

DEPARTEMENT D'INDRE-ET-LOIRE  
COMMUNE DE ROUZIERIS DE TOURAINE



**Modification simplifiée n°1**  
du Plan Local d'Urbanisme

**NOTICE DE  
PRESENTATION**



P.L.U. approuvé le 11 janvier 2011  
Modification simplifiée n°1 approuvée le ... ..

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
municipal en date du ... ..



# Sommaire

Préambule.....	3
Modification de l'OPA de la zone 1AU du Grand Cimetière.....	4

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rouziers-de-Touraine a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 janvier 2011.

**La présente procédure de modification simplifiée a pour objectif:**

- La modification des principes d'aménagement de la zone 1AU du Grand Cimetière.***

Conformément aux dispositions des articles L.153-31, L.153-41 et L. 153-45 du code de l'urbanisme, lorsque l'évolution du document d'urbanisme n'a pas pour effet :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance;*

il est possible de recourir à une procédure de modification, celle-ci pouvant être menée suivant une procédure simplifiée si elle n'a pas pour objet :

- «1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.»*

Après notification de la modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées, le dossier est mis à disposition du public pendant une durée d'un mois.

A l'issue de cette mise à disposition, le Conseil Municipal approuve la modification simplifiée, éventuellement amendée pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées et des observations du public.

# Modification de l'OPA de la zone 1AU du Grand Cimetière

## Le contexte:

Un projet d'aménagement est en cours sur la zone 1AU du Grand Cimetière, pour la partie située au nord du Chemin de la Religieuse. Le projet est porté par Val Touraine Habitat.

L'Orientation particulière d'aménagement du PLU approuvé en 2011 prévoit au minimum la création de deux accès viaires pour cette partie nord, l'un depuis le Chemin de la Religieuse, l'autre depuis la rue du Grand Chemin, via un emplacement réservé (n°1) pour accès.

Le projet de Val Touraine Habitat ne prévoit qu'un seul accès viaire depuis le chemin de la Religieuse, l'autre accès n'étant pas réalisable du fait d'une rétention foncière sur la parcelle concernée par l'emplacement réservé n°1. Le projet prévoit néanmoins une possibilité de raccordement piéton ultérieur vers la rue du Grand Chemin. La municipalité souhaite conserver l'emplacement réservé n°1 au PLU.

### *Extrait du plan d'aménagement de Val Touraine Habitat.*



## Objet de la modification simplifiée:

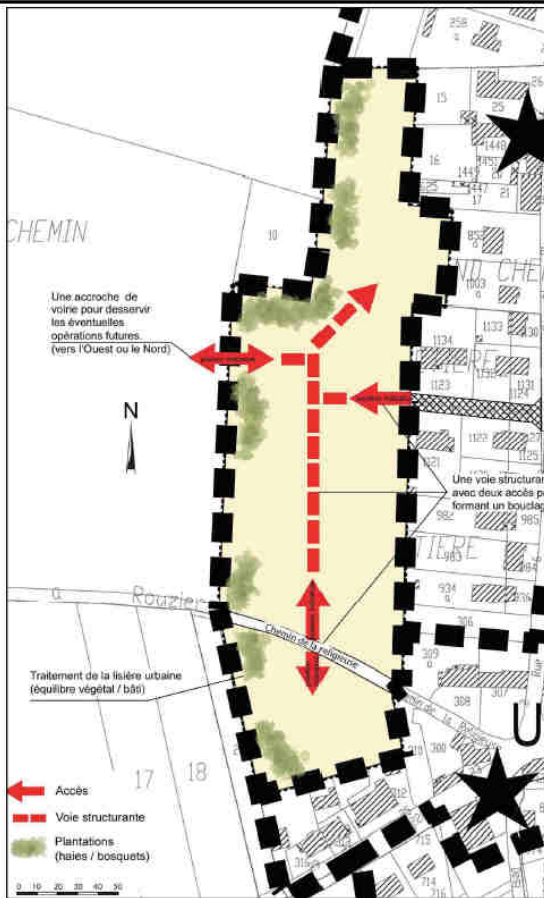
Face à ce contexte, l'objet de la présente procédure consiste en la modification de l'OPA de la zone 1AU du Grand Cimetière en supprimant l'obligation de créer un 2<sup>ème</sup> accès viaire vers la rue du Grand Chemin.

## Les pièces du PLU à modifier:

La pièce n°3 du PLU « Orientations particulières d'aménagement » pour la zone 1AU du Grand Cimetière est à modifier.

## Extrait des principes d'aménagement de la zone 1AU du Grand Cimetière avant :

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 1AU DU GRAND CIMETIÈRE



#### ■ Principes d'aménagement:

##### Accès et voirie:

Deux accès principaux à la zone permettront un bouclage de voirie pour la partie au nord du chemin de la Religieuse. L'un des accès se localisera à partir du chemin de la Religieuse, l'autre à travers la zone pavillonnaire existante, depuis la rue du Grand Chemin. Un emplacement réservé n° 1 a été inscrit au plan à cet effet.

En outre, l'aménagement de la zone devra prendre en compte dans une démarche, à priori, les éventuelles extensions de l'urbanisation à très long terme, en prévoyant une accroche de voirie vers les terrains agricoles. La position de la flèche d'intention du schéma est indicative. L'accroche sera à implanter côté nord ou côté ouest, vers les terres agricoles susceptibles d'être urbanisées par la suite.

Une voie structurante et traversante devra rejoindre ces trois accès afin de permettre la desserte de l'ensemble des lots compris dans cette partie nord de la zone 1AU. Le bouclage de voirie ainsi réalisé assurera une circulation fluide et une cohérence et continuité avec le reste du fonctionnement de la zone agglomérée.

Pour la partie au sud du chemin de la Religieuse, les lots seront desservis par un ou plusieurs accès depuis cet axe.

##### Lisière urbaine:

Étant donné l'absence de limite naturelle à l'urbanisation, il sera nécessaire de traiter de manière qualitative la limite entre la future opération urbaine et la zone agricole, ceci afin d'intégrer au mieux les abords de l'agglomération dans l'environnement et d'assurer un bon équilibre entre le bâti et le végétal. Pour ce faire, des plantations sous forme de haies et bosquets avec arbres de hautes tiges seront réalisées. Les essences devront être locales.

#### ■ Consommation raisonnée de l'espace et mixité sociale:

Les besoins en surface « à urbaniser » ont été estimés dans une approche soucieuse des principes fondateurs du développement durable en urbanisme, sur la base d'une densité moyenne de l'ordre de 12 à 15 logements à l'hectare. L'aménagement de la zone devra respecter ce ratio afin de limiter la consommation et l'artificialisation des espaces agricoles et naturels.

En outre le règlement du secteur 1AU du Grand Cimetière prévoit, dans son article 2, les dispositions suivantes:

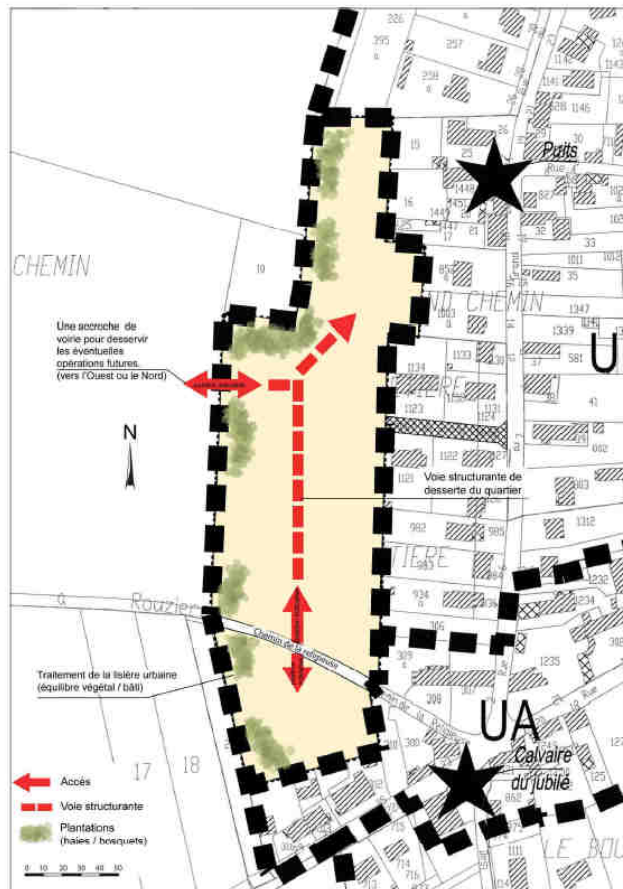
« Pour les opérations nouvelles privées ou publiques, il devra être créé au moins 20% de logements locatifs sociaux, en application de l'article L.123-1, 16° du Code de l'Urbanisme ».

Ces dispositions, rappelées sur les documents graphiques, assurent le respect du principe de mixité, rappelé par l'article L.123-1, 16° du Code de l'Urbanisme, en appliquant un pourcentage minimum de logements sociaux dans l'opération. Ce pourcentage de logements sociaux s'applique de façon générale sur toute la zone 1AU du Grand Cimetière.



## Extrait des principes d'aménagement de la zone 1AU du Grand Cimetière après :

### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE 1AU DU GRAND CIMETIÈRE



#### Principes d'aménagement:

##### Accès et voirie:

Au moins un accès principal à la zone, à partir du chemin de la Religieuse, permettra de desservir la partie au nord.

En outre, l'aménagement de la zone devra prendre en compte dans une démarche, a priori, les éventuelles extensions de l'urbanisation à très long terme, en prévoyant une accroche de voirie vers les terrains agricoles. La position de la flèche d'intention du schéma est indicative. L'accroche sera à planter côté nord ou côté ouest, vers les terres agricoles susceptibles d'être urbanisées par la suite.

Pour la partie au sud du chemin de la Religieuse, les lots seront desservis par un ou plusieurs accès depuis cet axe.

##### Lisière urbaine:

Etant donné l'absence de limite naturelle à l'urbanisation, il sera nécessaire de traiter de manière qualitative la limite entre la future opération urbaine et la zone agricole, ceci afin d'intégrer au mieux les abords de l'agglomération dans l'environnement et d'assurer un bon équilibre entre le bâti et le végétal. Pour ce faire, des plantations sous forme de haies et bosquets avec arbres de hautes tiges seront réalisées. Les essences devront être locales.

#### Consommation raisonnée de l'espace et mixité sociale:

Les besoins en surface « à urbaniser » ont été estimés dans une approche soucieuse des principes fondateurs du développement durable en urbanisme, sur la base d'une densité moyenne de l'ordre de 12 à 15 logements à l'hectare. L'aménagement de la zone devra respecter ce ratio afin de limiter la consommation et l'artificialisation des espaces agricoles et naturels.

En outre le règlement du secteur 1AU du Grand Cimetière prévoit, dans son article 2, les dispositions suivantes :

« Pour les opérations nouvelles privées ou publiques, il devra être créé au moins 20% de logements locatifs sociaux, en application de l'article L.123-1, 16° du Code de l'Urbanisme ».

Ces dispositions, rappelées sur les documents graphiques, assurent le respect du principe de mixité, rappelé par l'article L.123-1, 16° du Code de l'Urbanisme, en appliquant un pourcentage minimum de logements sociaux dans l'opération. Ce pourcentage de logements sociaux s'applique de façon générale sur toute la zone 1AU du Grand Cimetière.