

AVIS DE LA DDT

De : EL-MAZOUNI Clotilde (Chargé de mission) - DDT 37/SUDT/MMM <clotilde.el-mazouni@indre-et-loire.gouv.fr>

Envoyé : vendredi 15 novembre 2024 13:01

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

Objet : PLU de SAINT CYR : projet de modification simplifiée n° 2

ATTENTION: Ce message provient de l'extérieur de nos organisations. Ne cliquez pas sur les liens internet et n'ouvrez pas les pièces jointes sans vous être préalablement assuré de connaître l'expéditeur et que le contenu est sûr. En cas de doute, n'hésitez pas à déclarer un incident Cybersécurité dans m@dsi.

Dans le cadre de la notification des personnes publiques associées prévue par l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, vous avez adressé à la DDT le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de SAINT CYR.

Ce projet appelle de ma part les quelques remarques qui suivent :

- Ce projet de modification simplifié du PLU porte quasi-exclusivement sur la future ZAC République-Jean Moulin, qui constituera une nouvelle opération d'aménagement en centre-ville d'environ 250 logements sur 3,3 hectares : il s'agit donc là d'une opération importante à l'échelle de la commune de SAINT CYR, et importante également du fait de sa localisation très centrale. Jusqu'ici, le règlement du PLU impose un minimum de 25 % de logements sociaux pour les opérations de plus de 10 logements. Or le projet de modification simplifiée prévoit de diminuer ce ratio à 20 % pour cette future ZAC République-Jean Moulin, au motif que la commune voit actuellement son taux de logement sociaux se rapprocher du seuil de 20 %. Or d'une part, réduire ce ratio, qui plus est dans la partie la plus centrale de la commune, constituerait un signal négatif et peu judicieux. Et d'autre part, c'est en produisant, dans les opérations en collectif, sensiblement plus de 20 % de logements locatifs sociaux, qu'on peut compenser le déficit qui se crée inévitablement par les constructions en individuel. De plus, le PLH de Tours-Métropole-Val de Loire prévoit lui aussi que le taux de logements locatifs sociaux soit de 25 % de la production de logements. Il convient donc de ré-examiner ce point du projet de modification simplifiée du PLU, ce qui en pratique vise le règlement, l'OAP et le rapport de présentation.
- En matière de forme, le rapport de présentation est extrêmement complet et détaillé, mais d'un abord difficile pour les administrés. Il serait notamment judicieux de placer la partie n°3 (qui présente le contenu de cette modification simplifiée) avant les parties n° 1 et 2, qui justifient que cette évolution du PLU relève bien d'une modification du PLU, et qui de fait s'adressent à un public plus expert en matière d'urbanisme.

- Enfin, une erreur matérielle s'est probablement glissée dans la formulation d'un paragraphe que le projet de modification simplifiée se propose d'ajouter au règlement de toutes les zones du PLU. Il s'agit d'une prescription relative à l'adaptation des constructions au terrain naturel, ainsi rédigée : « *il ne peut pas y avoir une différence **de plus ou moins 60 cm** entre le niveau du terrain naturel existant et le plancher bas de la construction* ». Il faut de toute évidence lire : « *il ne peut pas y avoir une différence **de plus de 60 cm** ... [le reste étant inchangé]* ».

Je reste à votre disposition pour tout complément ou précision dont vous souhaiteriez disposer.

Avec mes plus sincères salutations.



**PRÉFET
D'INDRE-
ET-LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Clotilde EL MAZOUNI

Direction départementale des territoires d'Indre-et-Loire
Service urbanisme et démarches de territoires

Chargée de mission métropole et mobilités

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

02.47.70.80.45