La Riche

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

PROJET URBAIN
LA RICHE 2030
P@ROLE AUX CITOYENS

1.2

RAPPORT DE PRESENTATION

Explication des choix

Approbation du PLU

Vu pour être annexé à la délibération

du conseil métropolitain du 26 juin 2017

ville de LA RICHE

Département de l'Indre et Loire

Tours Métropole Val de 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

INTRODUCTION 4

CHAPITRE 1 : LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT 5

1. LES PRÉVISIONS D'ÉVOLUTIONS RÉSIDENTIELLES ET DÉMOGRAPHIQUES 6
   1.1 Les évolutions en cours 6
   1.2 Le scénario de développement résidentiel : 13.000 habitants en 2030 7
   1.3 Les besoins en foncier résidentiel 9
   1.4 Un scénario compatible avec les perspectives du SCOT et de la SLGRI 11
   1.5 Un scénario compatible avec les perspectives du PLH 12
2. LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE 14
   2.1 Rappel du contexte 14
   2.2 Les perspectives de développement économique 14
   2.3 Les besoins en foncier économique 15
   2.4 Un scénario compatible avec les perspectives du SCOT 15
3. LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT EN MATIÈRE DE DEPLACEMENTS 16
   3.1 Rappel du contexte 16
   3.2 Les perspectives de développement en matiere de déplacementS 16
   3.3 Les besoins en foncier dédiés aux déplacements 17
   3.4 Un scénario compatible avec les perspectives du SCOT et du PDU 17
4. LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS 19
   4.1 Le contexte 19
   4.2 Les perspectives de développement en matière d'équipements 19
   4.3 Les besoins en foncier dédié aux équipements 19

II. L'EXPLICATION DES ORIENTATIONS ET DES PRESCRIPTIONS DU PLU 20

1. L'EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD) 21
2. L'EXPOSÉ DES MOTIFS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 28
   1.1 Le centre-ville 28
   1.2 Le Plessis Botanique 29
   1.3 L'avenue Mendès France, la séquence d'un parcours entre les centres de Tours et La Riche 31
   1.4 Le Plessis Saint-François 32
   1.4 La future zone d'activite artisanale 34
3. L'EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU POS 35
   3.1 Les zones urbaines 35
   3.2 La zone à urbaniser du Plessis Botanique 44
   3.3 Les zones agricoles, naturelles et forestières 45
   3.4 Le tableau des superficies des zones 47
4. L'EXPOSÉ DES MOTIFS DES RÈGLES APPLICABLES ET DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU POS 49
   4.1 La destination générale des sols 49
   4.2 Les conditions de desserte par les équipements 53
   4.3 Les règles d'implantation 54
   4.4 Les règles de volumétrie et de densité 58
   4.5 Les règles de stationnement 60
   4.6 Les règles qualitatives 61
5. L'EXPOSÉ DES MOTIFS DES AUTRES ÉLÉMENTS DU PLAN DE ZONAGE ET LES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU POS 65
   5.1 Les emplacements réservés (L151-41) 65
   5.2 Le patrimoine bâti à protéger pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux (L151-19) 66
   5.3 Les espaces boisés classés (L113-1 et suivants) 73

INTRODUCTION

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de La Riche a été approuvé le 19 décembre 2000.

Depuis cette date, il a été modifié à plusieurs reprises. La dernière modification a été approuvée le 4 juillet 2012.

La présente révision qui vise notamment à passer du POS au Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite le 3 octobre 2012.

Ce second document du rapport de présentation a pour objet d'expliciter les choix qui fondent le projet et la manière dont ils sont traduits à travers les différentes pièces du dossier

CHAPITRE 1 : LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Les perspectives de développement de la commune dépendent d'une part d'évolutions en cours et d'autre part du projet de développement communal. Celui-ci se dessine en particulier au sein de l'agglomération tourangelle et de Tours Métropole Val de Loire. En raison du passage récent au statut de métropole, les justifications font référence régulièrement à l'appellation "Tour(s)plus".

La Riche est une commune du cœur métropolitain, limitrophe de Tours, desservie par les transports en commun et des équipements de qualité. La vocation de la ville de La Riche est mixte. Les prévisions d'évolutions résidentielles et démographiques seront examinées dans un premier temps. Ensuite seront évaluées les prévisions de développement économique, de déplacements et d'équipements.

1. LES PRÉVISIONS D'ÉVOLUTIONS RÉSIDENTIELLES ET DÉMOGRAPHIQUES

1.1 LES ÉVOLUTIONS EN COURS

Les tendances démographiques et résidentielles montrent **une attractivité importante** de La Riche avec une croissance forte depuis 1999 malgré un ralentissement entre 2008 et 2013. Les principaux constats sont les suivants :

- La plus forte croissance démographique du cœur métropolitain depuis 1999 avec près de 20% d'habitants supplémentaire ;

- Un net ralentissement du rythme de croissance démographique entre 2008 et 2013 lié à un ralentissement du rythme de construction, une reprise depuis 2014 ;

- Une population dont le profil devient très urbain, proche des habitants de Tours : une population jeune (50% des habitants ont moins de 35 ans), de petits ménages (1,94 en 2013), des familles peu représentées (19% des ménages sont des couples avec enfants), une forte progression des cadres ;

- des tendances qui se renforcent ;

- Un parc de logements récent dont le profil "urbain" se renforce : 68,3% d'appartements, une majorité de petits logements, 60% de locatifs dont 28% de logements sociaux, un taux de vacance élevé et un taux de rotation important ;

- Un déficit de trois aires d'accueil des gens du voyage à l'échelle de Tours Métropole Val de Loire plus dont une à La Riche.

Les conséquences potentielles pourraient être les suivantes :

- Un renforcement du rôle de commune étape dans le parcours résidentiel des habitants
- Des familles de moins en moins représentées

La ville prend acte de ces tendances et assume cette place dans les dynamiques résidentielles métropolitaines. Elle souhaite tout de même infléchir légèrement ces tendances lourdes par une diversification de son parc de logements.

1.2 LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL : 13.000 HABITANTS EN 2030

La municipalité affiche comme objectif de poursuivre un dynamisme démographique et de maintenir une attractivité envers les familles.

Cela se traduit par :

- la nécessité d'un rythme de construction suffisant
- la diversification du parc de logement vers des logements plus grands
- le maintien d'un bon taux de logements sociaux

Par ailleurs, la ville réalisera une aire d'accueil des gens du voyage.

Quelle croissance démographique ?

L'objectif de croissance démographique est d'atteindre une population de 13.000 habitants en 2030.

En 2013 (dernier recensement) la population de La Riche s'élevait à 10.276 habitants. Il s'agit par conséquent d'accueillir environ 2.700 nouveaux habitants, soit une croissance démographique de 11 %.

Quel rythme de construction ?

Taille des ménages

Le nombre de logements nécessaires dépend du nombre de personnes par ménage. Celui-ci pour des raisons démographiques et sociologiques (nombre d'enfants par famille, séparations et divorces …) est en diminution à La Riche comme ailleurs.

L'hypothèse retenue est celle d'une poursuite de la baisse de ce taux selon une évolution tendancielle de la période récente 2008-2013. La taille moyenne des ménages est passée de 1,95 à 1,94 entre 2008 et 2013 soit une variation annuelle de - 0,1% par an. La prolongation de la tendance donne une taille moyenne des ménages de **1,91 en 2030**.

Le taux d'évolution de la taille des ménages de la période plus longue 1999-2013 montre une baisse annuelle très importante (- 0,9%). Il n'a pas été retenu car logiquement la baisse de la taille des ménages ne peut que ralentir. La période 2008-2013 en est le témoignage.

Parc existant

Le parc existant se décompose en résidences principales, en résidences secondaires et en logements vacants. Chaque segment a des évolutions différentes à horizon 2030.

Résidences principales en 2030

Le nombre de résidences principales nécessaires en 2030 serait de :

12.832 (population à loger dans des résidences principales) / 1,91 = 6 707

Pour atteindre une population de 13 000 habitants en 2030, le parc de résidence devra augmenter de

6 707 – 5 229 (RP 2013) = **1477 résidences principales**

Les résidences secondaires

Le scénario démographique table sur l'hypothèse d'un maintien des résidences secondaires à 1% ce qui équivaut à **16 logements supplémentaires** d'ici 2030.

Les logements vacants

Le scénario démographique table sur l'hypothèse d'une baisse de vacance de 8,7% (taux de 9,1% en 2013) ce qui équivaut à **116 logements supplémentaires** d'ici 2030.

Le nombre de logements à construire entre 2013 et 2030 est donc de : 1477+116+16 =**1 609 logements**

La production neuve

Le nombre de logements produits ou prévus d'être produits (objectifs PLH2) entre 2013 et 2016=172 logements

Le nombre de logements à construire entre 2017 et 2030 est donc de 1609-172 = **1 437 logements.**

Mais eu égard aux aléas nombreux pouvant survenir, une fourchette de plus ou moins 10% est attribuée à cette valeur.

Le nombre de logements à construire entre 2017 et 2030 est donc entre 1 294 logements et 1581 logements sur treize ans soit entre 100 et 125 logements par an.

1.3 LES BESOINS EN FONCIER RÉSIDENTIEL

Le projet de développement résidentiel et démographique retenu pour les 13 années se situe intégralement dans le tissu urbain actuel. Parmi les espaces voués à être urbanisés, on distingue ceux qui feront l'objet de démolition/reconstruction ou changement de destination et ceux qui sont des dents creuses et ou des friches maraîchères à reconvertir.

Le recensement des potentialités de renouvellement urbain

La majeure partie des potentialités de renouvellement se situe en ville, à l'Est du périphérique et Nord/Est des voies ferrées Tours/Le Mans. On trouve, à la marge, quelques capacités dans le village du Grand Carroi.

- Les espaces de renouvellement en ville (au Nord/Est des voies ferrées Tours/Le Mans)

Les secteurs de projets font, pour les trois principaux, par ailleurs l'objet d'orientations d'aménagement à partir desquelles les densités ont été estimées.

- Le centre-ville :

La construction sur des dents creuses (0,7 ha) ou de l'espace public représente environ 100 logements sur environ 1,5 ha (densité de 66 logements/ha) à l'horizon du ce PLU.

- Le quartier Plessis Botanique :

L'urbanisation se réalise en grande majorité par la reconversion de friches maraîchères sur environ 7,8 ha. Quelques démolitions/reconstruction sont prévues. (Environ 1,3 ha).

Cela permet la réalisation de 1060 logements sur 9,1 ha (110 logts/ha) dont 880 logements dans la partie centrale.

- La quartier Plessis Saint-François :

La création de ce quartier se fera à moyen et long terme. Il s'agit de reconvertir la zone industrielle du Plessis et de réaliser des opérations par comblement de dents creuses (1 ha). A l'horizon de ce PLU, cela représente environ 250 logements sur une surface entre 4 ha (62 logements/ha).

- La construction potentielle en diffus : 140 logements sur 2,8 ha (50 logements/ha) soit 10 logements par an pendant treize ans.

Soit un total de 100+1060+200+ 140 = 1550 logements

- Les espaces de renouvellement dans le village du Grand Carroi

C'est une dent creuse d'une surface de 1,4 ha de qui par sa situation, sa taille et son niveau d'équipement peuvent accueillir de nouvelles constructions.

La typologie du bâti environnant, la taille et les caractéristiques des terrains, la desserte et les règles prenant en compte le risque d'inondation conduisent à évaluer une construction neuve d'environ **15 logements.**

Cela donne un potentiel de nouveaux logements en renouvellement de 1565 logements.

Le recensement des potentialités en extension

1 ha est donc nécessaire pour l'accueil d'une aire d'accueil des gens du voyage de 12 emplacements soit 24 places.

Le site pour accueillir cette aire d'accueil se situe à l'Ouest du boulevard périphérique. Il a été choisi pour les raisons suivantes :

- Il se situe hors de la zone de dissipation de l'énergie ;
- L'occupation du sol n'est pas agricole, composée de jardins et des friches ;
- L'environnement est déjà bâti : il est implanté en face de la zone d'activités communale des Montils et non loin de la ZI Saint Cosme ;
- Le site est équipé et desservi par les rues de la Varenne et du Grand Carroi ;
- Un usage préexistant par les gens du voyage ;
- Cette zone était déjà constructible au POS classée en UCa3 ;
- Ce site a été retenu parmi 10 par la Direction Départementale des Territoires.

Tableau récapitulatif des potentialités résidentielles

	Superficie	**Nombre de logements**
Les potentialités résidentielles en renouvellement		
La ville au Nord/Est des voies ferrées Tours/Le Mans		
Le centre-ville	1,5 ha	100 logements (66 logts/ha)
Le quartier Plessis Botanique"	9,1 ha	1060 logts (110 logts/ha)
Le quartier Plessis Saint-François	4 ha	250 logts (62 logts/ha)
La construction diffuse	2,8 ha	140 logts
SOUS-TOTAL		
Le village du Grand Carroi		
Les "dents creuses"	1,4 ha	15 logts
TOTAL GÉNÉRAL en *Renouvellement* :	**18,8 ha**	**1550 logts**
Les potentialités résidentielles en extension		
Aire d'accueil des gens du voyage "Les Patys" (UXa)	**1 ha**	12 emplacements soit 24 places

1.4 UN SCÉNARIO COMPATIBLE AVEC LES PERSPECTIVES DU SCOT ET DE LA SLGRI

Deux axes du SCOT traitent particulièrement du développement résidentiel :

- *Atténuer la vulnérabilité du territoire. Il s'agit à la fois d'œuvrer pour limiter les crises et de mieux résister à leurs impacts, qu'il s'agisse de changement climatique, de risques naturels et technologiques ou de gestion des ressources (eau potable, énergie, etc.).*

  - **La ville de La Riche, située dans la varenne, entre Loire et Cher, est entièrement inondable avec des hauteurs de submersion supérieures à 1 mètre et pouvant aller jusqu'à 3,5 mètres. Le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé le 18 juillet 2016 conditionne le projet urbain de la ville. Dans ce cadre, 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
    - Poursuivre le développement urbain à l'Est

- *Faire la ville autrement. L'agglomération vise un développement plus vertueux qui se traduit par une ambition de moindre consommation foncière et une production neuve davantage conçue en tenant compte de l'histoire, de la géographie et des risques du territoire. Il s'agit par ailleurs de promouvoir la diversité des populations et des fonctions à toutes les échelles et de privilégier la production de la ville de demain dans des espaces préférentiels liés au degré d'équipement des communes et à leur desserte par les transports en commun.*

  - **Les espaces urbains situés à l'Est du périphérique font partie du cœur métropolitain, forts d'une mixité des fonctions, d'une densité et d'une continuité urbaine avec Tours. Sur ce territoire, La Riche souhaite promouvoir un développement dans les espaces desservis par les transports en commun, en prenant en compte le risque inondation de manière innovante et en remettant en scène son patrimoine. Les principaux espaces de projets se situent dans le centre-ville et dans les quartiers du Plessis Botanique et du Plessis Saint-François. Le développement urbain s'accompagnera d'une amélioration de la qualité de vie des Larichois par le renforcement et la valorisation du centre, par l'affirmation des spécificités des quartiers, par la préservation du patrimoine et par l'amélioration des déplacements entre les quartiers.**

    Les densités seront adaptées selon le contexte et le tissu urbain existant. Elles seront plus importantes le long de la ligne de transport en commun en site propre qui traverse le futur quartier Plessis-Botanique (environ 100 logements à l'hectare), dans le centre-ville et le long de la rue de la Mairie (partie Ouest). Elles seront également plus fortes dans les espaces en limite de Tours.

- *Selon le SCOT, les communes du cœur métropolitain doivent accueillir 59% de la production de logement et se doivent de réaliser 70% de leur production en renouvellement urbain c'est-à-dire dans l'enveloppe urbaine.*
  Selon, la SLGRI, la production de 6.000 logements d'ici 2030, le renouvellement des parcs d'activité et la mixité des tissus sont envisagés pour maintenir le nombre d'habitants et le nombre d'emplois actuellement implantés en zone inondable. Afin de maintenir la dynamique du val, ces objectifs seront poursuivis en portant une attention particulière sur trois points : le maintien de l'enveloppe urbaine existante, le respect des formes bâties et des espaces identitaires, la définition de projets créateurs de valeurs économiques et d'usages pour les espaces non bâtis.

  - **Le projet est compatible avec les objectifs du SCOT et de la SLGRI :**
    - **Il prévoit 1550 logements à horizon 2030 alors que l'objectif global pour l'ensemble du Val est de 6000 logements.**
    - **Il se réalise à hauteur de 80% au sein de l'enveloppe urbaine.**

1.5 UN SCÉNARIO COMPATIBLE AVEC LES PERSPECTIVES DU PLH

Compatibles avec les grandes orientations du PLH

Quatre orientations stratégiques guident l'action de Tour(s)plus en matière d'habitat :

• *"Participer à l'affirmation d'un système urbain durable et attractif. À travers l'identification d'espaces de développement privilégiés et la territorialisation des objectifs de production associée, Tour(s)plus vise une moindre consommation foncière, une diminution des déplacements, une amélioration de la qualité de vie et un renforcement de la mixité "*

- **Le projet de développement communal se situe dans l'enveloppe urbaine, au sein d'espaces déjà desservis par les transports en commun et dont la desserte va s'améliorer, au sein d'espaces mixtes (présence de commerces, équipements, services…°**

• *Promouvoir un habitat facteur de cohésion urbaine et sociale. Adapter l'offre résidentielle aux profils et ressources des Tourangeaux devrait contribuer à un droit au logement pour tous ;*

- **Le projet de développement communal prévoit une production diversifiée de logements dont une part de logements sociaux: un minimum de 15% de logements sociaux sera réalisé dans le quartier du Plessis Botanique (soit un minimum de 150 logements).**

• *Habiter en intelligence avec son milieu*. La Communauté d'agglomération souhaite notamment inciter à la performance énergétique et environnementale du bâti, à la compacité des programmes et à la réduction de la vulnérabilité de l'habitat au risque d'inondation ;

- **Le projet de développement communal prévoit la réhabilitation thermique du quartier d'habitat collectif Niqueux Bruère. une conception innovante des logements prenant en compte le risque inondation est aussi prévue; par exemple, la transparence des rez de chaussée sera recherchée pour les rez de chaussée non habité des opérations de plus de 10 logements.**
  Des opérations plus compactes sont prévues le long de la ligne de transport en commun en site propre qui traverse le futur quartier Plessis-Botanique, dans le centre-ville et le long de la rue de la Mairie. Elles seront également plus fortes dans les espaces en limite de Tours.

• *Consolider les modes d'intervention d'une autorité organisatrice de l'habitat*. À la croisée de ceux qui conçoivent et qui construisent la métropole, Tour(s)plus se positionne en tant que coordinatrice de l'intervention des collectivités et des acteurs de l'habitat. Il s'agit pour elle de garantir une certaine harmonisation des niveaux d'exigence et de qualité des projets.

Compatibles avec les objectifs de production actuels et à venir

L'ambition d'accueillir 21.000 habitants supplémentaires à horizon 2023 (reprise de l'ambition métropolitaine et conforme au projet du SCoT de l'Agglomération Tourangelle) appelle un besoin de 16.000 nouveaux logements pour la période 2013-2023. Afin de concrétiser cette ambition, le PLH3 (2018-2023) propose de créer 8.200 logements sur six ans, soit une moyenne annuelle de 1.400 logements entre 2018 et 2023. La programmation sera plus particulièrement orientée vers deux publics – cibles : les familles et les jeunes en mobilité. Les actions, relatives à la construction neuve comme au parc existant, visent à :

- conforter la vocation d'accueil résidentiel de la Métropole ;
- améliorer les parcours résidentiels des habitants ;
- faire du logement un vecteur de la qualité de vie.

L'ambition de développement communale est compatible avec l'ambition métropolitaine.

2. LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

2.1 RAPPEL DU CONTEXTE

La Riche est une commune à dominante résidentielle. Cela se traduit notamment par les indicateurs suivants :

- Un indice de concentration d'emplois faible : 60 contre 138 pour le cœur métropolitain et 126 pour Tours Métropole Val de Loire ; Une part d'actif élevée (74,4%). La part d'emplois à La Riche représente 1,8% des emplois de Tours Métropole Val de Loire.

- 83% des actifs travaillent en dehors de la commune

- Comme dans toutes les communes de la métropole, l'activité économique est majoritairement présentielle, dominée en termes d'emplois par le secteur du "commerces, transports, services divers".

Son tissu économique possède des spécificités :

-La part des emplois dans les activités industrielles et de la construction restent notables (respectivement 14,8% et 9,7%). Bien qu'en baisse pour l'industrie, cette part est supérieure à celle des communes urbaines et des communes de la métropole. D'ailleurs des demandes d'implantation principalement artisanales ne peuvent être satisfaites par manque de foncier adapté. La présence de nombreuses entreprises de la filière de l'économie circulaire (recyclage) est une spécificité. L'activité agricole et notamment celle historique du maraîchage bien qu'en perte de vitesse et peu représentative en termes d'emplois reste encore très présente à l'Ouest.

Le centre commercial d'agglomération La Riche Soleil souffre d'être isolé : il n'appartient pas à une zone commerciale d'agglomération et il n'a que très peu d'ancrage de proximité.

- Cinq zones d'activités, dont quatre communautaires et deux industrielles, sont implantées sur la commune. La ZI du Plessis située dans le tissu urbain est périclitante. Toutes les autres zones, à l'exception de la ZA Saint-François, sont inondables. Deux sont situées dans la zone de dissipation de l'énergie ou de la zone d'écoulement préférentielle.

À l'échelle intercommunale, la proximité de l'hôpital Bretonneau est dynamisant puisque cela a déjà permis l'implantation de l'extension de la faculté de médecine. Plus globalement, la proximité de La Riche du centre de Tours est une source d'attractivité notamment pour les activités tertiaires.

2.2 LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Les perspectives de développement économique de La Riche se définissent à deux échelles : communale et intercommunale.

L'objectif de développement économique est :

- de profiter de la proximité de Tours pour renforcer la création d'emplois et l'offre d'accueil pour les activités tertiaires, notamment celles autour de la santé, dans le tissu urbain ;

-de pérenniser et conforter les spécificités industrielles et agricoles de La Riche au sein de l'agglomération ;

- de satisfaire les besoins locaux à court terme d'implantation d'activités artisanales ;

- de renforcer l'activité agricole ;

- de conforter le centre commercial La Riche Soleil.

Pour cela, le dispositif foncier existant est suffisant par renouvellement urbain et en densification pour les activités tertiaires, de services et commerciales (dans le tissu urbain) et industrielles (dans la ZI Saint-Cosmes).

Le dispositif foncier disponible n'est pas adapté pour l'accueil de petites activités artisanales.

2.3 LES BESOINS EN FONCIER ÉCONOMIQUE

Le recensement des potentialités de renouvellement urbain

Le dispositif foncier immédiatement disponible :

-dans la zone d'activités communautaire des Muriers : une surface d'environ 6000 m² (2 lots disponibles)

-dans la zone d'activités Saint-François : une surface d'environ 2,7 ha (4 lots de disponible : 3 grands terrains entre 3000 et 5000 m² et un plus petit de 1500 m²).

Or non seulement, le foncier disponible restant n'est pas suffisant quantitativement mais il n'est pas adapté aux besoins de petites entreprises artisanales : en effet le foncier disponible se situant dans des zones d'activités qualitatives (périmètre ABF sur Saint-François) soit le long du BP soit le long du boulevard Louis XI, le prix du foncier, la taille des parcelles ne correspondent pas aux besoins et aux capacités financières de petites entreprises artisanales locales.

Le recensement des potentialités en extension

3 ha sont donc nécessaires pour l'accueil d'une quinzaine d'entreprises maximum qui pourraient s'implanter sur des terrains compris entre 1000 et 2000 m².

Le site pour accueillir ces entreprises se situe à l'Ouest du boulevard périphérique. Il a été choisi pour les raisons suivantes :

- Il se situe hors de la zone de dissipation de l'énergie ;
- L'occupation du sol n'est pas agricole, composée de jardins et des friches ;
- L'environnement est déjà bâti : il est implanté en face de la zone d'activités communale des Montils et non loin de la ZI Saint Cosme ;
- Le site est équipé et desservi par les rues de la Varenne et du Grand Carroi ;
- Cette zone était déjà constructible au POS classée en UCa3.

2.4 UN SCÉNARIO COMPATIBLE AVEC LES PERSPECTIVES DU SCOT

Le Scot vise une métropole active pour développer les emplois.
Il s'agit de réunir les conditions d'un écosystème favorable à la création et à l'épanouissement de l'activité pour continuer à accueillir actifs et emplois, tout en mettant ces dynamiques au service du projet urbain du territoire. Le projet prolonge les actions déjà mises en place et pointe le besoin de faire porter l'effort sur le recyclage des zones d'activités vieillissantes plutôt que de se consacrer exclusivement à la création de nouveaux espaces dédiés à l'activité économique. Sur la question du commerce, le Document d'Aménagement Commercial (DAC) vise un développement qualitatif qui privilégie le commerce de proximité, la modernisation de l'offre existante et ne prévoit pas de création de nouveaux pôles commerciaux en dehors des tissus urbains.

- Le projet est compatible avec le SCOT :

- il se concentre sur le renouvellement et la densification des activités économiques au sein des zones d'activités et des futurs projets de développement en ville. Seuls 4 ha sont prévus en extension urbaine pour des activités artisanales.

- il prévoit l'évolution de l'offre commerciale existant et ne prévoit pas la création de nouveaux espaces dédiés aux commerces.

3. LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT EN MATIÈRE DE DEPLACEMENTS

3.1 RAPPEL DU CONTEXTE

La commune est très bien desservie par les axes routiers en périphérie de la ville. Pourtant, des flux de transit sont présents sur les voies internes, notamment rue de la Mairie.

Desservie par deux échangeurs, traversée par deux voies ferrées, au contact de Tours, La Riche occupe une position d'interface entre le cœur de l'agglomération et le reste des communes. La séquence La Richoise ne bénéficie d'aucun franchissement des cours d'eau, l'isolant de ses voisines et privant l'agglomération d'une maille Nord Sud.
Des mobilités très importantes entre Tours et La Riche (50% des larichois travaillent à Tours). Pourtant, le réseau viaire est incomplet entre les deux villes lié à la présence d'îlots imperméables de taille très importante en limite communal (jardin Botanique, stade Tonnellé …) ;

La desserte en transport en commun est encore insuffisante malgré de nettes améliorations (équipement d'agglomération non desservis…).

3.2 LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT EN MATIERE DE DÉPLACEMENTS

Les objectifs de la ville de La Riche visent à renforcer son niveau de desserte (TC, mode doux, voiture) en lien avec l'accueil de 2720 habitants supplémentaires d'ici 2030 tout en mettant à profit son positionnement aux portes de l'agglomération pour les habitants de l'Ouest de l'agglomération :

<u>En matière de déplacements</u>

- L'offre en transport en commun doit se renforcer dans les secteurs déjà denses (centre-ville) ou qui vont se renforcer (quartier Plessis Botanique, (quartier Plessis Saint-François) ;

- Le passage d'une ligne de transport en commun à haut niveau de service depuis Tours jusqu'à l'échangeur du boulevard périphérique (Saint Cosme) en passant par la rue du 11 novembre et la rue de la Mairie sera anticipé. Un nouvel axe (Pierre Mendès France) sera créé, au travers de la ZAC Plessis Botanique qui reliera le centre de La Riche au centre de Tours et permettra le passage de cette ligne. Un pôle d'échanges sera développé à proximité de l'échangeur de Saint-Cosme à l'aboutissement de cette future ligne TCSP ;

- La ville souhaite également que les équipements communautaires (piscine, extension de la faculté de médecine le long de l'avenue du Prieuré soient desservis par les TC. À l'échelle de l'agglomération, cette nouvelle desserte TC pourrait s'articuler avec une halte ferroviaire et un parking relais ;

- Le projet précédent sera l'opportunité de créer un franchissement doux au-dessus des voies ferrées et par là même de relier le centre commercial à la ville ;

- Un axe doux reliant les communes du Nord de l'agglomération au centre de Tours en passant par La Riche est souhaité. Cet axe implique un franchissement de la Loire.

En matière d'équipement

- Le niveau d'équipement devra être renforcé avec l'arrivée de nouveaux habitants au sein des pôles existants : ont été identifiés les besoins d'un nouveau groupe scolaire, d'une salle des fêtes, le renforcement du pôle d'équipements communautaires, l'évolution et le renforcement des équipements sportifs et de loisirs.

- Les équipements seront mis en valeur par une amélioration de leur accessibilité et de leur visibilité au sein de la ville.

3.3 LES BESOINS EN FONCIER DÉDIÉS AUX DÉPLACEMENTS

Le projet de développement en matière de déplacement retenu pour les 13 années est le suivant :

Le site envisagé pour la création d'une halte ferroviaire à La Riche se situe entre les deux voies ferrées.
Il occupe une position stratégique sur l'étoile ferroviaire, et plus globalement dans l'agglomération tourangelle, pour plusieurs raisons :
- 3 des 8 branches ferroviaires y convergent (Tours/Saumur, Tours/Le Mans, Tours/Châteaudun) ,
- La halte ferroviaire participerait à désengorger l'accès à la gare de Tours qui s'inscrirait dans un système de lignes diamétrales, tout en offrant une nouvelle porte d'entrée ferroviaire à l'Ouest de l'agglomération ;
- Le site dispose d'importantes surfaces foncières dans son voisinage immédiat, pouvant être facilement mobilisées pour aménager un pôle d'échanges ;
- Le site est directement connecté à un échangeur du boulevard périphérique ;
À l'échelle de La Riche et des quartiers Ouest de Tours, la halte ferroviaire serait à une quinzaine de minutes à pied d'un grand nombre d'équipements actuels et projetés (zone commerciale, CHU, facultés,…). À noter toutefois que la desserte du point d'arrêt ferroviaire par une ligne urbaine structurante de transport collectif renforcerait notablement l'intérêt de sa création.

Le parking du centre commercial peu optimisé situé à toute proximité des voies ferrées pourrait en partie, servir de parking relais.

Le site envisagé pour la création du pôle d'échange de Saint-Cosme
Ce site a été choisi pour les raisons suivantes :
- Il doit se situer à l'aboutissement de la future ligne TCSP au bout de la rue de la Mairie ;
- Il doit se situer à proximité de l'échangeur du boulevard périphérique Saint-Cosme ;
- Un autre espace potentiel se situait dans l'enceinte de la ville mais sa taille n'est pas suffisante pour accueillir un parking relais ;
- Il se situe à proximité d'équipements sportifs et de loisirs déjà équipés en stationnements ;
- Une partie du foncier est déjà maîtrisée par la ville;
- Il se situe au sein d'espaces semi naturels (friche herbacé), non agricoles.

3.4 UN SCÉNARIO COMPATIBLE AVEC LES PERSPECTIVES DU SCOT ET DU PDU

Un scénario compatible avec les perspectives du SCOT

Le PLU de La Riche s'inscrit dans les orientations du SCoT en s'attachant en premier lieu à favoriser les déplacements de proximité. Ceci se traduit par la création de nouvelles liaisons douces et nouveaux franchissements et afin, d'une part de raccourcir les parcours piétons et cyclables, et d'autre part de retrouver des accès confortables et sécurisés vers les cours d'eau et les principales polarités.

En second lieu, le PLU de La Riche organise le développement urbain en lien avec la future desserte par les transports collectifs. Est ainsi inscrit l'axe Pierre-Mendès-France / Rue du 11 Novembre / Rue de la Mairie comme support d'une future ligne TCSP en cours d'étude par la communauté d'agglomération.

Le PLU de La Riche s'intègre également dans le projet du SCoT en inscrivant la volonté d'organiser un pôle d'échange au niveau du secteur "la Riche Soleil", dans le cas de la création d'une nouvelle halte ferroviaire, et un autre pôle d'échange au droit du boulevard périphérique situé en bord de Loire.

Un scénario compatible avec les perspectives du PDU

Le PDU approuvé en 2013 donne la priorité aux mobilités douces, et place en particulier le piéton au cœur des préoccupations. Cette orientation se retrouve autant sur les aménagements à réaliser en leur faveur, que dans les modalités d'un développement urbain orienté sur la proximité. Le PADD du PLU de La Riche propose un renforcement de la ville intense intégrant des parcours piétons et cyclables structurants à l'échelle de la commune, et connectés aux axes structurants des communes voisines.

Comme pour le SCoT, le PDU affirme la nécessité de développer les axes forts de transports collectifs urbains. Le PLU de La Riche tient compte de cette orientation, d'une part par l'identification d'un axe de ligne à haut niveau de service, et d'autre part par l'inscription des deux pôles d'échanges multimodaux.

Enfin, le PLU de La Riche s'accorde avec le PDU sur la volonté d'apaiser le trafic routier sur les voies urbaines de son territoire, ainsi que sur l'affirmation de la hiérarchie viaire.

4. LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS

4.1 LE CONTEXTE

La ville dispose d'un bon niveau d'équipement, organisés autour de cinq principaux pôles : centre-ville, pôle communautaire du Plessis Saint-François, pôle scolaire Paul Bert/Buisson, équipements sportifs et scolaires au Sud/Ouest, équipements sportifs et de loisirs à l'Ouest. Cependant, l'offre existante n'est pas suffisante eu égard aux perspectives de développement démographique.

4.2 LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS

Le niveau d'équipement devra être renforcé avec l'arrivée de nouveaux habitants. Les besoins identifiés sont les suivants :

- un nouveau groupe scolaire;
- une salle des fêtes ;
- l'anticipation des besoins éventuels de développement de la faculté de médecine ou d'implantation d'un autre équipement communautaire;
- le renforcement des équipements sportifs et de loisirs.

Les équipements seront mis en valeur par une amélioration de leur accessibilité et de leur visibilité au sein de la ville.

4.3 LES BESOINS EN FONCIER DÉDIÉ AUX ÉQUIPEMENTS

Le projet de développement en matière de déplacement retenu pour les 13 années se situe dans le tissu urbain actuel et zone naturelle, **au sein des pôles d'équipements existants ou de futurs quartiers**:

<u>La ville au Nord-Ouest/Est des voies ferrées Tours/Le Mans</u>

Quartier Plessis Botanique : Un nouveau groupe scolaire sera créé dans ce quartier.

Quartier Saint François du Plessis : Le pôle d'équipement communautaire pourrait être renforcé dans la perspective d'une amélioration de la desserte en transport en commun et de besoins éventuels de développement de la faculté de médecine.
D'autres pourraient venir renforcer le centre-ville.

<u>- Les espaces de renouvellement au Sud-Ouest/Est des voies ferrées Tours/Le Mans)</u>
Une salle des fêtes sera construite en complément du pôle sportif Bialy au Sud-Ouest.

<u>- Les espaces de renouvellement à l'Ouest/Est des voies ferrées Tours/Le Mans)</u>
L'objectif est de permettre l'évolution et le renforcement des équipements sportifs et de loisirs existant situés à l'Ouest au sein d'espaces semi naturels (friche herbacée) situés entre le village du Grand Carroi et la levée de la Loire dans le cadre autorisé par le PPRI.

II. L'EXPLICATION DES ORIENTATIONS ET DES PRESCRIPTIONS DU PLU

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

Le PADD répond, à son échelle, à travers le projet développé qui est expliqué ci-après aux cinq finalités du développement durable définies par l'article L110-1 du code de l'environnement, à savoir :

- 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 ;
- la dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables notamment par le biais des services rendus par les collectivités.

La ville de La Riche, située dans la varenne, entre Loire et Cher, est entièrement inondable avec des hauteurs de submersion supérieures à 1 mètre et pouvant aller jusqu'à 3,5 mètres. **Le Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé le 18 juillet 2016 conditionne le projet urbain de la ville.**

Par ailleurs, la ville est à l'articulation de deux territoires contrastés de l'agglomération : la partie urbaine à l'Est du périphérique est en continuité de Tours, alors que l'Ouest constitue la porte d'entrée de la presqu'île de la Confluence. Dans ce cadre, 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**

L'objectif est de renforcer la présence de la nature et la vocation environnementale du territoire situé à l'Ouest du périphérique, très concerné par les risques d'inondation et bénéficiant d'une situation attractive aux portes du cœur urbain. Son identité, comme partie de la presqu'île de la Confluence où prédominent des espaces non bâtis naturels et agricoles, sera renforcée. Les activités humaines seront maintenues : les bords de Loire et du Cher, espaces d'intérêt d'agglomération seront rendus accessibles. L'agriculture et les loisirs seront développés. La composante environnementale des zones industrielles sera accentuée et l'habitat contenu dans une forme peu dense.

- **Poursuivre le développement urbain à l'Est**

Les espaces urbains situés à l'Est du périphérique font partie du cœur métropolitain, forts d'une mixité des fonctions, d'une densité et d'une continuité urbaine avec Tours. Sur ce territoire, La Riche souhaite promouvoir un développement dans les espaces desservis par les transports en commun, en prenant en compte le risque inondation de manière innovante et en remettant en scène son patrimoine. Les principaux espaces de projets se situent dans le centre-ville et dans les quartiers du Plessis Botanique et du Plessis Saint-François. Le développement urbain s'accompagnera d'une amélioration de la qualité de vie des Larichois par le renforcement et la valorisation du centre, par l'affirmation des spécificités des quartiers et par l'amélioration des déplacements entre les quartiers.
Au Sud/Ouest des voies ferrées, la ville a décidé de ne plus autoriser de nouvelles habitations, malgré les quelques possibilités très réduites offertes par le PPRI Ces espaces situés en entrée de ville, concernés par les risques et les nuisances (bruit, pollution) seront réservés pour développer des équipements et activités économiques.

Deux grands axes et sept orientations ont pour but de répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic.

Le premier axe présente les objectifs à l'échelle intercommunale en termes de déplacements, d'habitat, d'emploi, de paysage et de patrimoine.

Le deuxième axe présente les objectifs à l'échelle communale en termes d'organisation urbaine pour la commune et ses quartiers et d'amélioration de la vie de proximité (équipements, déplacements).

Axe 1 une ville attractive du cœur métropolitain

Habitat
La ville de la Riche a connu la plus forte croissance du cœur métropolitain entre 1999 et 2013 et voit s'exercer une forte pression immobilière. Sa proximité avec le centre de Tours, son bon niveau d'équipement contribuent à cette attractivité.

Déplacements
Ses relations (transports collectifs, modes doux, voitures) avec le reste de l'agglomération, et notamment avec Tours, sont insuffisantes au regard des évolutions à venir.

Elle a une position aux portes de l'agglomération et aux contacts d'infrastructures d'agglomération majeures (BP, voies ferrées.)

Activités économiques
La Riche est une commune principalement résidentielle. Elle n'est donc pas un pôle d'emplois de l'agglomération. Parmi ses activités économiques, la part des emplois industriels reste élevée, témoins d'une spécificité autour de l'économie circulaire. Mais le risque inondation contraint fortement le développement des zones industrielles de l'Ouest. L'agriculture malgré une forte baisse est encore bien présente à l'Ouest. La proximité de Tours, de l'hôpital Bretonneau sont des atouts à exploiter.

Paysage, patrimoine et environnement
La Riche bénéficie d'une géographie unique de par sa situation en porte d'entrée de la presqu'île de la Confluence et du cœur urbain. Les rives de Loire sont inscrites au patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco. Au plus, deux kilomètres séparent la Loire du Cher. Mais les liens entre la ville et les fleuves sont, aujourd'hui quasi absents. Quatre monuments exceptionnels sont implantés sur son territoire mais ils sont trop confidentiels.

Les enjeux de l'organisation du territoire communal sont les suivants :

- Des enjeux environnementaux :

- La sécurité des habitants vis-à-vis du risque inondation

- la protection des espaces naturels, des paysages

- La pérennité des continuités écologiques et des éléments qui les constituent

- La pérennité et la cohérence de l'espace agricole

- La maîtrise de la consommation d'espace

- Des enjeux de patrimoine paysager et architectural :

- La prise en compte de la valeur exceptionnelle universelle : la connaissance et la valorisation du patrimoine, la mise en valeur des paysages de la Loire et du Cher

- La vocation des espaces non bâtis de l'ouest

- Des enjeux de développement urbain :

- l'amélioration des liens multimodaux (TC, doux et voiture) avec l'agglomération

- le développement économique

- la place comme ville d'accueil au sein de l'agglomération

Le projet vise à conforter l'inscription de la ville dans le cœur métropolitain en améliorant les pratiques de mobilité avec l'agglomération, particulièrement avec le centre de Tours et en accueillant de nouveaux habitants. La Riche a aussi l'ambition d'affirmer son appartenance au Val de Loire par la mise en valeur des rives de la Loire, du Cher et de son patrimoine. Elle veut ainsi prendre toute sa place dans le projet de renforcement de la trame verte et bleue et de mise en valeur du patrimoine mondial de l'humanité par l'Unesco de l'agglomération tourangelle. Son rôle dans le développement économique de l'agglomération doit aussi être affirmé.

Paysage, patrimoine et environnement

Faire des rives de Loire un parc d'agglomération- Aménager et valoriser les bords du Cher

L'objectif est de valoriser cet espace remarquable; aujourd'hui en partie occupé, en lui conférant de nouvelles fonctionnalités acceptables dans le cadre d'un processus de développement durable et compatible avec la pérennisation de son inscription au patrimoine mondial au titre des paysages culturels vivants.
Les carrières de Gevrioux et les îles Noires seront reconverties en espaces naturels de qualité.
La vocation de loisirs et l'accessibilité des bords de Loire seront renforcée en prenant en compte l'inondabilité et la forte valeur écologique de ces espaces.
L'agriculture de loisirs (jardins privés, jardins familiaux) constitue une autre spécificité larichoise particulièrement à l'Ouest du périphérique. Ces espaces sont vecteurs de convivialité et de qualité du cadre de vie. L'objectif du PLU est de les protéger.
Le soutien de l'agriculture et particulièrement le maraîchage, activité historique larichoise permet de favoriser les pratiques respectueuses de l'environnement. L'agriculture périurbaine favorise le développement équilibré et durable du territoire. Elle offre de multiples fonctions : entretien des paysages, développement des filières de proximité, gestion des ressources naturelles, offre de loisirs, qualité du cadre de vie. Elle représente également un atout pour le maintien des paysages ouverts en zone inondable.

La constructibilité à l'Ouest se limite à quelques nouvelles maisons dans le village du Grand Carroi et à la création d'une petite zone artisanale à l'Ouest entre deux zones d'activités.

Valoriser le patrimoine exceptionnel

Parmi les quatre monuments exceptionnels, deux d'entre eux sont des équipements culturels d'intérêt d'agglomération. La valorisation de ce patrimoine exceptionnel et par là même l'histoire de La Riche passera aussi par la mise en synergie de ces équipements, par l'amélioration leur visibilité dans la ville et dans l'agglomération : renforcement des espaces publics aux abords du Plessis, protection des parcs autour des monuments, amélioration de l'accessibilité vers le Prieuré de Saint-Cosme depuis Tours et le centre-ville de La Riche.

Habitat

L'objectif de la ville est d'atteindre une population de 13 000 habitants en 2030. Le développement résidentiel se fera à l'Est du périphérique en continuité urbaine de Tours. Le projet prévoit une nouvelle offre de logement diversifiée, satisfaisant les besoins de tous, en cohérence avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat. La ville affiche une volonté de maintenir les familles à La Riche par la préservation de la majeure partie des quartiers d'habitats individuels existant et la construction de grands logements. Les principaux espaces prévus pour ce développement sont le centre-ville, les quartiers du Plessis Botanique et du Plessis Saint-François.

Économie

La Riche souhaite renforcer sa place dans la dynamique économique métropolitaine. Pour cela, elle assoit sa stratégie de développement économique autour de trois grands axes :

- s'appuyer sur ses spécificités économiques : conforter le pôle commercial d'agglomération La Riche Soleil, favoriser l'agriculture, valoriser l'économie circulaire, profiter de l'embranchement ferré ;
- profiter de la proximité de Tours et de ses grands équipements d'agglomération (Hôpital, Mame…) : développer l'activité tertiaire, notamment autour de la santé dans les nouveaux projets ;
- permettre l'accueil de petites et moyennes entreprises dans les zones d'activités existantes et futures.

Déplacements

Les liens de La Riche avec Tours seront renforcés par la création d'un axe en prolongement de la rue d'Entraigues, pouvant être support d'une ligne de TCSP.

La ville souhaite que les équipements communautaires le long de l'avenue du Prieuré soient desservis par les TC. A l'échelle de l'agglomération, cette nouvelle desserte TC pourrait s'articuler avec une halte ferroviaire et un parking relais. Un autre pôle d'échanges sera développé à proximité de l'échangeur de Saint-Cosme à l'aboutissement de la future ligne TCSP. Un axe doux reliant les communes du Nord de l'agglomération au centre de Tours en passant par La Riche est souhaité. L'image de la ville depuis les entrées de ville en sera améliorée.

Axe 2 un cadre de vie de qualité pour les Larichois

Organisation urbaine et identité

Le développement urbain s'est réalisé principalement au cours du 20ème siècle sous forme d'opérations aux formes urbaines très différentes les unes des autres (grands ensembles des années 70, ZAC du Prieuré…) générant parfois des ruptures d'échelle.
Malgré cet hétéroclisme, une certaine homogénéité se dégage au sein des quartiers : les espaces denses et mixtes urbains dans le centre-ville et en frange de Tours, les quartiers historiques, les quartiers d'habitat situés en périphérie.
Des espaces mutables sont présents au sein de la ville particulièrement dans le quartier du Plessis Botanique (friches maraîchères), dans le centre-ville et dans la zone industrielle du Plessis.
Plusieurs polarités sont présentes. Le centre-ville n'est pas suffisamment attractif surtout au niveau de ses commerces et espaces publics.

Déplacements
Les voies internes et entrées de ville ne sont pas suffisamment hiérarchisées, ce qui conduit à la présence d'un trafic de transit. Et ce malgré, la présence "d'un périphérique" autour de la ville constitué des voies Proudhon, Louis XI.
Les équipements et espaces de loisirs ne sont pas tous desservis par les modes doux en raison de la présence d'infrastructures qui segmentent le territoire.

Équipements
La ville dispose d'un bon niveau d'équipement, organisés autour de cinq principaux pôles : centre-ville, pôle communautaire du Plessis Saint-François, pôle scolaire Paul Bert/Buisson, équipements sportifs et scolaires au Sud /Ouest, équipements sportifs et de loisirs à l'Ouest.
Ils devront être renforcés avec l'augmentation de la population. Leur visibilité et accessibilité (modes doux, TC) est parfois insuffisante.

Les enjeux de l'organisation du territoire communal sont les suivants :

- Des enjeux d'organisation urbaine

-l'attractivité du centre-ville

-l'identité des quartiers

-le renouvellement urbain et la densification

-la préservation du patrimoine

-la qualité des espaces publics

Des enjeux de mobilité

-La hiérarchie des voies et entrées de ville

-Le renforcement de la desserte des équipements et espaces de loisirs par les modes doux

Des enjeux d'équipements

- La mise en valeur (accessibilité, visibilité…)

-Le confortement avec l'arrivée de nouveaux habitants et la mise en valeur

Le PADD énonce que le renouvellement urbain sera au service de l'amélioration du cadre de vie des habitants. Ce processus sera ainsi l'occasion de renforcer le centre-ville, de valoriser l'histoire, d'améliorer l'organisation de la ville et de l'apaiser en favorisant les déplacements piétons, vélos et en transports collectifs.

Organisation et identité urbaines

Sur le sujet des centralités plusieurs scénarios ont été envisagés : le premier scénario proposait le maintien des différents pôles (Sainte-Anne, La Riche Soleil) et la création d'un nouveau pôle commercial fort au sein du quartier du Plessis. Le deuxième scénario proposait le renforcement du centre, et notamment le renforcement commercial en s'appuyant sur le supermarché, la stabilisation des autres pôles commerciaux existants et la création d'un petit pôle commercial de proximité au sein du nouveau quartier du Plessis Botanique.

Le deuxième scénario a été choisi. Le centre-ville sera renforcé dans toutes ses composantes : mixité sociale et des fonctions, qualité des espaces publics, restructuration des commerces, amélioration des liens entre les quartiers.

Deux nouveaux quartiers seront créés : l'urbanisation du quartier Plessis Botanique se fera en cohérence avec le bâti environnant. L'urbanisation du Plessis Saint-François se fera en reconversion d'une zone industrielle. Ce projet permettre d'améliorer la qualité urbaine dans des espaces aujourd'hui vieillissants et peu qualitatifs.

Des orientations d'aménagement sont définies dans ces secteurs.

Les quartiers historiques seront préservés : la place Sainte-Anne, le quartier du Port, la rue de la Mairie et du Plessis font partie de l'identité larichoise.

De même, les quartiers d'habitat individuel seront protégés dans leur forme tout en permettant leur épanouissement.

Vie de proximité

L'objectif est rendre accessible par les modes doux, les nombreux pôles de vie qui ponctuent le territoire communal (centre commercial La Riche Soleil, pôle d'équipements communautaires du Plessis, pôle sportif et de loisirs des bords de Loire, place Sainte Anne…).

Le défi de la ville de La Riche consiste à créer des liens physiques et visuels, aujourd'hui quasi absents, entre les fleuves et la ville et ce, en composant avec les digues de protection des inondations et les axes de transit (boulevard Louis XI et Proudhon) qui forment des barrières.

Le niveau d'équipement devra être renforcé avec l'arrivée de nouveaux habitants au sein des pôles existants. Un nouveau groupe scolaire sera créé dans le quartier Plessis Botanique, une salle des fêtes sera construite en complément du pôle sportif Bialy au Sud-Ouest. Le pôle d'équipement communautaire pourrait être renforcé dans la perspective d'une amélioration de la desserte en transport en commun et de besoins éventuels de développement de la faculté de médecine.

Les équipements seront mis en valeur par une amélioration de leur accessibilité et de leur visibilité au sein de la ville.

1.2 L'explication des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le détail des calculs concernant le renouvellement urbain et les besoins en fonciers est développé dans la partie "I. Les perspectives de développement".

Pour rappel, la production de logements a été estimée à entre 100 et 125 logements sur les dix prochaines années en cohérence avec le PLH de Tours Métropole Val de Loire.

L'identification des potentialités de renouvellement urbain a mis en évidence la possibilité de réaliser la totalité des logements dans l'enveloppe urbaine en renouvellement urbain : en comblement de dents creuses, démolition/reconstruction et dans la reconversion de friches maraichères.

En termes de développement économique,

Quelques dents creuses sont à urbaniser (4 ha) au sein des zones d'activités de Saint-François et des Muriers. Le renouvellement urbain des zones d'activités sera encouragé dans le cadre très contraint du PPRI car elles se situent toutes dans la zone de dissipation de l'énergie, à l'exception de la ZA Saint-François.

Le projet de PLU maintient une extension urbaine très limitée. Déjà inscrite au POS, cette extension sera d'environ 4 hectares pour permettre la réalisation d'une zone artisanale à l'Ouest de la commune et d'une aire d'accueil des gens du voyage.

2. L'EXPOSÉ DES MOTIFS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à donner les grands principes d'aménagement qui doivent guider la mise en œuvre du projet sur les principaux espaces de projet.

À La Riche, il s'agit des espaces suivants :

- le centre-ville

- le quartier du Plessis Botanique

-la future avenue Mendès France dans le quartier du Plessis Botanique

- le quartier du Plessis Saint François.

1.1 LE CENTRE-VILLE

Rappel historique : La construction du centre-ville de La Riche est récente ; en effet le centre ancien de La Riche était constitué autour de l'église Notre-Dame La Riche. La Riche fut coupée de son centre au 16e siècle lors de la construction de la seconde enceinte de Tours et du rattachement de l'église Notre-Dame La Riche à Tours. Le passage du centre-bourg au centre-ville est initié dans les années 1970. La construction du centre-ville administratif et commercial devient un projet phare de la municipalité : urbanisation le long des rues du 11 novembre, de la Mairie, de la rue Laennec et de la rue du Plessis (ZAC centre-ville). L'ensemble Niqueux Bruère est érigé ; le boulevard périphérique devait traverser le quartier ce qui explique la forme ses espaces publics (longs et larges). Ils sont réaménagés en 1986. Puis débute l'urbanisation du quartier du Prieuré. La vieille levée est arasée.

Le centre-ville est composé des principaux quartiers d'habitat collectif et des principaux équipements, espaces publics. Ces espaces sont potentiellement très attractifs car à proximité du centre de Tours, à proximité de la Loire et du Prieuré Saint-Cosme et desservis par les transports en commun.

L'hyper-centre est constitué par le pôle d'équipements (Mairie, médiathèque, centre social, maison de la petite enfance) et son parvis, la rue commerciale du 11 novembre, le supermarché et une partie de la rue de la Mairie.

Le centre-ville est structuré par de grands îlots d'habitat collectif aux trames viaires et hauteurs (de R+3 à R+16) très contrastées ; le quartier Niqueux Bruère, Marcel Pagnol, Esterrajat et le quartier du Prieuré. Le centre compte 46,5% de logements sociaux (moyenne de la commune = 26,6%). La taille des îlots n'est pas à l'échelle du piéton et ne facilite pas la convivialité.

En effet, les espaces publics sont à faible valeur d'usage : de grandes surfaces de stationnement, des espaces verts peu occupés, des délaissés. Les usages du grand espace public central entre Niqueux Bruère et Marcel Pagnol sont insuffisants et parfois détournés. La Loire et le prieuré Saint-Cosme sont très proches mais peu perceptibles car mal reliés au centre.

Des maisons de villes, souvent anciennes, sont présentes le long de la rue de la Mairie, de la rue Etienne Marceau et en frange du centre-ville (rue des Hautes Marches, rue des Sablons). Quelques bâtiments ont un intérêt patrimonial élevé. La cohabitation des typologies urbaines très différentes crée d'importantes ruptures d'échelle.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent par conséquent à répondre aux enjeux suivants

- des enjeux d'attractivité et de développement des fonctions urbaines :

- habitat et mixité sociale

-services et équipements divers

- la "générosité" des espaces libres, verts

- la valeur d'usage des espaces publics

-la prise en compte d'une ligne future de TCSP

- des enjeux de relation entre les quartiers

- l'insertion et la valorisation des quartiers d'habitat social dans le centre-ville par la restructuration des espaces public et le bâti futur

- l'atténuation des ruptures d'échelles

- le renforcement des déplacements doux

- la circulation automobile

- des enjeux d'image.

- la qualité des espaces publics.

- la qualité urbaine

- des enjeux environnementaux

- le risque inondation

-le renouvellement urbain

L'orientation d'aménagement et de programmation décline les axes suivants :

- une restructuration urbaine créant des îlots mixtes (fonction, formes, statut) adaptés au contexte environnant : des nouveaux projets de logement viendront compléter et redessiner les grands îlots existants. Ils valoriseront les quartiers existants car ils introduiront de la mixité et seront aussi l'occasion d'améliorer les espaces publics actuels.

- le renforcement de la valeur d'usage aux espaces publics : une maille viaire (tous usages confondus) de centre-ville dessine de plus petits îlots, à l'échelle du piéton. Elle stimule, provoque la rencontre et encourage la convivialité. Les quartiers Niqueux Bruère et Marcel Pagnol sont remis en réseau dans la trame urbaine.

1.2 LE PLESSIS BOTANIQUE

La Riche, même si elle est limitrophe de Tours, s'est développée sans lien direct avec cette ville. Le quartier du Plessis Botanique en est le témoignage.

Ancienne zone maraîchère encore peu densément bâtie, ce quartier, environ 10 hectares, accueille les derniers

espaces urbanisables. Espaces très attractifs car ils sont en limite des quartiers de Tours, du jardin Botanique et de l'hôpital Bretonneau.

Le quartier se caractérise par un tissu résidentiel se densifiant au coup par coup, une population en fort renouvellement, des opportunités foncières constituées par les délaissés de l'activité maraîchère.

Le quartier du Plessis-Botanique est très contraint car il s'agit d'une zone inondable classée en aléa fort et très fort du centre urbain au plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (Val de Tours-Val de Luynes). Les dispositions du schéma d'aménagement et de gestion des eaux imposent une gestion maîtrisée de l'adduction d'eau potable comme des eaux pluviales.

Le quartier est enclavé. En effet, l'organisation actuelle de la trame viaire, complexe et incomplète, isole le quartier ; les relations avec Tours sont rares, celles avec le centre-ville tortueuses et les passages vers le sud sont inexistants.

Deux sites de projets, deux contextes :

La zone Nord concerne un cœur d'îlot entre la rue du Plessis et la rue Chesneau dans un secteur composé à l'Est et au Sud de maisons en bande groupées autour d'un espace privatif et de résidences de R+3 à R+5.

La partie centrale forme un trapèze de 7 hectares environ, délimitée par la rue du Plessis, la rue de la Parmentière et la rue de Ligner. La rue Louis XI traverse ce secteur. À l'exception de la rue du Plessis, ce secteur est principalement composé de logements collectifs entre R+3 et R+9.

- des enjeux d'attractivité et de développement des fonctions urbaines :

- renforcer et valoriser l'offre résidentielle

- une offre commerciale de proximité

- des services et équipements divers

- une offre tertiaire

-des espaces verts

- des enjeux de relation entre les quartiers et avec Tours

- les déplacements doux

-les transports en commun

- la circulation automobile

- la lisibilité, l'homogénéité du territoire, les coutures avec les quartiers environnants par la forme urbaine

- des enjeux d'image

- espaces publics.

- qualité urbaine

- des enjeux environnementaux

- le risque inondation comme élément de projet

-la gestion des eaux pluviales

L'orientation d'aménagement et de programmation décline les axes suivants :

- Un quartier mixte à dominante résidentiel : le projet prévoit l'implantation d'environ 1.000 logements diversifiés dont au minimum 15% de logements sociaux, d'un groupe scolaire, de quelques commerces de proximité et d'activités tertiaires.

-Une composition urbaine en deux secteurs distincts : les formes urbaines des nouvelles constructions de la partie Nord seront moins denses pour s'insérer avec les maisons individuelles et les petits collectifs situés à proximité. La composition de la partie centrale sera plus mixte et plus dense comme l'est déjà le contexte environnant, structurée autour d'un espace public majeur : l'avenue Mendès France.

-Une trame viaire reconstituée, porteuse d'identité : la requalification de ce quartier s'appuie sur la mise en place d'un maillage viaire structurant et hiérarchisé. Il est constitué de voies publiques qui vont compléter le réseau communal. Ce maillage va générer un découpage des îlots actuels de trop grande taille et créer de nouvelles liaisons Est-Ouest et Nord-Sud organisées à partir de l'épine dorsale que sera la nouvelle avenue Mendès France. Le future avenue P. Mendès prévoit la possibilité d'accueillir un transport en commun en site propre. Des liaisons douces traverseront des cœurs d'îlots. Le stationnement automobile privé sera géré au sein des nouvelles constructions (sous-sol ou rez de chaussée).

- Les principes architecturaux de traitement des espaces résidentiels : une dizaine d'îlots dont la typo–morphologie respectera les grands équilibres en matière de diversité, d'échelle, de rythmes, de hauteurs, en cohérence avec le bâti environnant et avec le PPRI. Elle proposera des cœurs d'îlots végétalisés. Le traitement des rez de chaussée, dont aucun ne sera habité, sera particulièrement soigné.

- La trame verte : le traitement paysager des espaces publics s'inspirera du vocabulaire maraîcher. Des noues participeront à la gestion des eaux pluviales.

1.3 L'AVENUE MENDÈS FRANCE, LA SÉQUENCE D'UN PARCOURS ENTRE LES CENTRES DE TOURS ET LA RICHE

La trame viaire entre La Riche et Tours est insuffisante. La rue d'Entraigues est un axe structurant entre la gare de Tours et le jardin Botanique. Elle dessert des fonctions importantes de l'agglomération (gare, hôpital, futur quartier des casernes). Elle est rythmée par plusieurs séquences : les typologies sont denses et mixtes à proximité de la gare. Elles deviennent ensuite domestiques et moins denses entre les rues Sébastopol et Tonnellé. Enfin, la séquence est végétale dans la traversée du Botanique.

Cette séquence végétale se poursuit à La Riche sur un court tronçon ; l'emprise de la voie est de 20 mètres, les hauteurs des logements collectifs sont entre R+3+C et R+4+C. La présence végétale est forte. L'implantation des bâtiments est originale : en retrait en rive Nord, en recul en rive Sud.

À La Riche, entre la rue du Plessis et la rue des Hautes Marches, l'avenue Mendès France, large, traverse un tissu de bâti ancien patrimonial. Elle est composée de maisons de ville aux hauteurs de R+1+C. Cette séquence est très végétale car l'espace public est composé par des jardins privatifs et des alignements d'arbres. Les murs sont en pierre.

La rue du 11 novembre forme l'axe principal du centre-ville : l'emprise de la voie est large (20 mètres), les hauteurs sont élevées, les rez-de-chaussée sont commerciaux, l'espace public est minéral.

- des enjeux d'identité et d'attractivité urbaines :

- la progressivité dans la composition

- la qualité, les fonctions et usages des espaces publics

- la qualité des façades urbaines

- la lecture de la ville et perception du centre-ville

- la mixité des fonctions

- les espaces verts

- des enjeux de relation entre les quartiers et avec Tours

--les transports en commun

- les déplacements doux

- la circulation automobile

- les séquences

- des enjeux environnementaux

- le risque inondation comme élément de projet

-la gestion des eaux pluviales

L'orientation d'aménagement et de programmation décline les axes suivants :
Quatre séquences progressives du jardin Botanique au centre-ville sont définies. Elles révèlent les caractéristiques des quartiers traversés. La première partie de l'axe concerne le centre- ville à construire (la Ville contemporaine) qui correspond au quartier du Plessis Botanique. La seconde partie recouvre la ville déjà constituée : la ville patrimoniale et le centre-ville.
Sur l'ensemble du parcours, le végétal sert l'architecture devant laquelle il s'installe et raconte, de la rue Saint-François à la place de la Mairie, l'histoire de la Ville :

- La séquence "Ville parc" : cette séquence est déjà bâtie. Elle devient référente en matière de composition urbaine par les implantations originales qu'elle propose entre la rive Nord et Sud de l'axe et le paysage qu'elle crée.
- La séquence "Ville contemporaine" : Elle se divise en deux sous séquences séparées par une placette. Celle-ci est à l'articulation de deux perspectives, deux directions : l'une vers le jardin botanique et la gare de Tours, l'autre vers la mairie de La Riche. Elles doivent faire sentir progressivement, par la composition bâtie, végétale et de l'espace public; l'approche du centre. La placette offre donc une perspective sur le centre.
- La séquence "Ville patrimoniale" : l'aménagement de l'espace public sera au service, mettra en valeur le caractère patrimonial de cette séquence, en cultivant le contraste avec la séquence précédente.
- La séquence "Centre-Ville" : Cette séquence est d'ores et déjà haute et mixte. L'aménagement de l'espace public, les projets de restructuration notamment commerciaux et les nouvelles constructions affirmeront la centralité : par les matériaux, l'espace public, la mise en valeur des équipements et services, la richesse des décors.

1.4 LE PLESSIS SAINT-FRANÇOIS

Ce secteur est occupé par de grands équipements d'agglomération. La présence du Château du Plessis est peu exploitée. La piscine et l'extension de la faculté de médecine ont initié le renouvellement de l'ancienne zone industrielle (ZI du Plessis).

Cette mutation se poursuit avec la construction récente d'opérations de logements collectifs. Des activités économiques sont encore présentes. Certaines sont vieillissantes.

De vastes espaces publics appartiennent aux divers équipements publics. Ces équipements sont desservis par l'avenue du Prieuré, axe communautaire réaménagé. D'une emprise généreuse, elle est support d'une piste cyclable, de stationnement, d'aménagement paysager. Des vues sur le parc boisé et le château sont présentes depuis la voie.

Ce secteur est aussi desservie par la rue de Ligner orientée Est-Ouest, et par deux voies Nord-Sud presque parallèles, la rue Saint-François et la rue de la Parmentière. Cette dernière est un axe ancien conduisait au couvent des Minimes. L'emplacement de l'ancienne digue de l'ancien ruau Sainte-Anne et de son chemin est encore perceptible. Des traces du mur d'enceinte de Louis XI sont visibles par endroits. Les jardins du château situés en partie dans le périmètre ne sont plus perceptibles.

La voie ferrée forme une coupure dans ce réseau viaire Nord-Sud. Ce secteur est une porte entre Tours et La Riche ; entre le quartier Saint-François et le quartier du Plessis.

- des enjeux d'attractivité, de développement des fonctions urbaines compatibles avec l'habitat

- renforcer l'offre résidentielle

- poursuivre la mutation de la ZI du Plessis

- mise en valeur des équipements communautaire

- renforcer la part des activités économiques tertiaires

- la prise en compte des traces de l'histoire

- des enjeux de relation

- les déplacements doux

-les transports en commun

- la circulation automobile

- le dialogue entre les quartiers de Tours et La Riche

- des enjeux d'image

- la composition d'une entrée d'agglomération

-la mise en valeur du château du Plessis; patrimoine exceptionnel

- des enjeux environnementaux

La prise en compte du risque d'inondation

La prise en compte des nuisances des infrastructures proches (boulevard urbain, voies ferrées)

L'orientation d'aménagement et de programmation décline les axes suivants :

- Une composition urbaine s'appuyant sur les traces de l'histoire et qui marque l'entrée d'agglomération :
Les nouveaux îlots se structurent autour d'un réseau de voies Nord-Sud se calquant sur les traces de l'histoire du parcellaire. Une façade urbaine sera construite le long de l'avenue du Prieuré. Les nouvelles constructions composeront l'espace public central aux abords du château du Plessis.

-Une nouvelle maille autour d'un espace public majeur : un espace public majeur sera créé. L'attractivité de cet espace s'appuiera sur ses composantes : d'une part, la piscine et ses plages, le château, l'avenue du Prieuré et d'autre part, la halte ferroviaire potentielle et ses attributs (services …). Un réseau de voies Nord-Sud se calquera sur les traces de l'histoire du parcellaire. Le réseau viaire Est-Ouest sera prolongé cultivant les perspectives sur l'espace public majeur. Les liaisons douces seront renforcées.

1.4 LA FUTURE ZONE D'ACTIVITE ARTISANALE

Le futur site d'activités artisanales se situe au croisement de deux voies structurantes de l'Ouest de la Riche :

- Le long d'un parcours Est/Ouest ; entre Tours et la zone industrielle Saint-Cosme : L'axe Est/Ouest relie Tours et le boulevard périphérique Ouest à la zone industrielle communautaire Saint-Cosme en passant par le site de la Grange David et le pôle d'activités des Montils. Le restaurant des Montils constitue une polarité sur ce parcours. Implanté en retrait de la voie, il est prolongé par un vaste espace public aujourd'hui composé de parkings, peu qualitatif. Au-delà, cet axe dessert la presqu'ile de Berthenay. L'ambiance est plus rurale marquée par des ouvertures visuelles.
- Le long de l'axe urbain Nord-Sud, entre Loire et Cher : La future zone d'urbanisation est bordée par l'unique axe Nord/Sud (rue des Montils, rue de la Fuye) entre Loire et Cher. Cet axe a un caractère urbain car il traverse du Nord au Sud : le village du Grand Carroi, le petit pôle d'activités des Montils et le site d'activités de la Grange David. Des jardins familiaux et des poches d'habitat individuel sont encore présents particulièrement à l'Ouest de la voie. Des vues sur les coteaux Nord de la Loire et Sud du Cher, sont présentes le long de cet axe.

  Le site est occupé par quelques habitations, des ensembles de jardins potagers, localement arborés, des espaces herbacés, une culture, et une haie arborée. D'une superficie de 4 ha, il est partiellement bordé par la rue du Pigeonnier au nord-ouest, le long de laquelle sont implantés de l'habitat individuel en retrait de la voie d'environ 5 mètres et le pôle d'activités des Montils. Il est traversé par la rue de la Varenne ponctuée par de massifs arborés, longée d'un espace public enherbé de 10 mètres doublée d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales. Le sud de la rue de la Varenne offre une ambiance très végétale (jardins familiaux, vues lointaines).

- des enjeux de programmation

- renforcer l'offre pour de l'activité artisanale

- créer une aire d'accueil des gens du voyage

- des enjeux de relation physique

- améliorer les déplacements doux entre Tours, le boulevard périphérique et les zones d'activités

- améliorer les déplacements doux entre les quartiers situés au Nord et au Sud de la future zone d'activités

- des enjeux d'insertion urbaine, paysagère et environnementale

- prendre en compte la présence de l'habitat

- prendre en compte le grand paysage

- prendre en compte la présence d'une ambiance végétale forte

- insérer le projet dans la structure urbaine pré existante

-prendre en compte le risque d'inondation

L'orientation d'aménagement et de programmation décline les axes suivants :

- Le développement d'une façade mixte et urbaine le long de la rue des Montils;
- La requalification de l'espace public : les abords du carrefour existant et le parking du centre commercial;
- Une séquence ouverte et végétale le long de la rue de la varenne : La haie arborée et des ensembles arborés seront préservés. Un mail longera le Nord de la rue de la Varenne. L'implantation et les hauteurs des entreprises maintiendront des ouvertures visuelles vers le grand paysage ;
- Des déplacements facilités par l'aménagement d'une liaison douce le long de la rue de la Varenne, par la création d'un chemin piétonnier le long du le fossé existant entre le route de Saint-Genouph et le chemin des Patys.

3. L'EXPOSÉ DES MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU POS

La délimitation des zones reflète le projet de la commune et vise à le mettre en œuvre.

Les grands principes sous-jacents sont :

- un développement urbain au sein des espaces denses mixtes dans le centre et au contact de Tours
- la maintien des quartiers d'habitat individuels en ville et à l'Ouest
- des parcs d'activités dont un futur à l'Ouest
- un futur quartier dans la zone à urbaniser du Plessis Botanique
- des espaces naturels sur les bords du Cher, de la Loire et sur les jardins familiaux
- des espaces agricoles

Une refonte complète du POS a été réalisé avec pour objectif une simplification et une clarification pour une meilleure compréhension du projet : passage de 8 zones et 27 secteurs au POS à 11 zones et 8 secteurs au PLU

3.1 LES ZONES URBAINES

La délimitation des zones urbaines vise à :

- renforcer les espaces déjà urbanisés dans les limites autorisées par le PPRI
- hiérarchiser les espaces en fonction de leur situation ;
- donner des règles adaptées aux espaces ayant des caractéristiques spécifiques.

C'est ainsi que sont distinguées cinq zones urbaines différentes :

- des zones à vocation mixte :
    - la zone UA : les quartiers mixtes et denses
    - la zone UB : les quartiers d'habitat individuels
    - la zone UC : les quartiers mixtes très contraints
    - la zone UH : le village du Grand Carroi et le hameau des Devalleries
    - la zone UP : les quartiers historiques
- des zones spécialisées :
    - la zone UE : les équipements culturels, de loisirs et touristiques;
    - la zone UX : les zones d'activités existantes et futures
    - la zone UY : la zone d'activité Saint-François

Certaines de ces zones comportent des secteurs afin de prendre en considération des situations particulières.

La simplification concerne surtout les zones urbaines : passage de 5 zones et 16 secteurs au POS à 8 zones et 8 secteurs au PLU

La zone UA : les quartiers mixtes centraux

La zone UA couvre les espaces urbains denses, mixtes tant en termes de fonctions que de typologies et ceux amenés à évoluer à court, moyen ou long terme.

- Le centre-ville
La construction du centre-ville de La Riche est récente; le passage du centre-bourg au centre-ville est initié dans les années 1970 ; urbanisation le long des rues du 11 novembre, de la Mairie, de la rue Laennec et de la rue du Plessis (ZAC centre-ville). L'ensemble Niqueux Bruère est érigé à la même époque ; ses espaces publics sont réaménagés en 1986. Puis débute l'urbanisation du quartier du Prieuré (ZAC du Prieuré) qui a conduit à la construction de plus de 1000 logements. La vieille levée est arasée. Le quartier prioritaire couvre une grande partie du centre-ville.
Le centre-ville est composé des principaux quartiers d'habitat collectif et des principaux équipements et espaces publics. L'hyper-centre est constitué par le pôle d'équipements et son parvis, la rue commerciale du 11 novembre et le supermarché. Des maisons de villes, souvent anciennes, sont présentes le long de la rue de la Mairie et de la rue Etienne Martineau et en frange du centre-ville (rue des Hautes Marches, rue des Sablons). Quelques bâtiments ont un intérêt patrimonial élevé.

Il est structuré par de grands îlots d'habitat collectif aux trames viaires et hauteurs (de R+3 à R+16) très différentes. Des dents creuses et espaces mutables sont encore présents dans le centre-ville.

-Le quartier Condorcet se situe en entrée de ville entre la rue de la Mairie et l'avenue Proudhon. Il comprend principalement de l'habitat collectif (entre R+3 à R+7) mais aussi quelques maisons récentes (allée de Condorcet et rue Simon Vauquier).

- Le quartier du Botanique se situe en limite de Tours, à l'Ouest de la rue Saint-François, au Nord de la rue Louis XI. Il recouvre une mixité de typologie d'habitat : individuel (notamment rue Chesneau et rue Saint-François) et collectif (de R+3 à R+7). La rue Saint-François, dont le renouvellement urbain a commencé est composée d'habitat collectif et individuel.

- Le quartier du Plessis : Il se situe entre la rue Saint François et le Château du Plessis, au Nord de l'avenue du Prieuré. Il comprend de l'habitat individuel (lotissement allée François Villon), des équipements et l'ancienne zone industrielle du Plessis. La transformation de cette zone en quartier mixte est en cours : de grands équipements communautaires (le carré d'O et l'extension de la faculté de médecine) se sont implantés, l'avenue du Prieuré a été requalifiée. Des nouveaux programmes de logements collectifs ont été réalisés.

Cette zone correspond à la partie du val inondable classée en aléas CF, CTF et CZDE dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (Val de Tours-Val de Luynes).

La zone UA est couverte en partie par les périmètres de protection des monuments inscrits du Couvent des Minimes, du Château du Plessis et du Manoir de la Rabatterie.

La zone UA est concernée par deux orientations d'aménagement : celle sur le centre-ville et celle sur le Plessis Saint-François.

Dans cet espace, se trouvent des édifices d'intérêt patrimonial (non-inscrits, ni classés) qui méritent d'être préservés. Ils sont indiqués sur le plan de zonage.

Les objectifs sont *:*
- Renforcer le centre-ville
- Promouvoir le renouvellement urbain vers de l'intensification urbaine
- Promouvoir la mixité des typologies urbaines
- Préserver le patrimoine d'intérêt élevé
- Préserver les personnes et les biens du risque inondation

Synthèse des principales différences avec le POS

La zone UA correspond à plusieurs zones et secteurs du POS :
- Zone UB ; secteurs UBa1 (centre-ville), UBb1 (quartiers mixtes), une partie de UBc1 (maison de retraite)
- Zone UC : secteurs UCc1 (supermarché), UCtBb1, UCt1 (zone industrielle)
- Zone UD : secteur UD1 (lotissement F. Villon, entreprise Cédéo, cimetière)
- Zone 1Na : 1NAb1 (des espaces construits)
- Une partie du secteur UE1
- Une partie de la ZAC Prieuré

En effet, afin de regrouper les espaces denses et mixtes tant en termes de fonctions que de formes, la zone UA est créée. Elle recouvre :

- le centre-ville : les quartiers collectifs (Niqueux Bruère, Marcel Pagnol, Esterrajat, une partie du récent quartier du Prieuré). Les parties de la rue de la mairie, de la rue des Sablons, de la rue des Hautes-Marches pourraient faire l'objet d'un renouvellement. Leur évolution sera l'occasion d'atténuer les ruptures d'échelles.

- les équipements : supermarché, maison de retraite, piscine, scolaires, culturels, cimetière, universitaire… au titre de la mixité des fonctions ;

- les quartiers d'habitat mixtes à dominante collectif : frange Est dans le quartier du Plessis Botanique, le quartier Condorcet, ceux construits après l'approbation du POS, antérieurement classé en 1NAb1 sont reclassés en UA ;

- l'ancienne zone industrielle du Plessis incluant l'entreprise Cédéo en cours de reconversion vers de la mixité et de la densité urbaine est classés en UA ;

-les petits ensembles d'habitat individuel enserrés au sein de l'habitat mixte et dense : le lotissement François Villon, la rue Chesneau,…. Ils sont donc classés en UA au titre de la destination mixte (des formes urbaines et des fonctions) de cette zone.

La zone UB : les quartiers d'habitat individuels en périphérie du centre

La zone UB couvre les quartiers récents d'habitat individuel de la ville. Ils se situent en périphérie du centre-ville, le long de l'avenue du Prieuré et au Sud de la levée de la Loire.
Les implantations des maisons alternent l'accolement ou le retrait des limites séparatives. Elles s'organisent le plus souvent en retrait de l'alignement, la continuité sur rue étant assurée par des clôtures végétales ou minérales. Les hauteurs sont en globalement à R+1+ combles.

Ces constructions se sont développées soit sous forme d'opérations d'ensemble, soit individuellement, le long des axes de circulation.

La zone UB correspond à la partie du val inondable classée en aléas CF, CTF, CZDE et CEP dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (Val de Tours-Val de Luynes).

La zone UB est couverte en partie par les périmètres de protection des deux monuments inscrits de château du Plessis et du Prieuré de Saint-Cosme.

Dans cet espace, se trouvent des édifices d'intérêt patrimonial (non-inscrits, ni classés) qui méritent d'être préservés. Ils sont indiqués sur le plan de zonage.

Les objectifs sont :
- Promouvoir l'habitat individuel avec son jardin.
- Permettre l'évolution de l'habitat (démolition, reconstruction, extension…) et de la forme urbaine
- Conserver le caractère aéré
- Préserver les personnes et les biens du risque inondation

Synthèse des principales différences avec le POS
Cependant, afin de regrouper les espaces denses et mixtes, La zone UB correspond :
- *aux quartiers d'habitats individuels classés en UD1 à l'exception du lotissement F. Villon (classés en UA);*
- *à la partie de la ZAC du Prieuré composé d'habitat individuel.*

La zone UC : les quartiers mixtes très contraints

La zone UC est une zone à vocation mixte. Elle est composée du secteur d'habitat du petit Plessis, de la zone d'activités économiques des Mûriers à vocation artisanales et de services, d'équipements publics (école élémentaire, stade, gymnase, centre technique municipal, salle des fêtes).

La zone UC est couverte en partie par le périmètre de protection du monument inscrit du château du Plessis.

Cette zone est très contrainte ; elle correspond à la partie du val inondable classée en aléas BZDE, BEP, BTF et BF dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (Val de Tours-Val de Luynes).

Les objectifs sont :
- Prendre en compte le risque inondation
- Permettre le développement d'équipements de proximité
- Permettre le développement de nouvelles activités
- Permettre l'évolution de l'habitat existant

Synthèse des principales différences avec le POS

La zone UC correspond aux secteurs UBb2, 1NAT2 et 1NAx. Alors que le POS divisait et classait les espaces par fonction, le PLU vise à regrouper les espaces du Sud-Ouest au sein d'une même zone mixte UC. De plus, ces espaces sont, pour la plupart, très contraints par la zone de dissipation de l'énergie, par la zone d'écoulement préférentiel et par la présence de lourdes infrastructures. Les mêmes objectifs valent pour l'ensemble de la zone à savoir

permettre le développement des activités économiques et des équipements publics et autoriser seulement les extensions et annexes de l'habitat, le tout dans le cadre contraint du PPRI.

La zone UC est donc créée. Elle recouvre :

- *un quartier d'habitat : le Petit Plessis ;*
- *des équipements : scolaires, sportifs, centre technique ;*
- *des jardins familiaux ;*
- *de la zone d'activités économiques des Muriers.*

La zone UE : la zone d'équipements culturels et de loisirs

La zone UE couvre trois monuments exceptionnels implantés dans leur parc :

- Le Prieuré Saint-Cosme, site classé, est un équipement culturel à rayonnement national. Il se situe entre le boulevard périphérique et le quartier du Prieuré au Sud de la levée de la Loire.

- Le château du Plessis, installé sur une butte, se situe à l'aboutissement de la rue du Plessis. Il est implanté dans un parc arboré et entouré d'un mur de pierre. Cet équipement culturel forme un pôle avec les autres équipements communautaires récents : la piscine et l'extension de la faculté de médecine.

- Le Couvent des Minimes a été largement détruit ou tombé en ruine. Il est aujourd'hui composé d'une chapelle, d'un bâtiment conventuel et d'un tour octogonale. Son état de vétusté est avancé. La configuration du site est originelle. Le couvent est implanté un parc, aujourd'hui occupé par des jardins familiaux et délimité par un mur de pierre.

Ces trois monuments sont classés monuments historiques.

Ce sont des pièces très importantes tant au niveau symbolique que dans leur surface. Mais elles restent relativement confidentielles dans le tissu urbain de la ville.

La zone UE est couverte par les périmètres de protection des trois monuments inscrits de château du Plessis, du Prieuré de Saint-Cosme et du Couvent des Minimes.

La zone UE correspond à la partie du val inondable classée en aléas CZDE, CEP, CF, BZDE et ATF dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (Val de Tours-Val de Luynes).

Les objectifs sont :

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine dans son écrin vert

- Permettre uniquement l'extension, la rénovation et la construction d'équipements culturels et de loisirs

<u>Synthèse des principales différences avec le POS</u>

La zone UE correspond aux secteurs UE1 (château du Plessis) et à une partie de la ZAC du Prieuré (Prieuré de Saint-Cosme) et de la ZAC des Minimes (couvent des Minimes).

Les plans d'aménagement de zones et les règlements d'aménagement de zones des POS n'existant plus, les secteurs concernés par ces PAZ sont redistribués dans le "droit commun" et dans la zone qui leur est destinée.

La zone UH : le village du grand Carroi et le hameau des Devalleries

Cette zone correspond au village du Grand Carroi et au hameau des Devalleries situés à l'Ouest du boulevard périphérique.
Le village du Grand Carroi est structuré autour de deux axes anciens Est/ Ouest ; la route de Saint-Genouph et la rue du Grand Carroi, et un axe Nord/Sud, la rue de La Fuye.
Le hameau des Devalleries est implanté plus à l'Ouest le long de la route de Saint-Genouph.

Cette zone est composée de bâti ancien implanté de long des axes et de bâti récent réalisé parfois sous forme de lotissement. Les constructions s'élèvent rarement au-dessus d'un rez-de-chaussée + combles. Elles alternent l'accolement ou le retrait des limites séparatives. Elles s'organisent le plus souvent en retrait de l'alignement, la continuité sur rue étant assurée par des clôtures végétales ou minérales.

Cette zone est très contrainte ; Elle correspond à la partie du val inondable classée en aléas BZDE, BF et BTF dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation du Val de Tours-Val de Luynes.

Dans cet espace, se trouvent des édifices d'intérêt patrimonial (non-inscrits ni classés) qui méritent d'être préservés. Ils sont indiqués sur le plan de zonage.

Les objectifs sont :
- Permettre l'évolution de l'habitat existant
- Prendre en compte les risques inondation
- Autoriser les nouvelles constructions hors ZDE dans le village du grand Carroi

Synthèse des principales différences avec le POS

Le périmètre de la zone UH a très légèrement évolué par rapport à celui de la zone UD3 du POS pour se caler sur les périmètres des zones déjà urbanisées du PPRI (zone B, aléas BZDE, BF et BTF).

La zone UP : les quartiers historiques

La zone UP couvre le noyau historique d'origine de la commune de La Riche.
Elle recouvre les ensembles encore homogènes d'habitat ancien (âge du bâti, gabarit, implantation). Ce bâti ancien se caractérise par des hauteurs modérées, principalement rez-de-chaussée +1 étage. Des constructions récentes aux hauteurs plus élevées sont présentes un peu partout mais elles n'entament pas encore la cohérence d'ensemble, sauf sur la rive Sud de la place Sainte-Anne. Les constructions sont accolées les unes aux autres. Les implantations étant variées, la continuité minérale sur rue est assurée par un registre de murs (d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres) et de murets de clôtures (parfois surmontés d'une grille ou doublé d'une haie).
Ce tissu, hormis autour de la place Sainte-Anne, est principalement composé d'habitat individuel.

Cette configuration du bâti s'implante sur la trame viaire ancienne d'origine. Phénomène rare, les voies historiques, à savoir la rue du Plessis qui conduit au château, la rue Saint-François et la rue de la Mairie, en forme de trident depuis la place Sainte-Anne, sont intactes. Le parcellaire est encore caractéristique par sa forme lanierée. Une ambiance intime se dégage, accentuée par la perception fugace sur le clocher de l'église, dans l'axe de la rue de la Mairie.

La mixité urbaine s'exprime principalement place Saint-Anne et rue de la Mairie.

Des espaces présentent des caractéristiques différenciées selon les implantations :

Des implantations variées (retrait et alignement), un bâti qui s'organise parfois autour de courées ;
- le quartier du Port ;
- la rive Nord puis Ouest de la rue du Plessis ;
- la rue du capitaine Brisset ;
- l'impasse Olivier le Daim ;
- les lotissements concertés, d'édifices en série, en courée ou en rangée notamment rue Jean Félix et rue de Doyenné (début du 20e siècle) ;
- l'avenue Pierre Mendès France ;
- la rue Philippe de Commines ;
- les dépendances du château du Plessis ; maisons impasse du Plessis dont certaines sont antérieures au 18e siècle.

Des implantations à l'alignement, en rive Sud des rues afin de dégager un jardin au soleil et sur le place Sainte-Anne ;
- la rive Sud de la rue de la Mairie ;
- la rive Sud de la rue du Plessis ;
- la rive Sud de la rue Hautes-Marches ;
- la place Sainte-Anne.

Des implantations en retrait de 3 à 5 mètres complétées par des jardins de présentation, en rive Nord de la rue de la mairie jusqu'à l'intersection de la rue des Sablons.

Les hauteurs de place Sainte-Anne, ancien octroi, sont globalement à R+1+c, à l'exception de sa façade Sud et de l'entrée où les hauteurs à R+3+c dominent.

Cette zone correspond à la partie du val inondable classée en aléas CM, CF et CZDE dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (Val de Tours-Val de Luynes).

La zone UP est couverte en majeure partie par les périmètres de protection du château du Plessis, du manoir de la Rabaterie et du site Mame. (Ne sont pas couverts la rue des Sablons, la rue Jean Félix et une rive de la rue du Capitaine Brisset).

Dans cet espace, se trouvent de nombreux édifices d'intérêt patrimonial (non-inscrits, ni classés) qui méritent d'être préservés. Ils sont indiqués sur le plan de zonage.

La zone UP comporte quatre secteurs :
- le **secteur UPa** correspond aux espaces bâtis à l'alignement ;
- le **secteur UPb** correspond aux espaces bâtis aux implantations variées ;
- le **secteur UPc** correspond aux espaces bâtis implantés en retrait ;
- le **secteur UPd** correspond à l'îlot Sud de la place Sainte-Anne pour lequel des hauteurs supérieures sont autorisées**.**

Les objectifs sont :
- Préserver et mettre en valeur les formes urbaines et architecturales historiques ;
- Permettre l'évolution et la densification de ces espaces tout en conservant une harmonie urbaine et architecturale ;
- Requalifier la place Sainte-Anne ;
- Permettre la mixité des fonctions ;
- Prendre en compte le risque d'inondation.

Synthèse des principales différences avec le POS

La zone UP a triplé de volume par rapport à la zone UA du POS. En effet, un inventaire et une analyse ont fait ressortir des quartiers composés à dominante de bâti ancien. La ville souhaite protéger ces ensembles de bâtiments anciens homogènes. Certains bâtiments sont d'un intérêt patrimonial élevé et très élevé.

Au POS, seuls le quartier du Port et la place Sainte-Anne étaient classés en UA. Les autres secteurs de bâti ancien n'étaient pas protégés. Ont été rajoutés :

- *une partie de la rue de la Mairie (classée en UBa)*
- *les bâtiments anciens entre la rue de la mairie et la rue du Plessis : rue Jean Félix, la rue du capitaine Brisset, l'impasse Olivier le Daim (UBa1) ;*
- *la rue du Plessis (UBb1 et UBc1) ;*
- *la rive Sud de la rue des Hautes Marches (UBb1) ;*
- *l'avenue Pierre Mendès France (UBb1 et UBc1) ;*
- *une partie de la rue des Sablons ;*
- *la rue Philippe de Commines (UBc1).*

La zone US : les équipements d'agglomération

La zone US correspond principalement à un équipement commercial d'intérêt d'agglomération situé au Sud/Ouest des voies ferrées Tours-Le Mans. Cette vocation d'équipement de ces espaces est amenée à se renforcer. En effet, la zone se situe en entrée d'agglomération. Très bien desservis par l'avenue Louis XI et l'échangeur du boulevard périphérique (RD37) et deux voies ferrées mais très contraints par les risques inondation, ces espaces sont peu densément bâtis ; le parking du centre commercial et les jardins familiaux occupent une grande partie du site. Le centre commercial de La Riche Soleil, isolé, ne bénéficie pas d'une attractivité suffisante. Le hameau patrimonial des Minimes lié au Couvent regroupe une dizaine d'habitation. D'autres habitations sont implantées le long du chemin des Tonnelles entre les deux voies ferrées.

Cette zone est très contrainte ; Elle correspond à la partie du val inondable classée en aléas BZDE, BEP, BTF et BF dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (Val de Tours-Val de Luynes).

La zone US est couverte en partie par les périmètres de protection des deux monuments inscrits du Couvent des Minimes et château du Plessis.

Dans cet espace, se trouvent des édifices d'intérêt patrimonial (non-inscrits, ni classés) qui méritent d'être préservés. Ils sont indiqués sur le plan de zonage.

Les objectifs sont :
- Aménager un pôle d'échanges multimodal
- Favoriser le développement du centre commercial
- Encourager le développement de nouvelles activités
- Prendre en compte le risque inondation
- Permettre l'évolution de l'habitat existant

Synthèse des principales différences avec le POS

La zone US correspond à plusieurs zones et secteurs du POS : UCa2, UD2, zac des minimes, 1NAt2

En effet, la zone US est créée afin de regrouper les principaux équipements d'agglomération existants ou futurs.

Elle recouvre :

- la zone commerciale de la ZAC des Minimes (Les plans d'aménagement de zones et les règlements d'aménagement de zones des POS n'existant plus) ;

- les petits ensembles d'habitat car ils sont insérés entre les équipements et la zone d'activités Saint-François : le hameau des Minimes et les maisons le long du chemin des Tonelles ;

- les jardins familiaux car ils sont destinés à changer de destination à moyen-long terme pour accueillir notamment une halte ferroviaire.

La zone UX : les parcs d'activités économiques

La zone UX correspond aux espaces d'activités économiques existants de la ville ou qui sont appelés à en accueillir dans le cadre du développement de la ville.
Elle comprend quatre secteurs (UXa, UXb, UXc, et UXd) :
- La future zone d'activités artisanales (UXa) se situe de part et d'autre de la rue de la Varenne. Elle est aujourd'hui occupée par des jardins familiaux et quelques habitations. Une aire d'accueil des gens du voyage est prévue sur une partie de la zone.
- Le petit pôle d'activités situé rue des Montils (UXb) est composé d'activités variées (services, commerces…) et de restauration. Son image est peu valorisante. Quelques habitations sont présentes au sein de la zone.
- La zone d'activités industrielles de la Grange David (UXc) correspond à la déchetterie et à la station d'épuration communautaire. Elle est entièrement occupée. Les installations sont récentes.
- La zone d'activités de Saint- Cosme (UXd) est occupée principalement par des activités industrielles dont une part importante d'entreprises orientées vers l'économie circulaire mais aussi commerciales. Cette zone est vieillissante, les espaces publics sont peu qualitatifs. Au cœur des espaces naturels et agricoles, son impact paysager est très important. La zone bénéficie d'une bonne desserte et d'un embranchement ferrée utilisée par quelques entreprises.

Cette zone est très contrainte ; Elle correspond à la partie du val inondable classée en aléas BZDE, BTF et BF dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (Val de Tours-Val de Luynes).

Les objectifs sont :
- Permettre l'évolution des entreprises existantes
- Autoriser les nouvelles constructions à usage d'activité éconmique en fonction des prescriptions du PPRI
- Assurer une insertion qualitative des espaces d'activités au sein de leur environnement
- Réaliser une aire d'accueil des gens du voyage dans le secteur UXa

<u>Synthèse des principales différences avec le POS</u>

La zone UX du PLU correspond à la zone UC du POS.

Le secteur UXb correspond au secteur UCa3 du POS.

Le secteur UXc correspond au secteur UCe3 du POS.

Le secteur UXd correspond au secteur UC3 du POS.

La seule différence réside dans la création d'un secteur UXa. Il est créé afin de développer une zone dédiée exclusivement à l'artisanat. Elle était classée en UCa3 au POS. Les autres secteurs n'étant pas dédiés uniquement aux activités artisanales.

La zone UY : le parc d'activités Saint-François

La Zone UY correspond à la zone d'activités Saint-François qui se situe hors zone inondable en limite de Tours. Elle accueille des entreprises artisanales, de services et commerciales de taille moyenne. Il reste sur cette zone quelques disponibilités foncières.

La zone UY est couverte par le périmètre de protection du monument inscrit du Couvent des Minimes.

Les objectifs sont :
- Permettre l'évolution des entreprises existantes
- Permettre les nouvelles constructions à vocation économique, à l'exception des activités industrielles et des simples entrepôts.

Synthèse des principales différences avec le POS

La zone UY du PLU correspond à la zone UCx du POS.

3.2 LA ZONE À URBANISER DU PLESSIS BOTANIQUE

La zone 1AU couvre les espaces à urbaniser du Botanique. Ancienne zone maraîchère encore peu densément bâtie, ce sont les derniers espaces urbanisables de La Riche. Ces espaces, bien qu'aujourd'hui enclavés, sont très bien situés car ils sont en limite des quartiers de Tours, du jardin Botanique et de l'hôpital Bretonneau.

La zone se décompose en deux espaces :
- Un site concerne un cœur d'îlot entre rue du Plessis et rue Chesneau ;
- L'autre site est délimité par la rue du Plessis, la rue Louis XI, la rue de la Parmentière et la rue de Ligner.

Il correspond à la partie du val inondable classée en aléas CF et CTF dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (Val de Tours-Val de Luynes).

La zone 1AU est concernée par l'orientation d'aménagement du Botanique.

La zone 1AU est couverte en grande partie par le périmètre de protection du monument inscrit du château du Plessis.

Les objectifs sont :
- Promouvoir le renouvellement urbain vers de l'intensification urbaine
- Promouvoir la mixité des typologies urbaines
- Préserver les personnes et les biens du risque inondation

Synthèse des principales différences avec le POS

La zone 1AU correspond, en grande partie à des secteurs déjà classés à urbaniser au POS à savoir les secteurs : 1NAb1 et 1NAbz1. Le périmètre de la zone 1AU a un peu évolué pour correspondre au périmètre de la zone d'aménagement Concertée du Plessis Botanique.

-Ont été ajoutés : des hangars classés en UBbz1 au POS : ces hangars sont voués à être démolis. De nouvelles constructions seront réalisées dans le cadre de la ZAC.

-Ont été supprimés : des secteurs déjà bâtis qui ne vont pas évoluer. Ils sont classés en UA.

3.3 LES ZONES AGRICOLES, NATURELLES ET FORESTIÈRES

Le classement des terrains en zones A ou N vise à la protection de l'espace agricole, naturel ou forestier et au recentrage du développement urbain.

La zone A : l'espace agricole

La zone agricole correspond aux espaces cultivés à l'Ouest du village du Grand Carroi.

Elle comprend également de l'habitat notamment le long de la rue du chemin Neuf et des constructions isolées dispersées dans l'espace agricole. Quelques jardins familiaux sont présents dans la zone.
Cette zone est très contrainte ; Elle correspond à la partie du val inondable classée en aléas AEM, AZDE, AEP, ATF et AF dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation du Val de Tours-Val de Luynes.

Les objectifs sont :

- Préserver l'agriculture
- Prendre en compte le risque inondation
- Permettre l'évolution du bâti existant

Synthèse des principales différences avec le POS

La zone agricole du PLU a été réduite par rapport à celle du POS ; elle correspond au secteur NC3 du POS :

- *Les jardins familiaux (classés en zone agricole, NCj3 au POS) ont été retirés car ce ne sont pas des espaces agricoles. Ils sont reclassés en zone naturelle ;*
- *Des espaces jouxtant les habitations du village du Grand Carroi ont été retirés : en effet, ce sont, pour la plupart des fonds de jardins privés et non des espaces agricoles ;*
  Toutefois ces espaces pourraient devenir ou redevenir agricoles mais il n'est pas souhaitable qu'une exploitation agricole puisse s'implanter à toute proximité d'une habitation. Car cela pourrait engendrer des conflits d'usage et des nuisances. Ces espaces sont reclassés en zone naturelle.

La zone N : l'espace naturel et forestier

La zone naturelle correspond :
- aux espaces de loisirs en périphérie du village du Grand Carroi : jardins familiaux, équipements publics (centre de loisirs, terrain de tennis)
- aux espaces situés dans le lit mineur de la Loire et du Cher : îles noires,
- aux carrières de Gevrioux, aux jardins familiaux, à l'étang de la Sablière,
- au hameau de Port Cordon
- à de l'habitat isolé situé en pied de digue

La zone naturelle est longée par le boulevard périphérique (RD37). Elle est concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

Cette zone est très contrainte ; elle correspond à la partie du val inondable classée en aléas AEM, AZDE, AEP, ATF et AF dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (Val de Tours-Val de Luynes).

La zone N comprend deux secteurs particuliers :
- le secteur Nlm correspondant au lit endigué du Cher et de La Loire;
- le secteur Ne correspond à un espace naturel à vocation d'équipements et de loisirs.

Au sein de la zone naturelle, se trouvent des édifices d'intérêt patrimonial (non-inscrits, ni classés) qui méritent d'être préservés. Ils sont indiqués sur le plan de zonage.

Les objectifs sont :
- Protéger les espaces naturels et les paysages
- Protéger les jardins familiaux
- Permettre l'évolution de l'habitat existant
- Prendre en compte le risque inondation

Dans le secteur Ne,
- Permettre la réalisation et l'évolution d'équipements (sportifs et de loisirs, aire de stationnements)

Dans le secteur Nlm,
- Préserver cet espace de toute urbanisation

Synthèse des principales différences avec le POS

La zone naturelle est agrandie, elle correspond à la zone naturelle du POS à laquelle ont été ajoutés :
- les jardins familiaux (classés en NCj3 au POS) et quelques fonds de jardins privés (classés en UC3)
- les équipements sportifs existants (classés en 1NAs3 au POS et classés en zone A ZDE au PPRI)

Les équipements existants (équipements sportifs et de loisirs, échangeur) ou futurs (parking relais) classés en zone AZDE au PPRI sont classés en Ne au PLU. Ce secteur d'urbanisation limité permet l'évolution des équipements existants, l'aménagement de nouvelles installations à usage de loisirs, sport et tourisme, la construction des bâtiments strictement nécessaires au fonctionnement des équipements et d'aires de stationnement compatibles avec le PPRI.

3.4 LE TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES

Zones du POS	Superficies au POS	Zones du PLU	Superficies au PLU
Les zones urbaines			
Zone UA Dont : Secteur UA1	**7,4** 1	**Zone UP** dont : Secteur UPa Secteur UPb Secteur UPc Secteur UPd	**21,6** Dont : 6,6 12,4 1,9 0,7
Zone UB Dont Secteur UBa1 Secteur UBb1 Secteur UBb2 Secteur UBbz1 Secteur UBc1	**66,4** 35,6 14 9,8 0,7 6,2	**Zone UA**	**69,2**
Zone UC Dont Secteur UC3 Secteur UCa2 Secteur UCa3 Secteur UCc1 Secteur UCe3 Secteur UCt1 Secteur UCtBb1 Secteur UCx	**84,9** 39,1 2,1 7,9 3 18,6 5,3 4,2 4,7	**Zone UX** dont : Secteur UXa Secteur UXb Secteur UXc Secteur UXd	**65,6** Dont : 5,7 2,2 18,2 39,6
		UY	**3,4**
		US	**31,8**
Zone UD Dont Secteur UD1 Secteur UD2	**70,3** 24,5 0,7	**Zone UB**	**34,2**

Secteur UD3	45,2		
		Zone UC	**30,7**
		Zone UH	**44,8**
Zone UE1	**4,1**	**Zone UE**	**16,5**
Les zones à urbaniser			
Zone 1NA **Dont** 1NAb1 1NAbz1 1NAs3 1NAt2 1NAx2	**61,2** 4,3 5,3 21,5 27,7 2,4	**Zone 1AU**	**9**
La zone agricole			
Zone NC Dont : Secteur NC3 Secteur NCj3	**207,7** 168,5 39,1	**Zone A**	**154,6**
La zone naturelle et forestière			
Zone ND Dont Secteur ND4 Secteur NDe1 Secteur NDe4	**263** 156,8 5,8 100,4	**Zone N** dont : secteur Ne secteur Nlm	**335,35** 26,4 254,8
ZAC			
ZAC	**51,8**		
Total des zones*	**816,8**		**816,8**
Dont surfaces en EBC	**1,23**		**1,37**
Dont plantations à réaliser	**2,3**		

4. L'EXPOSÉ DES MOTIFS DES RÈGLES APPLICABLES ET DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU POS

Les règles édictées dans le règlement du PLU visent à mettre en œuvre le PADD, en particulier dans sa volonté d'organiser le développement urbain et de prendre en compte les caractéristiques de chaque espace.

Le règlement de chaque zone est précédé d'une description du **caractère de la zone** qui est un extrait du rapport de présentation. Cette présentation a pour finalité une meilleure compréhension des objectifs poursuivis dans le règlement. Il ne fait pas partie des prescriptions.

Ce caractère de zone permet aussi de préciser la définition des annexes et d'avertir sur la présence d'un certain nombre de risques présents dans la zone.
Il rappelle notamment 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****. Attention : les constructions sont notamment concernées par un indice de surface de plancher et par l'obligation de réaliser niveau habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues".*

4.1 LA DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Les articles 1 et 2 ont pour finalité de dire ce qui est soit interdit dans la zone, soit autorisé sous conditions.

Dans les zones urbaines "généralistes", UA (les quartiers mixtes centraux), UB (quartier d'habitat à dominante individuelle), UC (les quartiers mixtes très contraints), UH (Village du Grand Carroi et hameau des Devalleries), UP (quartiers historiques), et dans celle appelée à le devenir, 1AU (la zone à urbaniser à dominante résidentielle), le principe retenu est de lister à l'article 1 ce qui est interdit et à l'article 2, ce qui est soumis à conditions particulières. Les autres occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de :

- ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;

- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;

Ceci afin de garantir la qualité de l'environnement et le bon fonctionnement de la zone.

Dans les zones spécialisées, UE (les équipements culturels), US (les équipements d'agglomération), UX (les parcs d'activités), UY (parc d'activités Saint-François) et dans celles qui sont préservées de l'urbanisation en raison de leurs caractéristiques, A (l'espace agricole) et N (l'espace naturel et forestier), seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées à l'article 2.

Dans l'ensemble des zones concernées

Les **zones UA, UB, UC, UH et 1AU**, sont des zones "généralistes", ou destinées à le devenir, à vocation résidentielle dominante mais où la diversité des fonctions urbaines est recherchée pour peu qu'elle soit compatible avec l'environnement tant urbain que paysager.

Les interdictions visent à la bonne tenue et à la qualité de l'environnement urbain (stationnement des caravanes, installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles, dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée) ou concernant des activités qui n'ont pas leur place dans ces quartiers de par les nuisances qu'elles engendrent et le foncier qu'elles nécessitent (terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, installations nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole, installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine).

Les interdictions visent aussi la prise en compte du risque inondation : il est donc rappelé que sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI.

Dans la plupart des zones (sauf UC, UE, UY et 1AU) et afin de de protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti (non classé et inscrit), différents éléments bâtis d'intérêt sont indiqués sur le plan de zonage : ceux-ci ne peuvent être démolis sauf pour des impératifs de sécurité.
Le projet de remplacement éventuel ou toute intervention sur les éléments bâtis doivent s'intégrer dans le paysage urbain et doivent respecter les prescriptions réglementaires spécifiques au titre du L151-19.
Ces prescriptions qui précisent les articles 6, 7, 9, 10, 11 et 12 se trouvent à la fin du présent règlement.

Les principales prescriptions spécifiques des différentes zones et secteurs

Dans la zone UH, pour être compatible avec le PPRI, il est spécifié que les nouvelles constructions principales à destination d'habitation et les constructions nouvelles à usage d'activités commerciales, artisanales, tertiaires sont interdites dans la zone de dissipation de l'énergie.

La zone US est à vocation spécifique d'équipements d'agglomération (commerces, infrastructure…) c'est pourquoi seuls sont autorisées les constructions commerciales et les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

Pour permettre l'évolution des habitations existantes, les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation sont autorisées.

La **zone UX est** à vocation spécifique d'accueil d'entreprises, le foncier y est réservé à cet usage avec des spécificités par secteur.

Dans les secteurs UXa, UXb et UXd, les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU en vigueur sont autorisées en raison de la présence d'habitations dans les zones concernées.

Dans le **secteur UXa**, afin de promouvoir l'implantation d'entreprises artisanales locales, seules sont autorisées les constructions à usage d'activités artisanales ;

Dans le secteur UXc, afin de permettre l'évolution des activités en place (déchetterie, centre de tri et/ou de traitement des ordures ménagères, station d'épuration), sont autorisées l'extension et la construction d'équipements et d'activités d'intérêt général (dans la limite des emprises au sol définies à l'article UX9). Le stockage et la fabrication de produits dangereux ou polluants sont soumis à des prescriptions particulières tenant compte du caractère inondable du site d'implantation conformément au PPRi ;

Dans le secteur UXd, sont autorisées les constructions à usage d'activité économiques (commerciale, industrielle, artisanale, de services, d'entrepôt…) afin de permettre l'évolution des entreprises existantes et le renouvellement de la zone.

La **zone UY,** en dehors de sa vocation spécifique d'accueil d'entreprises, est le seul espace de la commune hors zone inondable. C'est pour ces deux raisons qu'une zone spécifique lui est dédiée.

Dans les zones US, UX (sauf UXc) et UY, la construction de logements y est conditionnée au fait qu'ils soient indispensables et qu'ils soient intégrés dans le corps du bâtiment d'activités afin de ne pas voir se développer des pavillons qui à terme n'auraient plus rien à voir avec l'activité économique. Sont aussi autorisés, les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

Dans la **zone UE**, le choix d'attribuer aux trois monuments majeurs de la commune (le château du Plessis, le prieuré Saint Cosme et l'ancien couvent des Minimes) et à leurs abords, une vocation particulière d'équipements culturels et de loisirs et touristiques, selon des modalités compatibles avec les nécessités de protection de ce patrimoine.

Cette orientation est justifiée par une forte ambition municipale de valoriser le patrimoine ancien de la commune qui se retrouve dans l'ensemble des pièces techniques du PLU :

- Le diagnostic met en évidence un nombre important d'immeubles à valeur patrimoine (plus de 150 cas ont été relevés comme étant d'intérêt élevé et très élevé par l'étude patrimoniale).

- Le PADD consacre deux parties au patrimoine : « valoriser le patrimoine exceptionnel » et « préserver les quartiers historiques »

- Le règlement identifie une zone UP à vocation patrimoniale et protège 15 ensembles d'immeubles au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme.

Dans cette zone UE, des jardins familiaux sont présents au sein du couvent des Minimes. La Ville souhaite les pérenniser en autorisant les abris de jardins.

C'est pourquoi seules sont autorisées les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements culturels, de loisirs et touristiques et les abris de jardins.

La **zone 1AU** est à vocation dominante résidentielle mais la diversité des fonctions urbaines est recherchée à condition qu'elle soit compatible avec l'environnement tant urbain que paysager. L'urbanisation de la zone est conditionnée à ce que la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future et à ce que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation. De même seules sont autorisées les opérations à dominante d'habitat qui entraîne la

construction d'au moins 5 logements. Ces règles ont pour objectif d'encourager la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et d'éviter ainsi les opérations diffuses.

La **zone A** est à vocation agricole. L'objectif est la préservation de cette vocation. C'est pourquoi n'y sont autorisées que les occupations et utilisations du sol permettant sa mise en valeur agricole.

Sont aussi autorisés les équipements et installations publiques spécifiques ne pouvant être implantés en d'autres lieux.

Sont aussi autorisés les infrastructures (voies routières, ferroviaires ...) et leurs équipements en raison de la présence de voies routière et ferroviaires.

Sont aussi autorisés les travaux, ouvrages, installations, aménagements notamment hydraulique, nécessaires à la gestion des ouvrages de protection contre les inondations et à la gestion de l'écoulement des eaux en raison de la présence de digues.

L'évolution des constructions à usage d'habitation déjà présentes est limitée par le PPRI ce qui permet aussi d'assurer la préservation de l'environnement et la maîtrise de la consommation d'espace. Par ailleurs pour éviter le mitage, les distances entre les constructions sont réglementées.

Le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), sont interdits. En effet, elles ont un rôle écologique important dans la trame verte et bleue.

La **zone N** est à vocation naturelle et à la marge agricole. L'objectif est la préservation de ces vocations. C'est pourquoi n'y sont autorisées que les occupations et utilisations du sol permettant sa mise en valeur naturelle et agricole.

Sont aussi autorisés les équipements et installations publiques spécifiques ne pouvant être implantés en d'autres lieux.

L'évolution des constructions à usage d'habitation déjà présentes est limitée par le PPRI. Ce qui permet aussi d'assurer la préservation de l'environnement et la maîtrise de la consommation d'espace. Par ailleurs pour éviter le mitage, les distances entre les constructions sont réglementées.

Dans le **secteur Nlm** qui correspond aux terrains compris entre la digue et la rivière, sur les digues et les levées ou sur les îles, l'édification de toute construction y est interdite. Ceci en application de l'article L2124-18 du code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

Afin de ne pas augmenter significativement le nombre de nouvelles constructions dans l'espace naturel, un secteur Ne est créé. Dans le secteur Ne, l'évolution des équipements existants est autorisée ainsi que l'aménagement de nouvelles installations à usage de loisirs, sport et tourisme, la construction des bâtiments strictement nécessaires au fonctionnement des équipements et les aires de stationnement compatibles avec le PPRI.

Les principales différences avec le POS :

L'ordre des articles 1 et 2 a été modifié en passant du POS en PLU. De plus, l'article 2 liste les occupations et utilisations du sol admises sous conditions et non plus comme l'article 1 du POS toutes celles qui sont admises.

L'interdiction de démolir les éléments bâtis identifiés au plan de zonage au titre du L151-19 comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" a été rajoutée. Elle n'est autorisée, qu'exceptionnellement, si des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain.

Dans la zone A, l'interdiction du comblement des mares et autres zones humides et fossés a été rajoutée à des fins de gestion des eaux de pluies et de ruissellement et/ou pour leur intérêt en termes de biodiversité.

*Du fait de l'évolution législative des **zones A**, les constructions nécessaires aux CUMA sont expressément autorisées.*

La révision du PPRI a fait évoluer ses règles et notamment dans la zone UH, où les espaces situés au sein de la zone de dissipation de l'énergie sont devenus inconstructibles.

Dans les zones UC et US, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites : en effet la plupart de ces espaces sont très contraints par le risque inondation, par la zone de dissipation de l'énergie, par la zone d'écoulement préférentiel et par la présence de lourdes infrastructures. Ce niveau élevé de contrainte a conduit la ville à autoriser seulement les extensions et annexes de l'habitat et à permettre le développement des activités économiques et des équipements publics.

4.2 LES CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES ÉQUIPEMENTS

Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation générale

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les conditions de desserte par les équipements concernent les voies et les réseaux.

Les prescriptions édictées à l'article 3 ont pour finalité le bon fonctionnement de la circulation dans la commune et la sécurité des usagers tant des voies que des accès et l'économie d'espace.

Dans toutes les zones, à l'exception des zones UP, A et N, les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres. Dans les zones mixtes, à l'exception de la zone UP, les accès peuvent présenter une largeur minimale de 3 mètres minimum pour les accès desservant un seul logement. Ceci afin de garantir de bonnes conditions de desserte.

Il n'est pas fixé de largeur minimale d'accès dans la zone UP car ces normes ne sont pas adaptées à un tissu bâti ancien contraint. Il n'est pas fixé de largeur minimale d'accès en zone A et N car ces zones n'autorisent pas de nouvelles constructions à l'exception des sièges d'exploitation et des équipements.

Les principales différences avec le POS :

Afin de pouvoir adapter la voirie aux besoins et aux situations particulières, ont été supprimées dans toutes les zones :

- les prescriptions chiffrées de largeur minimale de voirie ;

- la hauteur minimale sous porche ;

- la longueur maximale des emprises et chaussées des voies et le rayon intérieur minimal des placettes de retournement.

L'article 4 règlemente les conditions de desserte des terrains par les divers réseaux.

Les règles concernant l'adduction d'eau potable et l'assainissement ont pour objet d'une part la sécurité des habitants et d'autre part la préservation de l'environnement et en particulier de la trame bleue.

C'est notamment le cas de l'obligation de se raccorder au réseau public d'eau potable, de traiter les eaux résiduaires d'activités, de prévoir des règles de rejet des eaux de piscines.

Dans les cas des activités susceptibles, de par leur nature, de polluer le réseau public d'alimentation en eau potable, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place pour des raisons sanitaires.

Le développement des piscines nécessite en effet la prise en compte des effluents qui en résultent. C'est pourquoi des règles les concernant sont édictées.

Des préoccupations de qualité de l'environnement et des paysages conduisent à l'obligation de l'enfouissement des réseaux.

Le développement des communications numériques et la volonté d'assurer un bon niveau de services aux habitants amènent à prévoir dans les zones urbaines une desserte future lorsque celle-ci n'existe pas encore.

Les principales différences avec le POS :

Ajout du traitement des eaux résiduaires d'activités et de prescriptions concernant les piscines à des fins de protection de l'environnement.

La desserte par les communications numériques est ajoutée afin de faciliter leur installation le moment venu.

4.3 LES RÈGLES D'IMPLANTATION

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

Les articles 6 et 7 sont obligatoirement renseignés.

Les règles d'implantation déterminent le positionnement des constructions sur le terrain vis-à-vis des voies et espaces "publics", vis-à-vis des terrains voisins et vis-à-vis des autres constructions sur un même terrain.

Elles ont une finalité urbanistique et contribuent à modeler la forme urbaine et son image à partir de l'espace public.

Les règles de recul par rapport aux limites séparatives visent aussi à gérer, autant que faire se peut, les relations de voisinage.

L'article 8 gère les conditions sanitaires et de sécurité sur le terrain. C'est pourquoi, dans toutes les zones à l'exception de la zone UP, les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égal à la demi hauteur du bâtiment le plus haut (la hauteur est calculée à partir de l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres. Ceci afin d'encadrer le processus de densification en cours à La Riche et de maintenir des espaces de respiration entre les bâtiments.

Des prescriptions spécifiques en termes d'implantations sont imposées pour les constructions protégées au titre du L151-19, regroupées au sein de quinze ensembles bâtis patrimoniaux d'intérêt élevé. Ces prescriptions sont spécifiques à chaque ensemble bâti afin de prendre en compte le contexte et de protéger les caractéristiques urbaines et paysagères de ces ensembles tout en permettant leur évolution.

Dans l'ensemble des zones mixtes où les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées~~s~~ à l'exception des zones UP, UX, A et N, des bandes d'implantation ont été définies au sein desquelles l'implantation en limites séparatives est autorisée. Au-delà de cette bande, l'implantation des constructions en limite séparative est interdite sauf pour les annexes. Ceci, dans le but de limiter les co-visibilités en cœur d'îlot dans des secteurs amenés à se densifier et d'encourager la constitution de façades urbaines.

Quelle que soit la zone, les piscines doivent systématiquement être implantées à distance des limites séparatives et ce pour des raisons d'intimité et de tranquillité des voisins et être implantées à distance des limites avec l'espace public et ce pour des raisons d'image urbaine.

La ville a pour but d'élargir la partir Ouest de la rue de la Mairie (entre la rue du 11 novembre et l'avenue du Prieuré) afin de permettre le passage d'une ligne de transport en commun en site propre. L'axe fait donc l'objet d'une règle de recul de 5 mètres par rapport à la limite entre l'espace public et l'espace privé. Cette marge de recul est indiquée sur le plan graphique. En effet, cette voie traversant plusieurs zones, la règle graphique est plus efficace. Lorsqu'il existe des marges de reculs portées au plan, elles se substituent alors à l'alignement pour déterminer l'implantation des constructions.

Par conséquent, les constructions principales doivent être implantées avec un recul entre 5 et 11 mètres par rapport à la limite actuelle entre l'espace public et l'espace privé (cf. marge de recul indiquée sur le plan graphique). Les annexes et les constructions situées sur des terrains de second rang doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres.

La ville a pour objectif d'élargir les trottoirs sur une partie de la rue des Hautes Marches (entre la rue Paul Bert et la rue Léon Bourgeois) afin de permettre le passage des Personnes à Mobilité Réduite. Pour cette raison, une

marge de recul est indiquée sur le plan graphique. Lorsqu'il existe des marges de reculs portées au plan, elles se substituent alors à l'alignement pour déterminer l'implantation des constructions. Par conséquent, les constructions principales doivent être implantées avec un recul entre 2,50 et 8,50 mètres par rapport à la limite actuelle entre l'espace public et l'espace privé. (cf. marge de recul indiquée sur le plan graphique). Les annexes et les constructions situées sur des terrains de second rang doivent être implantées avec un recul minimal de 2,50 mètres.

Enfin, sauf cas particulier, les règles s'appliquent aussi aux terrains issus d'une division pour des raisons de cohérence de la forme urbaine recherchée.

Selon les zones, les règles de recul peuvent aussi avoir des justifications plus spécifiques, notamment :

Dans un souci de préservation du caractère urbain et patrimonial de la **zone UP**, les constructions doivent être implantées à l'alignement et les constructions sur une ou plusieurs limites séparatives. Il n'y a pas de distance minimale entre les constructions sur une même propriété. L'objectif est de respecter les caractéristiques du tissu bâti ancien tout en encourageant la densification. De même, en cas de reconstruction, l'implantation initiale doit être respectée.

L'implantation en limites séparatives est autorisée **dans les zones A et N** car cela concerne uniquement les constructions agricoles et les extensions et annexes d'habitation. Les distances fixées par rapport aux constructions principales (article 8) visent à éviter la dispersion des constructions à usage non agricole. Ceci, afin de ne pas entraver le regroupement des constructions.

Dans la zone N, le long de la RD37, le recul minimal des constructions est de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie afin de prendre en compte l'article L111-6 concernant les voies classées à grande circulation.

En **zone UX,** les implantations en limite séparative sont possibles si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie.

Dans les zones UA et 1AU, il s'agit de créer des façades urbaines de centre urbain, c'est pourquoi les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux voies compris entre 0 et 6 mètres. Cette bande autorise plus de variations dans la constitution des façades. Afin de ne pas empêcher la densification par la division parcellaire, la règle d'implantation entre 0 et 6 mètres ne s'applique pas aux lots issus de division situés en 2ème rang et plus.

Dans les zones UB et UH, les constructions doivent être implantées entre 0 et 6 mètres des voies et espaces, publics et privés, existants ou futurs. Cette règle ne s'applique pas aux constructions situées derrière le premier rang. Cette règle vise à favoriser le développement de l'habitat individuel notamment dans le cas de petites parcelles comme à La Riche : elle donne la possibilité aux extensions et annexes de s'implanter en façade avant.

Dans la zone UC, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de voirie soit avec un retrait de minimum 4 mètres. À des fins de cohérence urbaine, la règle de recul vise à poursuivre celle imposée par le POS.

Comme pour les zones UB et UH, la possibilité de s'implanter à l'alignement, vise à favoriser le développement de l'habitat individuel notamment dans le cas de petites parcelles comme à La Riche : elle donne la possibilité aux extensions et annexes de s'implanter en façade avant.

Dans la zone UX, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 7 mètres afin de poursuivre la forme urbaine existante.

Dans la zone UY, **sur une partie la rue de la Chapelle**, les constructions doivent être implantées avec un recul de 25 mètres indiquée sur le plan graphique. Ceci pour tenir compte de la présence du monument historique du Couvent des Minimes situé en face.

L'objectif dans la **zone UE** est de permettre de la souplesse dans le cadre d'un projet d'équipement. Ainsi, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de voirie, soit à une distance minimale de 4 mètres de cet alignement.

Les principales différences avec le POS :

Des règles spécifiques sont définies pour les piscines du fait de leur caractère spécifique.

Sauf cas particulier, il est précisé que les règles s'appliquent aussi aux terrains issus d'une division pour des raisons de cohérence de la forme urbaine recherchée.

Dans l'ensemble, les règles d'implantation ont été assouplies afin de permettre une forme urbaine plus compacte qui participe à l'objectif d'économiser l'espace. Les principales modifications en ce sens sont les suivantes :

- *Suppression des reculs obligatoires dans les quartiers d'habitat individuel (UB et UH) et du centre ;*
- *Augmentation des profondeurs des bandes d'implantation ou suppression de bandes d'implantation dans les zones ou espaces d'activités (UX, UY, UC).*

En revanche, dans la zone agricole (A) et dans la zone naturelle et forestière (N), les distances fixées par rapport aux constructions principales visent à éviter la dispersion des constructions à usage non agricole.

4.4 LES RÈGLES DE VOLUMÉTRIE ET DE DENSITÉ

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)
Article 9 : emprise au sol des constructions
Article 10 : hauteur maximale des constructions
Article 14 : coefficient d'occupation des sols (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

L'emprise au sol et la hauteur maximales des constructions encadrent la volumétrie et la densité des espaces bâtis. Elles règlementent la forme bâtie.

Afin de participer à l'intégration en termes de gabarit, la hauteur maximale des constructions à toiture-terrasse est inférieure à celle des constructions avec toiture.

Des prescriptions spécifiques en termes de hauteur et emprise au sol sont imposées pour les constructions protégées au titre du L151-19, regroupées au sein de quinze ensembles bâtis patrimoniaux d'intérêt très élevés. Ces prescriptions sont spécifiques à chaque ensemble bâti afin de prendre en compte le contexte et de protéger les caractéristiques urbaines, architecturales paysagères de ces ensemble tout en permettant leur évolution.

Les hauteurs sont limitées afin de favoriser l'intégration des constructions dans leur environnement.
Des hauteurs relatives sont édictées dans toutes les zones afin d'adapter la hauteur des nouvelles constructions au contexte environnant et notamment à la largeur de la voie.
Des hauteurs des retours de constructions sur voie adjacente sont instaurées afin d'assurer un traitement qualitatif des angles de rue.

Dans les **zones urbaines "généralistes"** du Nord-Est des voies ferrées Tours le Mans (dans le périmètre du centre urbain du PPRI), les emprises au sol sont hiérarchisées en fonction de la situation et du projet urbain, du centre-ville aux quartiers périphériques en passant par les quartiers historiques.

La hauteur maximale des constructions principales est de six niveaux dans les espaces d'ores et déjà denses et mixtes (**zone UA**) ou voués à le devenir (**zone 1AU**).

Dans un souci de préservation du caractère urbain et patrimonial de la **zone UP**, la hauteur maximale est fixée à R+1+combles. **Dans le secteur UPd,** la hauteur maximale des constructions principales est de RDC+3+combles à des fins de cohérence urbaine. En effet, les hauteurs à R+3+c dominent le long de la façade Sud de la place Sainte-Anne.

Dans **les zones UA et UP**, l'emprise au sol maximale est de 80% pour les parcelles de taille supérieure à 250 m² et Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les parcelles de taille inférieure à 250 m². Ces règles visent à favoriser la construction au sein des espaces urbains centraux.

Dans un souci de préservation de l'habitat individuel des **zones UB, UH et UC**, la hauteur maximale est fixée à R+1+combles ou attiques.

Ce sont ces mêmes hauteurs maximales qui sont retenues dans les **zones A et N** pour les constructions à usage d'habitation.

En zone UB, l'emprise au sol maximale est de 60% pour les parcelles de taille supérieure à 250 m² et de 80 % pour les parcelles de taille inférieure à 250 m². L'objectif étant toujours de faciliter le développement de l'habitat individuel, souvent implanté sur de petite parcelle à La Riche tout en conservant un équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis.

Dans la **zone UE**, espace dédié à des équipements, la hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage. Ceci afin d'être en harmonie avec les constructions environnantes. L'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la superficie afin de conserver un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis.

Dans les espaces d'activités économiques, la hauteur maximale a été fixée selon les besoins du secteur d'activités voué à être accueilli :

- de 15 mètres en UC, pour répondre aux besoins d'évolution des bâtiments existants et futurs implantés dans la zone d'activités des Muriers ;
- de 15 mètres en UX et UY pour répondre aux besoins d'évolution des bâtiments existants et futurs implantés dans ces zones ;
- de 18 mètres en US pour répondre aux besoins d'extension du centre commercial.

Le Sud/Est des voies ferrées Tours/Le Mans (zones UC, US, UY) et l'Ouest du boulevard périphérique (zones UX, UH, A et N) sont des espaces très contraints par le PPRI en terme d'emprise au sol. Le règlement renvoie directement aux emprises au sol du PPRI.

Les principales différences avec le POS :

Les emprises au sol des zones UC, US, UY, UX, UH, A et N sont renvoyées au PPRI.

Les hauteurs maximales des bâtiments avec toiture-terrasse sont différenciées des autres pour des raisons d'intégration urbaine.

Les hauteurs sont exprimées en niveaux et non en mètres ce qui permet une souplesse d'adaptation pour les projets.

En zone UP, la hauteur maximale a été baissé de R+3+ combles à R+1+combles à des fins de protection du caractère patrimonial de ces quartiers.

L'emprise au sol de la zone UB a été augmentée afin de favoriser le développement de l'habitat individuel.

En termes de hauteur, la principale modification concerne l'uniformisation de la même hauteur maximale dans les zones UA et 1AU. Avec le POS, il y avait plusieurs zones avec des hauteurs oscillant entre 12 m et 19,50 m au faîtage. Ceci afin d'harmoniser les hauteurs dans les quartiers centraux mixtes.

4.5 LES RÈGLES DE STATIONNEMENT

Article 12 : obligation imposées en matière de stationnement

Afin que l'espace public soit accessible à tout le monde et notamment aux personnes à mobilité réduite, le stationnement doit être prévu sur les terrains privés en fonction des besoins.

En ce sens, un nombre minimal de 2 places de stationnement par logement est demandé pour l'habitat individuel dans toutes les zones urbaines de la ville (UA, UB, UC) à l'exception de la zone UP.
Dans la zone UP, il n'est pas demandé de nombre de place par stationnement afin de ne pas empêcher de nouvelles constructions au sein de petites parcelles.

Afin d'éviter que les voitures stationnent sur l'espace public :

- 1 place de stationnement par logement est demandée pour les logements collectifs T1 et T2,
- 1,5 place de stationnement par logement est demandée pour les logements collectifs T3 et plus ;
- Un nombre minimum de place est aussi demandé pour l'hébergement hôtelier, les bureaux, les commerces et l'artisanat et les services publics ou d'intérêt collectif.
- Dans les opérations d'au moins 10 logements, le constructeur doit prévoir des places pour les visiteurs à raison d'une par tranche de 10 logements.

Afin de réduire la présence du stationnement privé sous forme de parking extérieur, peu valorisant, au moins 70% des places de stationnement automobile des opérations à usage principal d'habitation égale ou supérieure à 10 logements, doivent être aménagées en sous-sol ou intégrées dans un bâtiment. Pour les opérations collectives à usage principal d'habitation inférieure à 10 logements, une majorité des places de stationnement doit être couverte.

En revanche, cette exigence n'existe pas dans les zones A, N et UH où l'enjeu du stationnement des véhicules individuels est moindre.

Pour faciliter l'usage du vélo comme moyen de déplacement alternatif à la voiture, des espaces de stationnement sécurisés des vélos sont demandés :

- 1 place par logement de type 1 et 2
- 1,5 places par logement de type 3
- 2,5 places par logement de type 4 et au-delà
- Les espaces de stationnement pour les vélos classiques seront dimensionnés à raison de 1,5 m² (2 m x 0,75 m) au minimum par emplacement (cette surface ne comprend pas les dégagements pour la circulation dans ces locaux).
- Les locaux doivent avoir une taille *minimum* de 10 m².

Des dispositions qualitatives de ces espaces sont également prévues pour encourager l'usage du vélo :

- être localisés dans les rez-de-chaussée des immeubles ou à l'extérieur dans un local clos et couvert ou à l'étage dans le cas spécifique d'immeubles à vélos ;

- être fonctionnels c'est à dire qu'ils doivent prévoir les espaces de stationnement, de circulation et les dégagements nécessaires à leur bon fonctionnement. La largeur des portes d'accès à ces locaux ne doit pas être inférieure à 120 cm ;

Principales différences avec le POS :

Afin de prendre en compte la nécessité de libérer l'espace public des voitures qui y sont garées, il est toujours demandé un nombre de places de stationnement par logement, commerces, activités économiques, services…dans les zones urbaines.

Cependant, en raison de l'amélioration prévisible des transports en commun, le nombre de place exigé par logement a été réduit pour les logements collectifs :

- *passage de 1,5 emplacements par logement de type 1, 2 à une place par logement*
- *passage 2 emplacements par logement de type 4 et au-dessus à 1,5 place par logement*

La part de stationnement devant être aménagées en sous-sol ou intégrées dans un bâtiment est augmentée pour des raisons de qualité urbaine.

Pour favoriser l'usage du vélo, il est maintenant demandé un nombre minimum de vélos par logement selon la taille de logements. Des exigences en termes d'aménagement qualitatif ont été ajoutées.

4.6 LES RÈGLES QUALITATIVES

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 13 : obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

L'article 11 règlemente l'aspect extérieur des constructions. Les règles qui y sont définies ont pour objectif d'inscrire les nouvelles constructions dans leur environnement de manière à ce qu'elles tiennent compte du site dans lequel elles sont édifiées et de leur voisinage.

C'est pourquoi, les prescriptions suivantes sont édictées.

De manière générale, tout projet doit s'inscrire dans les fondamentaux de la rue (hauteur, rythme et proportions des ouvertures, couleur, matériaux, lecture du parcellaire laniéré…) et du territoire (risque inondation…). Il ne doit pas rompre la lecture d'une rue qui témoigne d'une époque. L'écriture contemporaine est encouragée.

Des prescriptions spécifiques de restauration sont imposées pour les constructions protégées au titre du L151-19, regroupées au sein de quinze ensembles bâtis patrimoniaux d'intérêt élevé. De manière générale, ils doivent être restaurés dans le respect de la construction initiale et de l'environnement limitrophe. Ces prescriptions sont spécifiques à chaque ensemble bâti afin de prendre en compte le contexte les caractéristiques architecturales propres à chaque ensemble tout en permettant leur évolution.

Toujours dans le respect du patrimoine, les murs anciens doivent être préservés.

Pour les constructions nouvelles, les volumétries doivent être en cohérence avec le tissu bâti environnant, sans rupture.

Les annexes doivent, par leur aspect, s'insérer harmonieusement dans leur environnement. Des prescriptions de toitures différenciées sont définies selon les caractéristiques spécifiques des différentes zones.

Afin de garantir des espaces publics de qualité, plusieurs dispositions sont prises et notamment :

- dans un souci esthétique, les divers équipements techniques et capteurs solaires doivent intégrés le plus discrètement possible.

Ces prescriptions sont adaptées et/ou complétées selon les caractéristiques des différents espaces et le projet.

Dans la **zone UP**, l'accent est mis sur la préservation et la mise en valeur de son caractère ancien et patrimonial :

Afin de conserver une harmonie architecturale et paysagère, sans rupture avec l'environnement existant, les principales règles édictées sont les suivantes :

- les toitures en pente sont obligatoires, les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle, la petite tuile ou le zinc, les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie, les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie.

- les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer convenablement dans le bâti existant (marquise, auvent, toitures de bâtiments annexes …), ou être conçus comme un élément architectural propre. Ils devront se situer en façade arrière des constructions, sauf impossibilité technique. Ceci afin de maintenir une qualité urbaine depuis l'espace public sur les façades des constructions.

- les clôtures sur rue doivent être constituées de murs ou murets surmonté d'une grille afin de préserver, voire renforcer et mettre en valeur le caractère structuré et minéral de l'espace public créé par l'implantation des bâtiments. Elles doivent s'inspirer du registre traditionnel.

- les façades conserveront leur caractère traditionnel par le type d'enduits utilisés, la couleur des volets et fenêtres, par l'intégration des caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies, par le rythme horizontal et vertical de la façade et de celles limitrophe devra être respecté. Dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE), les décorations en relief extérieure des façades doivent être maintenues (corniche, bandeau, encadrement des baies, etc.).

Il est spécifié qu'un aspect ou une teinte différents peuvent être admis pour les constructions des années vingt à quarante afin de conserver leur caractéristiques.

Les **zones UA et 1AU** sont des espaces de projet et d'expression de la ville contemporaine. L'architecture contemporaine y est encouragée par la possibilité de réaliser des toitures terrasses et l'expression du dernier étage sous forme d'attique. Dans cet espace urbain, la clôture devra être en partie minérale.

Les zones UB, UH sont des zones d'habitat individuel composées principalement de toiture en pente. C'est pourquoi, afin de conserver une harmonie architecturale et paysagère, sans rupture avec l'environnement existant :

- les toitures en pente sont obligatoires pour les constructions principales ;

- les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en complément de toitures en pente ou sur les annexes ;

- la pente est règlementée ;

- les clôtures pourront être à dominante végétale.

Dans les UC, A et N où seules les extensions et les annexes sont autorisées, une souplesse sur les toitures est permise. Dans le même registre, une souplesse sur l'aspect des clôtures est permise.

Dans les zones A et N, conformément aux dispositions du PPRi et pour ne pas nuire à l'écoulement des eaux, les clôtures doivent être ajourées sur toute la hauteur et être à large maille.

En zone agricole, les règles concernant les constructions à usage agricole visent, sans contraintes trop importantes, à garantir la qualité de leur inscription dans le paysage.

L'objectif de la **zone UE** en termes d'aspect extérieur est de prendre en compte le caractère patrimonial de cette zone puisqu'elle couvre trois monuments historiques : ainsi les toitures à pentes sont obligatoires sur les bâtiments principaux. Ainsi, en fonction de sa localisation, la clôture sur rue doit être constituée soit par un mur plein soit par un mur bahut surmonté d'éléments ajourés (grille…).

Les règles concernant les secteurs d'activités économiques des zones **UX et US** visent à une bonne tenue de la zone et à la qualité des bâtiments.

Les règles concernant la zone UY visent à prendre en compte la proximité du monument historique du Couvent des Minimes : ainsi mes bâtiments doivent être couverts avec des toitures à faibles pentes ou des toitures plates masquées derrière des acrotères. Les enduits doivent être lissés ou grattés. La couleur blanc pur est interdite.

L'article 13 règlemente les espaces libres autour des constructions. Il vise à une bonne tenue des jardins et des espaces non construits.

De manière générale, les espaces libres doivent recevoir un traitement végétal de qualité et être le moins morcelé possible. Pour des raisons paysagères, la diversification des plantations en privilégiant les essences locales est encouragée. Pour des raisons de santé publique, la limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne…) est recommandée.

Dans les **zones urbaines,** les parts minimales d'espaces verts sont hiérarchisées en fonction de la situation et du projet urbain, du centre-ville aux quartiers périphériques en passant par les quartiers historiques :

- minimum 10% en zone UA
- minimum 15 % de la surface du terrain en zone UB
- minimum à 20 % de la surface du terrain en zone UC

- minimum à 20 % de la surface du terrain en zone UH
- minimum à 10 % de la surface du terrain en zone UY et US

L'objectif est d'encourager la présence de végétal dans les espaces libres et de promouvoir une qualité du cadre de vie dans un contexte de densification urbaine :

- les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant restituées,
- les toitures terrasses doivent être de préférence végétalisées.
- Les espaces libres doivent être plantés, à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100m².
- les espaces libres et les dalles au niveau du premier étage doivent être aménagés en espaces verts à caractère urbain participant à l'agrément, au paysage et à la biodiversité. A cet effet, les dalles devront recevoir une épaisseur suffisante de terre végétale.
- les espaces dédiés au stationnement doivent être paysagés, soit par des plantations à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, soit par d'autres dispositifs (pergolas végétalisées …). Le cas échéant, ces deux possibilités d'aménagement peuvent être mises en œuvre simultanément.

Des règles spécifiques sont définies **dans la zone UE** en raison de la présence de grand parc que la ville souhaite protéger :

- La surface des espaces verts doit être au moins égale à 30 % de la surface du terrain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1.000 m². En outre, lorsque leur surface excède 2.000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées - Liste indicative du choix des essences : pommiers, chênes, châtaigniers, peupliers, platanes, charmes, tilleuls, bouleaux.

Principales différences avec le POS :

L'article 11 a été réécrit. Des règles ont été ajoutées afin de renforcer la qualité de l'aspect extérieur des constructions. L'article 11 de la zone UP a beaucoup évolué afin d'améliorer la préservation du caractère traditionnel et patrimonial.

Un certain nombre de prescriptions ont notamment été ajustées au projet du PLU pour les différents espaces notamment en termes de clôtures, de toitures, d'implantation …

Pour des raisons de qualité de l'espace public, des règles sont ajoutées concernant les équipements techniques divers.

Dans l'espace agricole, naturel et forestier, il est ajouté des règles pour les bâtiments à usage agricole afin de garantir au mieux leur insertion paysagère.

En ce qui concerne l'article 13, les mêmes normes chiffrées d'espaces verts ont été maintenues.

5. L'EXPOSÉ DES MOTIFS DES AUTRES ÉLÉMENTS DU PLAN DE ZONAGE ET LES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR RAPPORT AU POS

5.1 LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (L151-41)

Le PLU a instauré dix-neuf emplacements réservés (ER) :

- Trois ER ont pour l'objet des cheminements de circulations douces visant à poursuivre le maillage communal existant : deux pour aménager ou renforcer des cheminements en bord de Loire, l'autre pour créer une liaison entre deux quartiers (rue Commines et des Tourelles);

- Cinq ER en vue de créer des voies et donc de compléter le maillage viaire de la ville : trois dans le futur quartier Plessis Botanique et deux entre la rue des Sablons et le quartier Niqueux Bruère.

- deux ER ont pour objet de créer des accès à la partie Nord du futur quartier du Botanique (depuis les rues Chesneau et Saint-François)

- trois ER ont pour objet d'élargir les voies : la rue Ligner et la rue de la Parmentière car elles vont supporter un développement urbain, la rue du Plessis pour améliorer son accessibilité.

- trois ER sont prévues pour améliorer la gestion des eaux pluviales : deux en vue d'élargir un fossé et un en vue d'aménager un bassin d'infiltration;

- un ER a pour objet d'aménager un équipement public à proximité de l'échangeur Saint-Cosme

- deux ER ont pour objet d'aménager des carrefours routiers, ceci en vue d'améliorer la sécurité.

<u>Différence avec le POS</u> :

Il y avait 29 emplacements réservés au POS.

- *Neuf ont été réalisés (1, 2, 7, 8, 12, 13, 14, 16,18)*
- *Deux sont acquis par la ville (24 et 26)*
- *Trois sont maintenus : 1,3 (accès), 4, 5, 12 (création voies) 6, 7, 8, 9,10, 14, 15 20 (élargissement voie et fossés, aménagement carrefour)*
- *Trois nouveaux : 13 (voie entre la rue des Sablons et le quartier Niqueux Bruère) ,17 (aménagement liaison douce bords de Loire), 19 (aménagement équipement public à proximité de l'échangeur Saint-Cosme)*

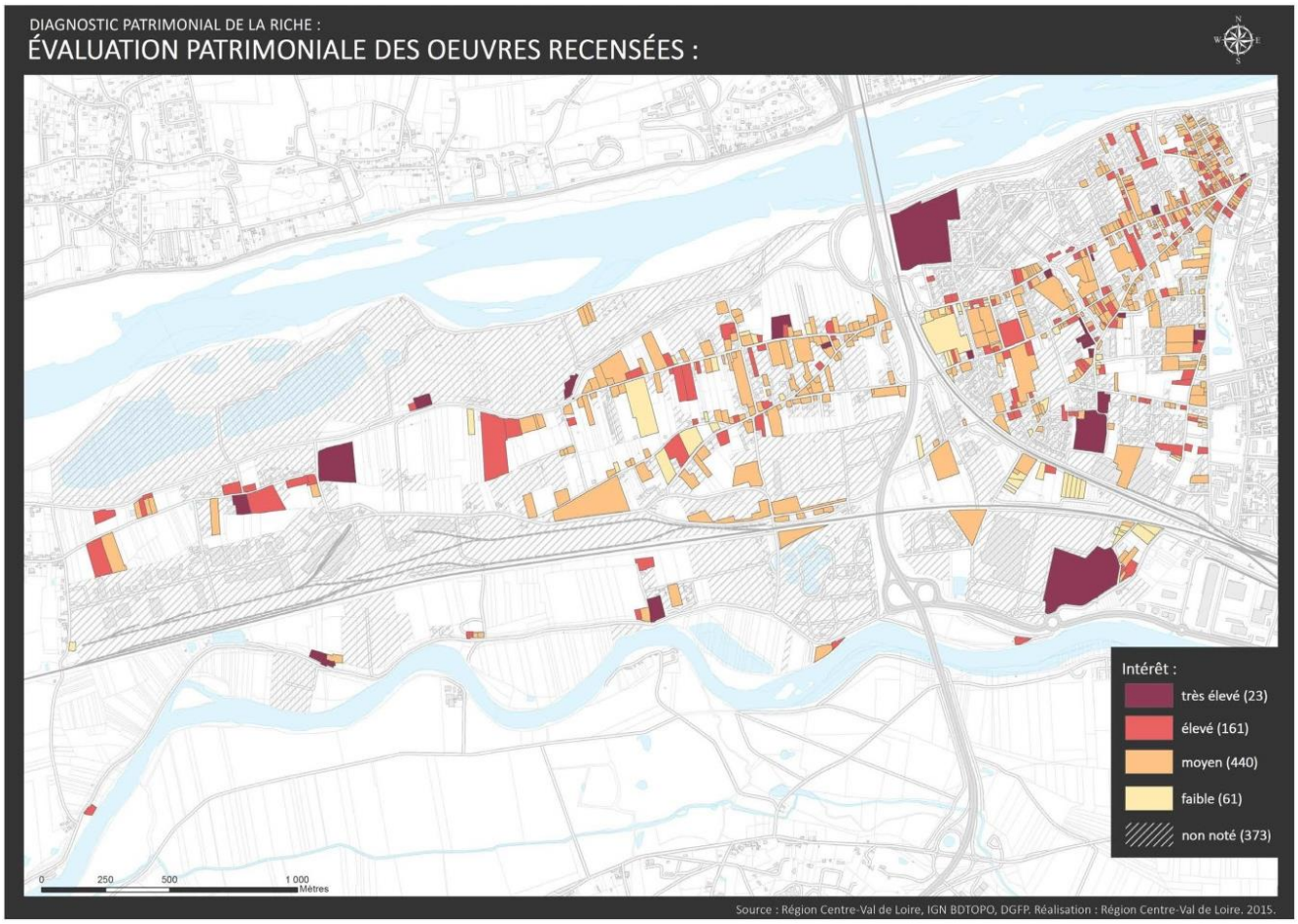
5.2 LE PATRIMOINE BÂTI À PROTÉGER POUR DES MOTIFS CULTURELS, HISTORIQUES OU ARCHITECTURAUX (L151-19)

Afin de protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti (non classé et inscrit), quinze ensembles bâtis: ils ne peuvent être démolis sauf pour des impératifs de sécurité.
Des prescriptions spécifiques de restauration sont imposées pour les constructions protégées au titre du L151-19, regroupées au sein de quinze ensembles bâtis patrimoniaux d'intérêt très élevés. De manière générale, ils doivent être restaurés dans le respect de la construction initiale et de l'environnement limitrophe. Ces prescriptions sont spécifiques à chaque ensemble bâti afin de prendre en compte le contexte les caractéristiques architecturales propres à chaque ensemble tout en permettant leur évolution.

1 - MÉTHODE D'IDENTIFICATION DU PATRIMOINE DANS LE PLU

Le diagnostic élaboré a suivi trois étapes :

1- <u>Diagnostic hiérarchisé réalisé par les services de l'inventaire de la région centre</u>
Une méthode originale a été mise en place pour ce diagnostic : aux critères sommaires de repérage (désignation, localisation, datation et description) a été associée une échelle d'évaluation (ERIC) portant sur les caractères suivants : Exceptionnalité de l'œuvre (mesurable à l'échelle régionale), Rareté (mesurable à l'échelle locale), Intégrité (mesurable à son état initial) et Contextualité (mesurable à son degré d'intégration dans un contexte de proximité). L'un des critères mesurables, la rareté a été réévaluée, après expérience, par l'application d'un facteur multiplicateur variant en fonction de la temporalité des œuvres (par exemple, un édifice du 17e siècle est de fait généralement plus rare qu'un édifice du 20e siècle dans un territoire en développement continu...) et de leur destination (une église paroissiale est par nature unique à l'échelle locale, une maison ne l'est pas dans le même contexte).
Les œuvres de la limite du 20e siècle et du 21e siècle ont été tenues à l'écart de cette évaluation, car il manque d'un recul historique pour juger de leurs qualités patrimoniales, de même que les œuvres aux caractères architecturaux si singuliers des espaces industriels, des usines de traitement des eaux, des carrières d'extraction... ou des jardins familiaux.
La carte ci-dessous est le résultat de cette analyse : 184 bâtiments d'intérêt élevé et très élevé.



2- Cette démarche de repérage est complétée par une approche urbaine : présence d'ensembles homogènes, situation dans le tissu urbain et notamment proximité des monuments historiques, croisement avec les enjeux de mobilité et de renouvellement urbain.

Cela a abouti à la création d'une zone patrimoine UP (cf. 3.1 La zone urbaine, La zone UP : les quartiers historiques) et à une sélection de quinze ensembles bâtis homogènes plus de cent bâtiments) d'intérêt élevés qui seront protégés au titre du L151-19 (détail des catégories ci-dessous).

3- La dernière étape a consisté à définir des règles adaptées aux enjeux de prise en compte des différentes catégories de composantes bâties.

2. LE PATRIMOINE BÂTI PROTÉGÉ AU TITRE DU L151-19

Cet outil a été mis en œuvre dans le PLU afin de répondre à une partie des enjeux patrimoniaux.
L'article L151-19 dispose que le PLU 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.

Sur le plan de zonage, elles sont repérées:

- par une trame rouge :
- par un numéro : numéro que l'on retrouve dans le chapitre relatif aux prescriptions réglementaires au titre du L151-19 situé à la fin du règlement.

Les prescriptions réglementaires au titre du L151-19 doivent guider les futurs projets à leur valorisation. Elles n'édictent pas de règles de constructibilité. Ces dernières sont celles de la zone dans laquelle s'inscrit l'élément identifié. Les dispositions de ce chapitre viennent compléter autant que de besoin les dispositions du règlement. Elles se divisent en prescriptions générales et prescriptions particulières. Les prescriptions particulières sont sous forme de fiches numérotées (numéro de l'ensemble figurant sur le plan de zonage). Dans chaque fiche figurent d'abord un rappel du rapport de présentation puis les prescriptions relatives à l'ensemble concerné. Les prescriptions s'organisent selon trois thèmes : formes, aspect et abords.
L'objectif est de préserver les caractéristiques architecturales, paysagères et urbaines de chaque ensemble tout en permettant son évolution (restauration, nouvelles constructions principales, extensions, annexes…).

Les quinze ensembles bâtis protégés sont les suivants :

1. Le hameau du Plessis

Le hameau est constitué d'habitations constituées autour de l'ancien château de Louis XI, dans le courant des XVIIe et XVIIIe siècles. Architectures à l'origine plutôt rurales, elles ont été transformées au cours des siècles et présentent aujourd'hui des volumétries intéressantes, même si de nombreux percements en façade ne sont pas d'origine. Ces habitations auraient servi de dépendances au château du Plessis, anciennes écuries, logements pour les hôtes ou les aristocrates de passage.
Valeur de rareté : +++
Valeur d'intégrité : +
Valeur contextuelle : +++
Potentiel d'évolution : ++

- *Les règles visent conserver la volumétrie originelle, l'organisation du bâti autour d'une cour. Les projets de constructions ou d'extension ne pourront pas être plus hauts que les bâtiments originels afin de conserver la lecture historique de l'ensemble.*

2. Lotissement rue du Doyenné

Opération de lotissement du début du XXe siècle. Il s'agit de maisons destinées aux ouvriers des exploitations maraîchères. Constructions à rez-de-chaussée surélevés avec traitement des encadrements et de la corniche en briques. Mur de clôture dans le même registre avec les piliers qui alternent brique rouge et brune. Les constructions sont implantées en retrait à l'arrière d'une petite cour qui assure le lien avec l'espace public.
Valeur de rareté : +++
Valeur d'intégrité : ++
Valeur contextuelle : +++
Potentiel d'évolution : néant

- *Les règles visent conserver les caractéristiques typées de cet ensemble : matériaux avec présence de briques, petits volumes, implantations en retrait dégageant une cour.*

3. Chapelle Sainte -Anne

Le prieuré Sainte-Anne est un ancien prieuré de chanoines réguliers de Saint-Augustin, dépendant du prieuré de Saint-Cosmes de La Riche. La chapelle fut probablement bâtie entre le XVe et le XVIe siècle et entièrement reconstruite dans le deuxième quart du XVIe. Le prieuré jouxtait le ruau Sainte-Anne qui reliait le Cher et la Loire,

et un pont permettait d'enjamber le ruisseau à cet emplacement. Vendu comme bien national à la révolution, la chapelle fut convertie en maison d'habitation tandis que les bâtiments conventuels furent démolis. La chapelle existe encore aujourd'hui et présente des témoignages d'une architecture religieuse soignée du XVIe siècle, avec une voûte d'ogive et une charpente lambrissée.

La chapelle est adossée à une maison du fin 19ème qui est par conséquent protégée.

Valeur de rareté :+++
Valeur d'intégrité :++
Valeur contextuelle : ++
Potentiel d'évolution :+

- *Son grand intérêt historique justifie sa protection malgré qu'il soit incomplet.*

4. Logis rue du Plessis

Bâtiment antérieur au XVIIe, dont la pente de toit témoigne de l'ancienneté. Il devait s'agir d'un logis seigneurial siège d'un des nombreux fiefs qui occupaient autrefois les Varennes. Certaines menuiseries de la construction sont encore d'époque.

Valeur de rareté : +++
Valeur d'intégrité : +
Valeur contextuelle : ++ +
Potentiel d'évolution : +

- *Les règles visent à protéger sa volumétrie et notamment sa toiture. Son rôle de signal dans la rue sera maintenu puisque les nouvelles constructions ne seront pas plus hautes que les constructions limitrophes. Les caractéristiques traditionnelles (ouvertures, mur de clôture, matériaux) seront conservées ou renforcées.*

5. Lotissement rue Jean Félix

Opération de lotissement de la seconde moitié du XIXe siècle qui présente une grande cohérence dans l'organisation du parcellaire et de la trame bâtie. Les habitations principales sont orientées Nord-Est-/Sud-Ouest avec les pignons accrochés sur la rue. Constructions traditionnelles en moellons et pierre de taille, couverture en ardoises. Volumétrie à rez-de-chaussée (partie ouest) étage (partie est) et combles aménagés avec toiture long-pan ou à croupes. Petits jardins et registre de clôture avec mur bahut surmonté d'une grille ou mur plein.

Valeur de rareté : +++
Valeur d'intégrité : ++
Valeur contextuelle : +
Potentiel d'évolution : ++

- *Les règles visent conserver la logique parcellaire et la trame bâtie originelle.*

6. Maison de maître rue de la mairie

Maison de maitre du milieu du XIXe siècle. Caractéristique d'une architecture bourgeoise qui prend modèle dans les pavillons des châteaux. Implantation en retrait de la rue, trois niveaux dont un comble sous une toiture à quatre pans. Composition de façade symétrique avec trois travées, dont la travée principale centrale marquée par

la porte d'entrée. Un balcon sur la fenêtre centrale de l'étage et un traitement soigné des encadrements, de la corniche et de la lucarne centrale.
Valeur de rareté : +++
Valeur d'intégrité : +++
Valeur contextuelle : ++
Potentiel d'évolution : +

- *Les règles visent conserver les caractéristiques et la cohérence de cet ensemble et particulièrement sa façade remarquable par sa symétrie et ses décors.*

7. Grande propriété rue du Doyenné

Ancienne propriété avec logis seigneurial et tourelle d'escalier en façade, ajout d'un corps de bâtiment orienté au nord au XIXe siècle. La propriété est accompagnée de cours, de jardins et d'annexes diverses
Valeur de rareté : +++
Valeur d'intégrité : ++
Valeur contextuelle : +++
Potentiel d'évolution : +

- *Les règles visent conserver les caractéristiques et la cohérence de cet ensemble (trame, implantation, volume).*

8. Maison de maître place Sainte-Anne

Maison de maître première moitié du XXe siècle. Variante du modèle de la maison bourgeoise. Implantation en retrait de la rue, trois niveaux dont un comble sous une toiture à long-pans. Composition de façade symétrique avec trois travées, dont la travée principale centrale marquée par la porte d'entrée et les travées latérales (fortes) par la présence de lucarnes symétriques. Architecture soignée avec un vocabulaire décoratif intéressant : ferronneries, faïence, encadrements sculptés, etc.
Valeur de rareté : ++
Valeur d'intégrité : ++
Valeur contextuelle : +++
Potentiel d'évolution : +

- *Les règles visent conserver les caractéristiques et la cohérence de cet ensemble et particulièrement sa façade remarquable par sa symétrie et ses décors.*

9. La laverie

Ancienne laverie de l'hôpital de Tours, bâtiment à caractère industriel fin XIXe/début XXe siècle dont la volumétrie et la composition de façade renvoient à un vocabulaire singulier dans le paysage urbain. Structure à pan de bois et maçonnerie traditionnelle, le bâtiment a été largement remanié.
Valeur de rareté : +++
Valeur d'intégrité : +
Valeur contextuelle : +++
Potentiel d'évolution : +++

- *Les règles visent conserver les caractéristiques et la cohérence de cet ensemble (volumétrie, implantation) et particulièrement sa façade remarquable de type industriel.*

10. Maisons individuelles des années 30 et 40

Maisons individuelles construites dans les années trente et quarante, inspirées de l'architecture de villégiature (balnéaire et thermale). Souvent le pignon constitue la façade principale de la construction. Les façades sont composés, symétriques et comme les maisons étaient choisies sur catalogue, il arrive souvent que les maisons soient souvent jumelées, sans être pour autant parfaitement identiques.
Valeur de rareté : ++
Valeur d'intégrité : +++
Valeur contextuelle : ++
Potentiel d'évolution : +

- *Les règles visent conserver les caractéristiques et la cohérence de cet ensemble (volumes, matériaux, couleur, symétrie de la façade, ryhtme…)*

11. Ferme du hameau de Saint-Cosme

Habitation rurale de la fin du XIXe siècle ou du début du XXe, présente les caractéristiques de l'ensemble bâti lié à une exploitation maraichère. Deux volumes principaux avec couverture en long-pan. Un volume en rez-de-chaussée dédié à l'habitat et un volume secondaire transformé en habitation et dédié autrefois au stockage. Implantation Est-Ouest privilégiant l'orientation Sud de la façade principale. Annexes aveugles en façade Nord, cour fonctionnelle au Sud.
Valeur de rareté : ++
Valeur d'intégrité : ++
Valeur contextuelle : +++
Potentiel d'évolution : +

- *Les règles visent conserver les caractéristiques et la cohérence de cet ensemble rural (volumes, implantations, ouvertures ; encadrements…)*

12. Fermes et logis seigneuriaux de la plaine alluviale

La Sauge, ancien fief et logis seigneurial du XVII ou XVIIIe siècle dépendant de la collégiale Saint-Martin à Tours. Architecture domestique rurale et seigneuriale, avec logis à l'étage sous hauts combles, tourelle d'escalier à pan de bois en façade, dépendances et communs. La Balaterie (autrefois Balatrie), ferme importante (du XVIIe siècle), probablement lieu de résidence d'un seigneur local. Corps de logis avec étage, dépendances, grange à porche, nombreux remaniements du XIXe siècle.
La Sauge, ancien fief et logis seigneurial du XVII ou XVIIIe siècle dépendant de la collégiale Saint-Martin à Tours. Architecture domestique rurale et seigneuriale, avec logis à l'étage sous hauts combles, tourelle d'escalier à pan de bois en façade, dépendances et communs.
La Balaterie (autrefois Balatrie), ferme importante (du XVIIe siècle), probablement lieu de résidence d'un seigneur local. Corps de logis avec étage, dépendances, grange à porche, nombreux remaniements du XIXe siècle.

Valeur de rareté : +++
Valeur d'intégrité : ++
Valeur contextuelle : +++
Potentiel d'évolution : ++

- *Les règles visent conserver les caractéristiques et la cohérence de cet ensemble rural et particulièrement sa volumétrie et ses encadrements. Les haies seront végétales.*

13. Village des Devalleries

Les Devalleries, ancien village (43 habitants en 1880) agricole de la plaine alluviale comportant des architecturales rurales remarquables avec notamment des grandes granges à porche, un pavillon remarquable avec une lucarne XVIIe siècle et des ensembles bâtis ruraux sur cours fermées dans la plaine.

Valeur de rareté : +++
Valeur d'intégrité : ++
Valeur contextuelle : +++
Potentiel d'évolution : ++

- *Les règles visent conserver les caractéristiques et la cohérence de cet ensemble rural et particulièrement la volumétrie, la façade et les encadrements.*

14. Port Cordon

Hameau, puis ancien fief mentionné dès le Xe siècle, relevait de la seigneurie de Semblançay puis du château royal du Plessis et appartenait autrefois à plusieurs institutions religieuses : d'abord à l'abbaye Saint-Julien, puis au Chapitre de Saint-Martin à Tours et enfin aux Jésuites au XVIIIe siècle. Un pont, détruit au XVIIIe siècle, existait pour franchir le Cher. Le lieu regroupe des architectures rurales remarquables avec plusieurs logis seigneuriaux. L'un des bâtiments possède une charpente en carène de bateau renversé.

Valeur de rareté : +++
Valeur d'intégrité : +
Valeur contextuelle : +++
Potentiel d'évolution : ++

- *Les règles visent conserver les caractéristiques et la cohérence de cet ensemble rural et particulièrement sa volumétrie, ses encadrements, ses matériaux et l'organisation autour d'une cours.*

15. Le hameau des Minimes

Hameau construit contre l'ancienne levée du Cher à proximité de l'ancien Couvent des Minimes (couvent fondateur de l'ordre). Probablement lieu de résidence des laïcs qui travaillent à proximité du Couvent. La plupart des bâtiments étaient présents sur le cadastre napoléonien, mais plusieurs remaniements ont profondément modifié l'aspect d'origine, notamment les volumes. Aujourd'hui isolé du tissu urbain dense, le hameau est un témoignage d'un usage passé des terres maraichères et probablement de l'attractivité du couvent.

Valeur de rareté : +++
Valeur d'intégrité : +
Valeur contextuelle : +++

Potentiel d'évolution : ++

- *Les règles visent conserver les caractéristiques et la cohérence de cet ensemble rural et particulièrement ses encadrements, ses matériaux, son organisation autour d'une cour.*

Les principales différences avec le POS :

Aucun bâtiment n'était protégé au titre du L151-19. Afin de protéger son patrimoine, la ville de La Riche a voulu mettre en œuvre cet outil.

5.3 LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (L113-1 ET SUIVANTS)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) représentent une superficie de 1,23 ha.

Plusieurs règlementations, hors du PLU, ont pour objectifs de permettre un bon développement de l'activité sylvicole et d'assurer la pérennité des espaces boisés pour leur intérêt sylvicole et paysager (Plan Simple de Gestion, arrêté préfectoral de lutte contre l'incendie, arrêté préfectoral fixant à 0,5 ha le seuil à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative).

Cependant, aucune de ces mesures n'a la force de protection du classement des bois en espaces boisés classés (EBC). Celui-ci constitue une protection complémentaire qui interdit le défrichement et proscrit sur les espaces concernés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement mais ce classement n'entrave nullement l'exploitation forestière.

D'autre part, il convient de préciser que les espaces soumis à un plan simple de gestion échappent à l'obligation de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres. En revanche, en cas de suppression du plan simple de gestion, la protection édictée par le PLU à travers les EBC demeure.

En ce qui concerne la valeur écologique des boisements, celle-ci est très importante. Comme le précisent les études sur la trame verte et bleue du SCoT, les milieux forestiers constituent, avec les milieux humides et les milieux secs ouverts (prairies, pâtures, espaces en herbes, friches) l'un des trois milieux agronaturels porteurs de biodiversité.

Sur le territoire larichois, les sites du Prieuré de Saint-Cosme et du parc du château du Plessis se caractérisent par des parcs remarquables en termes de paysage. Aucun corridor écologique n'est identifié : néanmoins, le caractère linéaire des réservoirs de biodiversité des vallées du Cher et de la Loire concourt à assurer des fonctionnalités similaires à celles des corridors écologiques, favorisant échanges et déplacement des espèces. D'autre part, ces parcs sont classés dans une zone constructible UE. C'est pour ces raisons que les boisements remarquables sont protégés par l'espace boisé classé.

Différence avec le POS :

*Les mêmes espaces étaient déjà classés en EBC au POS (*1,23 ha) *: seule la surface a augmenté certainement car les outils numériques de repérage actuels sont plus précis et que les masses boisées ont évoluées.*