

Saint-Cyr-sur-Loire

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération métropolitaine
du 26 juin 2023

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,



Christian GATARD.



Département de l'Indre-et-Loire



atu.
Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1 – POINT SUR LA PROCEDURE	4
2 – PRESENTATION DE LA MODIFICATION REGLEMENTAIRE.....	6

Préambule

La commune de Saint-Cyr-sur-Loire est actuellement sous le régime de son premier Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 1^{er} mars 2018 par Tours Métropole Val de Loire compétente en vertu de ses statuts. A ce jour, le PLU a fait l'objet d'une première modification le 11 juillet 2019.

Une malfaçon rédactionnelle a été relevée concernant un article du règlement des zones du PLU, conduisant à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du PLU, telles qu'elles ressortent des différents documents constitutifs de ce plan. La correction de cette erreur matérielle est donc nécessaire.

Une modification simplifiée du PLU a donc été initiée par le président de Tours Métropole Val de Loire, après saisine du Maire de Saint-Cyr-sur-Loire, en vue de rectifier cette malfaçon.

Le présent rapport explique l'erreur matérielle à corriger au sein du règlement du PLU.

1 – Point sur la procédure

L'évolution envisagée entre dans le champ de la procédure de modification simplifiée telle que définie par l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

La procédure de modification simplifiée est détaillée à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme qui dispose que :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

Le PLU de la commune de SAINT-CYR-SUR-LOIRE a été approuvé par délibération du Conseil Métropolitain de Tours Métropole Val de Loire en date du 1^{er} mars 2018.

Une première modification a ensuite été effectuée, par délibération métropolitaine du 11 juillet 2019.

Des mises à jour du PLU ont été opérées par arrêté de Monsieur le Président de Tours Métropole Val de Loire :

- En date du 31 mai 2022 afin de prendre en compte la délibération du Conseil Métropolitain du 23 mai 2022 modifiant les périmètres et délégations du droit de préemption urbain (DPU) simple ou renforcé sur les zones urbaines et à urbaniser définies par le PLU,
- En date du 31 août 2022 afin de prendre en compte la délibération du Conseil Métropolitain du 27 juin 2022 portant approbation du règlement local de publicité intercommunal de Tours Métropole Val de Loire.

S'agissant uniquement d'une malfaçon rédactionnelle, sa rectification ne remet pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et n'en change pas ses orientations.

Il ne s'agit pas non plus :

- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.
- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- de diminuer ces possibilités de construire.
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme.
- d'être dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme.

L'objectif est uniquement de corriger une erreur matérielle. En conséquence, la procédure à mettre en œuvre est une modification simplifiée.

Enfin, la correction de la malfaçon rédactionnelle n'a pas d'incidence notable prévisible sur les sites Natura 2000 de la commune ou des communes voisines, ni sur l'environnement de manière plus générale. En effet, la modification apportée a un caractère mineur, s'inscrivant dans le parti d'urbanisme défini initialement dans le PLU et ne touche qu'aux zones urbaines ou à urbaniser de la commune, sans en changer l'économie générale et donc sans remettre en cause l'évaluation environnementale qui a été faite lors de l'élaboration du PLU.

2 – Présentation de la modification règlementaire

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

La modification concerne toutes les zones urbaines et à urbaniser, exceptée la zone N.

Il s'agit ici de corriger une malfaçon rédactionnelle de l'article 11 du règlement du PLU entraînant une contradiction avec les intentions du rédacteur du PLU concernant les zones sus indiquées. En effet, ces zones sont destinées à être constructibles, telles qu'elles ressortent du rapport de présentation, des orientations d'aménagement et de programmation et du projet d'aménagement et de développement durables.

Or, la rédaction actuelle du paragraphe « **SOUS-SOLS ET ADAPTATION AU RELIEF** » imposerait la réalisation systématique d'une construction enterrée, ce qui n'est pas la volonté du rédacteur du PLU qui souhaite réaliser des constructions en cohérence et dans le prolongement de l'existant tout en respectant le terrain naturel. La volonté du rédacteur n'était donc pas de créer des habitations ou des activités commerciales enterrées.

La rectification en cause a ainsi pour but de permettre de construire des bâtiments sans devoir les enterrer, respectant le terrain naturel existant.

AVANT :

En zone UA :

11.5. SOUS-SOLS ET ADAPTATION AU RELIEF

En tout point d'implantation de la construction, il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant et le plancher haut fini du rez-de-chaussée.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

En zone UB :

11.5. SOUS-SOLS ET ADAPTATION AU RELIEF

En tout point d'implantation de la construction il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant et le plancher haut fini du rez-de-chaussée.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

En zone UC :

11.5. SOUS-SOLS ET ADAPTATION AU RELIEF

En tout point d'implantation de la construction il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant et le plancher haut fini du rez-de-chaussée.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

En zone UP :

11.5. SOUS-SOLS ET ADAPTATION AU RELIEF

En tout point d'implantation de la construction il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant et le plancher haut fini du rez-de-chaussée.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

En zone UX :

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

11.4. SOUS-SOLS ET ADAPTATION AU RELIEF

En tout point d'implantation de la construction il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant et le plancher haut fini du rez-de-chaussée.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

[...]

CONSTRUCTIONS A DESTINATION AUTRE QUE D'HABITATION

11.6 SOUS-SOLS ET ADAPTATION AU RELIEF

En tout point d'implantation de la construction il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant et le plancher haut fini du rez-de-chaussée.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

En zone 1AU :

11.5. SOUS-SOLS ET ADAPTATION AU RELIEF

En tout point d'implantation de la construction il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant et le plancher haut fini du rez-de-chaussée.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

En zone 1AUX :

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

11.4. SOUS-SOLS ET ADAPTATION AU RELIEF

En tout point d'implantation de la construction il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant et le plancher haut fini du rez-de-chaussée.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

[...]

CONSTRUCTIONS A DESTINATION AUTRE QUE D'HABITATION

11.6 SOUS-SOLS ET ADAPTATION AU RELIEF

En tout point d'implantation de la construction il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant et le plancher haut fini du rez-de-chaussée.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

APRES :

En zone UA :

11.5. SOUS-SOLS ET ADAPTATION AU RELIEF TERRAIN NATUREL

~~En tout point d'implantation de la construction~~ Au droit de la façade principale de la construction (comprenant l'entrée piétonne principale de la construction), il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant au droit de la façade principale de la construction et le plancher ~~haut~~ bas fini du rez-de-chaussée de la construction.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

En zone UB :

11.5. SOUS-SOLS ET ADAPTATION AU RELIEF TERRAIN NATUREL

~~En tout point d'implantation de la construction~~ Au droit de la façade principale de la construction (comprenant l'entrée piétonne principale de la construction), il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant au droit de la façade principale de la construction et le plancher ~~haut~~ bas fini du rez-de-chaussée de la construction.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

En zone UC :

11.5. SOUS-SOLS ET ADAPTATION AU RELIEF TERRAIN NATUREL

~~En tout point d'implantation de la construction~~ Au droit de la façade principale de la construction (comprenant l'entrée piétonne principale de la construction), il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant au droit de la façade principale de la construction et le plancher ~~haut~~ bas fini du rez-de-chaussée de la construction.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

En zone UP :

11.5. SOUS-SOLS ET ADAPTATION AU RELIEF TERRAIN NATUREL

~~En tout point d'implantation de la construction~~ Au droit de la façade principale de la construction (comprenant l'entrée piétonne principale de la construction), il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant au droit de la façade principale de la construction et le plancher ~~haut~~ bas fini du rez-de-chaussée de la construction.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

En zone UX :

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

11.4. SOUS-SOLS ET ADAPTATION AU RELIEF TERRAIN NATUREL

~~En tout point d'implantation de la construction~~ Au droit de la façade principale de la construction (comprenant l'entrée piétonne principale de la construction), il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant au droit de la façade principale de la construction et le plancher ~~haut~~ bas fini du rez-de-chaussée de la construction.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

[...]

CONSTRUCTIONS A DESTINATION AUTRE QUE D'HABITATION

11.6 ~~SOUS-SOLS ET ADAPTATION AU RELIEF TERRAIN NATUREL~~

~~En tout point d'implantation de la construction~~ Au droit de la façade principale de la construction (comprenant l'entrée piétonne principale de la construction), il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant au droit de la façade principale de la construction et le plancher ~~haut~~ bas fini du rez-de-chaussée de la construction.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

En zone 1AU :

11.5. ~~SOUS-SOLS ET ADAPTATION AU RELIEF TERRAIN NATUREL~~

~~En tout point d'implantation de la construction~~ Au droit de la façade principale de la construction (comprenant l'entrée piétonne principale de la construction), il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant au droit de la façade principale de la construction et le plancher ~~haut~~ bas fini du rez-de-chaussée de la construction.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

En zone 1AUX :

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

11.4. ~~SOUS-SOLS ET ADAPTATION AU RELIEF TERRAIN NATUREL~~

~~En tout point d'implantation de la construction~~ Au droit de la façade principale de la construction (comprenant l'entrée piétonne principale de la construction), il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant au droit de la façade principale de la construction et le plancher ~~haut~~ bas fini du rez-de-chaussée de la construction.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

[...]

CONSTRUCTIONS A DESTINATION AUTRE QUE D'HABITATION

11.6 ~~SOUS-SOLS ET ADAPTATION AU RELIEF TERRAIN NATUREL~~

~~En tout point d'implantation de la construction~~ Au droit de la façade principale de la construction (comprenant l'entrée piétonne principale de la construction), il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant au droit de la façade principale de la construction et le plancher ~~haut~~ bas fini du rez-de-chaussée de la construction.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.