

Département d'Indre-et-Loire

TOURS METROPOLE – VAL DE LOIRE
Commune de Saint-Cyr-sur-Loire

ENQUETE PUBLIQUE

**relative au projet de modification n°1
du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire
présenté par Tours Métropole – Val de Loire**

II – AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



SOMMAIRE

| | |
|---|------|
| I. Rappel des conditions d'organisation de l'enquête | p. 3 |
| II. Objectifs de la procédure | p. 3 |
| III. Déroulement de l'enquête publique | p. 5 |
| IV. Participation du public | p. 5 |
| V. Synthèse des observations | p. 6 |
| VI. Conclusion et avis | p. 7 |

Légende photos première page

| | |
|---|--|
| 1- Emplacement réservé n°27 (côté allée de la Gruette) | 2- Site de l'OAP n°6 La Gruette (depuis l'emplacement réservé n°27) |
| 3- Boulevard Charles De Gaulle (vers TOURS) | 4- Allée de la Gruette (vers rue de Palluau) |

I - Rappel des conditions d'organisation de l'enquête publique :

Les présentes conclusions et l'avis motivé concernent l'enquête publique relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la Commune de Saint-Cyr-sur Loire, département d'Indre-et-Loire.

La désignation du Commissaire Enquêteur intervient par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'Orléans, décision n°E19000028/45 du 14 février 2019.

Les modalités d'organisation de l'enquête publique sont fixées par arrêté de Monsieur le Président de Tours Métropole – Val de Loire, en date du 25 mars 2019 (arrêté n° AR-2019/41), présenté au contrôle de légalité en Préfecture d'Indre-et-Loire à Tours, le 25 mars 2019.

La Commune de Saint-Cyr-sur-Loire

La Commune de Saint-Cyr-sur-Loire est localisée au Nord-Ouest de l'agglomération tourangelle à proximité immédiate de Tours. Elle compte : 15 911 habitants (population municipale) – **source données INSEE – 1^{er} janvier 2014**, pour une superficie de 1 350 ha (13,50 km²), soit une densité moyenne de 1 178 habitants/km².

La Commune, rattachée administrativement à l'arrondissement de Tours, fait partie, depuis 2015, du canton de Saint-Cyr-sur-Loire qui regroupe 5 communes (Fondettes, La Membrolle-sur-Choisille, Luynes, Saint-Cyr-sur-Loire, Saint Etienne de Chigny) pour 36 206 habitants (population municipale) – **source données INSEE – 1^{er} janvier 2014**, sur un territoire de 107,32 km².

Pour la gestion de son territoire, la commune de Saint-Cyr-sur-Loire fait partie de la métropole Tours Métropole-Val de Loire Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), qui assure l'exercice de compétences en lieu et place de la commune.

Tours Métropole Val de Loire compte, à ce jour, 22 communes représentant 299 127 habitants pour un bassin de 537 000 emplois – **source site internet de « Tours Métropole Val de Loire »**.

Le document d'urbanisme de la commune doit obligatoirement intégrer les dispositions définies par différents outils de planification et de protection établis sur une échelle plus large que celle du territoire communal, à savoir :

- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Loire Bretagne),
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
- le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE),
- le Schéma Départemental d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP),
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT de l'agglomération Tourangelle),
- le Programme Local de l'Habitat (PLH initié par la Communauté d'Agglomération Tours Plus dont la gestion est transférée à Tours Métropole Val de Loire),
- le Plan de Prévention contre les Risques naturels d'Inondations (PPRI du Val de Tours – Val de Luynes).

II - Objectifs de la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme :

Pour mémoire, la compétence élaboration des documents d'urbanisme est exercée par la métropole, Tours Métropole – Val de Loire. Le droit d'occupation des sols de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire est régi par un plan local d'urbanisme (PLU), approuvé par délibération du conseil métropolitain en date du 1^{er} mars 2018.

Les objectifs de la procédure objet de l'enquête publique sont définis à deux reprises :

- par la délibération du conseil municipal de Saint-Cyr-sur-Loire du 15 octobre 2018 sollicitant, auprès de de Tours Métropole – Val de Loire, le lancement de la procédure de modification n°1 du PLU,
- par l'information donnée au conseil métropolitain de Tours Métropole – Val de Loire, lors de la séance du 19 novembre 2018.

La modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire porte sur les points suivants :

*** Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

OAP n°2 Central Parc – Bois Ribert :

La modification est justifiée par le transfert de l'EHPAD, situé actuellement au n°21 de l'Avenue Ampère. Sur le schéma de principe, deux zones de construction destinées à l'habitat individuel intermédiaire sont réaffectées en zone de construction destinée à l'habitat intermédiaire collectif. Sur la zone 1AUa, le mode de calcul des 25 % de logements sociaux se fait par rapport à l'ensemble du site de Central Parc et non plus par projet de logement comme prévu initialement au PLU.

OAP n°6 La Gruette :

La modification est justifiée par l'adjonction au périmètre de l'OAP de deux parcelles supplémentaires pour une surface de 1 407 m². Sur le schéma de principe, cette extension s'accompagne de l'apparition de trois zones supplémentaires destinées à l'implantation de petits collectifs R+1+A à R+2+A maximum au milieu du parc. La zone du parc à aménager s'en trouve agrandie. La zone d'habitat individuel en est réduite d'autant.

*** Modifications apportées au plan de zonage**

Le plan de zonage est modifié pour prendre en compte les éléments suivants :

- création d'un secteur UAc pour le quartier Mailloux,
- extension de la zone 1AUd de la Gruette,
- rectification de quatre erreurs matérielles dans le report de limites de zones et dans l'intitulé d'un lieu-dit.

*** Modifications apportées au tableau des surfaces**

La modification du tableau des surfaces est la conséquence des dispositions énoncées ci-dessus.

*** Modifications apportées aux emplacements réservés**

Les modifications sont de plusieurs types :

- pour deux emplacements, l'emprise est modifiée (ER n°5 et ER n°27),
- pour un emplacement, l'objet est complété et une erreur matérielle est rectifiée (ER n°60),
- deux emplacements changent de numérotation (ER n°64 devient ER n°13 et ER n°63 devient ER n°41).

D'autre part, suite à la création de Tours Métropole – Val de Loire, la compétence en matière de création, d'aménagement et d'entretien des voiries est exercée de plein droit par la métropole pour l'ensemble des communes constituant son territoire. En conséquence, 50 emplacements réservés, créés par la commune de Saint-Cyr-sur-Loire dans les précédents documents d'urbanisme, pour la réalisation de projets divers concernant la voirie, sont transférés au bénéfice de Tours Métropole – Val de Loire.

*** Modifications apportées à la liste des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les trois modifications portent :

- sur la modification de la nature de l'élément protégé (n°V10 – 1 arbre au lieu de 3),

- sur la suppression d'un élément celui-ci ayant disparu (n°V20 – arbre abattu avant l'approbation du PLU),
- la création d'une nouvelle protection qui reprend la numérotation de l'élément précédent (n°V20 – protection d'un cèdre).

*** Modifications des annexes**

La modification des annexes porte sur :

- l'introduction au PLU d'une pièce supplémentaire (Périmètre de préemption des espaces naturels et sensibles),
- la modification du document Périmètre des sursis à statuer qui concerne 5 secteurs (périmètres d'étude n°1, n°6, n°10, n°11 et n°13). Les modifications apportées à ce document concernent des rectifications sur l'identification des parcelles composant les périmètres d'étude.

*** Modifications apportées au règlement d'urbanisme**

Celles-ci résultent des modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) n°2 et n°6, de la création du secteur UAc de Mailloux et de la nécessité de préciser la portée de certaines règles et (ou) de rectifier des erreurs matérielles sur le document initial.

Les points principaux modifiés au règlement d'urbanisme concernent :

- la gestion des obligations de construction du quota de 25 % de logements sociaux,
- la possibilité de prévoir des installations de production d'énergie utilisant l'énergie solaire,
- les accès et voiries aux constructions (voies internes),
- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
- l'emprise au sol des constructions,
- la hauteur maximale des constructions et la nature des toitures,
- l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords,
- la gestion des aires de stationnement, des espaces libres et des plantations.

III - Déroulement de l'enquête publique :

L'enquête publique a eu lieu en Mairie de Saint-Cyr-sur-Loire (siège de l'enquête) et dans les locaux de Tours Métropole – Val de Loire, du lundi 29 avril 2019 à 8 h 30 au mardi 4 juin 2019 à 17 h 00. Au cours de cette période, le commissaire enquêteur a tenu deux permanences en mairie de Saint-Cyr-sur-Loire (lundi 13 mai 2019 – mardi 28 mai 2019).

L'enquête publique s'est déroulée sans incident.

Les éléments constituant le dossier étaient de nature à assurer l'information du public sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme. Toutes les procédures d'information, fixées par la réglementation avant et pendant la période de déroulement effectif de l'enquête, ont été respectées.

IV – Participation du public :

Suivant décompte réalisé à partir des deux registres d'enquête, la participation effective du public porte sur 67 contributions apportées au cours de l'enquête publique, contributions auxquelles il faut ajouter deux pétitions ayant recueilli 186 signatures.

Ces contributions prennent des formes diverses. Certaines abordent plusieurs points, certaines sont très argumentées notamment par la production de jurisprudences, de mémoire d'avocats, de photos, d'autres contributions sont plus succinctes, d'autres enfin ont été complétées par des documents remis dans un deuxième temps, ce qui explique notamment que certaines personnes ou associations aient effectué plusieurs interventions au cours de la procédure.

La participation directe (hors signature des pétitions) peut raisonnablement être estimée à près de 60 personnes à titre individuel. Trois associations, dont deux qui sont à l'origine des pétitions déposées au cours de l'enquête, ont également apporté leurs contributions.

Les contributions sont recueillies en totalité sur le registre d'enquête mis à disposition du public en mairie de Saint-Cyr-sur-Loire. Pour mémoire, aucune observation n'a été enregistrée sur le registre mis à disposition au siège de Tours Métropole – Val de Loire.

Ces données traduisent la participation effective du public à l'enquête. Ne sont pas comptabilisées, les personnes venues simplement consulter le dossier sans que cette démarche ne donne lieu à la rédaction d'une contribution, ni les personnes ayant consulté le dossier via internet.

Ce premier constat permet d'affirmer que l'information, mise en place autour du déroulement de la procédure, par les services de Tours Métropole – Val de Loire et ceux de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire, permettait la participation effective de la population à l'enquête publique.

V - Synthèse des observations relatives au projet de modification n°1 du PLU :

Au final, les différentes contributions recueillies au cours de l'enquête permettent l'identification de 97 observations (hors pétitions) que l'on peut classer en trois catégories :

*** Contributions en lien avec le projet de modification de l'OAP n°6 portant sur le quartier de la Gruette**

7 observations : protection du monument historique Manoir de la Gruette

14 observations : circulation et stationnement dans le quartier,

12 observations : insertion dans l'environnement du site,

3 observations : protection des conifères bordant la rue Georges Guérard,

6 observations : densification de l'urbanisation (rapport au PADD),

9 observations : gestion de la procédure d'évolution du PLU,

10 observations : rejet global du projet « La Gruette 2 ».

*** Contributions portant sur d'autres sujets en lien avec la procédure de modification du PLU**

5 observations : gestion des emplacements réservés,

6 observations : préservation du patrimoine et de l'environnement naturel du territoire communal,

2 observations : développement de l'urbanisation et difficultés de circulation,

6 observations : dispositions prévues au règlement d'urbanisme.

*** Contributions ne relevant pas de la procédure de modification du plan local d'urbanisme**

4 observations : demandes de déclassement de parcelles espace boisé classé,

1 observation : contentieux sur les modalités d'aménagement du boulevard Charles De Gaulle,

5 observations : demandes d'information sur les projets d'aménagement de périmètres d'études,

1 observation : conditions de cession des emprises de l'emplacement réservé n°60,

1 observation : valorisation du patrimoine historique du quartier Chanterie.

Pour mémoire, quelques interventions, qui visent à rectifier ou à confirmer des contributions déjà déposées, sont sans effet direct sur la procédure.

Il est significatif de constater que :

- 61 observations portent sur la modification de l'OAP n°6 / quartier de la Gruette (63 %). Ces observations expriment, toutes, une opposition manifeste au projet de modification de cette OAP, opposition qui s'est également largement exprimée au travers des 186 signatures recueillies par les deux pétitions déposées en fin d'enquête,
- 19 observations portent sur divers sujets relevant de la procédure de modification du plan local d'urbanisme (19,5%),
- 17 observations doivent être considérées comme étant hors procédure (17,5 %).

VI – Conclusions et avis :

La portée du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme peut se mesurer par rapport aux objectifs retenus par la collectivité. Après quelques mois d'application, pour mémoire le PLU a été adopté le 1^{er} mars 2018, des adaptations sont nécessaires. Dans le cas de la présente procédure, on peut identifier plusieurs catégories d'adaptations.

Les premières sont des adaptations que l'on pourrait qualifier d'adaptations visant à permettre la mise en œuvre de projets d'ensemble. C'est le cas notamment des propositions de modification des deux opérations d'aménagement et de programmation de Central Parc-Bois Ribert (OAP n°2) et de la Gruette (OAP n°6). A un degré moindre, on peut ranger dans la même catégorie la création d'un secteur UAc couvrant le quartier Mailloux, puisque la modification proposée permet la réalisation effective d'un projet déjà porté par le PLU.

La seconde catégorie concerne des adaptations liées à la gestion de points liés à des aménagements spécifiques. C'est le cas notamment des modifications apportées à l'emplacement réservé n°27.

La troisième catégorie vise à adapter le PLU à des dispositions réglementaires qui ne s'imposaient pas lors de la phase d'étude. C'est le cas notamment du transfert de la série d'emplacements réservés, créés pour réaliser à terme des opérations de voirie, au bénéfice de Tours Métropole – Val de Loire.

La quatrième catégorie d'adaptations, après cette première année de vie du plan local d'urbanisme, porte sur des points du règlement que le porteur de projet souhaite préciser et parfois faire évoluer afin d'en faciliter la compréhension par l'utilisateur et l'application par le service instructeur du droit des sols.

Enfin, outre, l'adaptation de certains points du règlement d'urbanisme, rendue nécessaire pour permettre la mise en œuvre effective des nouveaux projets portés par les deux OAP modifiées et le quartier du Mailloux, la modification n°1 du plan local d'urbanisme vise à rectifier des erreurs matérielles constatées dans les documents d'urbanisme.

Ces adaptations, quelle qu'en soit la nature, doivent contribuer à conforter la finalité première du document d'urbanisme qui est de réunir, pour les années à venir, les conditions d'un développement cohérent et équilibré du territoire communal, notamment pour ce qui concerne la préservation de la qualité de vie des habitants.

*** adaptations visant à permettre la mise en œuvre de projets d'ensemble**

OAP n°2 Central Parc – Bois Ribert :

La modification, dont la seule justification portée par le rapport de présentation est le transfert de l'EHPAD situé actuellement au n°21 de l'Avenue Ampère, s'accompagne de modifications sur le schéma de principe de l'OAP. Outre le fait que le futur emplacement de l'EHPAD n'est pas précisé, deux zones de constructions destinées à l'habitat individuel intermédiaire sont réaffectées en zones de constructions destinées à l'habitat intermédiaire collectif, ce qui implique une augmentation du nombre de logements construits sur ces deux zones de construction qui n'est pas non plus explicitée par le rapport de présentation.

D'autre part pour les emprises de cette OAP, vouées à l'habitat (1AUa), le règlement d'urbanisme est modifié. Le mode de calcul du quota des 25 % de logements sociaux se fait par rapport à l'ensemble du site de Central Parc et non plus par projet de logement comme prévu initialement au PLU.

Dans l'absolu, le nouveau mode de répartition proposé peut conduire à ce que les logements sociaux soient regroupés sur une même partie du site, ce qui ne va pas dans le sens du renforcement de la mixité sociale.

Il me semblerait pertinent de préciser davantage les modalités d'application de cette règle pour conforter les conditions de mise en œuvre du principe de mixité sociale.

OAP n°6 La Gruette :

Comme déjà indiqué, c'est le projet de modification de cette OAP qui a le plus mobilisé la participation citoyenne. 61 observations et 186 signatures recueillies sur les deux pétitions rejettent ce projet. Les motifs de rejet sont multiples et il convient pour chacun d'entre eux de les replacer dans le contexte du quartier de la Gruette.

- la protection du Manoir de la Gruette, classé monument historique, situé à proximité du site de l'OAP.

A ce stade de la procédure, le risque de covisibilité entre les immeubles, dont la construction est prévue à l'intérieur du périmètre de l'OAP n°6 et le Manoir de la Gruette, s'il est réel, ne peut à lui seul justifier le refus de l'évolution des objectifs de construction de cette OAP, tels qu'ils sont définis par la procédure de modification.

Il est rappelé que, comme cela avait déjà été le cas lors de la construction des immeubles de Gruette 1, toute nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager et permis de construire) sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France à qui il appartiendra de mesurer l'impact sur le monument classé de la covisibilité générée par les nouveaux projets mis en œuvre.

- la circulation et le stationnement dans le quartier de la Gruette

En l'attente d'une nouvelle analyse des conditions de circulation sur le secteur de la Gruette qui semble, à ce jour, indispensable, il paraît raisonnable de limiter les possibilités de constructions nouvelles aux 30 logements qui étaient initialement prévus par l'OAP n°6 portée par le PLU du 1^{er} mars 2018.

D'autre part, je recommande la réalisation d'une nouvelle étude permettant d'actualiser les données relatives aux contraintes de circulation sur les voies qui permettent la liaison entre le quartier et la Gruette et notamment le centre-ville et les zones commerciales. Pour ce qui concerne le stationnement autour des immeubles de la Gruette 1, si la problématique semble bien réelle, elle ne rentre pas dans l'analyse des conséquences de la modification n°1 du PLU.

- l'insertion du projet de modification de l'OAP dans le site

Pour ce qui concerne l'insertion des constructions dans le site, il est donné acte au porteur du projet que les principes d'aménagement, notamment l'organisation du secteur, la composition urbaine et le schéma de voirie sont de nature à assurer l'intégration du projet dans l'environnement du site, dans le respect des principes de la « Ville-Parc », spécificité de la ville de Saint-Cyr-sur-Loire, définis au Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

- la protection des conifères bordant la rue Georges Guérard au titre de l'article L 350-3 du Code de l'Environnement

La référence à l'article L 350.3 du Code de l'Environnement ne peut justifier la mise en place d'une protection spécifique autour des 4 grands conifères situés en bordure de la rue Guérard.

Cependant, il paraît cohérent de conserver une coupure espaces verts entre le site de la Gruette 1 et celui de la Gruette 2 et de l'intégrer dans le schéma de principe de l'OAP.

- la densification de l'urbanisation en contradiction avec les dispositions du PADD

Malgré le nombre de logements induits par la modification de l'OAP (entre 50 et 60 logements si l'on tient compte de la zone de constructions individuelles) il est donné acte au porteur de projet, que la modification proposée pour l'AOP n°6, n'est pas en contradiction avec les objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

- la gestion par le porteur de projet de la procédure d'évolution du PLU

Plusieurs observations s'étonnent du délai très court entre l'adoption du PLU (1^{er} mars 2018) et l'ouverture d'une première procédure de modification. La procédure de modification peut être engagée par la collectivité à n'importe quel moment sans contrainte de calendrier.

La procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire est parfaitement conforme aux dispositions réglementaires fixées par le Code de l'Urbanisme.

- le rejet global du projet « La Gruette 2 »

Ce rejet se manifeste dans la plupart des cas par une énumération des nuisances que le projet va générer pour le quartier La Gruette et ses habitants. Les observations formulées traduisent le sentiment d'inquiétude, mais aussi d'incompréhension de la nature réelle du projet induit par l'OAP n°6 modifiée qui peut dominer dans la population.

La projection pour le moins exagérée sur le nombre de logements des immeubles collectifs susceptibles d'être construits, formulée par l'un des contributeurs (120 logements), est significatif d'une démarche de défiance vis-à-vis d'un projet considéré comme non conforme aux objectifs définis par le PADD support du PLU adopté le 1^{er} mars 2018, notamment au regard des objectifs liés à la préservation de l'image de la commune « Ville – Parc » et de la qualité de vie des habitants de Saint-Cyr-sur-Loire.

Pour répondre à ces inquiétudes, le Maire de Saint-Cyr-sur-Loire a, dans un premier temps, indiqué en séance du conseil municipal (13 mai 2019) que le projet portant sur la modification de l'OAP n°6 allait être abandonné. Le courrier de réponse du Président de Tours Métropole – Val de Loire au procès-verbal des observations confirme la volonté de retirer ce projet de la procédure de modification en cours et de revenir, pour ce qui concerne l'OAP n°6, aux dispositions initiales arrêtées, par le PLU du 1^{er} mars 2018. La décision finale appartiendra au conseil métropolitain de Tours Métropole – Val de Loire (après avis du conseil municipal de Saint-Cyr-sur-Loire).

En conclusion et compte tenu des divers points développés ci-dessus, je considère que l'abandon du projet de modification de l'OAP n°6 la Gruette est une bonne décision et qu'il convient de revenir pour le développement futur de ce quartier aux dispositions initiales prévues par le PLU.

La création de la zone UAc de Mailloux n'appelle pas de remarque particulière. Cependant, il convient de l'identifier au règlement d'urbanisme dans le descriptif du caractère de la zone UA.

*** adaptations liées à la mise en œuvre de projets spécifiques**

Emplacement réservé n°27

L'extension de l'emprise sur la parcelle BC 314 laissait craindre aux habitants que cet élargissement ne permette, à terme, une desserte routière du quartier de la Gruette par un raccordement sur le prolongement de la rue Georges Guérard.

L'inquiétude exprimée durant l'enquête publique est sans fondement. L'hypothèse d'aménagement d'une voie ouverte aux véhicules n'est pas réalisable compte tenu de la configuration du site (forte dénivellation au débouché du passage décalé).

Pour ce qui concerne le décalage de l'emprise de cet emplacement sur la parcelle BC 314, la visite sur site, met en évidence le fait que cette modification, si elle est confirmée, va générer des charges supplémentaires par rapport au coût du projet initial.

En conséquence, je recommande le maintien de l'emplacement réservé n°27 sur son emprise telle qu'elle est définie au PLU du 1^{er} mars 2018.

Emplacements réservés dont la création est demandée par le Département

Suite à la consultation des personnes publiques associées, la métropole a reçu une demande de création de deux nouveaux emplacements réservés. Le premier visait à créer un bassin tampon pour la récupération des eaux pluviales ainsi qu'une aire de dépose pour les bus scolaires à proximité du site sensible de la vallée de la Choisille. Le second portait également sur la création d'un bassin tampon au droit du rejet d'eau pluviale de la rue Charcenay.

Ces demandes ne pouvaient pas être intégrées à la procédure, le dossier soumis à l'enquête publique étant déjà constitué. La création de ces deux nouveaux emplacements réservés à ce stade de la procédure, reste réglementairement possible.

La population n'ayant pas eu connaissance de ces deux projets au travers de l'enquête publique, je propose de différer la création des deux emplacements réservés demandés par le Département dans le cadre d'une autre procédure (modification simplifiée).

*** adaptations qui visent à mettre le PLU en conformité avec des dispositions réglementaires**

Transfert d'emplacements réservés au bénéfice de Tours Métropole – Val de Loire

Le transfert des emplacements réservés, destinés à des créations d'ouvrages de voiries au bénéfice de Tours Métropole – Val de Loire est réalisé conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales. Compte tenu de la date de création de la métropole (20 mars 2017) et de l'état d'avancement du dossier de PLU (arrêté en juin 2017), le transfert n'a pas été engagé pour ne pas retarder la finalisation du dossier soumis aux personnes publiques associées avant l'enquête publique.

Il ne me paraît pas inutile de rappeler que la création d'un emplacement réservé ne détermine, en aucun cas, les modalités de gestion d'un programme d'aménagement.

La régularisation du transfert d'emplacements réservés au bénéfice de Tour Métropole – Val de Loire, dans la procédure de modification en cours, est parfaitement justifiée. Cette procédure n'a pour effet que de changer la collectivité devant mener les procédures d'acquisitions foncières sans que cela n'impacte la nature des travaux à réaliser sur ces emplacements.

Introduction au PLU d'une pièce supplémentaire

L'introduction au PLU de Saint-Cyr-sur-Loire du Périmètre de préemption des espaces naturels et sensibles, (pièce n°5.11) s'inscrit dans le cadre de la politique de préservation et valorisation des Espaces Naturels Sensibles (ENS) menée par le Département d'Indre-et-Loire qui a instauré ce droit de préemption.

Ce complément apporté au PLU est parfaitement justifié

**** adaptations portant sur des points du règlement d'urbanisme***

Logements sociaux

Le commissaire enquêteur prend acte de la modification proposée dans la rédaction du règlement d'urbanisme en relevant toutefois le risque, lorsque des programmes distincts sont développés sur un site de plusieurs hectares, de voir les logements sociaux concentrés sur un secteur spécifique de ce site.

La notion de « respect maximum de la mixité sociale » mise en avant dans la nouvelle rédaction ne reste qu'une recommandation.

Places de stationnements visiteurs

La nouvelle rédaction du règlement d'urbanisme fixe dans ce domaine une règle uniforme applicable sur tout le territoire de la commune.

Une déclinaison du pourcentage du nombre de places de stationnement visiteurs par rapport au nombre de places de stationnement requis par le projet, adaptée à la spécificité de chaque zone du PLU me semblerait plus pertinente.

Les autres dispositions modifiant le règlement d'urbanisme n'appellent pas de remarque de ma part.

**** adaptations autres :***

Suite des modifications des OAP - zone du Mailloux – emplacement réservé 27

Les modifications apportées aux documents du PLU, en conséquence des modifications apportées aux deux OAP à la zone du Mailloux et à l'emplacement réservé 27, affectent :

- le tableau des surfaces, pour lequel il conviendra de rétablir l'emprise initiale de la zone 1AUd, si la modification de l'OAP n°6 est effectivement abandonnée. Pour mémoire, le cumul des ajouts et retraits présente une anomalie dont il sera nécessaire de rechercher l'origine.
- les plans de zonage (zone UAc de Mailloux et 1AUd de la Gruette),
- la pièce descriptive des OAP,
- la liste des emplacements réservés.

Modifications suite à rectification d'erreurs matérielles ou omissions

Les modifications de cette nature sont clairement identifiées par le rapport de présentation. Les mentions modifiées ou ajoutées figurent en rouge dans le document.

Une rectification complémentaire, concernant l'emprise de l'ER 27, est apparue durant l'enquête publique. Elle concerne les parcelles BC 426 et BE 317.

Pour la parcelle BC 326, la surface réellement affectée par le projet est de 319 m² (au lieu de 153 m² porté au PLU – tableau des emplacements réservés).

Pour la parcelle BE 317, la surface réellement affectée par le projet est de 598 m² (au lieu de 583 m² porté au PLU – tableau des emplacements réservés).

Compte tenu de leur nature, les modifications du document d'urbanisme décrites au rapport de présentation et complétées par les rectifications exposées ci-dessus doivent être considérées comme nécessaires.

En conclusion :

La procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire s'inscrit dans les dispositions réglementaires fixées par le Code de l'Urbanisme.

Le projet est cohérent avec les autres documents couvrant le territoire de la commune et plus particulièrement le SCoT de l'agglomération Tourangelle, le PPRI du Val de Tours – Val de Luynes et le PLH.

La modification de l'OAP n°2 Central Parc-Bois Ribert, malgré certaines imprécisions, rassemble les conditions permettant la réimplantation de l'EHPAD aujourd'hui situé rue Ampère.

Bien que s'inscrivant dans les objectifs du PADD support du PLU, adopté le 1^{er} mars 2018, le projet de modification de l'OAP n°6 La Gruette a suscité de nombreuses réactions négatives de la part des habitants du quartier. Il me semble que celles liées à la problématique des voies d'accès, au stationnement et à l'augmentation non négligeable du nombre de logements restant à construire sur le site, étaient particulièrement pertinentes.

Le retrait du projet de modification de cette OAP, annoncé en cours d'enquête par Monsieur le Maire de Saint-Cyr-sur-Loire, est une bonne décision qui doit être confirmée par le conseil métropolitain de Tours Métropole – Val de Loire.

Il paraît souhaitable de maintenir l'emplacement réservé n°27 sur l'emprise telle qu'elle est définie au PLU du 1^{er} mars 2018.

La population n'ayant pas eu connaissance de la demande de création de deux nouveaux emplacements réservés, demandés par le Département d'Indre-et-Loire, au travers de l'enquête publique, leur création éventuelle doit être reportée dans une autre procédure (modification simplifiée).

La régularisation du transfert d'emplacements réservés au bénéfice de Tour Métropole – Val de Loire, dans la procédure de modification en cours, est parfaitement justifiée.

Les autres points portés par la procédure de modification, notamment les adaptations du règlement d'urbanisme, même imparfaites, sont de nature à améliorer la compréhension et la gestion des actes d'urbanisme. Il en est de même pour les corrections apportées à la suite d'omissions ou d'erreurs matérielles dans la rédaction du document initial approuvé le 1^{er} mars 2018.

En conséquence, j'émet un

AVIS FAVORABLE
à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire

Cet avis est assorti de la réserve suivante
rédigée en application des dispositions
de l'article R 123-19 du Code de l'Environnement :

« Le projet de modification de l'OAP n°6 doit être retiré de la procédure de modification n°1 du PLU de la commune de Saint-Cyr-sur Loire »

Fait à Coteaux sur Loire, le 1er juillet 2019

Pierre TONNELLE
Commissaire Enquêteur