

La Riche

PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME



Modification simplifiée n°1

Rapport de présentation

**Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Métropolitain du 4 novembre 2024**



Département de l'Indre et Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

Sommaire

CHAPITRE 1 : CADRE GLOBAL DE LA PROCÉDURE.....	2
Le PLU, un document évolutif.....	2
Le choix de la procédure de modification simplifiée.....	2
Le contexte communal : rappel des grandes orientations du PLU approuvé.....	3
L'évaluation environnementale	5
CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU	6
Le contexte de la modification et les objectifs poursuivis.....	6
Les impacts de la modification dans le dossier de PLU	7

CHAPITRE 1 : CADRE GLOBAL DE LA PROCÉDURE

LE PLU, UN DOCUMENT EVOLUTIF

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementant le droit du sol et la construction sur le territoire communal. C'est à partir des différentes pièces règlementaires qui le composent, écrites et graphiques, que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable...). Il a un caractère juridique et est opposable aux tiers, c'est-à-dire que ses dispositions s'imposent à tous (y compris pour des travaux non soumis à autorisation).

Le PLU représente également un outil de planification urbaine qui organise le développement de la commune en définissant des orientations stratégiques, ensuite traduites en règles d'urbanisme, selon un découpage précis et détaillé en différentes zones. Naturellement, le PLU est amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont souhaitées par la commune afin de mettre en œuvre sa politique d'aménagement.

La commune de La Riche a approuvé son PLU le 26 juin 2017 à la suite d'une procédure de révision générale. Depuis cette date, il a fait l'objet de 5 mises à jour et d'une modification de droit commun approuvée le 12 février 2024.

Une procédure de modification simplifiée n°1 est engagée afin de procéder à la correction d'erreurs matérielles présentes dans le dossier de la modification n°1 du PLU.

LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La présente modification relève d'une procédure simplifiée.

En effet, en vertu de l'article L. 153-36 du code de l'urbanisme, sous réserve des cas où une révision s'impose (en application de l'article L. 153-31), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure ne relève pas d'une révision prévue à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, la procédure pour modifier le règlement d'urbanisme du PLU tient de la modification. Toutefois, la procédure ne relève pas d'une modification de droit commun, pour laquelle l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme impose une enquête publique puisqu'elle n'a pas pour effet :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- De diminuer ces possibilités de construire ;
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- D'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme (lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat).

La présente modification dépend donc d'une procédure simplifiée (sans enquête publique) prévue à l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme qui précise que dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée, c'est-à-dire avec une simple mise à disposition du public du dossier de PLU et non une enquête publique.

LE CONTEXTE COMMUNAL : RAPPEL DES GRANDES ORIENTATIONS DU PLU APPROUVE

La Riche fait partie du Val de Loire, vaste territoire inscrit 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).

Situé entre Loire et Cher, son territoire est entièrement soumis à des risques d'inondation. Il est couvert par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation du Val de Tours-Val de Luynes dont la révision a été approuvée par arrêté préfectoral du 18 juillet 2016.

La Riche développe une stratégie urbaine résiliente différenciée selon deux espaces - l'Est et l'Ouest du périphérique :

- Un projet "nature" à l'Ouest alliant loisirs et qualité de vie.
- Poursuite du développement urbain à l'Est : La ville a l'ambition d'atteindre une population d'environ 13 000 habitants à horizon 2030. En cohérence avec les orientations du Programme Local de l'Habitat, la ville a pour objectif de produire en moyenne entre 100 et 125 logements par an entre 2017 et 2030.

Ces deux entités, pour être complémentaires, seront aussi mieux reliées.

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

L'ambition déclinée dans le PADD est de faire participer activement la ville à la dynamique urbaine du cœur d'agglomération tout en améliorant les conditions de vie des Larichoises et en intégrant son futur dans une stratégie d'anticipation et de résilience face au risque majeur d'inondation. Quatre enjeux majeurs sous-tendent ainsi le projet d'aménagement et de développement durables urbain de la ville :

- une approche renouvelée de la gestion des risques naturels et technologiques ;
- la poursuite du développement démographique ;
- le renforcement de ces liens avec Tours et Tours Métropole Val de Loire ;
- la combinaison des fonctions d'agglomération et l'urbanisme de proximité.

AXE 1- Une ville attractive du cœur métropolitain

1. Renforcer les liens entre La Riche et le reste de l'agglomération
2. Maintenir et favoriser la diversité des logements et la mixité sociale
3. Réconcilier la ville et son patrimoine paysager et architectural

AXE 2- Un cadre de vie de qualité pour les Larichoises

1. Un centre-ville renforcé

- Accueillir de nouveaux logements dans le centre-ville ;
- Conforter la centralité commerciale de la rue du 11 novembre ;
- Conforter le pôle de services ;
- Mettre en scène le centre-ville.

2. Affirmer les spécificités des quartiers

Il est notamment prévu de créer deux nouveaux quartiers au Plessis-Botanique et au Plessis Saint-François.

En limite de Tours, dans le secteur déjà mixte du Plessis-Botanique un nouveau quartier à dominante d'habitat collectif sera construit sur les anciennes terres maraichères.

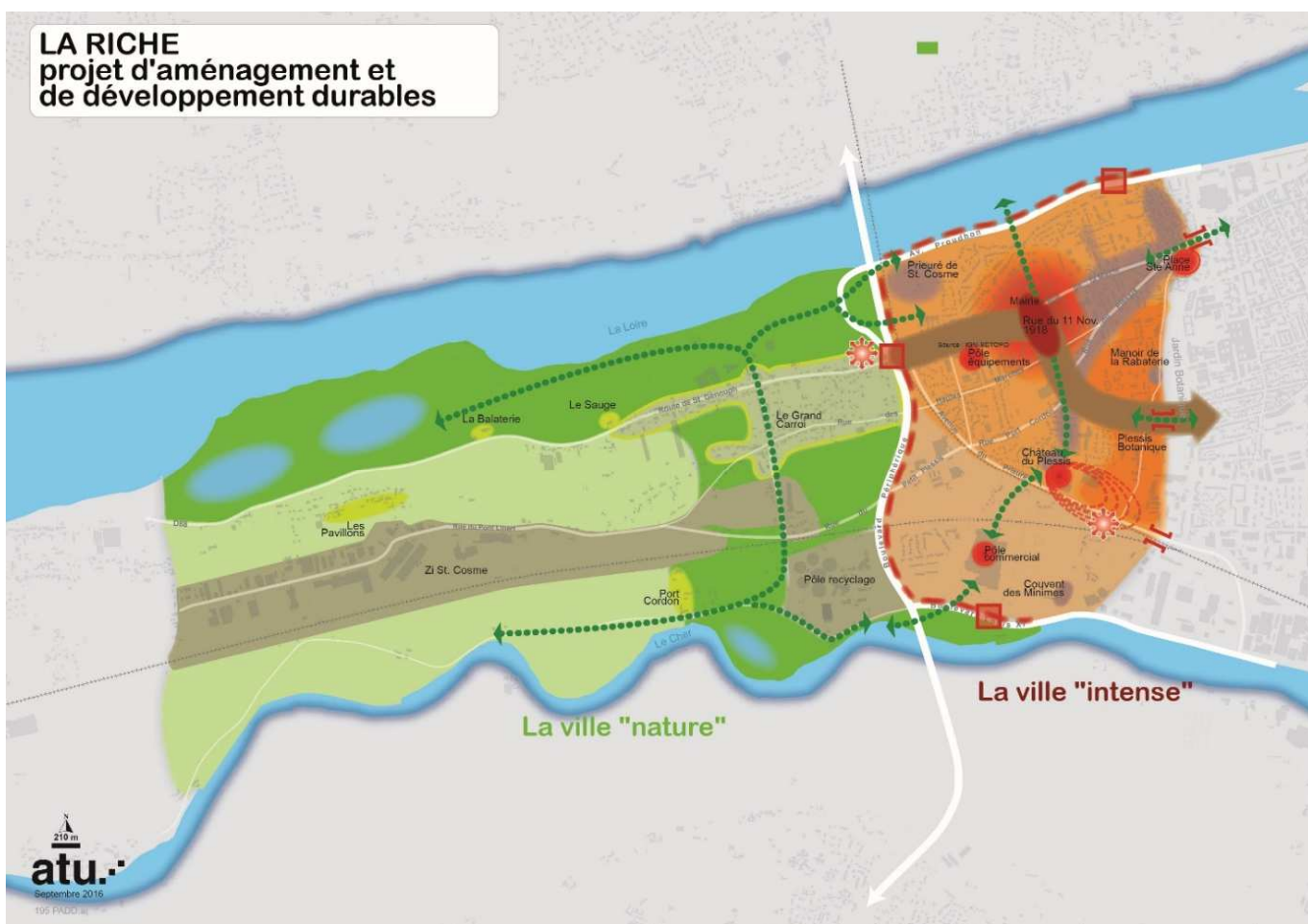
L'ancienne zone industrielle du Plessis poursuit sa mutation vers un quartier mixte de logements, d'activité économiques de préférence tertiaire et d'équipements.

Les nouvelles constructions participeront à atténuer les ruptures d'échelles. Elles prendront en compte le contexte environnant par leur cohérence avec le bâti limitrophe et par la conservation des traces de l'histoire tout en proposant des architectures contemporaines innovantes.

3. Renforcer les spécificités et potentiels économiques

4. Améliorer la vie de proximité

- Répondre aux besoins actuels et futurs en équipements et en services ;
- Renforcer les liaisons douces entre les quartiers.



La ville "nature"

- Reconnaître le caractère naturel dans les fonctions et les usages
- Affirmer la vocation agricole
- Conforter la vocation environnementale des zones d'activités
- Protéger le patrimoine bâti
- Développer très modérément le Grand Carroi et protéger ses composantes patrimoniales

La ville "intense"

- Renforcer le centre-ville
- Produire la ville
- Développer les fonctions activités et équipements
- Protéger le patrimoine bâti
- Maintenir les formes urbaines
- Hierarchiser les pôles de vie
- Conforter un pôle d'équipement d'agglomération
- Développer une ligne de transport en commun à haut niveau de service
- Qualifier les entrées de ville ou d'agglomération
- Valoriser l'image de la ville
- Qualifier les seuils avec la ville de Tours
- Développer les circulations douces
- Développer l'intermodalité

sources : IGN-DBTOPO, DGI/CG37-Cadstre, ATU

L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La procédure de modification simplifiée n°1 du PLU de La Riche ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale car elle vise uniquement la rectification d'erreurs matérielles.

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles a été transposé dans le code de l'urbanisme.

Le nouvel article R. 104-12 du code de l'urbanisme résultant de ce décret prévoit que :

« les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

CHAPITRE 2 : MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

Les pièces du dossier de PLU concernées par la modification simplifiée sont les suivantes :

Règlement d'urbanisme :

- ▶ Le règlement graphique : Plans de zone n°1 et n°2.

LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

La commune a effectué une modification de droit commun, approuvée le 12 février 2024. Au cours de cette procédure, le règlement graphique a fait l'objet de diverses évolutions qui n'ont été retranscrit que dans un seul plan de zonage sur les deux présents dans le dossier de PLU. Seul le plan n°2 reporte les modifications de la procédure, le plan n°1 ne se retrouve pas modifié, il s'agit d'une erreur matérielle. Par ailleurs, le plan de zonage n°2 fait apparaître l'étiquette de l'emplacement réservé n°4, supprimé lors de la modification n°1. Sa mention sur les plans approuvés constitue donc une erreur matérielle.

Pour rappel, la modification n°1 du PLU a fait évoluer le règlement graphique suivant les points suivants :

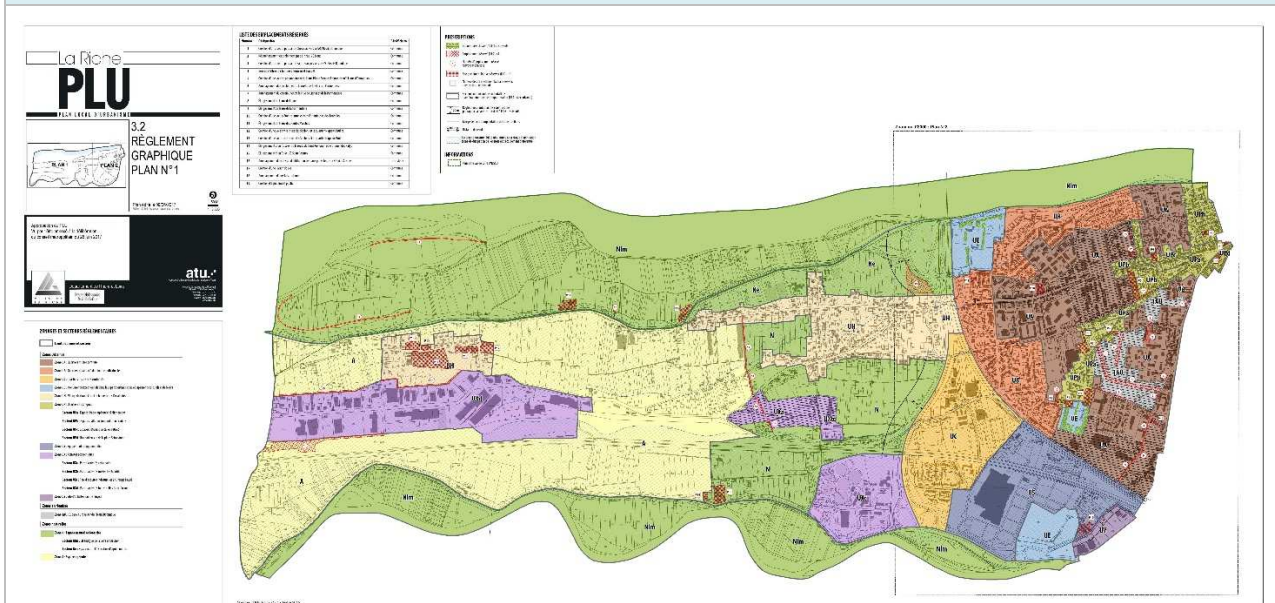
- Création d'un secteur 1AUz à l'intérieur de la zone 1AU (pas d'extension de zone), d'une surface de 3,9 ha pour la partie centrale de la ZAC ;
- Création d'un secteur UAz à l'intérieur de la zone UA (pas d'extension de zone) d'une surface de 7,5 ha pour la partie sud de la ZAC ;
- Création d'un secteur UAa d'une surface de 11,3 ha pour l'hyper-centre et la partie ouest de la rue de la Mairie et l'ilot Cedéo (proche du château du Plessis). La création d'un secteur UAa sur la rive Sud de la rue de la Mairie induit la réduction de la zone UB de 1,1 ha ;
- Réduction de la zone UB au profit de la zone UA ;
- Modification de l'emplacement réservé n°1 et suppression de l'emplacement réservé n°4.

L'objectif de la modification simplifiée vise uniquement la rectification des erreurs matérielles commises lors de la modification n°1 du PLU.

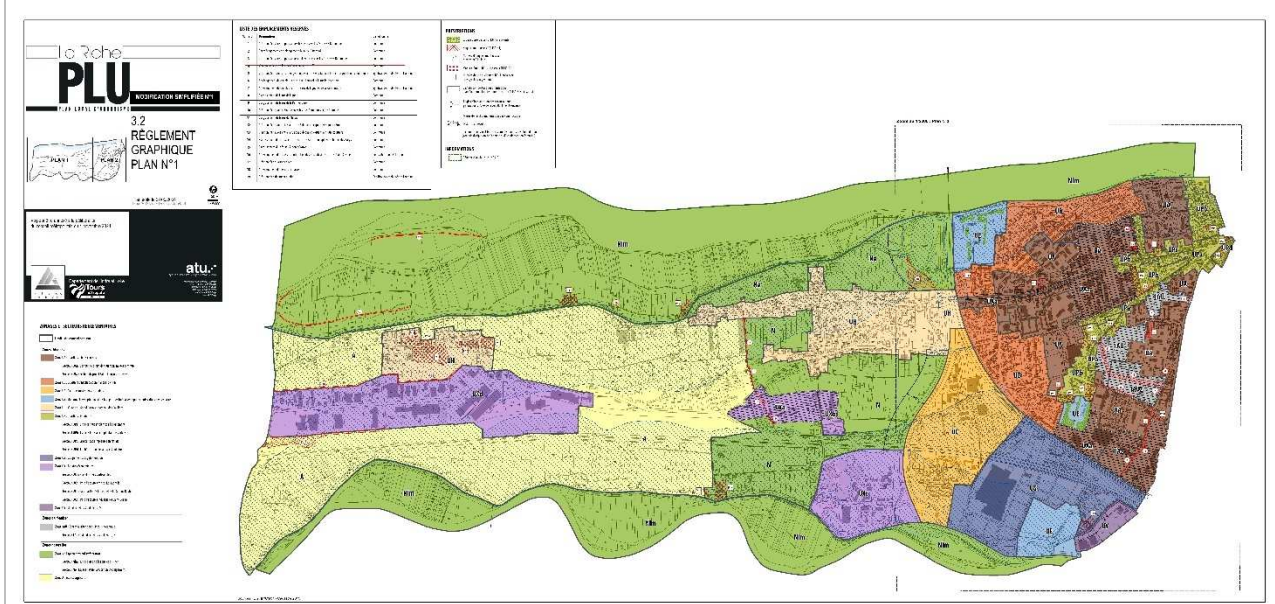
LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

► **Modification du plan de zonage n°1 : intégration des objets de la Modification n°1**

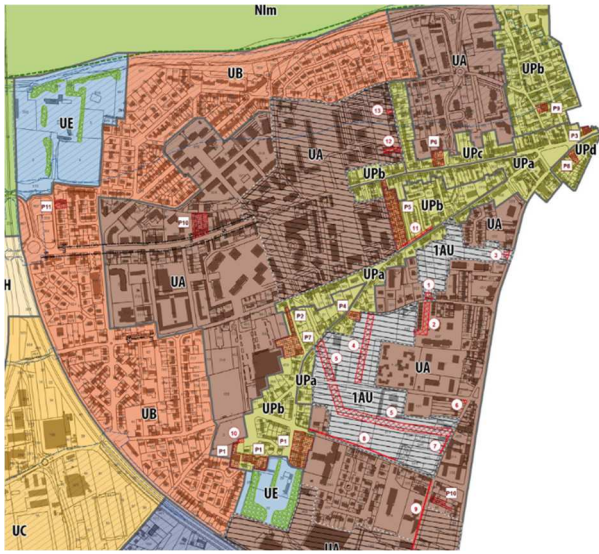
Plan de zonage avant modification



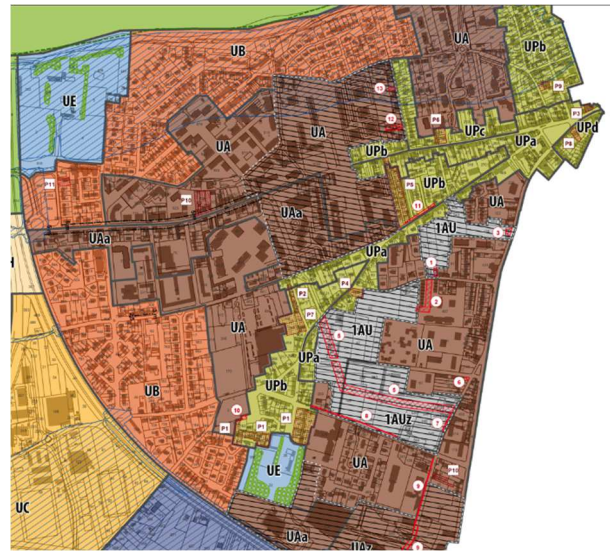
Plan de zonage après modification



Extrait du plan de zonage avant modification

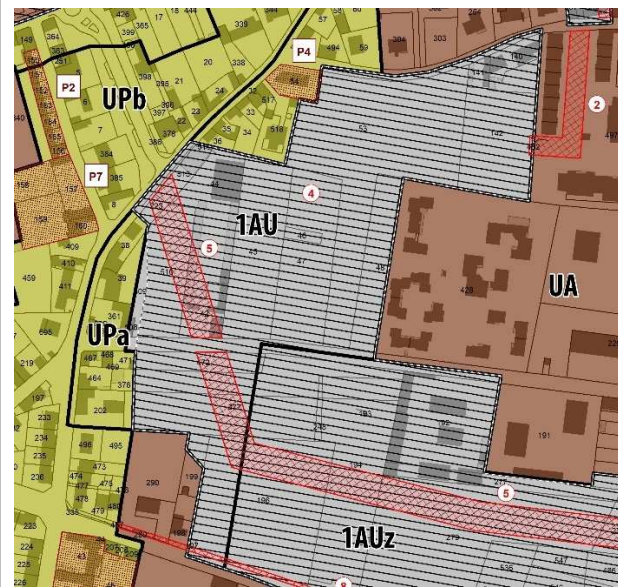


Extrait du plan de zonage après modification



- **Modification du plan de zonage n°2** : suppression de l'étiquette de l'emplacement réservé n°4

Extrait du plan de zonage avant modification



Extrait du plan de zonage après modification

