombre d'abonnés en 2015 : 5804 Volumes vendus aux abonnés en 2015 : 872 287 m ³ Volume moyen annuel consommé par abonné : 150,3 m ³	RPQS Ville de Saint-Pierre-des-Corps
Consommations et productions énergétiques				
Consommations énergétiques de l'habitat	Répartition du parc de logements – nombre de constructions BBC, HQE...	Surveillance de la consommation annuelle d'électricité et des nouvelles pratiques	Nombre de nouvelles constructions basse consommation / haute performance énergétique	Demandes d'autorisation formulées auprès de la mairie
	Installations de production d'énergie renouvelable individuelles (solaire, éolien, géothermie...)		Nombre de nouvelles installations autorisées à partir de la mise en œuvre du PLU	
Patrimoine naturel				
Terres agricoles	Surveillance de la consommation foncière et bilan sur les espaces naturels et l'activité agricole	Maintien de l'activité agricole de la varenne et des jardins familiaux	130,26 ha de terres inscrites en zone agricole	Zonage du PLU
Espaces boisés	Protection des milieux naturels	Maintien d'espaces boisés / arborés présentant un intérêt écologique ou paysager en zone urbaine	24,53 ha	Zonage du PLU
Risques et nuisances				
Risque d'inondation	Surveillance des constructions en zone inondable : nombre d'autorisations délivrées dans les différents secteurs d'aléas	Meilleure prise en compte du risque d'inondation	Voir zonage et cadastre	Zonage du PLU et demandes d'autorisation formulées auprès de la mairie

Thème	Indicateur de suivi	Résultats/Effet du suivi	Etat initial	Source
Déplacements				
Déplacements doux	Évolution du linéaire de liaisons douces communales	Surveillance du linéaire de liaisons douces existantes et créées	« 0 » afin d'estimer le linéaire créé à partir de l'application du PLU élaboré	Zonage du PLU (emplacements réservés mis en œuvre pour liaisons douces) et permis d'aménager / dossier d'autorisation des opérations urbaines
Qualité de l'air				
Pollutions atmosphériques	Indice atmo de la métropole tourangelle	Tendance annuelle de la qualité de l'air à l'échelle de la métropole	2015 : 77 % très bon à bon 22 % moyen à médiocre 1 % mauvais à très mauvais Des zones de dépassement des normes de la qualité de l'air aux abords de l'A 10.	Bilan annuel Lig'Air
Déchets				
Eaux usées	Suivi du fonctionnement de la station d'épuration de la Grange David et suivi de la qualité des rejets - annuelle	Surveillance de la capacité épuratoire de la station d'épuration et des volumes à l'entrée de la station	Rapport de fonctionnement annuel Tour(s)plus	RPQS Tour(s)plus
	Suivi du réseau d'assainissement des eaux usées et des installations d'assainissement autonomes	Évolution du linéaire de réseaux d'eaux usées, état et fonctionnement, nombre de raccords		SPANC Tour(s)plus

CHAPITRE 7 : ANALYSE DES MÉTHODES UTILISÉES ET DES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES POUR ÉVALUER LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. GÉNÉRALITÉS

En matière d'aménagement, les projets, de quelque nature qu'ils soient, interfèrent avec l'environnement dans lequel ils sont réalisés. L'établissement du volet environnemental dans la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pierre-des-Corps a pour objectif de fournir des éléments d'aide à la décision quant aux incidences environnementales du projet et d'indiquer les mesures correctives à mettre en œuvre par le maître d'ouvrage, afin d'en assurer une intégration optimale.

On comprend donc que l'estimation des effets du PLU (« impacts ») occupe une importance certaine dans ce document. La démarche adoptée est la suivante :

- une analyse de l'état « actuel » de l'environnement : elle s'effectue de façon thématique, pour chacun des domaines de l'environnement (portant sur le cadre physique, le cadre biologique, le cadre humain) et son évolution tendancielle par rapport au scénario « fil de l'eau » qui correspond notamment aux dispositions du document d'urbanisme avant révision ;
- une description du projet (PADD) et du plan de zonage définissant les différentes zones d'ouverture à l'urbanisation et des secteurs concernés par des aménagements divers, afin d'en apprécier les conséquences sur l'environnement, domaine par domaine et de justifier, vis-à-vis de critères environnementaux, les raisons de son choix, apparaissant comme le meilleur compromis entre les impératifs techniques, les contraintes financières et l'intégration environnementale ;

C'est non seulement l'environnement au sens habituel (environnement naturel, nuisances, pollutions, etc.) qui est pris en compte, mais aussi la santé, les impacts sur le changement climatique et le patrimoine culturel.

- une indication des impacts du projet sur l'environnement, qui apparaît comme une analyse thématique des incidences prévisionnelles liées au projet. Il s'agit là, autant que faire se peut, d'apprécier la différence d'évolution afférant à :
 - ✓ la dynamique « naturelle » du domaine environnemental concerné en l'absence de mise en œuvre du projet de PLU d'une part,
 - ✓ la dynamique nouvelle créée par la mise en œuvre du projet de PLU, vis-à-vis de ce thème de l'environnement.

Les conséquences de cette différence d'évolution sont à considérer comme les impacts du projet de PLU sur le thème environnemental concerné et plus particulièrement sur Natura 2000.

- dans le cas des impacts négatifs, une série de propositions ou « mesures d'évitement, de réduction ou de compensation » visent à optimiser ou améliorer l'insertion du projet de PLU dans son contexte environnemental et limiter de ce fait les impacts bruts (c'est-à-dire avant application des mesures de réduction et de compensation) du projet sur l'environnement).

2. ESTIMATION DES IMPACTS ET DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

L'estimation des impacts sous-entend :

- de disposer de moyens permettant de qualifier, voire de quantifier, l'environnement (thème par thème a priori),
- de savoir gérer, de façon prédictive, des évolutions thématiques environnementales.

Le premier point, pour sa partie qualitative est du domaine de la réalité : l'environnement est aujourd'hui appréciable vis-à-vis de ses diverses composantes, avec des niveaux de finesse satisfaisants, et de façon objective (existence de méthodes descriptives).

La partie quantitative n'est de façon générale appréciée que dans les domaines s'y prêtant, plutôt orientés dans les thèmes de cadre physique ou bien de l'environnement humain et socio-économique (hydraulique, bruit...) ; d'autres (tel l'environnement paysager par exemple) font appel à certaines appréciations subjectives, dont la quantification ne peut être aisément envisagée.

Le second point soulève parfois également des difficultés liées au fait que certaines sciences, complexes, telles les sciences biologiques et écologiques, ne sont que modérément (voire pas) prédictives.

Ces considérations montrent la difficulté d'apprécier, de façon générale et unique l'évaluation des incidences du projet d'urbanisation communal sur l'environnement ; l'agrégation des impacts (addition des effets sur des thèmes distincts de l'environnement) reste donc du domaine de la vue de l'esprit, à ce jour, dans la mesure où elle supposerait de façon objective :

- de pouvoir quantifier chaque impact thématique (dans tous les domaines de l'environnement), ce qui n'est pas le cas.
- de savoir pondérer l'importance relative des différents thèmes environnementaux les uns par rapport aux autres, ce qui n'est pas le cas non plus.

Enfin, le document de planification renvoie, selon le principe de subsidiarité, aux éventuelles études ultérieures que devront satisfaire un certain nombre de projets prévus dans le cadre de ce PLU ; études devant faire l'objet, dans certains cas, d'une autorisation administrative.

3. CAS DU PLU DE SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Dans le cadre de ce dossier, la méthode utilisée a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences sur l'environnement de la planification de l'urbanisation du territoire communal.

Les milieux naturels ont fait l'objet d'une description issue des données bibliographiques mais également des résultats des prospections de terrain (menées en mars et avril 2017).

Ces informations ont été gérées par des spécialistes qui mènent régulièrement, de façon professionnelle, les études d'incidences de cette nature, dans des contextes voisins (même si à chaque étude des spécificités apparaissent : géographie, environnement périphérique...).

Les différents impacts ont été établis par thèmes sur l'ensemble du territoire communal, à partir de l'expérience des chargés d'études.

La constitution du PLU de Saint-Pierre-des-Corps, tel qu'arrêté, a fait l'objet d'une démarche itérative de propositions de projet de territoire d'une part, de l'analyse des impacts sur l'environnement envisagés, d'un réajustement du projet de territoire aboutissant à un document final représentant un consensus entre le projet politique, la prise en compte de l'environnement mais aussi prise en compte des aspects sociaux et économiques que revêt un tel programme de planification du territoire sur une échéance d'environ 10 ans.

Ainsi, la démarche s'est concrétisée tout au long de l'élaboration du document d'urbanisme par des points d'étapes et de validation avec les différentes administrations concernées ainsi que par une concertation régulière avec la population (exposition, réunions publiques).

CHAPITRE 8 : RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La directive européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004- 489 du 3 juin 2004.

La démarche d'évaluation environnementale vise à identifier les incidences d'un plan ou programme sur l'environnement et à l'adapter en conséquence, de façon à en supprimer, réduire ou à défaut compenser les impacts dommageables.

Dans cet objectif, la directive prévoit :

- la réalisation, sous la responsabilité du maître d'ouvrage, d'une "évaluation environnementale" du plan ou du programme, qui donne lieu à la rédaction d'un rapport environnemental ;
- la consultation d'une "autorité environnementale", d'une part, à la libre initiative du maître d'ouvrage, en amont de la démarche (cadre préalable), et d'autre part, de façon obligatoire à l'aval, pour exprimer un avis sur la qualité du rapport environnemental et sur la manière dont le plan ou programme a pris en compte l'environnement ; cet avis est rendu public ;
- l'information et la consultation du public ;
- une information par le maître d'ouvrage sur la manière dont il a été tenu compte des résultats de la consultation du public et de l'avis de l'autorité environnementale.

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005, relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, intégré au code de l'urbanisme, précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le Préfet de département. Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est venu amender le décret précédent, de même que le décret n°2016-1110 du 11 août 2016.

2. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux.

Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. Cette notion est moins stricte que la compatibilité puisqu'elle implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Concernant la commune de Saint-Pierre-des-Corps, ces plans et/ou programmes sont les suivants :

Documents relatifs à l'urbanisme

- Le Schéma de cohérence territorial de l'agglomération tourangelle,
- Le Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire de la région Centre Val de Loire,

Plans de gestion des déchets

- Programme national de prévention des déchets 2014-2020 prévu à l'article L.541-11 du code de l'environnement,
- Plan régional d'élimination des déchets dangereux,
- Plan de prévention et de gestion des déchets non dangereux d'Indre-et-Loire,

Documents relatifs au climat et à l'énergie

- Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie,
- Énergies renouvelables : S3REnR,

Documents relatifs à la santé humaine

- Plan national santé environnement 2015-2019,
- Plan régional santé environnement,

Documents relatifs à la gestion de la ressource en eau

- Schéma directeur de gestion et d'aménagement des eaux du bassin Loire-Bretagne 2016-2021,
- Plan de gestion des risques d'inondation 2016-2021,
- Programme d'action national et régional pour la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole,

Documents relatifs à la protection des milieux naturels

- Document cadre : orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,
- Schéma régional de cohérence écologique,

Documents relatifs aux milieux forestiers

- Plan pluriannuel régional de développement forestier,

Documents relatifs aux carrières

- Schéma départemental des carrières de l'Indre-et-Loire.

3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 LE CONTEXTE PHYSIQUE

THÈMES	CONTEXTE	ENJEUX
Climat	L'agglomération de Tours bénéficie d'un climat tempéré océanique doux un peu atténué, sans excès. Les précipitations restent assez modérées (684mm par an) mais se répartissent de façon relativement homogène sur ensemble de l'année. C'est également une des régions les plus ensoleillées du Bassin parisien.	<i>Le territoire bénéficie d'un climat tempéré océanique doux : une pluviométrie assez modérée et homogène sur l'année ainsi que des températures présentant une amplitude thermique limitée.</i>
Topographie	Le territoire de Saint-Pierre-des-Corps se dessine dans la plaine alluviale située entre le cours de la Loire au nord et le cours du Cher au sud. La présence de ces deux fleuves détermine le caractère plane de la commune, à une altitude moyenne de 49 m NGF.	<i>Les facteurs topographiques, géologiques et pédologiques ne constituent pas des contraintes significatives pour le projet de territoire.</i>
Géologie et pédologie	La majeure partie du territoire de Saint-Pierre-des-Corps est concerné par des sols remaniés, marqués très fortement par l'urbanisation et son évolution, qui a conduit le plus souvent à la mise en mouvement des terres naturelles et à des comblements par remblai. Au sein du lit majeur de la Loire, les sols sont constitués de minéraux bruts et présentent une aptitude limitée vis-à-vis des activités agricoles ; il en est de même au sein du lit majeur du Cher, avec des sols marqués par une forte hydromorphie (forte saturation en eau).	
Hydrogéologie	La ressource souterraine présente une certaine sensibilité sur le territoire. En effet, la commune de Saint-Pierre-des-Corps s'inscrit en zone de répartition des eaux au titre de la nappe du Cénomaniens, en zone vulnérable aux nitrates et en zone sensible à l'eutrophisation. Deux captages destinés à l'alimentation en eau potable sont identifiés sur le territoire de Saint-Pierre-des-Corps : captage des Sablons et captage du Colombier. Des prescriptions sont associées à ces périmètres de protection. La remise en service du champ captant « Le Puits Clause » en bord de Loire est envisagée suite à de récents travaux de réhabilitation (achevée en 2014).	<i>Le projet de PLU doit porter une attention particulière au traitement des eaux pluviales rejetées et aux prélèvements en eau potable nécessaires pour alimenter les nouveaux secteurs d'urbanisation.</i>

THÈMES	CONTEXTE	ENJEUX
Hydrologie	<p>Le réseau hydrographique de la commune joue un rôle majeur dans la configuration du territoire : au nord, la Loire, et au sud, le Cher, son affluent, délimitent strictement ce territoire. Le Filet, affluent du Cher, et la boire du Bois de Plante viennent alimenter ce réseau hydrographique au sud du territoire. Tous deux constituent d'anciens bras du Cher ; le Filet a fait l'objet de nets remaniements par l'homme et draine la plaine alluviale du Cher le long des digues du Cher.</p> <p>Le SDAGE 2016-2021 du bassin Loire-Bretagne décrit la stratégie du bassin pour stopper la détérioration des eaux et retrouver un bon état de toutes les eaux en tenant compte des facteurs naturels. Des objectifs d'atteinte de bon état des eaux à l'horizon 2021 sont ainsi définis pour les masses d'eau de la Loire et du Filet, tandis qu'un objectif de bon potentiel est fixé à l'horizon 2027 pour la masse d'eau du Cher.</p>	<p><i>Compte tenu de la sensibilité du milieu récepteur, une attention particulière sera portée à la maîtrise quantitative et qualitative des eaux rejetées issues du projet de territoire, afin de respecter les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne.</i></p>

3.2 MILIEUX, AGRICULTURE ET BIODIVERSITÉ

THÈMES	CONTEXTE	ENJEUX
Caractérisation des milieux	<p>Le paysage local présente une prédominance des espaces anthropisés (70 % du territoire), avec près de 27 % du territoire couvert par le tissu urbain résidentiel, 28 % de zones industrielles et commerciales, 12 % de réseau routier et ferroviaire (et milieux associés), et 2 % d'équipements sportifs. L'urbanisation résidentielle s'étend entre la Loire et la voie ferrée, cette dernière façonnant une séparation nette du territoire entre nord et sud. Au sud, les zones d'activités commerciales et industrielles qui se succèdent sont dominantes. Entre la RD140 et le Cher, un vaste ensemble agricole façonne un espace tampon entre le cours d'eau et les zones d'activités. Cette thématique agricole se révèle plus ponctuellement sur le territoire au nord-est de la commune, dans le secteur de la Morinerie, en prenant plutôt la forme de parcelles découpées et fonds de jardins.</p>	<p><i>Fortement marqué par l'anthropisation, le territoire présente deux secteurs naturels majeurs associés aux vallées qui forment les limites du territoire, la Loire au nord et le Cher au sud : ces espaces préservés constituent des continuités écologiques qu'il convient de préserver.</i></p>
Agriculture	<p>L'activité agricole à Saint-Pierre-des-Corps est peu représentée : territoire fortement marqué par l'urbanisation, il ne reste que peu de surfaces sur la commune potentiellement dédiées à l'agriculture, localisées essentiellement au sud du territoire (secteur des Prébendes du Bois de Plante), et ponctuellement dispersées au sein du tissu urbanisés dense.</p> <p>La tendance du territoire est depuis la fin des années à la baisse des activités agricoles : en 1988, 13 exploitations avaient ainsi leur siège au sein de la commune (pour un total de 38 unités de travail annuel). Il n'en restait plus que 8 en 2000, et 3 en 2010. (source Recensement Général Agricole).</p>	<p><i>Du fait de la diminution importante des surfaces agricoles depuis les années 1980, il apparaît important que le PLU assure la préservation des espaces agricoles encore présents et des activités associées.</i></p>

THÈMES	CONTEXTE	ENJEUX
<p>Patrimoine naturel inventorié et sites naturels sensibles</p>	<p>Deux sites Natura 2000 sont identifiés en partie sud du territoire communal : il s'agit de la ZSC FR2400548 La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes et de la ZPS FR2410012 Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire. Ces deux sites Natura 2000 se superposent sur le territoire de Saint-Pierre-des-Corps.p</p> <p>Deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique sont par ailleurs présentes : « Ilots et grèves à sternes de l'agglomération tourangelle » et « Loire tourangelle ».</p> <p>La commune est concernée par la présence d'un Espace Naturel Sensible sur son territoire : il s'agit de la Boire du bois de Plante.</p>	<p><i>Le territoire dispose de sites naturels d'intérêt écologique significatif qu'il est impératif de préserver.</i></p>

THÈMES	CONTEXTE	ENJEUX
<p>Continuités écologiques et fonctionnalités du territoire</p>	<p>Sur le territoire de Saint-Pierre-des-Corps, le SRCE met en exergue les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Loire et le Cher en tant que cours d'eau / milieux humides réservoirs de biodiversité, - Les abords immédiats de ces cours d'eau sont identifiés comme zones de corridors diffus de milieux humides à préciser localement, - Un corridor écologique potentiel de milieux prairiaux à remettre en bon état au sud du territoire communal (prairies attenantes au cours du Cher), - Un élément fragmentant majeur (c'est-à-dire un élément de rupture des continuités écologiques) en limite ouest du Saint-Pierre-des-Corps : l'autoroute A10. 	<p><i>Il apparaît important d'assurer la préservation des noyaux de biodiversité et le renforcement du fonctionnement des corridors écologiques, tout en favorisant la conciliation des vocations écologique, agricole et récréative sur le territoire.</i></p>

SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Les sites Natura 2000



atu. 2016-10-14

Natura 2000

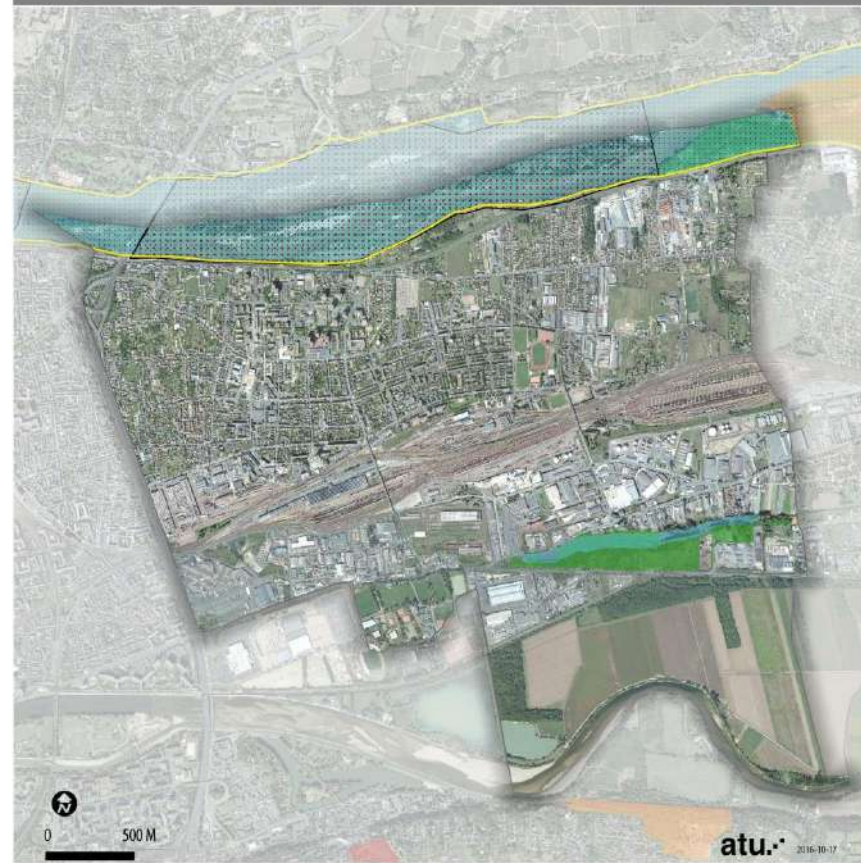
- Zone spéciale de conservation (ZSC)
- Zone de protection spéciale (ZPS)

Sources : DREAL Centre-Val de Loire

natura2000.gis

SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Les protections des espaces naturels



atu. 2016-10-17

Protection patrimoniale

- Natura 2000
- Site classé
- Site Incit

Sources : DREAL, DDT 37, Préfecture 37, CC 37, Orthophoto GéoCentre

Inventaire naturaliste

- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
- Zone humide

Gestion naturaliste

- Espace naturel sensible

Protection/EspacesNaturels.gpx

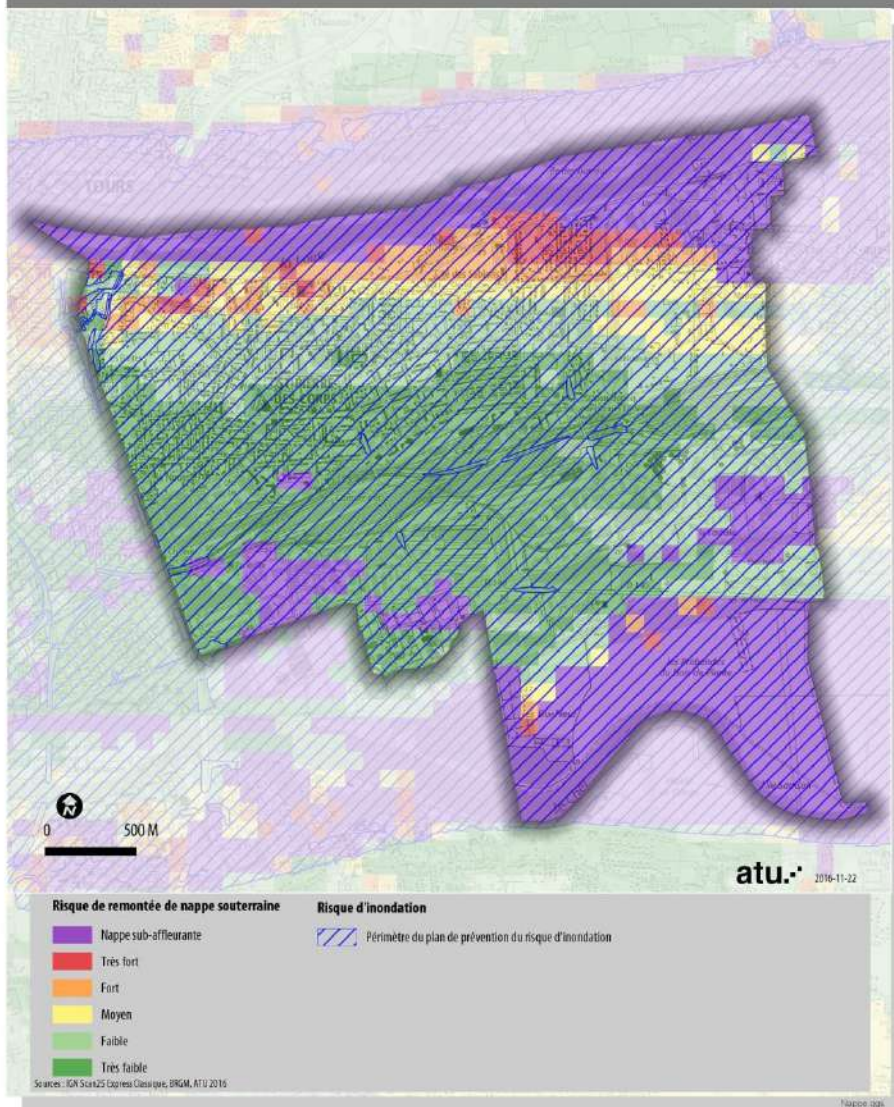
3.3 PATRIMOINE BÂTI ET SITES

THÈMES	CONTEXTE	ENJEUX
Patrimoine institutionnel et d'intérêt local	<p>Aucun monument historique, aucun site n'est identifié à Saint-Pierre-des-Corps. En revanche, des monuments historiques présents sur les communes limitrophes ont des périmètres de protection qui se reportent pour partie sur le territoire corpopétrussien. La limite nord-est de Saint-Pierre-des-Corps, au contact de La-Ville-aux-Dames, est contiguë au site inscrit des Iles de la Loire.</p> <p>Saint-Pierre-des-Corps est concernée par le périmètre Val de Loire patrimoine mondial de l'UNESCO. En effet, le fleuve et ses abords immédiats s'inscrivent au sein du site UNESCO même, tandis que le reste de la commune s'inscrit au sein de la zone de protection (zone tampon) du site.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 	<p><i>En l'absence de monument historique ou site sur le territoire, il apparaît toutefois important de veiller à la prise en compte du patrimoine vernaculaire, notamment lié à l'industrialisation et à l'arrivée du chemin de fer au 19^{ème} siècle.</i></p>

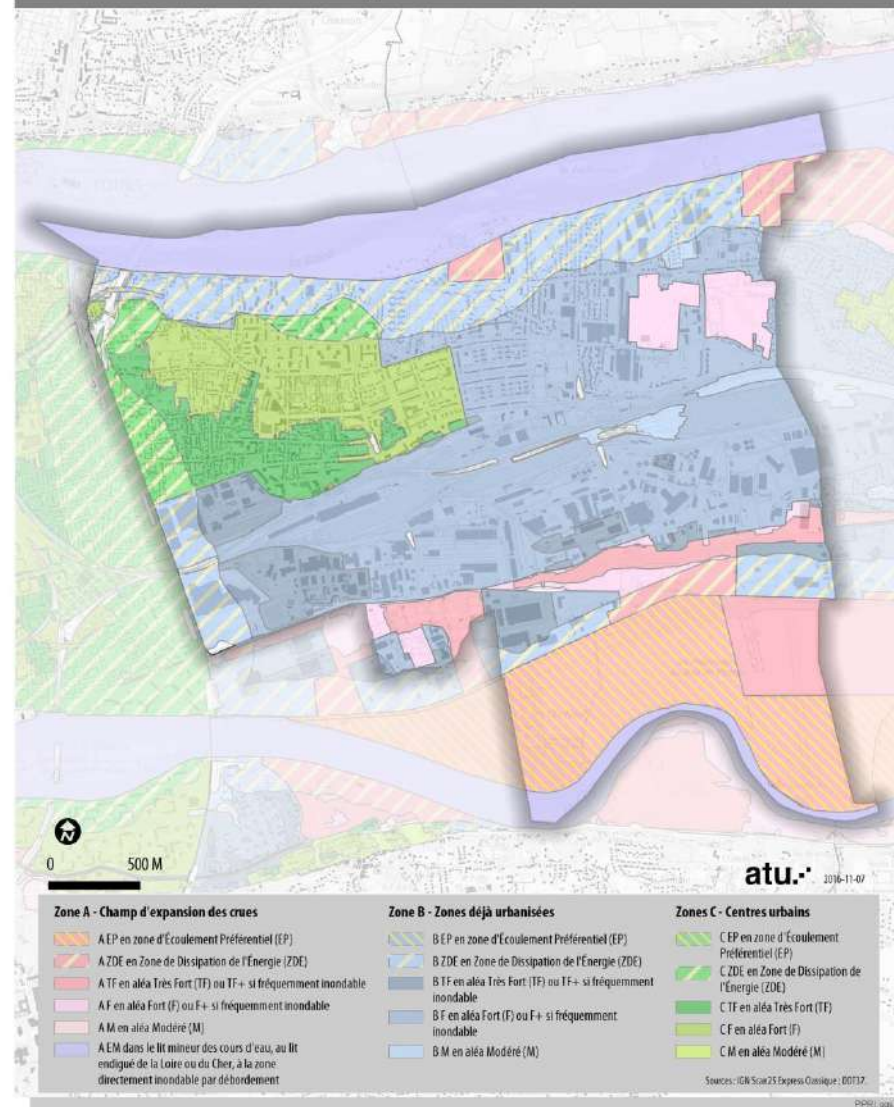
3.4 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

THÈMES	CONTEXTE	ENJEUX
Risques naturels	<p>RISQUE INONDATION</p> <p>Le territoire de la commune de Saint-Pierre-des-Corps est inondable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par débordement direct de la Loire dans son lit majeur endigué - par la Loire suite à une rupture de digue en rive gauche. <p>En effet, les digues protègent le val des crues fréquentes, mais en cas de crues importantes, elles peuvent être submergées ou subir des phénomènes d'érosion, ces deux phénomènes engendrant leur rupture. En cas de rupture de digue, il se crée localement à l'arrière de la digue, une fosse d'érosion avec affouillement du sol pouvant entraîner la destruction du bâti et la vitesse de l'eau chargée en matériaux entrant dans le val est très important, menaçant les biens et les vies humaines. Cette zone est appelé zone de dissipation de l'énergie dans le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI).</p> <ul style="list-style-type: none"> - par remontée de la nappe phréatique dans le val <p>La majeure partie du territoire de Saint-Pierre-des-Corps est concernée par une sensibilité faible à très faible. Néanmoins, cette sensibilité n'est pas à négliger sur l'ensemble de la commune : les abords de la Loire et du Cher présentent nécessairement une sensibilité plus marquée concernant ce sujet.</p> <p>RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES, EFFONDREMENT DE CAVITÉS ET RISQUE SISMIQUE</p> <p>L'ensemble du territoire communal est concerné par un aléa faible vis-à-vis du retrait-gonflement des argiles. Aucune problématique spécifique ne s'exprime donc à ce sujet sur la commune.</p> <p>Au sein du territoire communal, d'après les informations fournies par le BRGM, aucune cavité n'est identifiée. Le risque sismique est quant à lui qualifié de faible.</p>	<p><i>La prise en compte des risques naturels du territoire est une composante prépondérante de la définition du projet de territoire, afin de limiter l'exposition des populations à de sensibilités bien connues et définies. Les règles du PPRI constituent en cela des prescriptions limitant d'ores et déjà les possibilités d'urbanisation du territoire.</i></p>

SAINT-PIERRE-DES-CORPS
Les risques d'inondation



SAINT-PIERRE-DES-CORPS
Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation



THÈMES	CONTEXTE	ENJEUX
Risques technologiques	<p>Le risque de Transport de Matières Dangereuses peut survenir en tout point du département (par exemple lors du ravitaillement d'une station-service en centre-ville, par fuite d'un pipeline), mais certains itinéraires sont plus exposés, notamment ceux utilisés pour approvisionner les sites industriels. Ainsi la RD751 et la RD140, mais également les voies SCNF, comptent parmi les axes les plus sensibles.</p> <p>La commune de Saint-Pierre-des-Corps est concernée par plusieurs établissements classés « site SEVESO seuil haut » de par leurs activités : la Compagnie des Gaz de Pétrole Primagaz, la Compagnie Commerciale de Manutention Pétrolière (CCMP) et le Groupement Pétrolier de Saint-Pierre-des-Corps (GPSPC Principal). Ces établissements font l'objet d'un même et seul Plan de Prévention des Risques Technologiques approuvé par arrêté préfectoral du 20 octobre 2017.</p>	<p><i>La prise en compte des risques technologiques constitue un enjeu important du projet de territoire afin d'assurer la protection des biens et personnes au sein d'une commune marquée par les activités industrielles.</i></p>

3.5 LA QUALITÉ DE L'AIR ET L'ÉNERGIE

THÈMES	CONTEXTE	ENJEUX
Engagements pour la qualité de l'air	<p>Différents documents fixent des orientations concernant la qualité de l'air et le climat à des échelles supra-communales :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie, ▪ Le Plan Climat Énergie Territoire de l'Indre-et-Loire, ▪ Le Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération tourangelle, ▪ Le Plan Climat Énergie Territoire de Tour(s) Plus. 	<p><i>Eu égard aux objectifs fixés à de nombreuses échelles de territoire, la préservation de la qualité de l'air au droit de la commune de Saint-Pierre-des-Corps devient un enjeu important du projet de territoire.</i></p>
Qualité de l'air	<p>L'agglomération tourangelle présente globalement une bonne qualité de l'air sur la base de derniers relevés réalisés par l'association Lig'Air. De très bons et bons indices de la qualité de l'air ont été enregistrés pendant 77 % des jours de l'année (contre 79 % en 2014 et 72 % en 2013). A l'échelle du département, les données Lig'Air de répartition des sources d'émissions polluantes suggèrent que les émissions de gaz à effet de serre (hors industrie) sont essentiellement dues au transport routier dans un premier temps, mais également au secteur résidentiel (notamment chauffage des habitations).</p>	

THÈMES	CONTEXTE	ENJEUX
<p>Potentialités énergétiques alternatives</p>	<p><i>Énergie éolienne</i> Dans le secteur de Saint-Pierre-des-Corps, la vitesse moyenne des vents à 80 m de hauteur est de l'ordre de 4,5 m/s à 5 m/s, contre 6 m/s en Beauce. Le potentiel éolien sur la commune est donc relativement bon pour la Région Centre Val de Loire.</p> <p><i>Énergie solaire</i> Avec environ 1 850 heures de soleil par an, le territoire bénéficie d'un bon ensoleillement à l'échelle du Bassin parisien. Le soleil est présent en moyenne plus de 300 jours par an.</p> <p><i>Énergie géothermique</i> Le potentiel géothermique de la région Centre a été évalué dans le cadre d'un programme du BRGM qui a permis de réaliser l'Atlas sur la géothermie très basse énergie en région Centre. Cet atlas permet de déterminer le potentiel géothermique des communes de la région. A Saint-Pierre-des-Corps, le territoire est exclusivement identifié en zone orange, en échangeur fermé comme en échangeur ouvert. Ce zonage suggère ainsi que l'exploitation de la géothermie de minime importance est envisageable sur la commune.</p> <p><i>Bois énergie</i> L'énergie de la biomasse est utilisée au niveau de la chaufferie DALKIA de Tours, d'une puissance électrique de 28 MW permettant d'alimenter le réseau de chaleur avec une eau chaude à 105 degrés. La centrale approvisionne déjà en énergie (électricité, eau chaude sanitaire, chauffage) près de 14 000 logements (foyers des rives du Cher et du quartier Sanitas). La chaufferie de La Rabaterie de Saint-Pierre-des-Corps s'oriente actuellement elle-aussi vers l'utilisation de la biomasse, avec un objectif de diversification du bouquet énergétique utilisé pour la production de chaleur sur le réseau de Saint-Pierre-des-Corps, et l'introduction d'une part d'énergies renouvelables dans la production de chaleur en substitution de chaleur produite à partir d'énergies fossiles, de façon à réduire significativement les émissions de CO2.</p>	<p>Des potentialités énergétiques alternatives sont mobilisables sur le territoire : elles pourront donc être étudiées selon les opportunités et les choix urbanistiques retenus.</p>

3.6 LA LUTTE CONTRE LES POLLUTIONS ET NUISANCES

THÈMES	CONTEXTE	ENJEUX
Nuisances sonores	<p>Les secteurs de bruit les plus sensibles sont naturellement situés aux abords des axes de circulation les plus fréquentés, ou marqués par un trafic plus particulier (ferroviaire, poids lourds).</p> <p>Les emprises ferroviaires et les gares passager et fret concentrent la majeure partie des nuisances sonores identifiées sur le territoire communal, avec des abords soumis à des niveaux sonores supérieurs à 70 dB(A), et pouvant atteindre plus de 75 dB(A).</p> <p>La levée de la Loire et l'avenue Jacques Duclos (au sud des zones industrielles de Rochepinard, des Mortiers et des Yvaudières) marquent également des niveaux sonores significatifs sur le territoire : axes majeurs de circulation, ils matérialisent des linéaires de nuisances sonores s'étendant d'ouest en est tout au long de la commune. L'influence de l'A10 se fait également ressentir sur le territoire de Saint-Pierre-des-Corps, et l'échangeur de l'A10, au nord-ouest de la commune, constitue un point très impactant du point de vue des nuisances sonores. Au cœur du territoire urbain, les avenues et boulevards, fortement circulés, marquent par nature une influence sonore également non négligeable. Il en est de même des zones industrielles et d'activités, spécifiquement dans le secteur sud ferroviaire où les établissements d'envergure sont nombreux.</p>	<p><i>L'identification des nuisances sonores dans la définition du projet de territoire apparaît comme une composante significative de la prise en compte de la santé publique.</i></p>
Nuisances olfactives	<p>Le fort contexte industriel de la commune est par nature susceptible d'engendrer de nombreuses nuisances, parmi lesquelles des nuisances olfactives. Les services de la ville sont ainsi parfois sollicités par les habitants qui mettent en évidence des nuisances olfactives ponctuelles dans le temps, souvent très localisées, et variables en fonction des conditions climatiques.</p>	<p><i>Absence d'enjeu significatif</i></p>
Pollution des sols	<p>De très nombreux sites BASOL sont recensés sur le territoire communal, reflétant l'importance des activités industrielles à Saint-Pierre-des-Corps. Ils sont répartis de façon relativement homogène sur le territoire, avec une prédominance aux abords de la gare et au sein de la zone industrielle des Yvaudières. Certains de ces sites sont susceptibles de révéler des pollutions, comme le site CEN3702293, ancienne décharge, situé aux abords immédiats de la boire du Bois de Plante.</p>	<p><i>Enjeux localisés et sous surveillance des services de l'Etat</i></p>
Pollution lumineuse	<p>Située au cœur de l'agglomération tourangelle, la ville de Saint-Pierre-des-Corps est nécessairement impactée par la pollution lumineuse propre aux grandes villes : espaces publics, voiries, zones commerciales génèrent des halos lumineux qui nuisent à la qualité du ciel nocturne. Du fait de la forte urbanisation du territoire corpopétrussien, résidentielle comme industrielle, le réseau d'éclairage public est également nécessairement dense à l'échelle de la commune.</p>	<p><i>Préservation de la qualité du ciel nocturne</i></p>
Termites	<p>Le département d'Indre-et-Loire est déclaré partiellement termité par arrêté préfectoral du 2 mars 2015. D'après l'Observatoire National Termites, la commune de Saint-Pierre-des-Corps est concernée par un niveau d'infestation faible. Néanmoins, certains secteurs très localisés sont clairement identifiés comme termités, et d'autres comme susceptibles de l'être.</p>	<p><i>Enjeu modéré à l'échelle de la commune.</i></p>

3.7 LA GESTION RAISONNÉE DU CYCLE DE L'EAU

THÈMES	CONTEXTE	ENJEUX
Alimentation en eau potable	Le service de l'eau est géré en régie directe. L'eau est captée dans l'aquifère du Cénomaniens grâce à deux forages, Le Colombier et Les Sablons. La capacité journalière de production est de 8 000 m ³ , bien supérieure à la demande en jour de pointe (environ 3 937 m ³ , pour un volume moyen de 2624 m ³ /j). Chaque forage assure une capacité de production correspondant à 1,5 fois la demande journalière moyenne et égale aux besoins moyens de pointe. Le volume de stockage total représente 1,6 fois la consommation moyenne de pointe. Ces ouvrages permettent de subvenir aux besoins de pointe de la Régie Municipale de l'Eau. Toutefois, il convient de tenir compte des obligations imposées par le SDAGE (-20% par rapport au volume pompé en 2006), soit un seuil de pompage de 770 968 m ³ à ne pas dépasser sur la nappe du Cénomaniens. Dans cette optique, le champ captant en Loire « Puits Clausse » a été récemment réhabilité.	<i>Intégration des besoins futurs de la commune dans la stratégie d'alimentation en eau potable, en cohérence avec les prescriptions du SDAEP.</i>
Gestion intercommunale des eaux usées	La commune de Saint-Pierre-des-Corps dispose d'un zonage d'assainissement approuvé le 13 juin 2013 : celui-ci délimite les zones d'assainissement collectif, au sein desquelles la Communauté d'agglomération Tours Métropole Val de Loire est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques, le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées, et les zones d'assainissement non collectif, au sein desquelles la collectivité est tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement. Les eaux usées de Saint-Pierre-des-Corps sont acheminées pour être traitées à la station d'épuration de la Grange David, la plus importante de la communauté d'agglomération, qui dispose d'une capacité de traitement s'élevant à 400 000 équivalents-habitants.	<i>Le débit nominal de la station est de 62 450 m³/jour, cependant le débit moyen traité est de 42 459 m³/jour. La station est ainsi exploitée à près de 68 % de ses capacités, suggérant des disponibilités encore importantes pour le traitement d'effluents sur le territoire de la Communauté d'agglomération.</i>
Gestion des eaux pluviales	La ville de Saint-Pierre-des-Corps ne dispose pour l'heure pas de Schéma directeur de Gestion des Eaux Pluviales. La compétence « gestion des eaux pluviales » a été transférée à Tours Métropole Val de Loire en 2017. La réalisation du Schéma directeur de Gestion des Eaux Pluviales sera ainsi prochainement mise en œuvre à l'échelle de la Métropole.	<i>L'intégration des prescriptions du SDAGE Loire-Bretagne doit être mise en œuvre dans le cadre de la gestion des eaux pluviales sur le territoire.</i>

3.8 LA COLLECTE ET TRAITEMENT DES DÉCHETS

THÈMES	CONTEXTE	ENJEUX
Déchets	<p>La compétence en matière de collecte, de tri et de traitement des déchets des ménages et assimilés a été transférée la communauté d'agglomération Tour(s)plus depuis le 1er janvier 2010.</p> <p>En 2015, la collecte des déchets sur Tour(s)plus représente un total de 154 642 tonnes, intégrant 70 270 tonnes pour les déchets ménagers résiduels, soit 237kg/hab. en moyenne sur le périmètre communautaire.</p>	<p><i>Absence d'enjeu significatif</i></p>

4. SYNTHÈSE DE PROJET DE TERRITOIRE

Ville du Cœur métropolitain, Saint-Pierre-des-Corps est à ce titre amenée à se développer. Mais ville entièrement localisée en zone inondable, ses possibilités d'extension strictement définies par le PPRI sont donc très limitées, ce qui garantit de fait une faible consommation d'espace.

Dès lors la volonté municipale est d'opter pour un urbanisme de qualité préservant les caractéristiques urbaines des quartiers, intégrant le risque d'inondation tout en organisant les possibilités de construire pour répondre à des besoins fonciers liés exclusivement à la production de logements.

Dans cette perspective, le projet de développement à l'horizon 2030 prévoit de :

- Produire la totalité de l'offre de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Le potentiel est estimé entre 500 et 600 logements,
- Maintenir les densités les plus importantes dans le cœur de ville,
- Tendre vers une densité moyenne de 25 logements à l'hectare dans le cadre de l'urbanisation des espaces libres,
- Permettre une partie de la production de logements dans le cadre de la possible mutation de la zone d'activités de la Morinerie avec un potentiel de 25 logements à l'hectare,
- Adapter les règles d'emprise au sol dans le vieux Saint-Pierre.

Les axes retenus pour répondre à ce projet de développement sont les suivants :

AXE 1. PERMETTRE L'ÉVOLUTION DE LA VILLE EN RESPECTANT L'IDENTITÉ ET LA COHÉRENCE URBAINE

Un centre urbain à large échelle

Un projet urbain préservant les caractéristiques des cœurs d'ilot du vieux Saint-Pierre

Le Quartier de la morinerie au cœur d'une continuité urbaine à valoriser

Préserver les typologies bâties identitaires

AXE 2. ASSURER L'ACCESSIBILITÉ DE LA VILLE À TOUTES LES ÉCHELLES

Ouvrir la ville sur l'agglomération et articuler les différents quartiers

Organiser le développement urbain pour rendre efficace les transports collectifs

Renforcer le maillage du territoire par les circulations douces

AXE 3. RESTER UNE VILLE ACTIVE ET ATTRACTIVE POUR LES HABITANTS

Rester un territoire d'accueil pour les actifs et les familles en adaptant la production de logement

Poursuivre une politique d'équipements

Maintenir des quartiers vivants à travers la mixité des fonctions et une offre commerciale diversifiée

AXE 4. RESTER UNE VILLE ACTIVE ET ATTRACTIVE POUR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Atlantes / Grands mortier : un pôle économique métropolitain

Requalifier le parc d'activités industrielles et ferroviaires des Yvaudières

Valoriser le parc d'activités de la boire

Morinerie : une activité économique compatible avec un quartier en mutation

Développer le potentiel touristique

AXE 5. MIEUX VIVRE AVEC SON ENVIRONNEMENT

Mieux vivre avec le risque d'inondation

Mieux vivre avec les risques industriels et technologiques

La ville nature (protéger le capital végétal et paysager support des continuités écologiques)

La ville nourricière : préserver l'agriculture et les jardins familiaux

La ville économe des ressources naturelles

5. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU

5.1 LE MILIEU PHYSIQUE

THÈMES	INCIDENCES	MESURES
Climat	Le développement de la circulation automobile, malgré l'amélioration de la qualité des carburants et des rejets, pourra ainsi être susceptible de dégrader la qualité de l'air : l'effet de la circulation sur la qualité de l'air étant notamment conditionné par le trafic, l'accueil de nouveaux habitants (seuil de 16 000 habitants à l'horizon 2030), générera nécessairement une évolution des conditions atmosphériques. Il en est de même concernant la croissance du nombre de logements au sein de la commune (environ 65 logements par an à l'horizon 2030). Néanmoins, l'évolution des modes de déplacements des habitants à la faveur des transports en commun et des circulations douces, en particulier au sein des agglomérations d'envergure telles que Tours Métropole Val de Loire, ainsi que les évolutions récentes en termes de construction de bâtiments - <i>RT 2012, habitat durable, maison passive...</i> - tendent à limiter l'impact réel en termes d'émissions de gaz à effet participant à la dégradation de la qualité de l'air (il est à noter que l'ensemble de ces émissions apparaît difficile à estimer avec précision).	<i>Orientations transversales concourant à la diminution des consommations énergétiques, et donc des émissions de gaz à effet de serre. Ex : développement et renforcement du maillage de circulations douces, urbanisation maintenue à l'intérieur de l'enveloppe urbaine...</i>
Topographie	Eu égard au relief plane du territoire et à l'échelle des secteurs ouverts à l'urbanisation envisagés dans le PLU, la topographie ne sera impactée par le projet de territoire.	<i>Absence de mesures spécifiques</i>
Hydrologie	L'imperméabilisation de surfaces induit une augmentation des débits générés par un événement pluvieux donné et un raccourcissement du temps de réponse (apport " anticipé " des eaux pluviales au milieu récepteur ou au réseau pluvial). Les conséquences se font alors sentir sur la partie aval des émissaires et/ou des cours d'eau, à termes la Loire et le Cher via le réseau de collecte des eaux pluviales qui maille le territoire communal, où les phénomènes de débordement peuvent s'amplifier et potentiellement se répercuter au plus près des zones urbaines.	<i>Préservation des entités naturelles induisant une limitation de l'imperméabilisation des sols</i> <i>OAP donnant place au végétal au sein des quartiers</i> <i>Au sein des différentes zones, dispositions du règlement concernant la gestion des eaux pluviales</i>

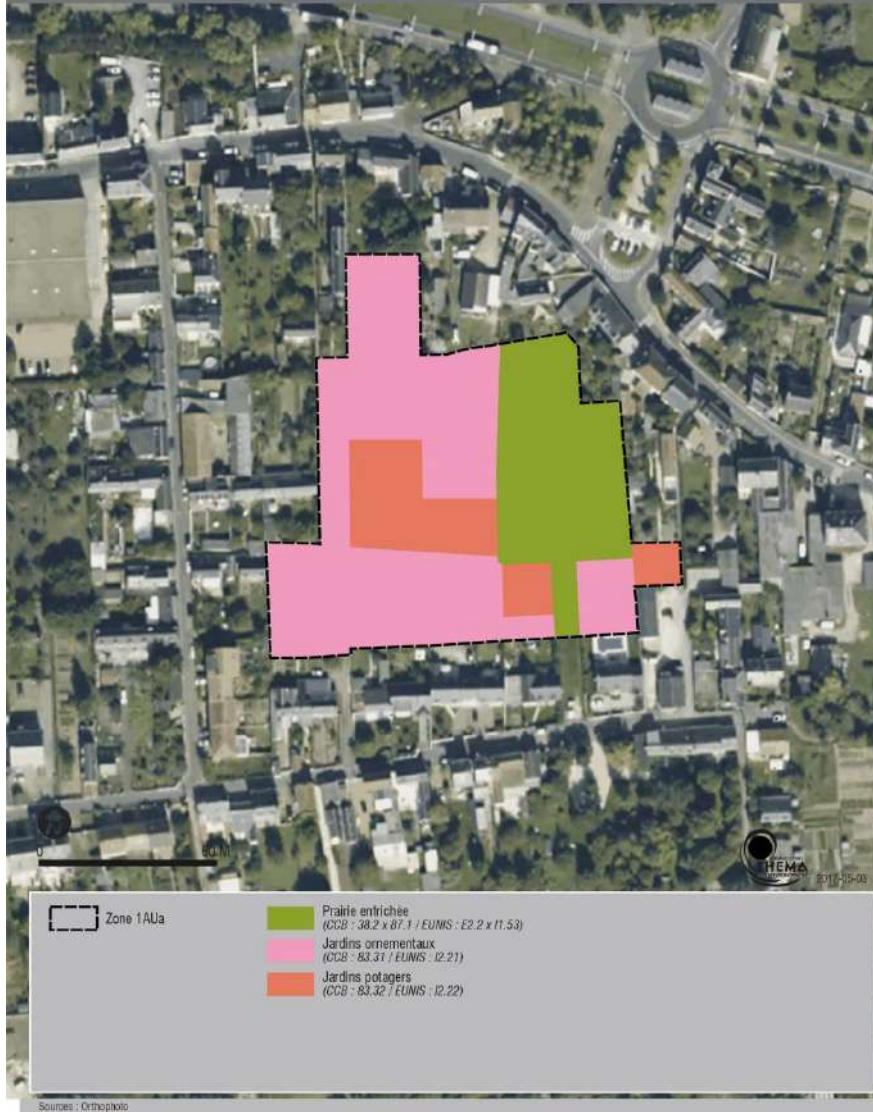
5.2 LE CADRE BIOLOGIQUE

THÈMES	INCIDENCES	MESURES
Cadre biologique	<p>Les zones écologiques d'intérêt identifiées sur le territoire, représentées par la vallée de la Loire, font l'objet au titre de la préservation du patrimoine naturel d'une classification en zone N. Ces milieux établis dans le lit mineur de la Loire sont par ailleurs inscrits dans les zones d'aléa très fort du PPRI Val de Tours – Val de Luynes à préserver de toute urbanisation.</p> <p>Les secteurs d'ouverture à l'urbanisation et les disponibilités foncières significatives eu égard à la trame urbaine existante ne présentent pas d'enjeux écologiques notables. L'analyse des incidences des projets d'ouverture à l'urbanisation ou des secteurs concernés par des aménagements ne montre pas d'effets négatifs notables sur les milieux naturels dans la mesure où seront respectées les préconisations émises dans le cadre des OAP, du règlement ainsi que dans la présente évaluation environnementale. La prise en compte de la réglementation en vigueur et des principes émis au stade OAP permettront sans difficulté de définir des projets d'aménagement intégrés à leur environnement.</p>	<p><i>Mesures intégrées aux OAP et au règlement des zones, visant en particulier à mettre en œuvre différentes mesures participant à l'insertion paysagère et à la prise en compte de la biodiversité (notamment la biodiversité ordinaire dans la trame urbaine dense).</i></p>

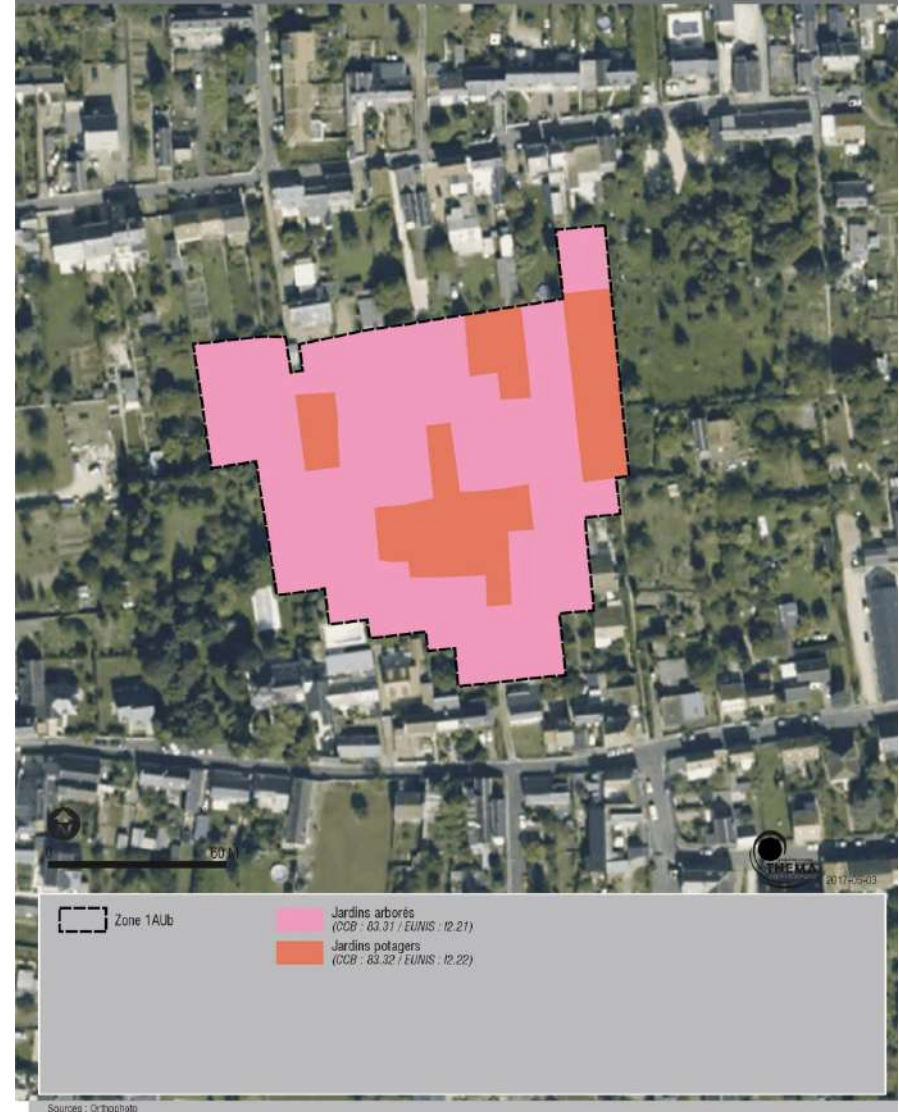
5.3 LE CADRE PAYSAGER

THÈMES	INCIDENCES	MESURES
Paysage	<p>Le projet de territoire s'insère en cohérence avec le paysage existant dans la mesure où il prend en compte le caractère « jardin » des différents îlots, mais exprime également une volonté de se reconnecter avec la Loire et le Cher. Par ailleurs, les évolutions envisagées s'orientent vers un paysage urbain qualitatif : nouvelles formes de jardins collectifs, traitement végétal des voies de desserte, qualité architecturale des fonctions économiques, ... les règles d'urbanisme (hauteurs, recul, emprise au sol) s'inscrivent en cohérence avec les tissus environnants. A l'échelle de l'ensemble du territoire, les évolutions paysagères resteront à la marge, inscrites dans le principe de « ville nature » qui suggère une prise en compte accrue de la composante paysagère.</p>	<p><i>OAP prévoyant des principes favorables à l'insertion paysagère des aménagements</i></p> <p><i>Dispositions réglementaires concernant les obligations imposées en matière de conditions d'implantation, prescriptions architecturales...</i></p> <p><i>Intégration de la préservation du patrimoine UNESCO dans l'article des différentes zones</i></p> <p><i>Éléments bâtis ou arborés identifiés au titre des articles L.151-19 du code de l'urbanisme.</i></p>
Patrimoine	<p>Un recensement a été réalisé (fermes et logis anciens, maisons de maître, lotissements ouvriers, maisons de ville « remarquables », ensembles de maisons de la reconstruction, maisons en façade du quai de Loire, bâtiments singuliers au regard de la fonction occupée, patrimoine industriel, petit patrimoine) et les éléments bâtis à protéger (ou les ensembles bâtis) ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin d'assurer leur préservation.</p>	

SAINT-PIERRE-DES-CORPS
Occupation du sol - Zone 1AUa

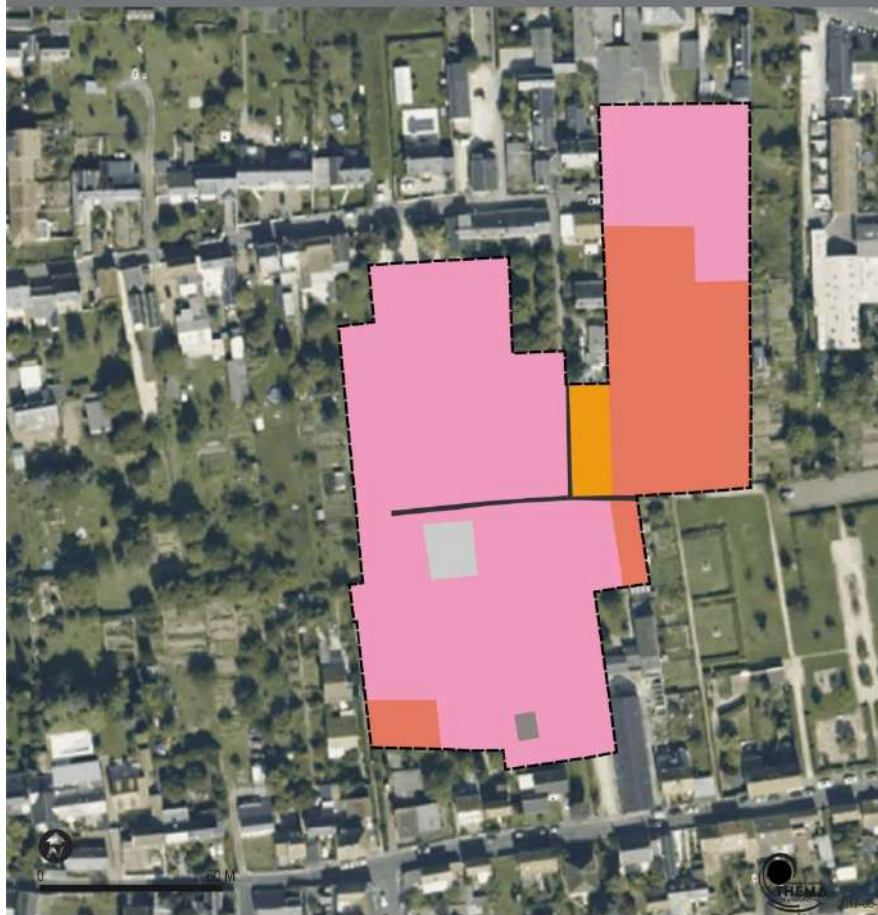


SAINT-PIERRE-DES-CORPS
Occupation du sol - Zone 1AUb



SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Occupation du sol - Zone 1AUc



Zone 1AUc	Jardins arborés (CCB : 83.31 / EUNIS : I2.21)	Hangar
	Jardins potagers (CCB : 83.32 / EUNIS : I2.22)	Voirie, chemin
	Tissu urbain (CCB : 86.1 / EUNIS : J1.1)	
	Friche herbacée (CCB : 87.1 / EUNIS : I1.53)	

Sources : Orthophoto

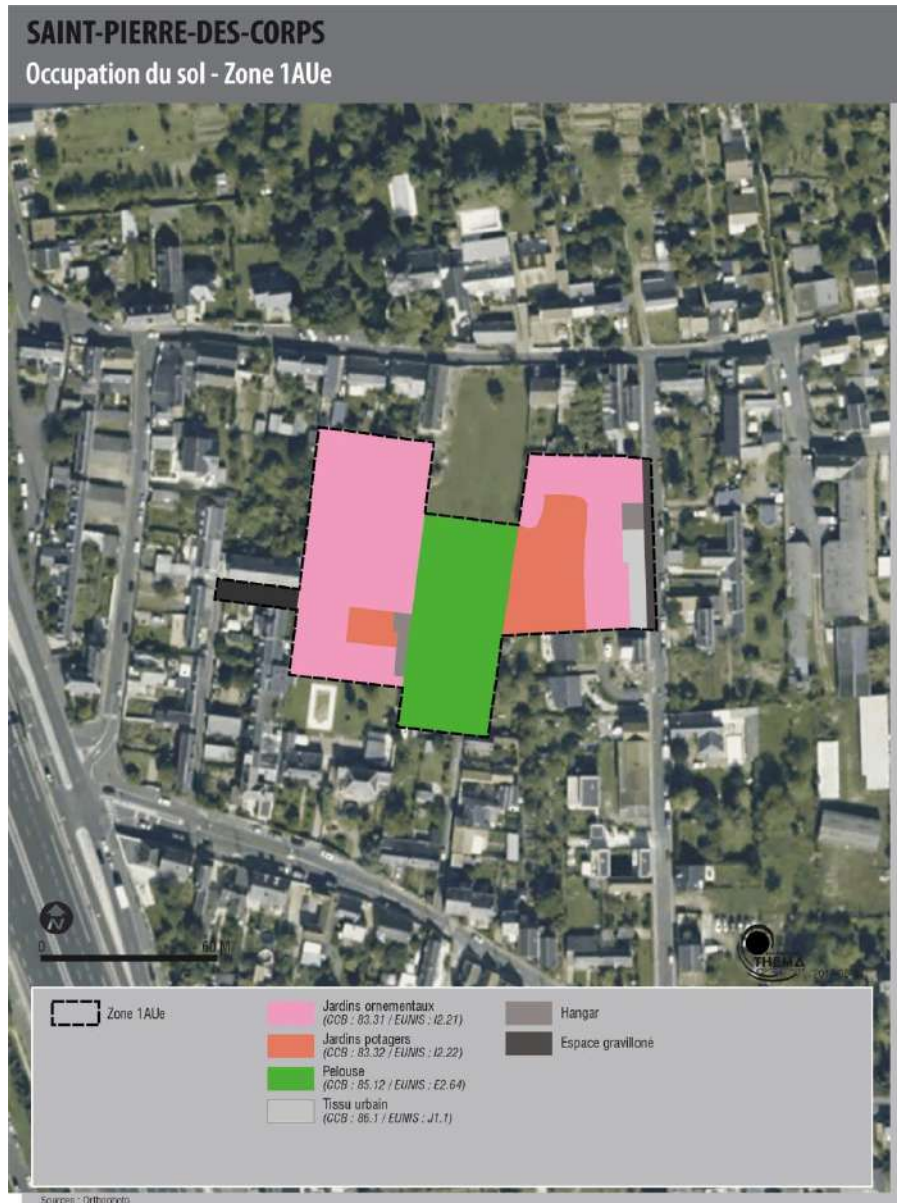
SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Occupation du sol - Zone 1AUd



Zone 1AUd	Jardins ornementaux (CCB : 83.31 / EUNIS : I2.21)	Hangar
	Jardins potagers (CCB : 83.32 / EUNIS : I2.22)	Voirie, chemin
	Tissu urbain (CCB : 86.1 / EUNIS : J1.1)	
	Friche herbacée (CCB : 87.1 / EUNIS : I1.53)	

Sources : Orthophoto



5.4 L'AGRICULTURE ET LA CONSOMMATION FONCIÈRE

THÈMES	INCIDENCES	MESURES
Agriculture et consommation foncière	<p>Le projet de PLU propose un ralentissement fort de la consommation foncière sur la période 2016-2030 : à titre d'exemple, depuis 1999, la consommation foncière s'est élevée à 39 hectares, tandis que pour les 13 prochaines années, la consommation maximale est estimée à 17 hectares environ. Le PLU limite de fait la consommation d'espace, et vise à répondre au plus près aux besoins de la commune, sans consommation urbaine excessive.</p> <p>En cumulé, les espaces agricoles et naturels représentent près de 33 % du territoire (près de 12 % dédiés aux espaces naturels, et près de 21 % dédiés aux espaces agricoles), confortant encore 1/3 de la commune en secteur non voué à l'urbanisation.</p>	<p>PADD visant des objectifs de modération de la consommation d'espace</p> <p>Règles de constructibilité adaptées à l'agriculture et à la préservation des espaces naturels</p>

5.5 LES POLLUTIONS ET LES RISQUES

THÈMES	INCIDENCES	MESURES
Sols pollués	<p>La base de données BASOL (Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie), attestant de la présence de sols pollués, met en exergue huit sites à Saint-Pierre-des-Corps : ces sites, situés à l'écart des zones d'ouvertures à l'urbanisation ou de remaniement urbain à vocation d'habitat, ont fait l'objet d'investigations, de mesures de dépollution et de suivi et/ou de surveillance des services de l'État.</p> <p>De nombreux sites BASIAS ont également été identifiés sur la commune. Dans la mesure où aucune prescription préfectorale ne s'applique sur ces sites, aucune préoccupation significative n'est à attendre. Une veille devra néanmoins être observée lors de la délivrance de permis de construire à proximité de tels sites.</p>	<p>Absence de mesures spécifiques, celles-ci ayant déjà été mises en œuvre sur le secteur à enjeux BASOL.</p> <p>Une veille devra être observée lors de la délivrance de permis de construire à proximité de sites BASIAS.</p>
Pollution lumineuse	<p>Dans la mesure où les évolutions majeures du territoire s'inscrivent dans un secteur d'ores et déjà marqué par une pollution lumineuse significative (secteur de réseau dense de l'éclairage public), aucune incidence spécifique n'est à attendre à ce sujet.</p>	<p>Absence de mesures spécifiques</p>
Risques naturels	<p><i>Risque inondation</i></p> <p>Le principal risque naturel sur le territoire est celui lié aux inondations par crue de la Loire et du Cher. Le projet de la commune prend en compte cette contrainte et le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation en y associant un règlement de zones du PLU limitant strictement les modalités de construction dans les secteurs soumis au risque. Le plan de zonage reporte par ailleurs la Zone de</p>	<p>Dispositions réglementaires strictes du Plan de Prévention du Risque Inondation</p> <p>Rappels dans le règlement de zones</p>

THÈMES	INCIDENCES	MESURES
	<p>Dissipation d'Énergie définie par le PPRI, secteur particulièrement sensible vis-à-vis de cette problématique.</p> <p><i>Risque mouvement de terrain</i></p> <p>Le territoire communal est également sujet au risque de remontée de nappes : la sensibilité du territoire est globalement modérée au niveau du tissu urbain, à l'exception des secteurs urbains situés au nord du territoire (à proximité de la levée de la Loire) où la sensibilité identifiée est forte à nappe sub-affleurante. Une vigilance particulière devra donc être portée dans le cas de l'aménagement de ces secteurs sensibles (zone 1AUa, 1AUc).</p>	
<p>Risques technologiques</p>	<p>Le PLU affiche un règlement qui veille avant tout à ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages, et qui s'attache à limiter les occupations et utilisations du sol afin qu'elles ne présentent pas de nuisances graves vis-à-vis du voisinage. Par ailleurs, les zones d'activités disposent de secteurs dédiés que sont les zones UXa, UXb et UXc. Ces zones sont le plus souvent inscrites à l'écart de l'urbanisation dense, limitant de fait les nuisances pour les habitants.</p>	<p><i>Dispositions réglementaires visant à limiter l'implantation des activités susceptibles de générer des risques et nuisances au sein des zones à vocation d'habitat</i></p>

5.6 LA SANTÉ HUMAINE

THÈMES	INCIDENCES	MESURES
Qualité de l'air	L'évolution des modes de déplacements des habitants à la faveur des transports en commun et des circulations douces, en particulier au sein des agglomérations d'envergure telles que Tours Métropole Val de Loire, ainsi que les évolutions récentes en termes de construction de bâtiments - RT 2012, habitat durable, maison passive...- tendent à limiter l'impact réel en termes d'émissions de gaz à effet participant à la dégradation de la qualité de l'air. L'importance des espaces naturels sur le territoire favorise par ailleurs la dispersion des émissions atmosphériques. Eu égard à ce contexte et aux évolutions récentes, il est aisé de supposer que les concentrations futures, bien que potentiellement plus élevées qu'à l'état actuel, ne seront pas problématiques pour la santé des habitants.	<i>Orientations transversales concourant à la diminution des consommations énergétiques, et donc des émissions de gaz à effet de serre. Ex : développement et renforcement du maillage de circulations douces, renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments...</i>
Ressource en eau potable	Les calculs réalisés sur la base de la dotation hydrique 2015 permettent d'estimer les besoins de la commune (en estimation haute) à 922 632 m ³ /an à l'horizon 2030, soit une moyenne de près de 2527 m ³ /j, bien en deçà des capacités journalières actuelles de production (8 000 m ³ /j). Les besoins en AEP pourront donc être assurés sur le territoire de Saint-Pierre-des-Corps.	<i>Absence d'incidences significatives.</i>
Bruit et nuisances sonores	L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs et le remaniement urbain vont nécessairement induire une augmentation des trafics sur les voiries internes à ces sites et les voiries alentours. L'évolution de l'ambiance sonore au droit des quartiers d'habitat les plus proches des zones à urbaniser sera généralement modérée dans la mesure où les contacts avec les secteurs d'ouverture à l'urbanisation sont de surface limitée. Le contexte d'ores et déjà urbain limite par ailleurs les nuisances acoustiques ex nihilo : les secteurs d'urbanisation future s'inscriront en effet dans une ambiance sonore urbaine préexistante. Il est à noter que les zones d'ouverture à l'urbanisation 1AU (1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe) s'insèrent dans leur globalité ou pour partie dans la zone d'influence sonore de l'autoroute A10 inscrite au classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département.	<i>Projet de territoire visant le développement des circulations douces, apaisées, la réorganisation du profil de voirie des quais de Loire</i>
Champs électromagnétiques	Les différentes sources d'émissions de champs électromagnétiques sont situées au sein ou non loin des secteurs urbanisés de la commune : néanmoins, les bandes de fréquences émises au droit des différents points identifiés répondent à la réglementation et ne dépassent pas les valeurs limites d'exposition du public. Aucun impact significatif n'est donc à attendre dans le cadre de la mise en œuvre du PLU.	<i>Absence de mesures spécifiques</i>

5.7 L'ASSAINISSEMENT ET LES DÉCHETS

THÈMES	INCIDENCES	MESURES
Assainissement des eaux usées	L'évolution démographique de la commune dans les années à venir engendrera une augmentation du flux d'effluents supplémentaires à traiter au niveau de la station d'épuration de la Grange David. Ces effluents pourront être pris en charge par la station dans la mesure où l'actuelle somme des charges entrantes n'atteint que près de 68 % des capacités de traitement de la STEP de la Grange David. En effet, pour rappel, la station dispose d'une capacité nominale de 62 450 m ³ /jour, cependant le débit moyen traité est de 42 459 m ³ /jour. Sur une capacité de 400 000 équivalents-habitants, l'estimation du traitement actuel des effluents représente près de 272 000 EH. Les capacités de traitement de la STEP apparaissent satisfaisantes au regard du projet communal qui permet d'estimer une charge supplémentaire s'élevant à 750 EH à l'horizon 2030.	<i>Absence de mesures spécifiques</i>
Assainissement des eaux pluviales	L'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation va nécessairement concourir à l'augmentation des ruissellements d'eaux pluviales sur le territoire du fait de l'imperméabilisation des sols. Ce phénomène se répercutera sur les milieux récepteurs, à termes la Loire et le Cher via le réseau de collecte des eaux pluviales qui maille le territoire communal ; les modalités de gestion des eaux pluviales mises en œuvre sur les différents secteurs d'ouverture à l'urbanisation, ainsi que le parti pris visant à imposer une part d'espaces végétalisés sur ces sites, viseront à limiter l'impact de l'imperméabilisation des sols (cf. articles 13 des différentes zones).	<i>Dispositions réglementaires des différentes zones visant la gestion des eaux usées</i>
Gestion des déchets	L'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises (activités, commerces, services) sur le territoire de Saint-Pierre-des-Corps sera nécessairement génératrice de déchets, induisant une augmentation des quantités de déchets à collecter sur la commune et à traiter par les services de Tours Métropole Val de Loire. La densification globale de l'habitat favorisera la collecte des déchets en permettant une optimisation technique et économique des parcours de collecte.	<i>Absence de mesures spécifiques</i>

6. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

Pour rappel, la commune de Saint-Pierre-des-Corps est concernée par la présence des sites Natura 2000 suivants :

La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n°FR2400548 « La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes »,

La Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR2410012 « Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire ».

Les orientations du PADD affichent la volonté de la commune d'assurer la « *protection des grands espaces naturels qui bordent la ville* » : ces espaces intègrent notamment les sites Natura 2000 de la vallée de la Loire, et de façon plus large, les secteurs à enjeux de biodiversité. En mettant en évidence les aménités portées par la préservation de ces espaces (identité des paysages, qualité de l'eau et des sols, espaces récréatifs...), le PLU assoit la nécessité de préserver les grands espaces de nature, et ainsi les sites Natura 2000 précédemment évoqués.

Au niveau du plan de zonage, ces sites Natura 2000 relayant l'intérêt des espaces ligériens et dont les périmètres s'appuient sur le lit de la Loire, sont ainsi classés en zone naturelle (zone N) : ce zonage induit de fait une réglementation restrictive concernant l'occupation des sols. Par ailleurs, ce secteur est nécessairement concerné par la zone A EM du PPRi (lit mineur des cours d'eau, lit endigué de la Loire ou du Cher et zone directement inondable par débordement), renforçant les contraintes en termes d'occupation des sols.

La réglementation liée à ce zonage (N) n'est pas strictement définie vis-à-vis des sites Natura 2000, mais son caractère très restrictif concernant des possibilités d'occupation et d'utilisation du sol permet d'assurer indirectement une bonne protection des sites et des enjeux de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire à l'origine de leur désignation.

Les choix faits en termes de localisation des zones à urbaniser, des superficies restreintes ajustées aux besoins locaux économiques et démographiques, les dispositions appliquées à la zone N définie sur l'emprise des sites du réseau Natura 2000 n'impliquent pas d'impact direct sur les sites en question.

La préservation des habitats et des habitats d'espèces d'intérêt communautaire des sites considérés est assurée.

De plus, l'impact indirect du PLU de Saint-Pierre-des-Corps sur ces mêmes sites apparaît non significatif dans la mesure où le projet de PLU n'affecte pas les milieux d'intérêt majeur des espèces ayant permis la désignation des sites.

7. ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU – SUIVI ENVIRONNEMENTAL

L'évaluation environnementale menée ici ex-ante ne peut acquérir validité qu'après une analyse de l'application du PLU et, in fine, de l'état de l'environnement constaté, au regard des projets réalisés.

Il convient donc de mettre en place un suivi environnemental du PLU dans un délai de 6 ans à compter de la délibération d'approbation. Ce suivi passe par la définition d'indicateurs de suivis : par exemple, suivi du contexte territorial (indicateur de contexte, pour une meilleure connaissance du territoire et de son évolution) et suivi stricto sensu des conséquences de la mise en œuvre du PLU (indicateurs de résultat).

En conséquence, dans le cadre du PLU de Saint-Pierre-des-Corps, plusieurs indicateurs de suivi sont proposés afin de rendre compte des orientations et des objectifs fixés en matière de préservation de l'environnement et des effets de la mise en œuvre du projet.

Les indicateurs détaillés ci-après constituent des outils d'évaluation du PLU de Saint-Pierre-des-Corps au regard de l'état initial de l'environnement détaillé dans le rapport de présentation.

Le respect des objectifs fixés pourra être mis en évidence par les résultats des indicateurs de suivi et sera motif à des ajustements éventuels afin de garantir une prise en compte optimale des composantes environnementales fondamentales du territoire de Saint-Pierre-des-Corps.

Thème	Indicateur de suivi	Résultats/Effet du suivi	Etat initial	Source
Occupation du sol et consommation d'espace				
Occupation du sol	Évolution de la répartition des terrains sur la commune	Maintien d'une croissance urbaine limitée	Zones U : 753,02 ha Zones AU : 8,16 ha Zones A : 130,26 ha Zones N : 238,56 ha	Zonage du PLU
Eaux superficielles et souterraines				
Ressource en eau	Estimation de la consommation d'eau potable par habitat et par an	Surveillance de la consommation annuelle d'eau et tendance du rapport de l'évolution de la population avec la consommation totale	Nombre d'abonnés en 2015 : 5804 Volumes vendus aux abonnés en 2015 : 872 287 m ³ Volume moyen annuel consommé par abonné : 150,3 m ³	RPQS Ville de Saint-Pierre-des-Corps
Consommations et productions énergétiques				
Consommations énergétiques de l'habitat	Répartition du parc de logements – nombre de constructions BBC, HQE...	Surveillance de la consommation annuelle d'électricité et des nouvelles pratiques	Nombre de nouvelles constructions basse consommation / haute performance énergétique	Demandes d'autorisation formulées auprès de la mairie
	Installations de production d'énergie renouvelable individuelles (solaire, éolien, géothermie...)		Nombre de nouvelles installations autorisées à partir de la mise en œuvre du PLU	
Patrimoine naturel				
Terres agricoles	Surveillance de la consommation foncière et bilan sur les espaces naturels et l'activité agricole	Maintien de l'activité agricole de la varenne et des jardins familiaux	130,26 ha de terres inscrites en zone agricole	Zonage du PLU
Espaces boisés	Protection des milieux naturels	Maintien d'espaces boisés / arborés présentant un intérêt écologique ou paysager en zone urbaine	24,53 ha	Zonage du PLU
Risques et nuisances				
Risque d'inondation	Surveillance des constructions en zone inondable : nombre d'autorisations délivrées dans les différents secteurs d'aléas	Meilleure prise en compte du risque d'inondation	Voir zonage et cadastre	Zonage du PLU et demandes d'autorisation formulées auprès de la mairie

Thème	Indicateur de suivi	Résultats/Effet du suivi	Etat initial	Source
Déplacements				
Déplacements doux	Évolution du linéaire de liaisons douces communales	Surveillance du linéaire de liaisons douces existantes et créées	« 0 » afin d'estimer le linéaire créé à partir de l'application du PLU élaboré	Zonage du PLU (emplacements réservés mis en œuvre pour liaisons douces) et permis d'aménager / dossier d'autorisation des opérations urbaines
Déchets				
Eaux usées	Suivi du fonctionnement de la station d'épuration de la Grange David et suivi de la qualité des rejets - annuelle	Surveillance de la capacité épuratoire de la station d'épuration et des volumes à l'entrée de la station	Rapport de fonctionnement annuel Tour(s)plus	RPQS Tour(s)plus
	Suivi du réseau d'assainissement des eaux usées et des installations d'assainissement autonomes	Évolution du linéaire de réseaux d'eaux usées, état et fonctionnement, nombre de raccords		SPANC Tour(s)plus

8. ANALYSE DES MÉTHODES UTILISÉES ET DES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES POUR ÉVALUER LES EFFETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

8.1 LES GÉNÉRALITÉS

En matière d'aménagement, les projets, de quelque nature qu'ils soient, interfèrent avec l'environnement dans lequel ils sont réalisés. L'établissement du volet environnemental dans la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Pierre-des-Corps a pour objectif de fournir des éléments d'aide à la décision quant aux incidences environnementales du projet et d'indiquer les mesures correctives à mettre en œuvre par le maître d'ouvrage, afin d'en assurer une intégration optimale.

8.2 L'ESTIMATION DES IMPACTS ET LES DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

L'estimation des impacts sous-entend :

- de disposer de moyens permettant de qualifier, voire de quantifier, l'environnement (thème par thème a priori),
- de savoir gérer, de façon prédictive, des évolutions thématiques environnementales.

Le premier point, pour sa partie qualitative est du domaine de la réalité : l'environnement est aujourd'hui appréciable vis-à-vis de ses diverses composantes, avec des niveaux de finesse satisfaisants, et de façon objective (existence de méthodes descriptives). La partie quantitative n'est de façon générale appréciée que dans les domaines s'y prêtant, plutôt orientés dans les thèmes de cadre physique ou bien de l'environnement humain et socio-économique (hydraulique, bruit...) ; d'autres (tel l'environnement paysager par exemple) font appel à certaines appréciations subjectives, dont la quantification ne peut être aisément envisagée.

Le second point soulève parfois également des difficultés liées au fait que certaines sciences, complexes, telles les sciences biologiques et écologiques, ne sont que modérément (voire pas) prédictives.

Enfin, le document de planification renvoie, selon le principe de subsidiarité, aux éventuelles études ultérieures que devront satisfaire un certain nombre de projets prévus dans le cadre de ce PLU ; études devant faire l'objet, dans certains cas, d'une autorisation administrative.

8.3 LE CAS DU PLU DE SAINT-PIERRE-DES-CORPS

Dans le cadre de ce dossier, la méthode utilisée a consisté en la définition, pour chacun des thèmes de l'environnement, de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences sur l'environnement de la planification de l'urbanisation du territoire communal.

Les milieux naturels ont fait l'objet d'une description issue des données bibliographiques mais également des résultats des prospections de terrain (menées en mars et avril 2017).

Ces informations ont été gérées par des spécialistes qui mènent régulièrement, de façon professionnelle, les études d'incidences de cette nature, dans des contextes voisins (même si à chaque étude des spécificités apparaissent : géographie, environnement périphérique...).