

PLU

COMMUNE DE SAINT-ETIENNE DE CHIGNY (37)

AVIS DES SERVICES EXTERIEURS



Projet de modification simplifiée n°1 du
PLU

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil métropolitain du 24 juin 2024

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,


Christian GATARD.

Le 14 Juin 2024

Affaire suivie par Mme RIGOLET
Secrétariat Général
☎ 02 47 45 66 20
Mél : sg.mairie@berthenay.fr

Enregistré le

19 JUIN 2024

MAARCH Courrier

Monsieur GATARD Christian, Vice-Président
Tours Métropole Val de Loire
60 avenue Marcel Dassault
CS 30651
37206 TOURS CEDEX 3

Objet : PLU de Saint-Etienne-de-Chigny
Vos réf : MA/TMVL/20240328D/941

Monsieur le Vice-Président,

Par courrier rappelé en référence, vous avez bien voulu me notifier, pour observations éventuelles, le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Etienne-de-Chigny.

Après examen de ce document, j'ai l'honneur de vous informer que la commune de Berthenay émet un avis favorable sans observation particulière.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Je vous prie de croire, Monsieur le Vice-Président, en l'assurance de mes salutations distinguées.



P/Le Maire,
L'Adjoint délégué à l'Urbanisme


Jacky BERTRAND

POLE INGENIERIE ET PARTENARIATS

Tours Métropole Val de Loire
Monsieur Christian GATARD
Vice-Président
60 AVENUE MARCEL DASSAULT
CS30651
37206 TOURS CEDEX 3

Objet : Avis du Conseil départemental d'Indre-et-Loire sur la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de Saint-Etienne-de-Chigny

Monsieur le Vice-Président,

Par courrier reçu le 29 mai 2024, vous sollicitez l'avis du Conseil départemental, sur le projet de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Etienne-de-Chigny.

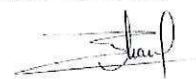
Après avoir pris connaissance du dossier transmis, qui consiste à :

- Modifier certaines dispositions du règlement relatives aux règles d'implantation par rapport à la voirie et aux emprises publiques, par rapport aux clôtures et aux places de stationnement (zone 1AU) ; aux aspects extérieurs des constructions (couleurs des menuiseries et sens des bardages) et la modification des destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités autorisés (zone Ne).
- Mettre en cohérence avec le PPRI les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (zone UB) et la modification des destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités autorisés (zone Ne).

Je vous informe que **le Conseil départemental émet un avis favorable au projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Etienne-de-Chigny.**

Restant à votre disposition, je vous prie de croire, Monsieur le Vice-Président, en l'assurance de ma sincère considération.

La Présidente
du Conseil départemental d'Indre-et-Loire,



Signé électroniquement par : Nadège
ARNAULD

Nadège ARNAULD

Date de signature : 06/06/2024
Qualité : Présidente

De : Isabelle HALLOIN BERTRAND <isabelle.halloin@cda37.fr>
Envoyé : vendredi 28 juin 2024 17:29
À : TM-DAU Planification Thibault A. <a.thibault@tours-metropole.fr>
Cc : Severine ROLLAND <severine.rolland@cda37.fr>
Objet : Modif simplifiée PLU st Etienne de Chigny

Bonjour,

Nous avons bien reçu le 29 mai votre courrier relatif au projet de modification simplifiée n°1 du PLU de St Etienne de Chigny. Par ce présent mail, je vous informe que les éléments de dossier transmis n'amènent pas la Chambre d'agriculture à formuler de remarque particulière.

Cordialement,

Isabelle HALLOIN-BERTRAND
Eau - Urbanisme
Pôle environnement
Chambre d'agriculture d'Indre-et-Loire

38 rue Augustin Fresnel
BP 50139
37171 Chambray Lès Tours Cedex
Tél. : 02 47 48 37 37
Mobile : 06 45 25 62 45
indre-et-loire.chambagri.fr



Enregistré le
24 JUIN 2024
MAARCH Courrier

A Cinq-Mars-la-Pile, le 20/06/2024

Le Maire de CINQ-MARS-LA-PILE

à

TOURS METROPOLE VAL DE
LOIRE
Service planification et opérations
d'aménagement
60, Avenue Marcel DASSAULT
37 206 TOURS

N/Réf : SP/SVP/JF

Objet : Projet de modification simplifiée du PLU de Saint-Etienne-de-Chigny

Madame, Monsieur,

Vous nous avez transmis en date du 24 mai 2024 pour avis le dossier de projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Saint-Etienne-de-Chigny.

Par la présente je tenais à vous remercier de votre consultation et vous indique que les éléments transmis n'appellent à aucunes remarques particulières de notre part.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Maire, l'Adjointe en charge de l'Urbanisme
Solène VELUDO PLOQUIN



Organisation
des Nations Unies
pour l'éducation,
la science et la culture



Cinq-Mars-la-Pile,
partie de

Val de Loire entre
Sully-sur-Loire et Chalonnes
inscrit sur la Liste du
patrimoine mondial en 2000

De : SOULARD Clément - DDT 37/SUDT/UP <clement.soulard@indre-et-loire.gouv.fr>

Envoyé : lundi 24 juin 2024 11:01

À : TM-DAU Planification Thibault A. <a.thibault@tours-metropole.fr>

Cc : TM-DAU Planification Le Moullec A. <a.le-moullec@tours-metropole.fr>; St Etienne-DGS Mairie <dgs.mairiesdc@orange.fr>; BERTHONNEAU Dominique (Adjoint chef d'unité) - DDT 37/SUDT/UP <dominique.berthonneau@indre-et-loire.gouv.fr>; DDT 37/SUDT/UP (Urbanisme Planification) <ddt-sudt-up@indre-et-loire.gouv.fr>; DDT 37/SUDT (Service Urbanisme et Démarches de Territoires) <ddt-sudt@indre-et-loire.gouv.fr>

Objet : Re: [INTERNET] MS1 St-Etienne-de-Chigny

Bonjour,

Merci pour ces éléments de précisions. Au regard des éléments communiqués, il apparaît que l'erreur matérielle puisse être caractérisée et justifier le choix de la procédure de modification simplifiée. La justification de l'erreur matérielle apparaît nécessaire afin d'éviter une majoration des possibilités de construction qui impliquerait la réalisation d'une modification avec enquête publique. Nous vous recommandons également de vous rapprocher de l'UDAP pour la modification des règles concernant les aspects extérieurs.

Nous émettons donc un avis favorable sous réserve de prise en compte des remarques transmises et de la justification du caractère de l'erreur matérielle.

Nous restons disponibles pour tout complément,
Cordialement.



**PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Clément SOULARD

Direction départementale des territoires d'Indre-et-Loire
Service urbanisme et démarche de territoires
Unité urbanisme et planification
Chargé d'études en urbanisme

61, Avenue de Grammont BP 71655
37016 TOURS GRAND TOURS CEDEX 1

02.47.70.80.47

Le 19/06/2024 à 17:05, > a.thibault (par Internet) a écrit :

Bonjour,

Pour faire suite à notre échange téléphonique d'hier sur la volonté d'aménagement de l'île Buda à des fins de tourisme et de loisirs, je vous joins un extrait des fiches illustratives travaillées dans le cadre du Plan Paysage Val de Luynes - plan d'actions de septembre 2018.

L'installation des *structures légères d'accueil d'activités commerciales associées aux loisirs et tourisme* n'y est pas explicitement évoqué mais le contenu de la fiche marque néanmoins la volonté de la commune de travailler sur l'accueil de tourisme et de loisirs sur l'île Buda avant l'approbation du PLU de 2019 et laisse une marge de manœuvre dans le développement envisagé.

Par ailleurs, cette intention transparait déjà dans l'écriture du règlement de la zone Ne (qui correspond au théâtre de verdure, aux ateliers municipaux et à l'île Buda) dans le PLU de 2019 puisqu'il est écrit à l'article 2 que *sont admises, dans l'ensemble la zone Ne, hors enveloppe réglementaire du zonage du PPRI* (sous-entendu : cette règle ne s'applique qu'au théâtre de verdure et aux ateliers municipaux), *les occupations et utilisations du sol suivantes : les constructions et installations d'équipements d'intérêt collectifs et services publics nécessaire à une activité de loisirs nécessitant la proximité immédiate de l'eau.*

Or, il y a antinomie entre « hors du PPRI » et « proximité immédiate de l'eau » puisque ni le théâtre de verdure et ni les ateliers municipaux ne se trouvent à *proximité immédiate de l'eau* ; l'île Buda étant elle en zone Ne + indice *i* pour PPRI.

Il y avait donc bien une intention à l'époque de vouloir affecter à ce qui se trouve à *proximité immédiate de l'eau* donc l'île Buda, la possibilité d'y développer des activités de loisirs, sauf que ce « morceau de phrase » n'a pas été placé au bon endroit.

C'est d'ailleurs pourquoi, nous le corrigeons également dans le projet de MS1.

Selon l'avis que la DDT émettra, nous pourrons compléter le rapport de présentation par ces différents arguments pour justifier de l'erreur matérielle et par conséquent du choix de la procédure.

Je reste à votre disposition si besoin.
Bien cordialement.



Aurélie THIBAULT

Service planification et opérations d'aménagement

Direction de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier

Direction générale adjointe Aménagement durable du territoire

Tél. 02 47 80 11 70 – Port. 06 81 05 81 87

a.thibault@tours-metropole.fr

60 avenue Marcel Dassault

CS 30651 – 37206 Tours Cedex 3

www.tours-metropole.fr



De : b.jolivet.mazieres@orange.fr <b.jolivet.mazieres@orange.fr>
Envoyé : lundi 24 juin 2024 15:17
À : TM-DAU Planification Thibault A. <a.thibault@tours-metropole.fr>
Cc : 'Thierry Eloy' <maire.mazieres@orange.fr>
Objet : avis sur le projet de PLU de Saint Etienne De Chigny

Bonjour,
Suite à la transmission du projet de modification du PLU de Saint Etienne de Chigny, nous vous informons qu'après étude de celui-ci, nous n'avons pas de remarques particulières à formuler.

Cordialement

Bruno JOLIVET

Responsable des services

Mairie de Mazières de Touraine

Tél: 0247965153 **Fax:** 0247965912 **Port:** 0670317279

b.jolivet.mazieres@wanadoo.fr



Adoptez l'éco-attitude.

N'imprimez ce courriel que si c'est vraiment nécessaire

Syndicat des Mobilités de Touraine

Le Président

SYNDICAT DES MOBILITÉS DE TOURAINE

Dossier suivi par Agnès THIBAL

☎ 02.47.80.12.00.

Mèl : mobilites@mobilites-touraine.fr

Nos Réf : 147-24/AT-CB

Vos ref : MA/TMV1720240328D/941

Dossier suivi par Aurélie THIBAUT

TOURS METROPOLE VAL DE LOIRE
A L'ATTENTION DE MONSIEUR LE VICE-
PRESIDENT, MONSIEUR GATARD
DIRECTION GENERALE ADJOINTE
AMENAGEMENT DURABLE DU TERRITOIRE
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT, DE
L'URBANISME ET DU FONCIER
SERVICE PLANIFICATION
60 AVENUE MARCEL DASSAULT
CS 30651
37206 TOURS CEDEX 3

Enregistré le

14 JUIN 2024

MAARCH Courrier

Tours, le 11 JUIN 2024

Objet : Notification du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de St Etienne de Chigny

Monsieur le Vice-Président,

J'ai bien reçu le dossier de modification, simplifiée n°1 du PLU de Saint-Etienne-de-Chigny.

Cette évolution étant sans incidence sur les compétences du Syndicat des Mobilités de Touraine, je n'ai pas d'observation particulière à vous transmettre.

Je vous prie de croire, Monsieur le Vice-Président en l'assurance de mes sincères salutations.

Le Président,


Emmanuel DENIS





**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Unité départementale de l'architecture
et du patrimoine d'Indre-et-Loire

Tours, le 02/07/2024

Affaire suivie par : Régis Berge
02 47 31 03 03
regis.berge@culture.gouv.fr

Service planification et opérations
d'aménagement de TMVL

À l'attention de Aurélie THIBAULT

OBJET : PLU Saint-Étienne-de-Chigny - avis sur la modification simplifiée n° 1

REF. : RB/CGM/n° 2024 – 49

Copie : DDT

Vous me consultez pour recueillir mon avis sur la modification simplifiée n° 1 du PLU de Saint-Étienne-de-Chigny.

En préambule, la commune se trouve dans le périmètre du site inscrit au titre du patrimoine mondial de l'Unesco Val de Loire, pour partie, et dans la zone tampon pour l'autre. Elle est aussi concernée par deux protections au titre des abords de monuments historiques (manoir d'Andigny et église Saint-Étienne). La prise en compte des atouts paysagers et patrimoniaux de la commune constitue un préalable à la préservation de la qualité du cadre de vie tant pour les habitants que pour l'économie (touristique en particulier).

Cette modification simplifiée porte sur plusieurs points présentés dans le contexte général du rapport de présentation et sur le règlement écrit modifiés. Vous trouverez ci-dessous quelques remarques sur ces modifications.

Modifications de dispositions du règlement écrit relatives aux aspects extérieurs des constructions pour toutes les zones

Les façades

La modification permet :

- D'étendre l'autorisation des bardages bois *aux habitations dont l'ossature est en bois et ce sans nécessaire association avec d'autres matériaux*

- Que la pose verticale des bardages soit *élargie en cas de remise en état des bardages existants et pour toute nouvelle construction y compris les abris de jardin et quand bien même la pose des bardages existants serait horizontale.*

Cette disposition est tout à fait pertinente.

Les ouvertures et menuiseries

La modification permet :

- De ne pas autoriser les menuiseries blanches *en cas de réhabilitation complète des menuiseries de l'habitation principale ni pour les annexes non accolées. Toutefois, lorsque les menuiseries d'une habitation principale sont blanches et ont été autorisées, le blanc pourra être autorisé en cas de modification partielle des menuiseries de l'habitation principale, en cas d'extension de celle-ci et pour les annexes accolées.*

Il conviendrait d'améliorer la formulation de cette disposition : le blanc pur n'est pas autorisé, y compris en cas de réhabilitation.... Par ailleurs, en abords de monuments historiques, cette disposition ne serait pas applicable afin de pouvoir renforcer la qualité architecturale du bâti formant écran aux deux monuments historiques.

Les clôtures

Dans le périmètre de la ZAC des Terres Noires, la modification permet :

- *Si une clôture est réalisée, elle doit faire l'objet d'un traitement qualitatif, en harmonie avec les matériaux de composition des façades et les couleurs de menuiseries. Elle doit être constituée : soit des haies non monospécifiques à l'exception de haies de charmilles ; soit par des grilles / grillages doublés de haies non monospécifiques à l'exception de haie de charmilles.*

Les clôtures constituent des transitions entre l'espace privé et public qui doivent être particulièrement soignées. Les clôtures très légères type grillage souple à simple torsion, ou de ganivelle ou d'échalas de châtaigner pourraient être prescrites. Afin de préserver le caractère champêtre et de cesser l'appauvrissement architectural et la banalisation du paysage rural, les autres types de grillages, type grillage à treillis soudés de caractère très industriel, ou dispositifs plastifiés, synthétiques, occultants (grillage rigide à lamelles), panneaux alu... devraient être proscrits. Par ailleurs, il conviendrait de proposer des haies vives d'essences rustiques locales mélangées aléatoirement et intégrant quelques essences caduques. Enfin, les éléments d'accompagnements des clôtures (portail, piliers...) devraient être de forme simple, sans ornementation, d'une teinte moyenne ou soutenue (pas de blanc ni de noir). Les matériaux naturels et biosourcés pourraient être prescrits.

Les stationnement

Dans le périmètre de la ZAC des Terres Noires, la modification permet :

- *De restituer ou conserver les places de stationnement de 5x5 m implantées à l'alignement des voies. Elles ne peuvent être closes. Elles peuvent en revanche être couvertes d'un dispositif léger (pergola par exemple) à condition qu'il soit support d'installations permettant la production d'énergies renouvelables.*

Il conviendrait de cadrer mieux cette disposition. En effet, une multiplicité de dispositifs dissemblables (formes, couleurs, matériaux...) se succéderait le long de la voie et aurait pour conséquence de dégrader fortement le paysage urbain. Afin de préserver les atouts paysagers et urbains du secteur, il conviendrait que les dispositifs de production d'énergies renouvelables ne

soient pas visibles depuis le domaine public en privilégiant une installation au sol ou sur un élément architectural distinct à l'intérieur de l'îlot (versant entier de véranda, d'abri de jardin, de pergola...). Pour compléter l'intégration paysagère de ces éléments, les panneaux devront être sombres sur l'ensemble de leur surface (sans lignes blanches).

J'émetts en conséquence, un avis favorable à la modification simplifiée n° 1 du PLU de Saint-Etienne-de-Chigny, à la condition d'en améliorer les prescriptions.

Pour la Directrice régionale des affaires culturelles
Centre – Val de Loire

par subdélégation, le chef de l'unité départementale de
l'architecture et du patrimoine d'Indre-et-Loire



Régis BERGE