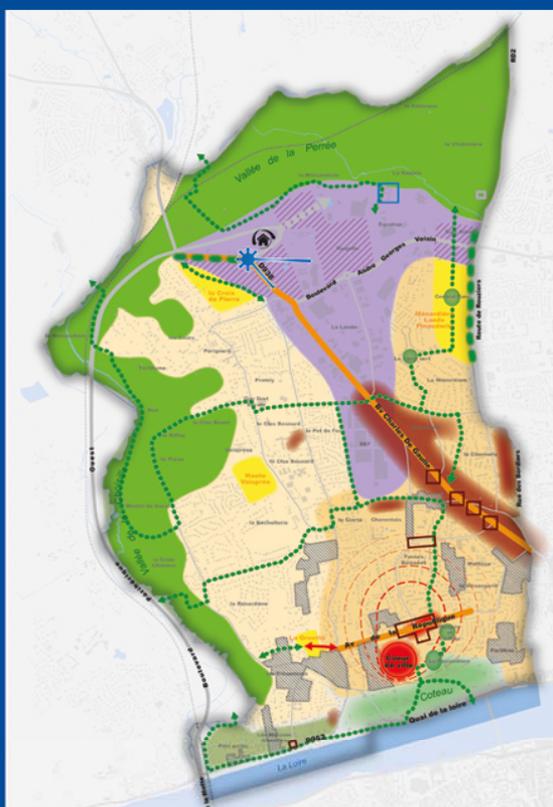


Saint-Cyr-sur-Loire

PLU

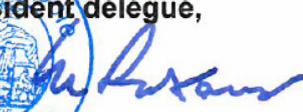
PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation de la modification n°1 du PLU
Vu pour être annexé à la délibération métropolitaine
du 11 juillet 2019

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,



Christian GATARD.



Département de l'Indre-et-Loire



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

Note à l'attention du lecteur :

Le présent rapport de présentation de la modification n°1 du PLU expose les modifications prévues au PLU selon le code couleur suivant :

- **En rouge**, les modifications telles que présentes avant l'enquête publique,
- **En bleu**, les modifications apportées suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), à l'enquête publique et aux rapport et conclusions du commissaire enquêteur.

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
1 – POINT SUR LA PROCEDURE	5
2 – PRESENTATION DE LA MODIFICATION.....	7
2.1 – MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	7
2.2 – MODIFICATIONS SUR LE PLAN DE ZONAGE	20
2.3 – MODIFICATIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES	20
2.4 – MODIFICATIONS DE LA LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	28
2.5 – MODIFICATIONS DES ANNEXES.....	31
2.6 – MODIFICATION DE DEUX OAP.....	40
2.7 – MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES	48

PREAMBULE

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. A ce jour, ce PLU n'a fait l'objet d'aucune modification.

La Ville est en constante évolution : des projets ont été revus, réalisés ou sont apparus depuis l'élaboration et l'approbation du PLU. Ce dernier est un outil de planification amené à évoluer dans une démarche d'urbanisme et d'aménagement de projet, il doit donc être modifié notamment sur les points suivants :

- L'emprise au sol des constructions de plus de trois logements à corriger,
- Un secteur à créer pour permettre dans le quartier Mailloux la réhabilitation et la reconstruction de collectifs à vocation sociale et la réalisation d'un projet de constructions de trois logements et plus. En effet, le secteur, identifié en zone UA, ne permet pas d'atteindre la densité prévue par le projet sur ce secteur. La modification consiste à créer un secteur pour ce quartier permettant une plus forte densification (notamment en termes de hauteur).

Par ailleurs, l'application du document d'urbanisme a révélé quelques difficultés d'application et de contraintes dans la rédaction de certains articles du règlement et dans différentes pièces du dossier du PLU, notamment :

- Les prescriptions relatives aux clôtures à retravailler,
- Les pentes de toit à préciser,
- La suppression d'emplacements réservés,
- La mise à jour des périmètres de sursis à statuer en annexe,
- Des ajustements réglementaires.

Une première modification du PLU a donc été initiée par le président de Tours Métropole Val de Loire, après avis favorable du conseil municipal de Saint-Cyr-sur-Loire, en vue de préciser, corriger et adapter ces règles.

Le présent rapport explique les différentes corrections apportées aux différentes pièces du dossier de PLU.

1 – POINT SUR LA PROCEDURE

L'évolution envisagée entre dans le champ de la procédure de modification telle que définie par l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Selon l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision du document d'urbanisme est engagée lorsqu'il est envisagé :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit 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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »

La procédure de modification avec enquête publique est détaillée à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme qui dispose que :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Aucune des évolutions envisagées du PLU ne remet en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). 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 neuf 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.

En conséquence, et étant donné que le projet prévoit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction, la procédure à mettre en œuvre est une modification.

Enfin, aucune de ces évolutions envisagées n'a d'incidence notable prévisible sur les sites Natura 2000 de la commune ou des communes voisines, ni sur l'environnement de manière plus générale, les modifications ne touchant 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 – PRESENTATION DE LA MODIFICATION

Les raisons de la modification sont présentées ci-après sujet par sujet.

2.1 – MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation doit prendre en compte les modifications liées à l'OAP n°6 concernant le site de la Gruette (inclusion des parcelles BC 58 (1 201m²) et 210 (206m²) dans le périmètre de l'OAP) entraînant une modification de la zone 1AUd et une modification du schéma de principe de l'OAP en conséquence, la modification du schéma de principe de l'OAP n°2 concernant les ZAC Central Parc/Bois Ribert (transfert de l'EHPAD situé actuellement au n° 21 de l'avenue André Ampère), les corrections des erreurs matérielles concernant le zonage (zones UXb, 1AUXa, 1AUa), la modification dans la liste des emplacements réservés.

Ainsi, les surfaces des zones précitées sont modifiées, la liste des emplacements réservés est mise à jour, les schémas de principe des deux OAP sont modifiés.

Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1^{er} mars 2018.

Par ailleurs, les surfaces de zones ont été recalculées suite à l'observation du commissaire-enquêteur dans son rapport et ses conclusions.

AVANT :

Page 54 :

- 1AUd, la Gruette :

Le secteur 1AUd de la Gruette correspond à la partie Ouest du périmètre initial de la zone 1NA du POS (la partie Est est en cours d'aménagement dans le prolongement de l'avenue de la République). Il constitue une poche non urbanisée d'une superficie restreinte (1,88 hectares), inscrite dans un site marqué par un urbanisme de grande propriété et par une topographie en pente en direction de la vallée de la Choisille. Il constituera la dernière tranche d'aménagement du secteur et comprendra une liaison douce permettant de relier le plateau à la vallée.

APRES :

Page 54 :

- 1AUd, la Gruette :

Le secteur 1AUd de la Gruette correspond à la partie Ouest du périmètre initial de la zone 1NA du POS (la partie Est est en cours d'aménagement dans le prolongement de l'avenue de la République). Il constitue une poche non urbanisée d'une superficie restreinte (~~1,82 hectares~~ 1,77 hectares), inscrite dans un site marqué par un urbanisme de grande propriété et par une topographie en pente en direction de la vallée de la Choisille. Il constituera la dernière tranche d'aménagement du secteur et comprendra une liaison douce permettant de relier le plateau à la vallée.

Les surfaces de zones ont été recalculées suite à l'observation du commissaire-enquêteur dans son rapport et ses conclusions.

AVANT :

Page 59 :

1.5. LE TABLEAU DES SURFACES DE ZONES ET DE SECTEURS

ZONES	DENOMINATION	SUPERFICIE (HA)
UA	Zone de centre-ville	57,77
UAa	Secteur du Cœur de ville	17,87
UAb	Secteur du boulevard Charles de Gaulle	31,55
UB	Zone urbaine mixte	200,51
UBa	Secteur d'habitat dense	51,15
UBb	Secteur d'habitat à densité moyenne	112,28
UBc	Secteur d'habitat individuel à faible densité	83,28
UBd	Secteur Central Parc	6,63
UC	Zone des quartiers identitaires	34,92
UP	Zone d'habitat patrimonial	22,07
UX	Zone d'activités économiques	115,96
UXa	Secteur d'activités industrielles SKF	31,45
UXb	Secteur d'activités boulevard Charles de Gaulle- Pinauderie	14,68
UXc	Secteur d'activités Ménardière-Lande-Pinauderie	1,15
1AUa	Secteur à urbaniser Central Parc	14,55
1AUb	Secteur à urbaniser la Croix de Pierre	9,66
1AUc	Secteur à urbaniser de la Haute Vaisprée	11,14
1AUd	Secteur à urbaniser de la Gruette	1,78
1AUX	Zone d'activités économiques à urbaniser	47,83
1AUXa	Secteur d'activités économiques MLP à urbaniser	5
N	Zone naturelle	421,95
Ne	Secteur d'équipements publics	2,30
Np	Secteur des coteaux de la Loire	50,11
Nx	Secteur d'activités économiques	0,34
Total		1.346,02
EBC	Espaces boisés classés	171,44

APRES :

Page 59 :

1.5. LE TABLEAU DES SURFACES DE ZONES ET DE SECTEURS

ZONES	DENOMINATION	SUPERFICIE (HA)
UA	Zone de centre-ville	52,34 52,35
UAa	Secteur du Cœur de ville	17,87
UAb	Secteur du boulevard Charles de Gaulle	31,55
UAc	Secteur de Mailloux	5,43
UB	Zone urbaine mixte	200,51
UBa	Secteur d'habitat dense	51,15
UBb	Secteur d'habitat à densité moyenne	112,28
UBc	Secteur d'habitat individuel à faible densité	83,28
UBd	Secteur Central Parc	6,63
UC	Zone des quartiers identitaires	34,92
UP	Zone d'habitat patrimonial	22,07
UX	Zone d'activités économiques	115,96
UXa	Secteur d'activités industrielles SKF	31,45
UXb	Secteur d'activités boulevard Charles de Gaulle- Pinauderie	14,99
UXc	Secteur d'activités Ménardière-Lande-Pinauderie	1,15
1AUa	Secteur à urbaniser Central Parc	13,85
1AUb	Secteur à urbaniser la Croix de Pierre	9,66
1AUc	Secteur à urbaniser de la Haute Vaisprée	11,14
1AUd	Secteur à urbaniser de la Gruette	1,92 1,77
1AUX	Zone d'activités économiques à urbaniser	47,83
1AUXa	Secteur d'activités économiques MLP à urbaniser	3,70 5,38
N	Zone naturelle	421,95
Ne	Secteur d'équipements publics	2,30
Np	Secteur des coteaux de la Loire	50,11
Nx	Secteur d'activités économiques	0,34
Total		1.346,02
EBC	Espaces boisés classés	171,44

Deux zones de constructions destinées à l'habitat individuel/intermédiaire sont réaffectées en zones de constructions destinées à l'habitat intermédiaire/collectif. La première zone de constructions destinées à l'habitat intermédiaire/collectif faisant l'objet de la modification n°1 est située au sud dans la tranche 1. Elle est destinée à l'accueil de l'EHPAD, correspondant au transfert d'un équipement existant déjà avenue Ampère et pour lequel le souhait a été de le maintenir à Saint-Cyr-sur-Loire. La seconde zone de constructions destinées à l'habitat intermédiaire/collectif faisant l'objet de la modification n°1 est située à l'Est de la tranche 3 et correspond au choix retenu, compte tenu du plan d'aménagement, de préserver côté Ouest l'habitat individuel/intermédiaire et de rassembler côté Est l'habitat intermédiaire/collectif.

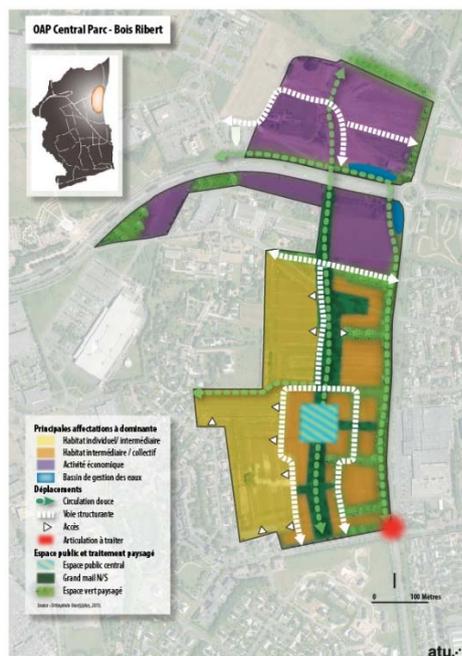
AVANT :

Page 72 :



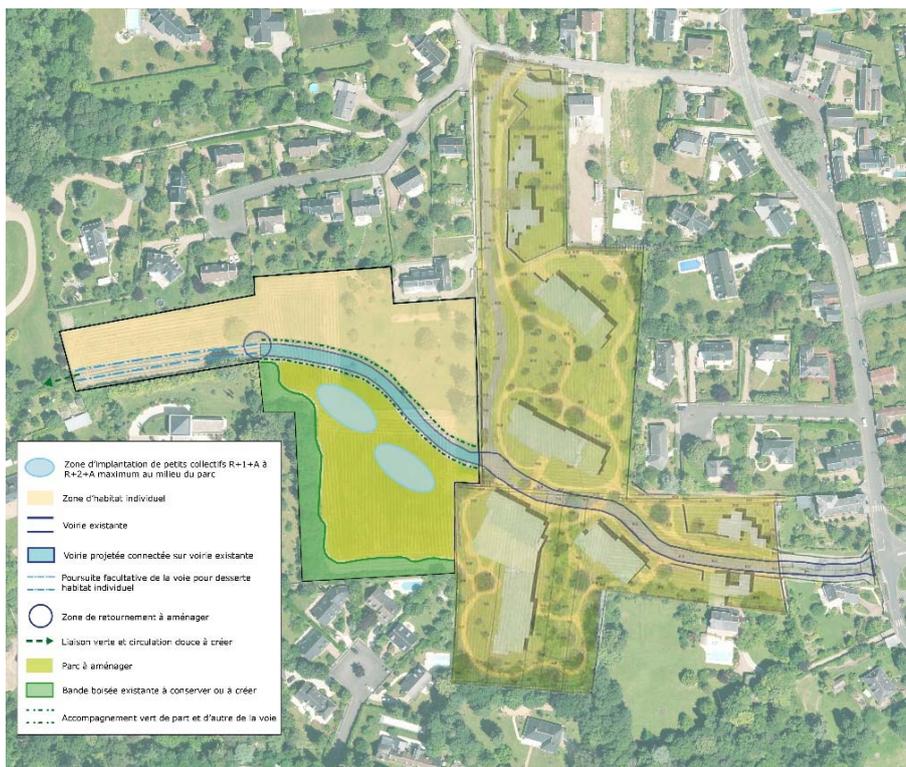
APRES :

Page 72 :



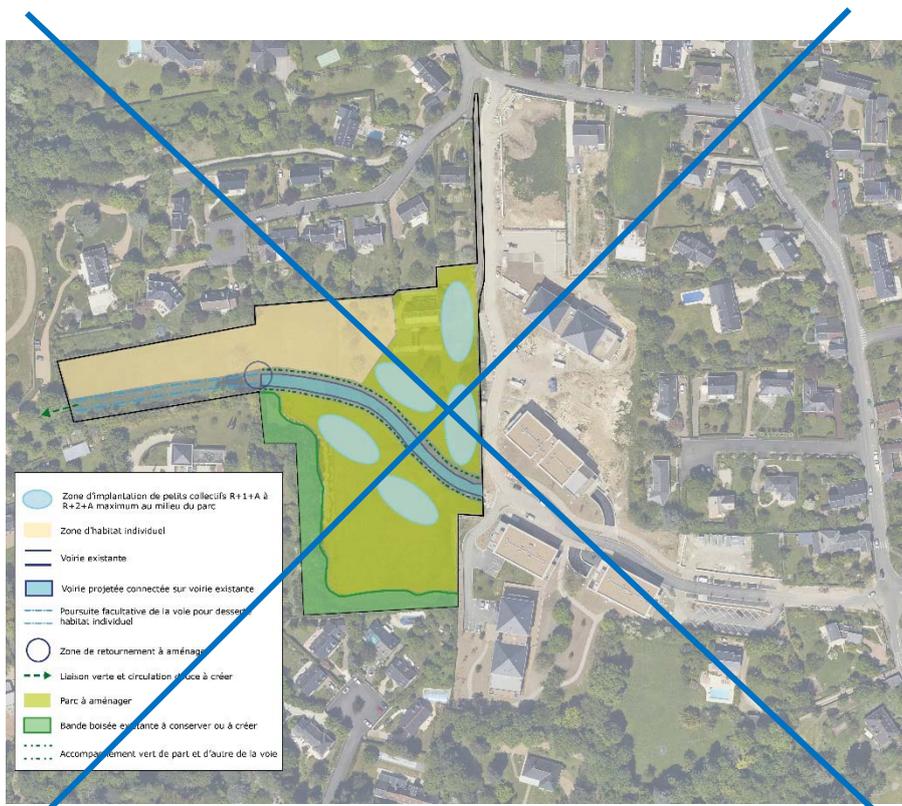
AVANT :

Page 77 :



APRES :

Page 77 :



Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1^{er} mars 2018.

Les surfaces de zones ont été recalculées suite à l'observation du commissaire-enquêteur dans son rapport et ses conclusions.

AVANT :

Pages 109 et suivantes :

3.1. LES ZONES URBAINES

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
Zone	Surface en ha			
Les zones urbaines mixtes				
UA	57,8	UAa1, UAb1 UAb2, UAb3, UAc	Simplification du zonage, suppression des secteurs de projet mis en œuvre dans le POS. L'ancien secteur UAc est supprimé au profit de la zone UC. Report sur les plans de zonage n°1 et n°2 (trame) des périmètres soumis au risque d'inondation. Application du PPRI en tant que servitude d'utilité publique. Disparition des règles relatives aux conditions de surface (art 5) et des COS (art 14). Inscription dans le zonage des éléments de patrimoine protégés.	Le préambule de la zone indique la présence des risques de mouvements de terrain. La liste des éléments de patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 CU est annexée au règlement.
UAa	17,87			
UAb	31,54			
[...]				
Les zones urbaines d'affectation spécifique				
UX	115,99	ZL/ZR/UC/UCb	Les ZAC économiques sont réintégrées dans le règlement du PLU (Lande, Bois Ribert, Roujolle).	Changement de nomenclature pour les zones du secteur économique : UC devient UX.
UXa	31,45	UC/UCa	Le site SKF fait l'objet d'un zonage unique.	
UXb	14,66	UC/UBa	Création des secteurs UXb et UXc pour prendre en compte le parcellaire.	
UXc	1,19			

3.2. LES ZONES A URBANISER

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
Zone	Surface en ha			
Zones à urbaniser et destinées à un développement urbain mixte				
1AUa	14,55	NAa	Dans les secteurs 1AU, les occupations et utilisations du sol sont admises soit à condition de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans l'ensemble des secteurs de la zone 1AU les implantations, les hauteurs et les emprises au sol des constructions sont différenciées en fonction des caractéristiques des sites. Les zones NAa du POS (NAa et NAh) sont ouvertes à l'urbanisation.	- Loi SRU : nouvelle appellation des zones "NA" en zones "AU" (à urbaniser). - Les zones 1AU sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation destinées à cadrer les aménagements futurs.
1AUb	9,65	NAa		
1AUc	11,14	NAa		
1AUd	1,8	1NA		- Les secteurs 1AUa et 1AUb sont soumis à des procédures de ZAC (zone d'aménagement concerté).

Total 1AU	37,14			
Zones à urbaniser et destinées à un développement urbain à dominante économique				
1AUx	48	ZR,NAp	Intégration dans le PLU des ZAC économiques : la Roujolle, la Croix de Pierre, Bois Ribert, Ménardière-Lande-Pinauderie.	<ul style="list-style-type: none"> - Certaines parties de la zone 1AUx sont soumises aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. - Les zones 1AUx sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation destinées à cadrer les aménagements futurs. - Les secteurs 1AUa et 1AUb sont soumis à des procédures de ZAC (zone d'aménagement concerté).
1AUxa	5,7	NAa		
Total 1AUx	53,7			

APRES :

Pages 109 et suivantes :

3.1. LES ZONES URBAINES

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
Zone	Surface en ha			
Les zones urbaines mixtes				
UA	52,34 52,35	UAa1, UAb1 UAb2, UAb3, UAc	Simplification du zonage, suppression des secteurs de projet mis en œuvre dans le POS. L'ancien secteur UAc est supprimé au profit de la zone UC. Report sur les plans de zonage n°1 et n°2 (trame) des périmètres soumis au risque d'inondation. Application du PPRI en tant que servitude d'utilité publique. Disparition des règles relatives aux conditions de surface (art 5) et des COS (art 14). Inscription dans le zonage des éléments de patrimoine protégés.	Le préambule de la zone indique la présence des risques de mouvements de terrain. La liste des éléments de patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 CU est annexée au règlement.
UAa	17,87			
UAb	31,54			
<u>UAc</u>	5,43			
[...]				
Les zones urbaines d'affectation spécifique				
UX	115,99	ZL/ZR/UC/UCb	Les ZAC économiques sont réintégrées dans le règlement du PLU (Lande, Bois Ribert, Roujolle).	Changement de nomenclature pour les zones du secteur économique : UC devient UX.
UXa	31,45	UC/UCa	Le site SKF fait l'objet d'un zonage unique.	
UXb	14,99	UC/UBa	Création des secteurs UXb et UXc pour prendre en compte le parcellaire.	
UXc	1,19			

3.2. LES ZONES A URBANISER

Zones du PLU		Ancienne classification	Principales évolutions du règlement	Observations
Zone	Surface en ha			
Zones à urbaniser et destinées à un développement urbain mixte				
1AUa	13,85	NAa	Dans les secteurs 1AU, les occupations et utilisations du sol sont admises soit à condition de faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans l'ensemble des secteurs de la zone 1AU les implantations, les hauteurs et les emprises au sol des constructions sont différenciées en fonction des caractéristiques des sites.	- Loi SRU : nouvelle appellation des zones "NA" en zones "AU" (à urbaniser). - Les zones 1AU sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation destinées à cadrer les aménagements futurs.
1AUb	9,65	NAa		
1AUc	11,14	NAa		
1AUd	1,92 1,77	1NA	Les zones NAa du POS (NAa et NAh) sont ouvertes à l'urbanisation.	- Les secteurs 1AUa et 1AUb sont soumis à des procédures de ZAC (zone d'aménagement concerté).
Total 1AU	36,56 36,41			
Zones à urbaniser et destinées à un développement urbain à dominante économique				
1AUX	48	ZR, NAp	Intégration dans le PLU des ZAC économiques : la Roujolle, la Croix de Pierre, Bois Ribert, Ménardière-Lande-Pinauderie.	- Certaines parties de la zone 1AUX sont soumises aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. - Les zones 1AUX sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation destinées à cadrer les aménagements futurs.
1AUXa	3,70 5,38	NAa		
Total 1AUX	51,7 53,31			- Les secteurs 1AUa et 1AUb sont soumis à des procédures de ZAC (zone d'aménagement concerté).

AVANT :

Pages 115 et suivantes :

4.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES INSCRITS DANS LE POS ET MAINTENUS ET/OU MODIFIES DANS LE PLU

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m ²	
[...]					
5	UB	Quartier Fleurie-Montjoie. Aménagement liaison piétonne entre la rue Fleurie et le Parc Montjoie et aménagement du 3 ^{ème} groupe scolaire.	AV n°49p, 50p, 51p, 52p, 54p, 63, 317, 445p et 482p	1002 m ²	
[...]					
27	UBb N	Prolongement Ouest de l'avenue de la République. Aménagement d'une circulation douce piéton-vélo.	BC n°164,196, 197p, 346, 426p, 427 et 428 BE n°308, 317p et 538	9 002 m ²	
[...]					

4.3. LES EMPLACEMENTS RESERVES CREEES DANS LE PLU

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m ²	
[...]					
13	UA	Avenue André Ampère Liaison des circulations douces entre le Carré Vert et le quartier Central Parc le long de l'avenue Ampère (côté Sud).	AO n°176p et 271p	136 m ²	
[...]					
41	N	Allée de Barberonne. Aménagement de la voie.	AB n°416	231 m ²	
[...]					
60	N Nx	Route de Mettray.	AE n°6p et 8p AR n°62p, 64p, 66p, 67p, 68p, 72p, 81p, 124p, 125p, 126p, 127p, 130p, 131p, 133p et 143p	4378 m ²	
[...]					

63	UB	Quartier Maisons Blanches Liaison douce entre les rues du Coq et Aristide Briand. Bande de 5 m.	AZ n°209p	627 m ²	 
64	N	Rue de la Charlotière Aménagement d'un cheminement pour mise en sécurité piétons.	BR n°61p, 63p, 64p et 306p	375 m ²	 

APRES :

Pages 115 et suivantes :

4.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES INSCRITS DANS LE POS ET MAINTENUS ET/OU MODIFIES DANS LE PLU

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m ²	
[...]					
5	UB	Quartier Fleurie-Montjoie. Aménagement liaison piétonne entre la rue Fleurie et le Parc Montjoie et aménagement du 3 ^{ème} groupe scolaire.	AV n°49p, 50p, 51p, 52p, 54p, 63, 64p, 317, 445p et 482p	1006 m ²	 
[...]					

27	UBb N	Prolongement Ouest de l'avenue de la République. Aménagement d'une circulation douce piéton-vélo.	BC n°164,196, 197p, 314p , 346, 426p, 427 et 428 BE n°308, 317p et 538	9 181 9 061 m ²	 
[...]					

4.3. LES EMPLACEMENTS RESERVES CREEES DANS LE PLU

NUMERO	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE PROJET ENV en m ²	
[...]					
13	N	Rue de la Charlotière Aménagement d'un cheminement pour mise en sécurité piétons.	BR n°61p, 63p, 64p et 306p	375 m ²	 
[...]					
41	UB	Quartier Maisons Blanches Liaison douce entre les rues du Coq et Aristide Briand. Bande de 5 m.	AZ n°209p	627 m ²	
[...]					
60	N Nx	Route de Mettray. Aménagement d'une circulation douce entre Saint-Cyr-sur-Loire et Mettray. Largeur 5m environ.	AE n°6p, 8p, 11p AH n°62p, 64p, 66p, 67p, 68p, 72p, 81p, 124p, 125p, 126p, 127p, 130p, 131p, 133p et 143p	5 546 m ²	 
[...]					

Suite à l'observation faite durant l'enquête publique, des précisions quant à l'application de la règle des 25% de logements sociaux exigés sont apportées pour répondre au besoin de la pratique. Ainsi, il est proposé de compléter la phrase dans chaque zone où elle est présente : "Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme, ou ensemble de programmes sur un même site, si cet ensemble entraîne la création de 10 logements et plus, en respectant au maximum la mixité sociale."

AVANT :

1.2 LA DELIMITATION ET LES CARACTERISTIQUES DES ZONES URBAINES :

a) LA ZONE UA

(...)

Pour tout projet de logements comportant 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme en respectant au maximum la mixité sociale.

b) LA ZONE UB

(...)

Pour tout projet de logements comportant 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme en respectant au maximum la mixité sociale.

APRES :

1.2 LA DELIMITATION ET LES CARACTERISTIQUES DES ZONES URBAINES :

a) LA ZONE UA

(...)

Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme, ou ensemble de programmes sur un même site, si cet ensemble entraîne la création de 10 logements et plus, en respectant au maximum la mixité sociale.

b) LA ZONE UB

(...)

Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme, ou ensemble de programmes sur un même site, si cet ensemble entraîne la création de 10 logements et plus, en respectant au maximum la mixité sociale.

➤ Eléments du PLU modifiés : Rapport de présentation tome 2.

2.2 – MODIFICATIONS SUR LE PLAN DE ZONAGE

Le plan de zonage comprend une erreur de frappe dans la légende avec une répétition du "c" dans « Ccroix de Pierre ». La modification vise à supprimer cette erreur de frappe.

Une erreur matérielle de report de la limite de la nouvelle rue de la Pinauderie dévoyée n'a pas été prise en compte concernant la limite de la zone 1AUXa. La modification consiste à faire correspondre le tracé de la nouvelle rue de la Pinauderie avec la limite de la zone 1AUXa.

Une erreur matérielle de report de la limite de la zone UXb au niveau du boulevard André Georges Voisin est constatée. La zone doit suivre les limites parcellaires jusqu'au boulevard (AN 332, AN 333, AN 334, AN 335). La modification consistera donc à faire correspondre le tracé de la zone avec les limites parcellaires jusqu'au boulevard André Georges Voisin.

Une erreur matérielle de report du périmètre d'implantation des constructions au niveau de la zone UP le long de l'emplacement réservé n°33 est constatée. Le périmètre doit suivre le tracé de l'emplacement réservé et l'EBC attenant. La modification consistera donc à faire correspondre ce périmètre avec ces éléments.

~~L'OAP n°6 concernant le site de la Gruette est modifié pour inclure les parcelles BC 58 (1 201m²) et 210 (206m²). En effet, l'objectif est d'intégrer dans sa globalité l'unité foncière du propriétaire des parcelles BC 43, 56, 57, 449 déjà incluses dans l'OAP afin d'avoir un projet cohérent, les parcelles BC 58 et 210 complétant cette unité foncière. Le zonage 1AUd correspondant à cette OAP est donc modifié en conséquence pour prendre en compte également ces parcelles. Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1^{er} mars 2018.~~

Un secteur UAc est créé pour le quartier Mailloux afin de permettre la revalorisation et la réhabilitation de ce quartier d'habitat collectif à vocation sociale, afin de permettre d'une part l'amélioration des conditions de vie des habitants et d'autre part pour la mise en conformité des logements via un projet de démolition puis de construction de collectifs comprenant des logements sociaux.

- Eléments du PLU modifiés : plans de zonage n°3.2, 3.3, 3.4, 3.5 et 3.6.

2.3 – MODIFICATIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

Concernant plusieurs ER, il est à corriger l'erreur matérielle concernant le demandeur de leur inscription. En effet, Tours Métropole Val de Loire (TMVL) est, depuis sa création au 20 mars 2017, compétente de plein droit en matière de création, d'aménagement et d'entretien de voirie sur l'ensemble de son territoire en lieu et place de ses communes membres, conformément à l'article L. 5217-2 du CGCT. Aussi, la désignation de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire en tant que « collectivité ou service public ayant demandé l'inscription » et bénéficiaire des emplacements réservés dont la liste est dressée ci-dessous doit être regardée comme bénéficiant à Tours Métropole Val de Loire :

ER 2, ER 3, ER 4, ER 6, ER 7, ER 8, ER 9, ER10, ER 11, ER 14, ER 15, ER 16, ER 17, ER 18, ER 19, ER 20, ER 22, ER 23, ER 24, ER 25, ER 26, ER 28, ER 29, ER 30, ER 31, ER 32, ER 34, ER 35, ER 36, ER 37, ER 38, ER 39, ER 42, ER 43, ER 45, ER 46, ER 47, ER 49, ER 50, ER 51, ER 52, ER 53, ER 54, ER 55, ER 56, ER 57, ER 59, ER 60, ER 61, ER 64 devenu ER 13.

Pour des raisons de sécurité, afin de permettre une meilleure configuration de la voie d'accès et donc d'améliorer l'accès des pompiers au 3^{ème} groupe scolaire, l'emplacement réservé (ER) 5 est élargi en intégrant la parcelle AV 64p (1350m²) pour 4m². La superficie avoisinante de l'ER est portée à 1 006m².

AVANT :

EMPLACEMENTS RESERVES	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	COLLECTIVITE OU SERVICE PUBLIC AYANT DEMANDE L'INSCRIPTION	SURFACE PROJET ENV en m ²
5.2010	UB	Quartier Fleurie-Montjoie. Aménagement liaison piétonne entre la rue Fleurie et le Parc Montjoie et aménagement du 3 ^{ème} groupe scolaire.	AV n°49p (511 m ²), 50p (303 m ²), 51p (540 m ²), 52p (383 m ²), 54p (328 m ²), 63 (636m ²), 317 (215m ²), 445p (393 m ²) et 482p (2142 m ²)	Commune	AV n°49 (3 m ²), 50 (18 m ²), 51 (34 m ²), 52 (25 m ²), 54 (22 m ²), 63 (636 m ²), 317 (215 m ²), 445 (9 m ²) et 482 (40 m ²) 1 002 m ²



APRES :

EMPLACEMENT RESERVE	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	COLLECTIVITE OU SERVICE PUBLIC AYANT DEMANDE L'INSCRIPTION	SURFACE PROJET ENV en m ²
5.2010	UB	Quartier Fleurie-Montjoie. Aménagement liaison piétonne entre la rue Fleurie et le Parc Montjoie et aménagement du 3 ^{ème} groupe scolaire.	AV n°49p (511 m ²), 50p (303 m ²), 51p (540 m ²), 52p (383 m ²), 54p (328 m ²), 63 (636m ²), 64p (1350m²) , 317 (215m ²), 445p (393 m ²) et 482p (2142 m ²)	Commune	AV n°49 (3 m ²), 50 (18 m ²), 51 (34 m ²), 52 (25 m ²), 54 (22 m ²), 63 (636 m ²), 64 (4 m²) , 317 (215 m ²), 445 (9 m ²) et 482 (40 m ²) 1 006 m²



La voie pour laquelle l'ER 13 a été défini a été réalisée. L'emplacement réservé n'est donc plus nécessaire et doit donc être supprimé du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés. Le dernier ER 64 prendra la place de l'ER 13.

AVANT :

EMPLACEMENTS RESERVES	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	COLLECTIVITE OU SERVICE PUBLIC AYANT DEMANDE L'INSCRIPTION	SURFACE PROJET ENV en m ²
13.2017	UA	Avenue André Ampère. Liaison des circulations douces entre le Carré Vert et le quartier Central Parc le long de l'avenue Ampère (côté Sud)	AO n°176p (945 m ²) et 271p (5977 m ²)	Commune	AO n°176 (63 m ²) et 271 (73 m ²) 136 m ²



APRES :

EMPLACEMENTS RESERVES	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	COLLECTIVITE OU SERVICE PUBLIC AYANT DEMANDE L'INSCRIPTION	SURFACE PROJET ENV en m ²
13.2018	N	Rue de la Charlotière. Aménagement d'un cheminement pour mise en sécurité piétons.	BR n°61p (6204m ²), 63p (5663m ²), 64p (4881m ²), et 306p (44361m ²)	TMVL	BR n°61 (321m ²), 63 (146m ²), 64 (128m ²) et 306 (140m ²) 375 m ²

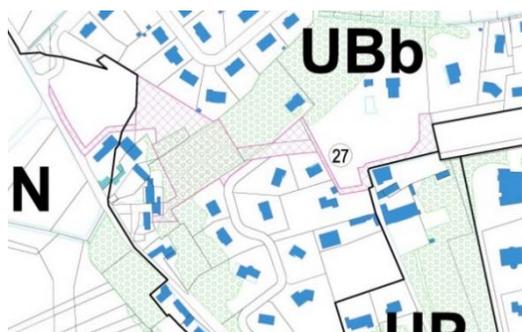


Pour assurer la continuité de la circulation douce piétons-vélos vers la Vallée de la Choisille, en tenant compte de la réalité du terrain, l'ER27 est étendu au chemin piéton existant sur la parcelle BC 314p (165m²). La superficie avoisinante de l'ER est portée à 9 181m². Compte tenu des observations durant l'enquête publique et du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur, l'emplacement réservé n'est pas étendu au chemin piéton existant sur la parcelle BC 314p (165m²). L'ER est maintenu dans sa version d'origine du PLU du 1^{er} mars 2018.

Par ailleurs, la surface de l'ER a été recalculée suite à l'observation du commissaire-enquêteur dans son rapport et ses conclusions.

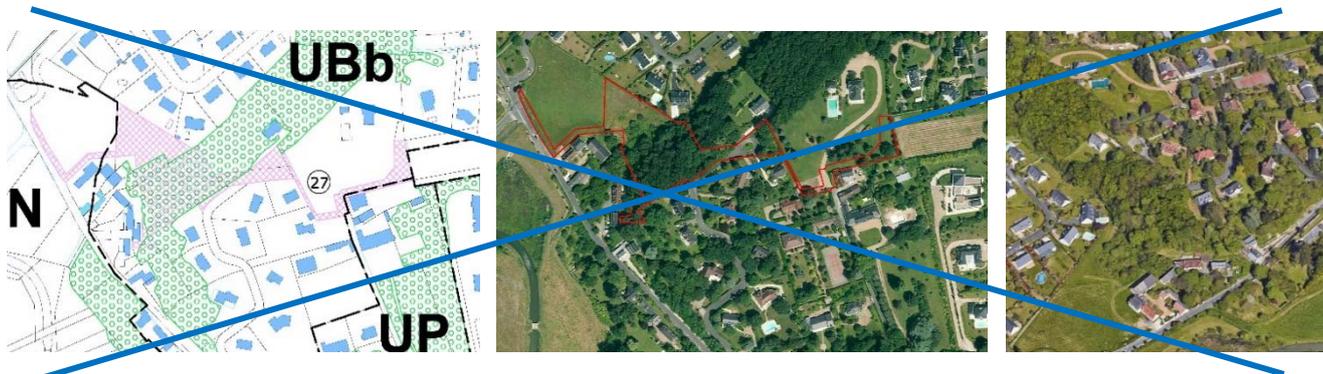
AVANT :

EMPLACEMENTS RESERVES	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	COLLECTIVITE OU SERVICE PUBLIC AYANT DEMANDE L'INSCRIPTION	SURFACE PROJET ENV en m ²
27.2010	UBb N	Prolongement Ouest de l'avenue de la République. Aménagement d'une circulation douce piéton-vélo.	BC n°164 (805m ²), 196 (331 m ²), 197p (1571m ²), 346 (3264m ²), 426p (14534m ²), 427 (174m ²) et 428 (954m ²) BE n°308 (2115m ²), 317p (5574m ²) et 538 (369m ²)	Commune	BC n°164 (805 m ²), 196 (331 m ²), 197 (132m ²), 346 (3264 m ²), 426 (153m ²), 427 (174m ²) et 428 (954m ²) BE n°308 (2115 m ²), 317 (583 m ²) et 538 (369m ²) 9 002 m ²



APRES :

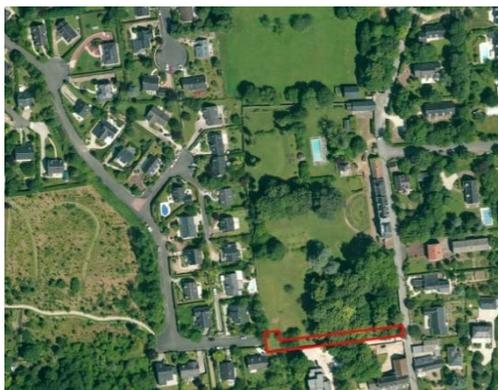
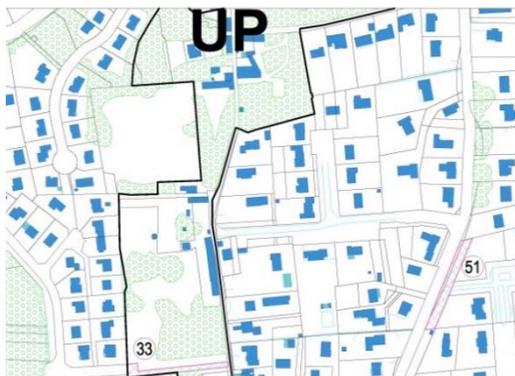
EMPLACEMENTS RESERVES	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	COLLECTIVITE OU SERVICE PUBLIC AYANT DEMANDE L'INSCRIPTION	SURFACE PROJET ENV en m²
27.2018	UBb N	Prolongement Ouest de l'avenue de la République. Aménagement d'une circulation douce piéton-vélo.	BC n°164 (805m²), 196 (331 m²), 197p (1571m²), 314 (1 416m²) , 346 (3264m²), 426p (14534m²), 427 (174m²) et 428 (954m²) BE n°308 (2115m²), 317p (5574m²) et 538 (369m²)	Commune	BC n°164 (805 m²), 196 (331 m²), 197 (132m²), 314 (165m²) , 346 (3264 m²), 426 (453 319m²) , 427 (174m²) et 428 (954m²) BE n°308 (2115 m²), 317 (583 598m²) et 538 (369m²) 9 181 9 061 m²



Une erreur matérielle de report de l'espace boisé classé (EBC) est à corriger concernant l'illustration du plan de zonage de l'ER 33. La modification consiste à reprendre le tracé de l'EBC du plan de zonage.

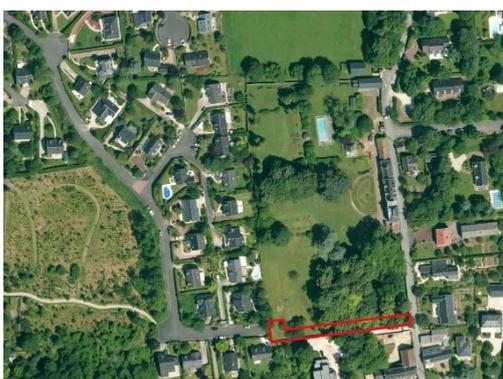
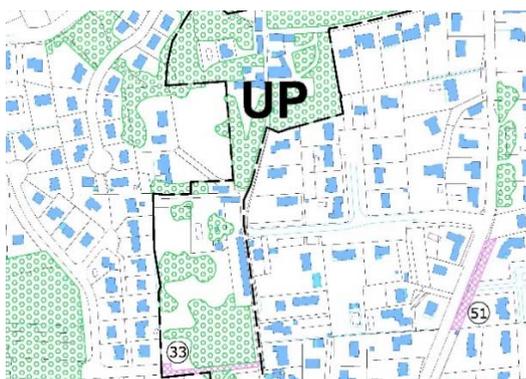
AVANT :

NOUVEAUX EMBLEMES RESERVES	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	COLLECTIVITE OU SERVICE PUBLIC AYANT DEMANDE L'INSCRIPTION	SURFACE PROJET ENV en m ²
33.2017	UP	36 rue Louis Bézard. Prolongement de la rue de Luynes en cheminement doux piéton et cycliste.	BE n°41p (11370m ²)	Commune	556 m ²



APRES :

EMPLACEMENT RESERVE	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	COLLECTIVITE OU SERVICE PUBLIC AYANT DEMANDE L'INSCRIPTION	SURFACE PROJET ENV en m ²
33.2017	UP	36 rue Louis Bézard. Prolongement de la rue de Luynes en cheminement doux piéton et cycliste.	BE n°41p (11 370m ²)	Commune	556 m ²



Une erreur matérielle relative au cadastre est à corriger concernant l'ER 41 : les parcelles sont déjà dans le patrimoine communal (une omission a été faite par la DGI quant à la publication de l'acte notarié mentionnant la commune comme propriétaire). L'ER 41 doit donc être supprimé du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés. L'avant-dernier ER 63 prendra la place de l'ER 41.

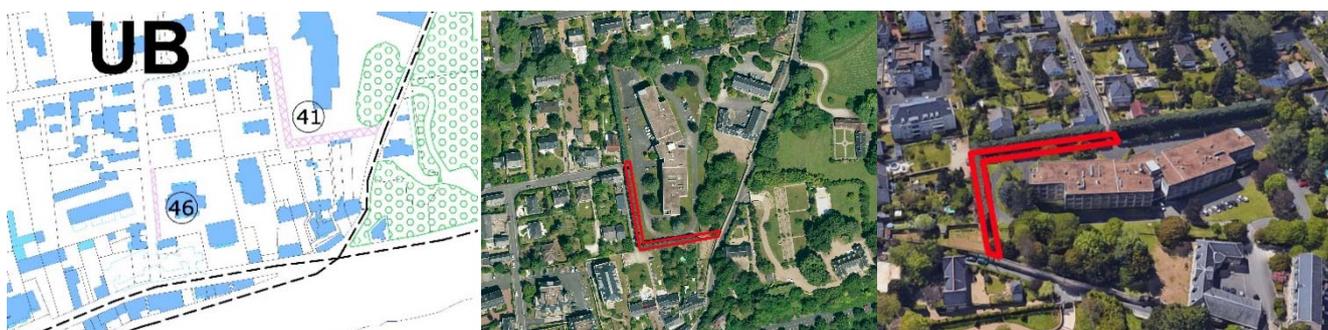
AVANT :

NOUVEAUX EMBLEMES RESERVES	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	COLLECTIVITE OU SERVICE PUBLIC AYANT DEMANDE L'INSCRIPTION	SURFACE PROJET ENV en m ²
41.2017	N	Allée de Barberonne. Aménagement de la voie.	AB n°416 (231m ²)	Commune	231m ²



APRES :

EMPLACEMENT RESERVE	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	COLLECTIVITE OU SERVICE PUBLIC AYANT DEMANDE L'INSCRIPTION	SURFACE PROJET ENV en m ²
41.2018	UB	Quartier Maisons Blanches Liaison douce entre les rues du Coq et Aristide Briand. Bande de 5 m.	AZ n°209p (15260 m ²)	Commune	627 m ²

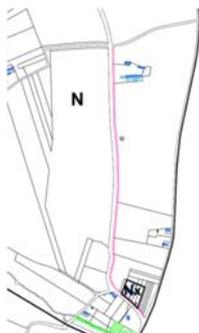


Une erreur matérielle de report de la section cadastrale d'une parcelle est à corriger pour l'ER 60. Il ne s'agit pas de la section AR mais de la section AH concernant les parcelles n°62p, 64p, 66p, 67p, 68p, 72p, 81p, 124p, 125p, 126p, 127p, 130p, 131p, 133p et 143p.

Par ailleurs, l'ER 60 doit être prolongé le long de la route de Mettray jusqu'à la voie ferrée (limite communale), dans une logique de continuité de l'aménagement. La parcelle incluse dans ce prolongement est la parcelle AE n°11p (1 231m²). La surface avoisinante de l'ER est portée à 5 546m². Il est également indiqué que la largeur de l'emplacement réservé est de 5m, pour plus de précision.

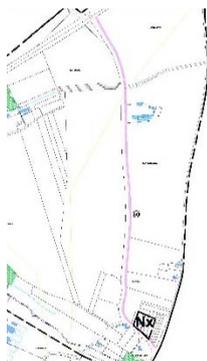
AVANT :

NOUVEAUX EMBLEMES RESERVES	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	COLLECTIVITE OU SERVICE PUBLIC AYANT DEMANDE L'INSCRIPTION	SURFACE PROJET ENV en m²
60.2017	N Nx	Route de Mettray.	AE n°6p (5765 m²) et 8p (106903 m²) AR n°62p (284 m²), 64p (21 m²), 66p (580 m²), 67p (527 m²), 68p (561 m²), 72p (9676 m²), 81p (1324 m²), 124p (384 m²), 125p (7667 m²), 126p (1269 m²), 127p (333 m²), 130p (645 m²), 131p (801 m²), 133p (532 m²) et 143p (14569 m²)	Commune	AE n°6 (301 m²) et 8 (2087 m²) AR n°62 (52 m²), 64 (2 m²), 66 (37 m²), 67 (527 m²), 68 (40 m²), 72 (251 m²), 81 (35 m²), 124 (38 m²), 125 (636 m²), 126 (139 m²), 127 (2 m²), 130 (645 m²), 131 (67 m²), 133 (36 m²) et 143 (551 m²) 4 378 m²



APRES :

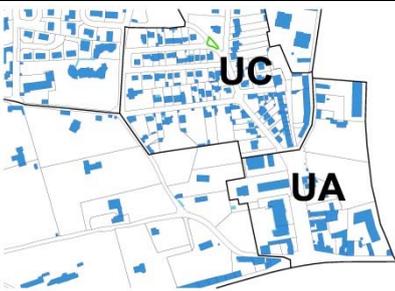
EMPLACEMENT RESERVE	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	COLLECTIVITE OU SERVICE PUBLIC AYANT DEMANDE L'INSCRIPTION	SURFACE PROJET ENV en m²
60.2017	N Nx	Route de Mettray. Aménagement d'une circulation douce entre Saint-Cyr-sur-Loire et Mettray. Largeur 5m environ.	AE n°6p (5765 m²), 8p (106903 m²) et 11p (95 392m²) AH n°62p (284 m²), 64p (21 m²), 66p (580 m²), 67p (527 m²), 68p (561 m²), 72p (9676 m²), 81p (1324 m²), 124p (384 m²), 125p (7667 m²), 126p (1269 m²), 127p (333 m²), 130p (645 m²), 131p (801 m²), 133p (532 m²) et 143p (14569 m²)	TMVL	AE n°6 (301 m²), 8 (2087 m²) et 11 (1 231m²) AH n°62 (52 m²), 64 (2 m²), 66 (37 m²), 67 (527 m²), 68 (40 m²), 72 (251 m²), 81 (35 m²), 124 (38 m²), 125 (636 m²), 126 (139 m²), 127 (2 m²), 130 (645 m²), 131 (67 m²), 133 (36 m²) et 143 (551 m²) 5 546 m²



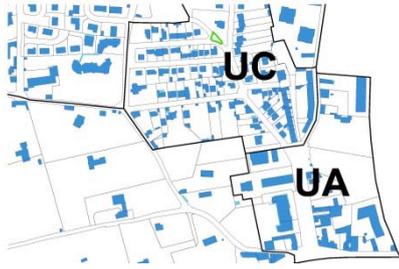
2.4 – MODIFICATIONS DE LA LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Concernant l'ilot de 3 arbres allée des lfs, n°V10, les deux cèdres, malades et représentant un risque pour la sécurité publique, ont été abattus. Il reste le pin. La modification consiste donc à mettre à jour la liste des arbres identifiés : il n'y a désormais plus qu'un arbre remarquable, un pin. Une photographie illustrera la situation actuelle.

AVANT :

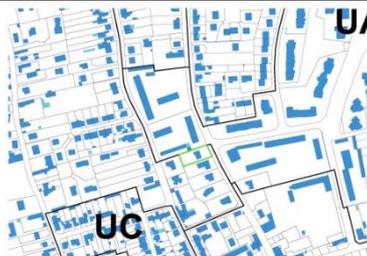
QUARTIER « LE COTEAU »					
NUMERO	ADRESSE / PARCELLES	ARBRES OU ILOT	ESPACE PRIVE OU PUBLIC	ESSENCE	ILLUSTRATIONS
N° V10	Allée des lfs	Ilot de 3 arbres	Public	Cèdre dont 1 en déperissement qui sera abattu	
					

APRES :

QUARTIER « LE COTEAU»					
NUMERO	ADRESSE / PARCELLES	ARBRES OU ILOT	ESPACE PRIVE OU PUBLIC	ESSENCE	ILLUSTRATIONS
N° V10	Allée des Ifs	Arbre	Public	Pin	
					

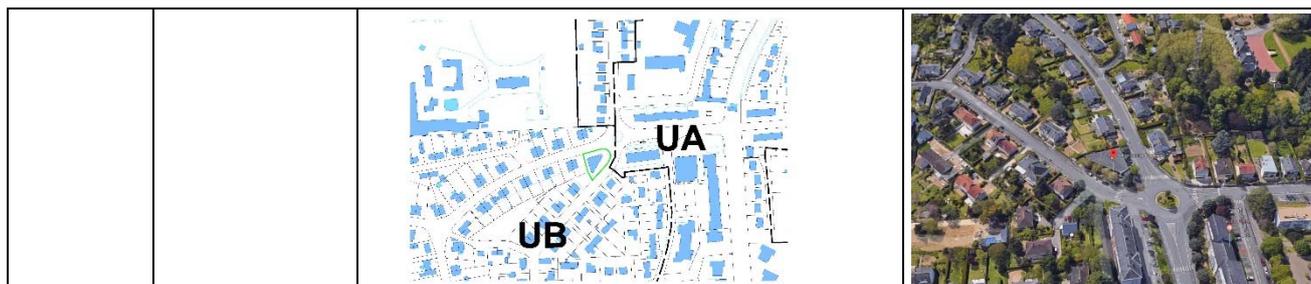
Il a été également oublié un arbre à identifier au titre de l'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme : le cèdre placé sur la parcelle privée AS 876, au 2 rue Gaston Cousseau. Par ailleurs, l'arbre identifié au n°V20 a été abattu avant l'approbation définitive du PLU en début d'année 2018. Il convient donc de le supprimer de la liste. Le cèdre de la parcelle AS 876 sera donc identifié au n°V20, dans le quartier « Les Fosses Boissées - Mésangerie », à la place de l'ancien arbre abattu. Une photographie illustrera la situation actuelle.

AVANT :

QUARTIER « LES FOSSES BOISSEES - MESANGERIE »					
NUMERO	ADRESSE / PARCELLES	ARBRES OU ILOT	ESPACE PRIVE OU PUBLIC	ESSENCE	ILLUSTRATIONS
N° V20	100 rue Victor Hugo	Arbres	Privé	Chêne	
	AS 651				

APRES :

QUARTIER « LES FOSSES BOISSEES - MESANGERIE »					
NUMERO	ADRESSE / PARCELLES	ARBRES OU ILOT	ESPACE PRIVE OU PUBLIC	ESSENCE	ILLUSTRATIONS
N° V20	2 Rue Gaston Cousseau AS 876	Arbre	Privé	Cèdre	



- Eléments du PLU modifiés : liste du patrimoine protégé n°3.7, plans de zonage n°3.3 et 3.6.

2.5 – MODIFICATIONS DES ANNEXES

L'objet de la présente modification consiste à faire apparaître le droit de préemption des espaces naturels sensibles dans les pièces annexes. Une pièce supplémentaire, n°5.11, sera créée reprenant le périmètre de ce droit.

- Elément du PLU modifié : création de la pièce n°5.11 DPENS.

Concernant les périmètres de sursis à statuer (mis à jour après délibérations du conseil métropolitain et du conseil municipal) :

- Une erreur matérielle de report des parcelles est à corriger concernant le périmètre d'étude (PE) n°1. La parcelle AS 401 (532m²) est à inclure dans la liste des parcelles incluses dans le périmètre, pour une mise en cohérence avec le périmètre de sursis à statuer qui est correct, ainsi que la surface avoisinante indiquée.

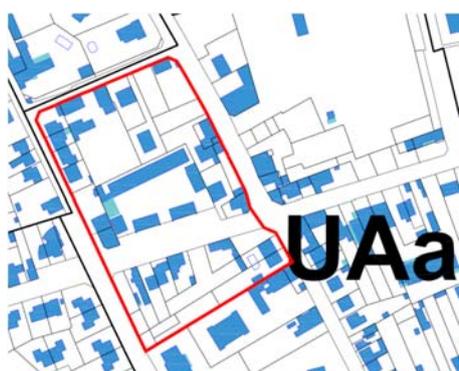
AVANT :

PERIMETRE D'ETUDE	DATE	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES et SURFACE PROJETm ²	SURFACE AVOISINANTE en m ²
1-2018	27 févr 2018	UAa	Avenue République / Ecole République : Périmètre d'étude sur l'îlot République (Nord et Sud) pour la requalification urbaine de l'îlot en vue d'un aménagement d'ensemble d'habitat et services.	AS n°297 (174m ²), 298 (230m ²), 299 (20m ²), 300 (169m ²), 302 (367m ²), 303 (546m ²), 304 (377m ²), 306 (1807m ²), 307 (2460m ²), 308 (120m ²), 309 (428m ²), 310 (256m ²), 311 (194m ²), 312 (165m ²), 313 (268m ²), 400 (453m ²), 687 (363m ²) et 688 (522m ²) AW n°1 (221m ²), 3 (309m ²), 4 (253m ²), 6 (252m ²), 7 (242m ²), 8 (585m ²), 171 (275m ²), 205 (293m ²), 206 (732m ²), 224 (319m ²), 225 (116m ²), 226 (116m ²), 260 (82m ²) et 261 (358m ²)	15 489 m ²



APRES :

PERIMETRE D'ETUDE	DATE	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES et SURFACE PROJETm ²	SURFACE AVOISINANTE en m ²
1-2018	27 févr 2018	UAa	Avenue République / Ecole République : Périmètre d'étude sur l'îlot République (Nord et Sud) pour la requalification urbaine de l'îlot en vue d'un aménagement d'ensemble d'habitat et services.	AS n°297 (174m ²), 298 (230m ²), 299 (20m ²), 300 (169m ²), 302 (367m ²), 303 (546m ²), 304 (377m ²), 306 (1807m ²), 307 (2460m ²), 308 (120m ²), 309 (428m ²), 310 (256m ²), 311 (194m ²), 312 (165m ²), 313 (268m ²), 400 (453m ²), 401 (532m²) , 687 (363m ²) et 688 (522m ²) AW n°1 (221m ²), 3 (309m ²), 4 (253m ²), 6 (252m ²), 7 (242m ²), 8 (585m ²), 171 (275m ²), 205 (293m ²), 206 (732m ²), 224 (319m ²), 225 (116m ²), 226 (116m ²), 260 (82m ²) et 261 (358m ²)	15 489 m ²



- Une erreur matérielle est à corriger concernant le PE n°6 : sa date de création n'est pas le 18 mai 2009, mais le 27 février 2018.

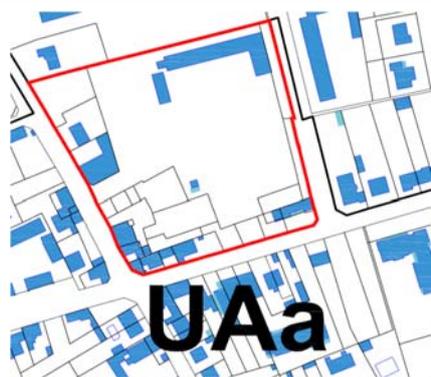
AVANT :

PERIMETRE D'ETUDE	DATE	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES et SURFACE PROJETm ²	SURFACE AVOISINANTE en m ²
6-2009	18 mai 2009	UAa	Périmètre d'étude Cœur de ville 2, sur l'îlot Jean Moulin, pour la requalification urbaine de l'îlot en vue d'un aménagement d'ensemble regroupant de l'habitat et des activités.	AS n°278 (572m ²), 282 (203m ²), 283 (229m ²), 284 (357m ²), 286 (26m ²), 287 (216m ²), 288 (670m ²), 289 (508m ²), 290 (57m ²), 291 (97m ²), 292 (84m ²), 294 (10m ²), 295 (158m ²), 296 (120m ²), 413 (100m ²), 414 (138m ²), 415 (56m ²), 531 (4m ²), 532 (357m ²), 783 (815m ²), 784 (585m ²), 836 (265m ²), 863 (65m ²), 864 (152m ²), 865 (257m ²), 866 (10181m ²), 888 (131m ²), 889 (177m ²) et 904p (453m ²)	16 986 m ²



APRES :

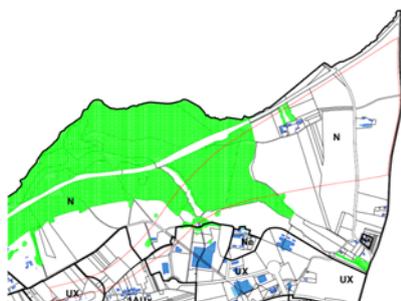
PERIMETRE D'ETUDE	DATE	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES et SURFACE PROJETm ²	SURFACE AVOISINANTE en m ²
6-2018	27 févr 2018	UAa	Périmètre d'étude Cœur de ville 2, sur l'îlot Jean Moulin, pour la requalification urbaine de l'îlot en vue d'un aménagement d'ensemble regroupant de l'habitat et des activités.	AS n°278 (572m ²), 282 (203m ²), 283 (229m ²), 284 (357m ²), 286 (26m ²), 287 (216m ²), 288 (670m ²), 289 (508m ²), 290 (57m ²), 291 (97m ²), 292 (84m ²), 294 (10m ²), 295 (158m ²), 296 (120m ²), 413 (100m ²), 414 (138m ²), 415 (56m ²), 531 (4m ²), 532 (357m ²), 783 (815m ²), 784 (585m ²), 836 (265m ²), 863 (65m ²), 864 (152m ²), 865 (257m ²), 866 (10181m ²), 888 (131m ²), 889 (177m ²) et 904p (453m ²)	16 986 m ²



- Deux erreurs matérielles de frappe concernant des parcelles sont à corriger concernant le PE n°10. Ainsi, il ne s'agit pas de la parcelle AK 59p mais de la parcelle AK 69p, et il n'agit pas de la parcelle AK 318 mais de la parcelle AL 318.

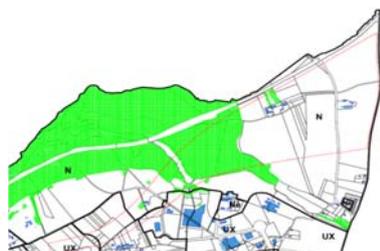
AVANT :

PERIMETRE D'ETUDE	DATE	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE AVOISINANTE en m²
10-2018	27 févr 2018	1AUX UX N	Périmètre de pré-étude pour la prolongation du boulevard périphérique Nord-Ouest sur le Nord de la commune.	AC n°25p, 29p, 31p, 41, 42p, 44p, 46p et 48p AD n°8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18p, 19p, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26p, 27p, 32p, 33p, 34p, 37p, 40p et 41p AE n°6, 8p et 11p AI n°1p, 2p, 3p, 21, 86p, 89, 100p, 102p, 111 et 112 AK n°3p, 4p, 6p, 7p, 59p, 71p, 75p, 76, 77, 84p, 85, 86p, 87p, 89p, 90p et 318 AL n°1p, 2p, 3p, 4p, 5p, 7p, 8p, 9p, 16p, 17p, 96p, 97p, 119p, 120p, 121p, 296p, 300p, 308p, 311p, 314p et 319p	714 671 m²



APRES :

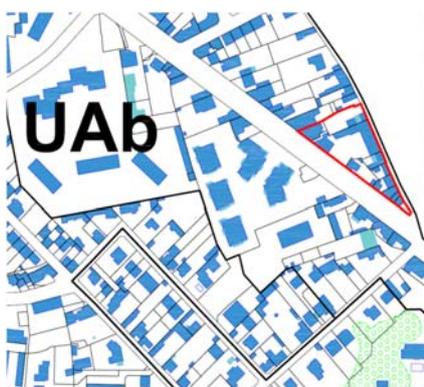
PERIMETRE D'ETUDE	DATE	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE AVOISINANTE en m²
10-2018	27 févr 2018	1AUX UX N	Périmètre de pré-étude pour la prolongation du boulevard périphérique Nord-Ouest sur le Nord de la commune.	AC n°25p, 29p, 31p, 41, 42p, 44p, 46p et 48p AD n°8, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18p, 19p, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26p, 27p, 32p, 33p, 34p, 37p, 40p et 41p AE n°6, 8p et 11p AI n°1p, 2p, 3p, 21, 86p, 89, 100p, 102p, 111 et 112 AK n°3p, 4p, 6p, 7p, 69p , 71p, 75p, 76, 77, 84p, 85, 86p, 87p, 89p, 90p AL n°1p, 2p, 3p, 4p, 5p, 7p, 8p, 9p, 16p, 17p, 96p, 97p, 119p, 120p, 121p, 296p, 300p, 308p, 311p, 314p, 318 et 319p	714 671 m²



- Deux erreurs matérielles sont à corriger concernant le PE n°11 :
 - o une erreur matérielle de frappe concernant la parcelle AT 5 est à corriger concernant le PE n°11 : la superficie de la parcelle n'est pas de 125m² mais de 154m². La surface avoisinante indiquée est correcte.
 - o une erreur matérielle concernant sa date de création qui n'est pas le 18 mai 2009, mais le 27 février 2018.

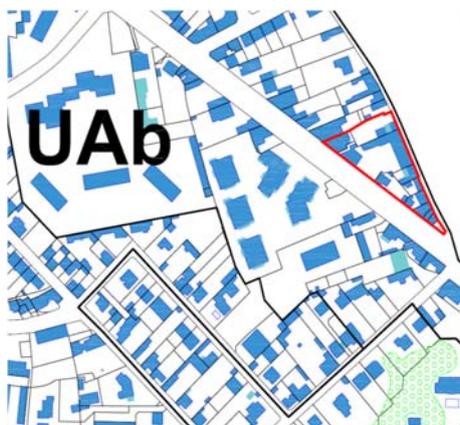
AVANT :

PERIMETRE D'ETUDE	DATE	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES et SURFACE PROJETm ²	SURFACE AVOISINANTE en m ²
11-2009	18 mai 2009	UAb	Bd Charles de Gaulle : Périmètre d'étude sur l'îlot Est, pour la requalification urbaine de l'îlot et de l'entrée de ville, en vue d'un aménagement d'ensemble à vocation mixte regroupant habitat et activités.	AT n°1 (44m ²), 2 (34m ²), 3 (35m ²), 4 (86m ²), 5 (125m ²), 7 (200m ²), 621 (1180m ²), 622 (159m ²), 623 (135m ²), 624 (281m ²) et 628 (497m ²)	2 805 m ²



APRES :

PERIMETRE D'ETUDE	DATE	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES et SURFACE PROJETm ²	SURFACE AVOISINANTE en m ²
11-2018	27 févr 2018	UAb	Bd Charles de Gaulle : Périmètre d'étude sur l'îlot Est, pour la requalification urbaine de l'îlot et de l'entrée de ville, en vue d'un aménagement d'ensemble à vocation mixte regroupant habitat et activités.	AT n°1 (44m ²), 2 (34m ²), 3 (35m ²), 4 (86m ²), 5 (154m ²), 7 (200m ²), 621 (1180m ²), 622 (159m ²), 623 (135m ²), 624 (281m ²) et 628 (497m ²)	2 805 m ²



- Une évolution cadastrale est à prendre en compte concernant le PE n°13. Ainsi, la parcelle AV 485p n'existe plus, est remplacée par les parcelles AV 541 (67m²) et AV 542 (93m²) ; la parcelle AV 486p n'existe plus, est remplacée par la parcelle AV 544 (68m²). De même, la parcelle AV 487 n'existe plus, est remplacée par les parcelles AV 531 (707 m²) et AV 532 (62m²) ; la parcelle AV 494 n'existe plus, est remplacée par la parcelle AV 535 (449m²). De plus, pour des raisons de sécurité, afin d'améliorer l'accès des pompiers au 3^{ème} groupe scolaire, le PE n°13 sur la parcelle AV 64p est élargi pour 4m². La superficie avoisinante du PE est par conséquent portée à 23 685m². Le plan des périmètres de sursis à statuer devra être modifié pour prendre en compte cette nouvelle surface, il devra aussi être rectifié car il incluait par erreur les parcelles AV 444-446-447 non comprises dans le PE 13.

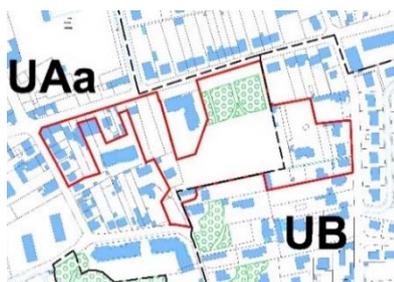
AVANT :

PERIMETRE D'ETUDE	DATE	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES et SURFACE PROJETm ²	SURFACE AVOISINANTE en m ²
13-2018	27 févr 2018	UAa UB	Périmètre d'étude du 3ème groupe scolaire et de la requalification urbaine du quartier Montjoie autour d'un parc public. Liaison avec le Cœur de ville 2.	AV n°1 (241m ²), 2 (252m ²), 3 (186m ²), 4 (219m ²), 5 (338m ²), 6 (226m ²), 7 (585m ²), 8 (552m ²), 23 (243m ²), 24p (852m ²), 26 (670m ²), 27 (936m ²), 28 (679m ²), 49 (511m ²), 50 (303m ²), 51 (540m ²), 52 (383m ²), 54 (328m ²), 55 (602m ²), 63 (636m ²), 317 (215m ²), 445 (393m ²), 451 (9890m ²), 482 (2142m ²), 483p (893m ²), 485p (2187m ²), 486p (603m ²), 487 (769m ²), 489 (403m ²), 490 (198m ²), 491 (270m ²), 494p (499m ²) et 511 (233 m ²)	23 634 m ²



APRES :

PERIMETRE D'ETUDE	DATE	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES et SURFACE PROJETm ²	SURFACE AVOISINANTE en m ²
13-2018	27 févr 2018	UAa UB	Périmètre d'étude du 3ème groupe scolaire et de la requalification urbaine du quartier Montjoie autour d'un parc public. Liaison avec le Cœur de ville 2.	AV n°1 (241m ²), 2 (252m ²), 3 (186m ²), 4 (219m ²), 5 (338m ²), 6 (226m ²), 7 (585m ²), 8 (552m ²), 23 (243m ²), 24p (852m ²), 26 (670m ²), 27 (936m ²), 28 (679m ²), 49 (511m ²), 50 (303m ²), 51 (540m ²), 52 (383m ²), 54 (328m ²), 55 (602m ²), 63 (636m ²), 64p (4m²) , 317 (215m ²), 445 (393m ²), 451 (9890m ²), 482 (2142m ²), 483p (893m ²), 489 (403m ²), 490 (198m ²), 491 (270m ²), 511 (233 m ²), 531 (707 m²) , 532 (62m²) , 535 (449m²) , 541 (67m²) , 542 (93m²) et 544 (68m²)	23 685 m²



AVANT :



APRES :



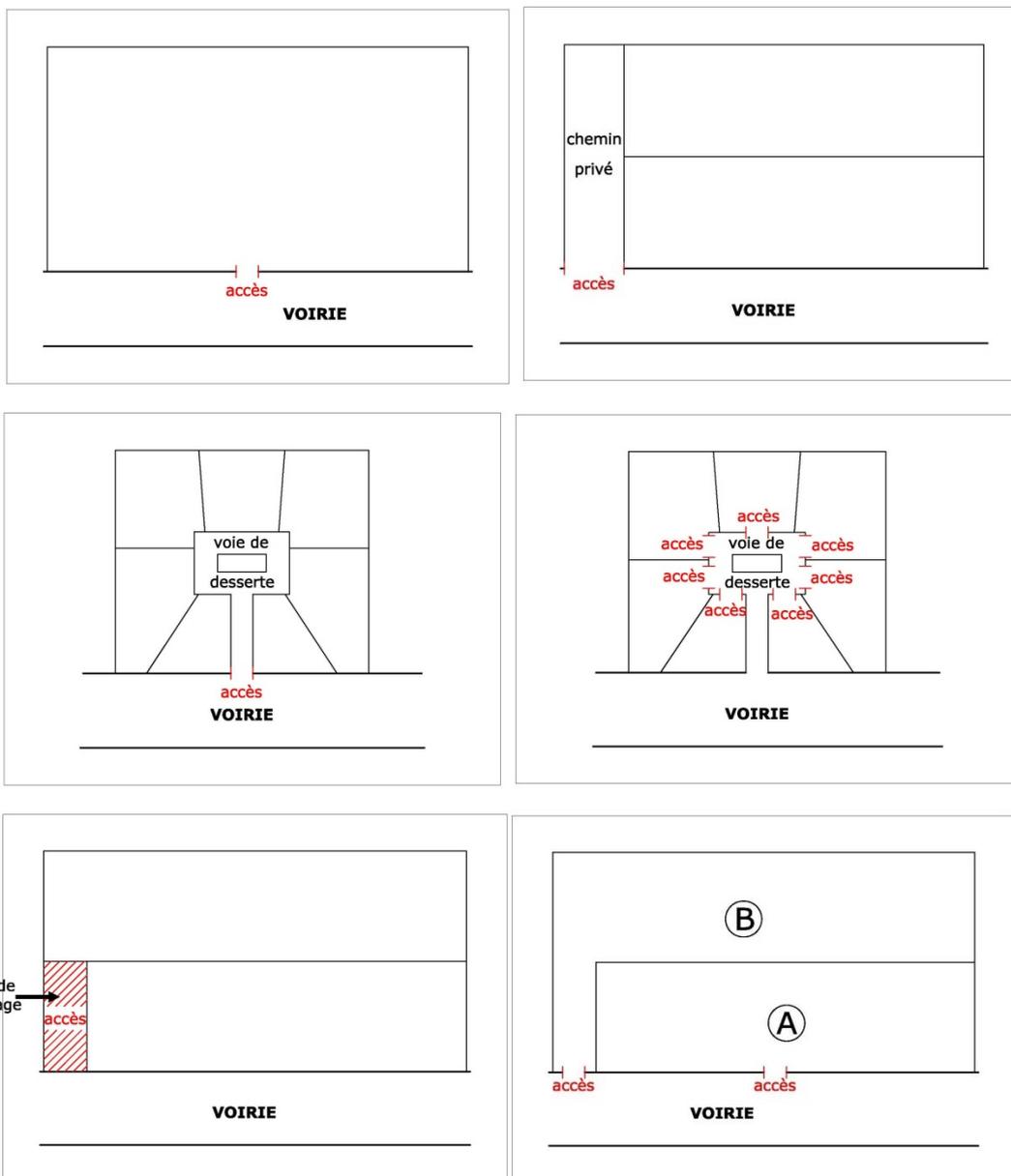
- Eléments du PLU modifiés : liste des PE n°5.7.a et plan des PE n°5.7.b.

Concernant la pièce Lexique n°3.10, au vu des modifications faites à l'article 3 du règlement des zones UB et UC, et du paragraphe sur les voies internes et emprise des servitudes de passage desservant la construction, le schéma représentant la servitude de passage dans la définition de l'accès est supprimé.

AVANT :

Accès : il s'agit de la possibilité de se raccorder à une voie de desserte : il s'agit d'une ouverture, en façade du terrain, donnant sur la voie de desserte (portail, porche,...) et du cheminement y conduisant appelé voie d'accès (bande d'accès ou servitude de passage à condition qu'elle réunisse les conditions de sécurité nécessaires).

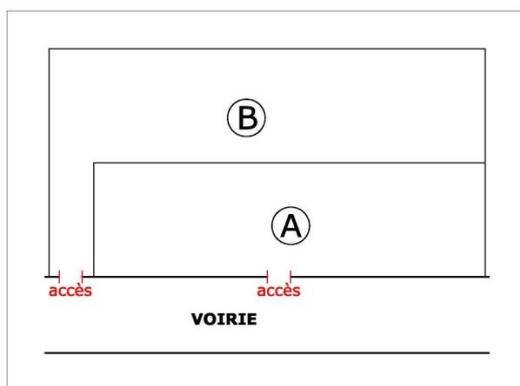
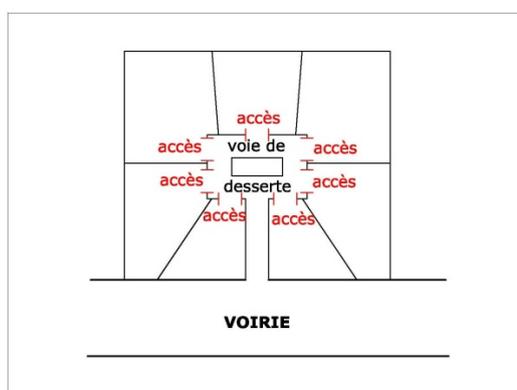
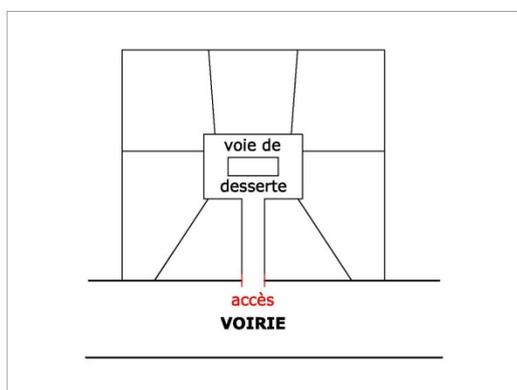
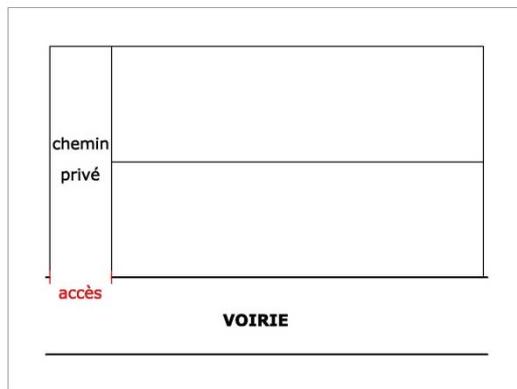
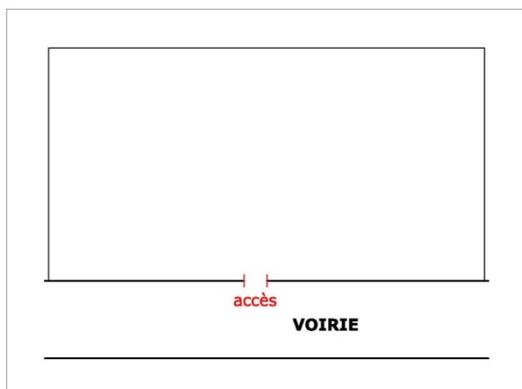
PA



APRES :

Accès : il s'agit de la possibilité de se raccorder à une voie de desserte : il s'agit d'une ouverture, en façade du terrain, donnant sur la voie de desserte (portail, porche,...) et du cheminement y conduisant appelé voie d'accès (bande d'accès ou servitude de passage à condition qu'elle réunisse les conditions de sécurité nécessaires).

PA



- Élément du PLU modifié : Lexique n°3.10.

2.6 – MODIFICATION DE DEUX OAP

Pour prendre en compte le projet de construction d'un EHPAD dans l'OAP n°2 concernant les ZAC Central Parc/Bois Ribert (transfert de l'EHPAD situé actuellement au n° 21 de l'avenue André Ampère), il est ajouté :

- dans le paragraphe 3 sur les éléments du programme : le projet prévoit entre autres le transfert de l'EHPAD situé actuellement au n° 21 de l'avenue Ampère sur le site de Central Parc. [Il est précisé le futur emplacement de l'EHPAD, suite aux recommandations du commissaire-enquêteur dans son rapport et ses conclusions.](#)
- dans le paragraphe 5 sur les orientations graphiques d'aménagement au paragraphe 5 : la tranche 3 côté Est est modifiée, pour indiquer que la principale affectation est à dominante habitat intermédiaire/collectif.

AVANT :

❖ 3. LES ELEMENTS DE PROGRAMMES

Le projet prévoit entre autres :

- La création à terme d'environ 800 logements avec une mixité des modes d'habitation (petits immeubles, maisons individuelles, maisons de ville, parcelles libres de constructeurs, de différentes tailles...), organisée autour d'un grand mail paysager.
- Le développement d'une offre de logement social (représentant globalement 25% des logements collectifs produits sur l'ensemble de la zone, ce pourcentage pourra évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur).
- Un équipement d'intérêt collectif, une maison de quartier.
- Des espaces verts publics.
- Une offre foncière économique dans le cadre du développement du Parc d'Activités "Equatop" :
Un foncier cessible de plus de dix hectares, modulable, permettant d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales, commerciales, tertiaires, de services et/ou industrielles.
- Un maillage de circulations douces. [...]

❖ 5. ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT

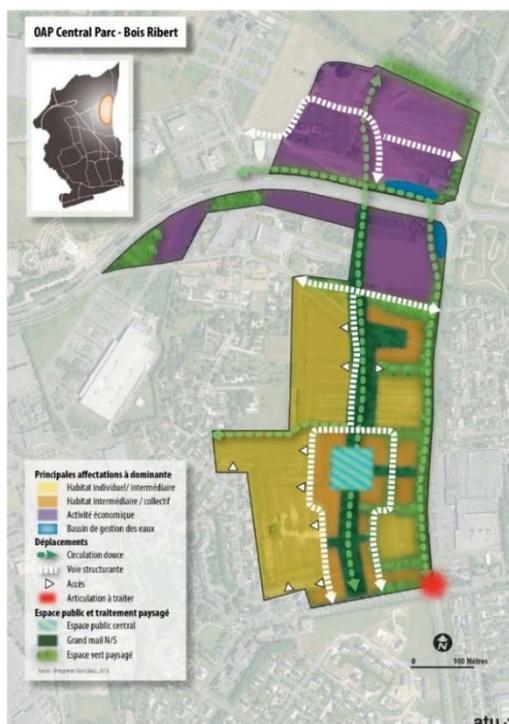
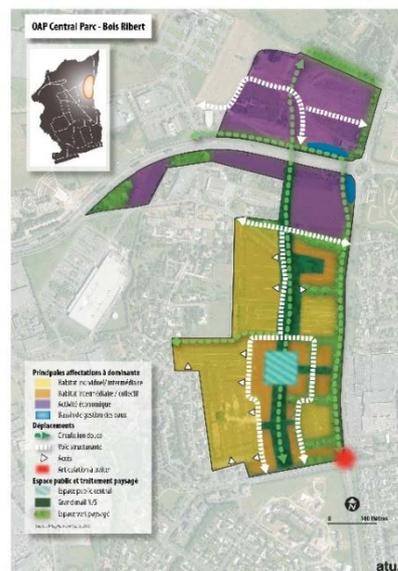
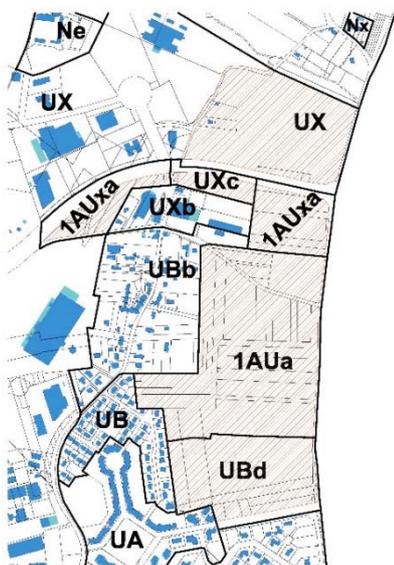


TABLEAU DES OAP :

OAP	DATE	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE AVOISINANTE en m ²
2-2018	01 mars 2018	1AUa 1AUxa Ubd UX UXc	Site Central Parc – Bois Ribert	<p><u>Bois Ribert :</u></p> <p>AH n°30 (782m²), 31 (1208m²), 32 (2301m²), 33 (109m²), 112 (1548m²), 154 (5231m²), 155 (2634m²), 157 (11382m²), 158 (8293m²), 159 (8261m²), 160 (9607m²), 161 (9 m²), 162 (1121m²), 163 (865m²), 164 (461m²), 166 (8927m²), 168 (11m²), 170 (13m²) et 196 (13105m²)</p> <p><u>Central Parc :</u></p> <p>AH n°3 (2885m²), 4 (265m²), 5 (270m²), 6 (1912m²), 7 (570m²), 8 (12560m²), 9 (3350m²), 10 (3350m²), 17 (5797m²), 93 (1267m²), 110 (8103m²), 113 (1043m²), 116 (196m²), 117 (9754m²), 119 (1192m²) et 121 (1429m²)</p> <p>AO n°1 (6351m²), 2 (8824m²), 3 (2223m²), 4 (3500m²), 5 (3068m²), 6 (3039m²), 7 (6321m²), 59 (413m²), 61 (140m²), 63 (140m²) et 493 (87994m²)</p> <p>AN n°21 (2989m²), 22 (1567m²), 23 (4649m²), 24 (1852m²), 25 (2850m²), 26 (11702m²), 27 (3334m²), 28 (5824m²), 29 (7434m²), 30 (1040m²), 31 (4829m²), 32 (1060m²), 33 (832m²), 34 (8281m²), 89 (1440m²), 115 (124m²), 120 (2988m²), 131 (20m²), 148 (1928m²), 151 (539m²), 154 (3m²), 157 (123m²), 160 (1201m²), 162 (514m²), 206 (743m²), 236p (127m²), 238 (143m²) et 242 (3911m²)</p>	325 598 m ²



APRES :

❖ 3. LES ELEMENTS DE PROGRAMMES

Le projet prévoit entre autres :

- La création à terme d'environ 800 logements avec une mixité des modes d'habitation (petits immeubles, maisons individuelles, maisons de ville, parcelles libres de constructeurs, de différentes tailles...), organisée autour d'un grand mail paysager.
- Le développement d'une offre de logement social (représentant globalement 25% des logements collectifs produits sur l'ensemble de la zone, ce pourcentage pourra évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur).
- Un équipement d'intérêt collectif, une maison de quartier.
- Le transfert de l'EHPAD situé actuellement au n° 21 de l'avenue Ampère sur le site de Central Parc. Son futur emplacement sera sur la tranche 1 de Central Parc entre l'allée Charles Barrier et l'allée Bruno Ménard, le long de la rue Didier Edon.
- Des espaces verts publics.
- Une offre foncière économique dans le cadre du développement du Parc d'Activités "Equatop" :
Un foncier cessible de plus de dix hectares, modulable, permettant d'accueillir de nouvelles entreprises artisanales, commerciales, tertiaires, de services et/ou industrielles.
- Un maillage de circulations douces.

❖ 5. ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT

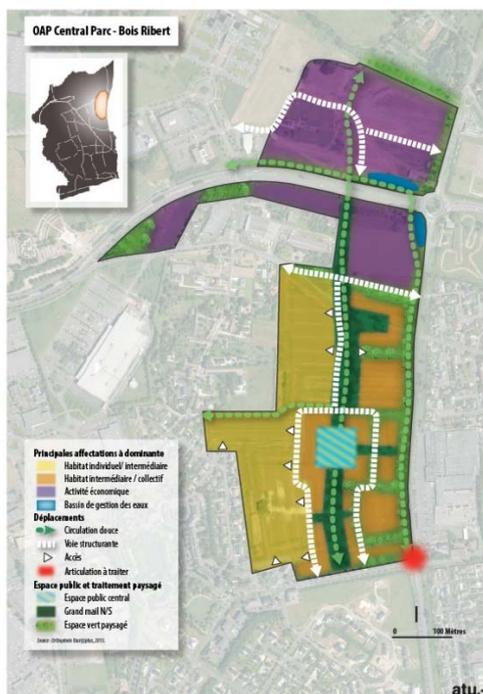
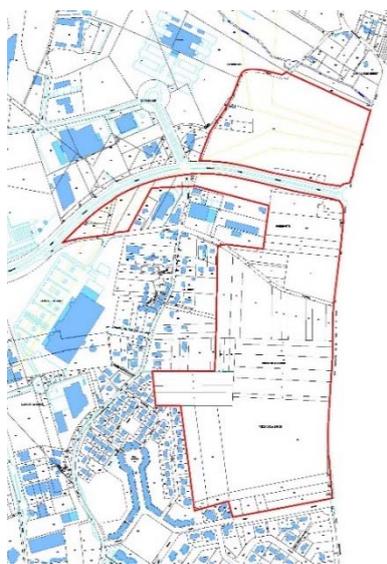
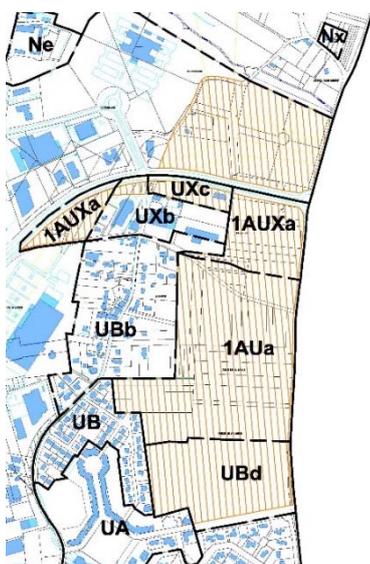


TABLEAU DES OAP :

OAP	DATE	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE AVOISINANTE en m ²
2-2018	01 mars 2018	1AUa 1AUxa Ubd UX UXc	Site Central Parc – Bois Ribert	<p><u>Bois Ribert :</u></p> <p>AH n°30 (782m²), 31 (1208m²), 32 (2301m²), 33 (109m²), 112 (1548m²), 154 (5231m²), 155 (2634m²), 157 (11382m²), 158 (8293m²), 159 (8261m²), 160 (9607m²), 161 (9 m²), 162 (1121m²), 163 (865m²), 164 (461m²), 166 (8927m²), 168 (11m²), 170 (13m²) et 196 (13105m²)</p> <p><u>Central Parc :</u></p> <p>AH n°3 (2885m²), 4 (265m²), 5 (270m²), 6 (1912m²), 7 (570m²), 8 (12560m²), 9 (3350m²), 10 (3350m²), 17 (5797m²), 93 (1267m²), 110 (8103m²), 113 (1043m²), 116 (196m²), 117 (9754m²), 119 (1192m²) et 121 (1429m²)</p> <p>AO n°1 (6351m²), 2 (8824m²), 3 (2223m²), 4 (3500m²), 5 (3068m²), 6 (3039m²), 7 (6321m²), 59 (413m²), 61 (140m²), 63 (140m²) et 493 (87994m²)</p> <p>AN n°21 (2989m²), 22 (1567m²), 23 (4649m²), 24 (1852m²), 25 (2850m²), 26 (11702m²), 27 (3334m²), 28 (5824m²), 29 (7434m²), 30 (1040m²), 31 (4829m²), 32 (1060m²), 33 (832m²), 34 (8281m²), 89 (1440m²), 115 (124m²), 120 (2988m²), 131 (20m²), 148 (1928m²), 151 (539m²), 154 (3m²), 157 (123m²), 160 (1201m²), 162 (514m²), 206 (743m²), 236p (127m²), 238 (143m²) et 242 (3911m²)</p>	325 598 m ²



L'OAP n°6 concernant le site de la Gruette est modifié pour inclure les parcelles BC 58 (1 201m²) et 210 (206m²). En effet, l'objectif est d'intégrer dans sa globalité l'unité foncière du propriétaire des parcelles BC 43, 56, 57, 449 déjà incluses dans l'OAP afin d'avoir un projet cohérent, les parcelles BC 58 et 210 complétant cette unité foncière. Et par conséquent, dans un souci d'équilibre du paysage urbain et du carrefour, dans la continuité des collectifs déjà réalisés sur le côté Est de la voie de desserte du projet 1^{ère} tranche, il sera prévu la création de collectifs de même hauteur entre R+1+A ou R+2+C, de l'autre côté de la voie côté Ouest.

Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1^{er} mars 2018.

Par ailleurs, les surfaces de zones ont été recalculées suite à l'observation du commissaire-enquêteur dans son rapport et ses conclusions.

AVANT :

❖ 2. LES OBJECTIFS (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Le site est desservi par la voie existante (rue Georges Guérard) récemment réalisée sur la 1^{ère} tranche et qui se termine en impasse pour le moment.

Le site représente une surface de 1,8 ha qui sera aménagé selon les objectifs suivants : [...]

❖ 3. LES ELEMENTS DE PROGRAMME

Le projet prévoit entre autres :

- La réalisation d'environ une trentaine de logements.
- La réalisation majoritairement de petits immeubles collectifs reprenant les mêmes caractéristiques que ceux de la 1^{ère} tranche et représentant une trentaine de logements collectifs, au sud de la voie de desserte (prolongement de la rue Georges Guérard). [...]

❖ 4. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

[...]



❖ 5. LES ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT

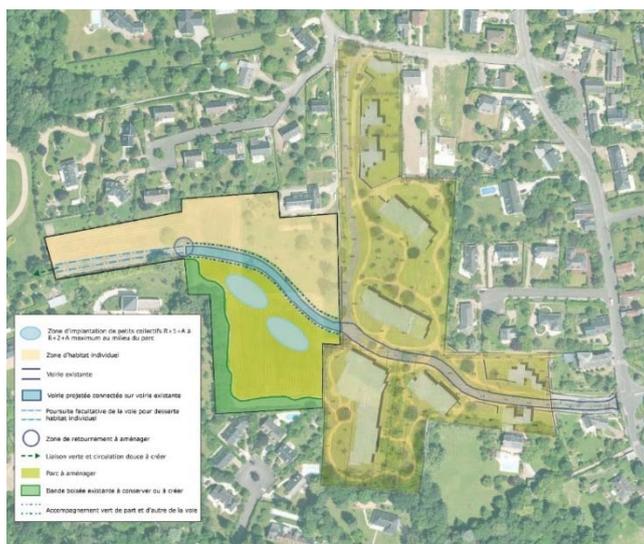
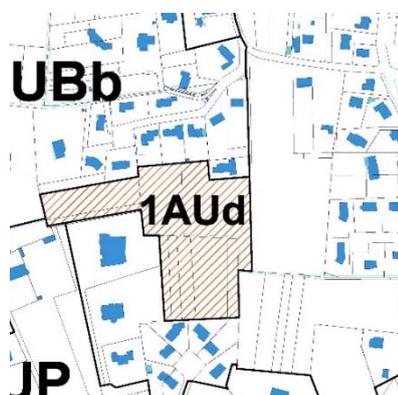


TABLEAU DES OAP :

OAP	DATE	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE AVOISINANTE en m ²
6-2018	01 mars 2018	1AUd	La Gruette Aménagement d'habitat individuel et de petits collectifs de R+1+A à R+2+A maximum	BC n°43 (2652m ²), 51 (3014m ²), 52 (701m ²), 53 (824m ²), 54 (1177m ²), 55 (2847m ²), 56 (886m ²), 57 (5045m ²) et 295 (601m ²)	17 747 m ²



APRES :

❖ 2. LES OBJECTIFS (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Le site est desservi par la voie existante (rue Georges Guérard) récemment réalisée sur la 1^{ère} tranche et qui se termine en impasse pour le moment.

Le site représente une surface de 1,92 ha 1,77 ha qui sera aménagé selon les objectifs suivants : [...]

❖ 3. LES ELEMENTS DE PROGRAMME

Le projet prévoit entre autres :

- La réalisation d'environ une cinquantaine trentaine de logements.

- La réalisation majoritairement de petits immeubles collectifs reprenant les mêmes caractéristiques que ceux de la 1^{ère} tranche et représentant une **cinquantaine trentaine** de logements collectifs, **de part et d'autre** au sud de la voie de desserte (prolongement de la rue Georges Guérard). [...]

❖ 4. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

[...]



❖ 5. LES ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT

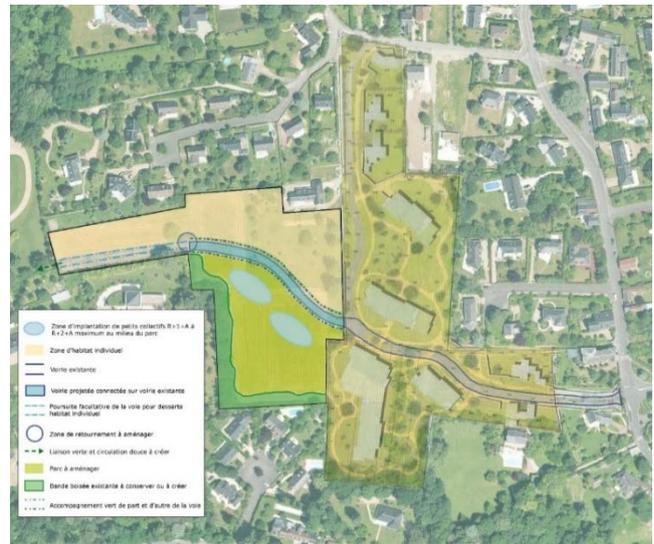
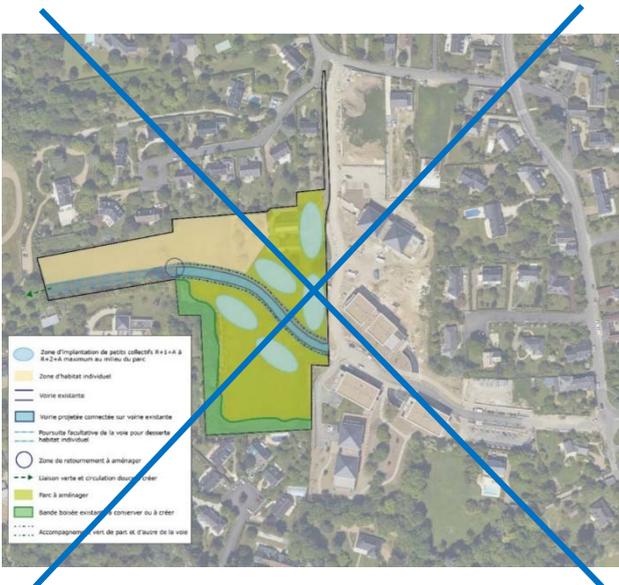
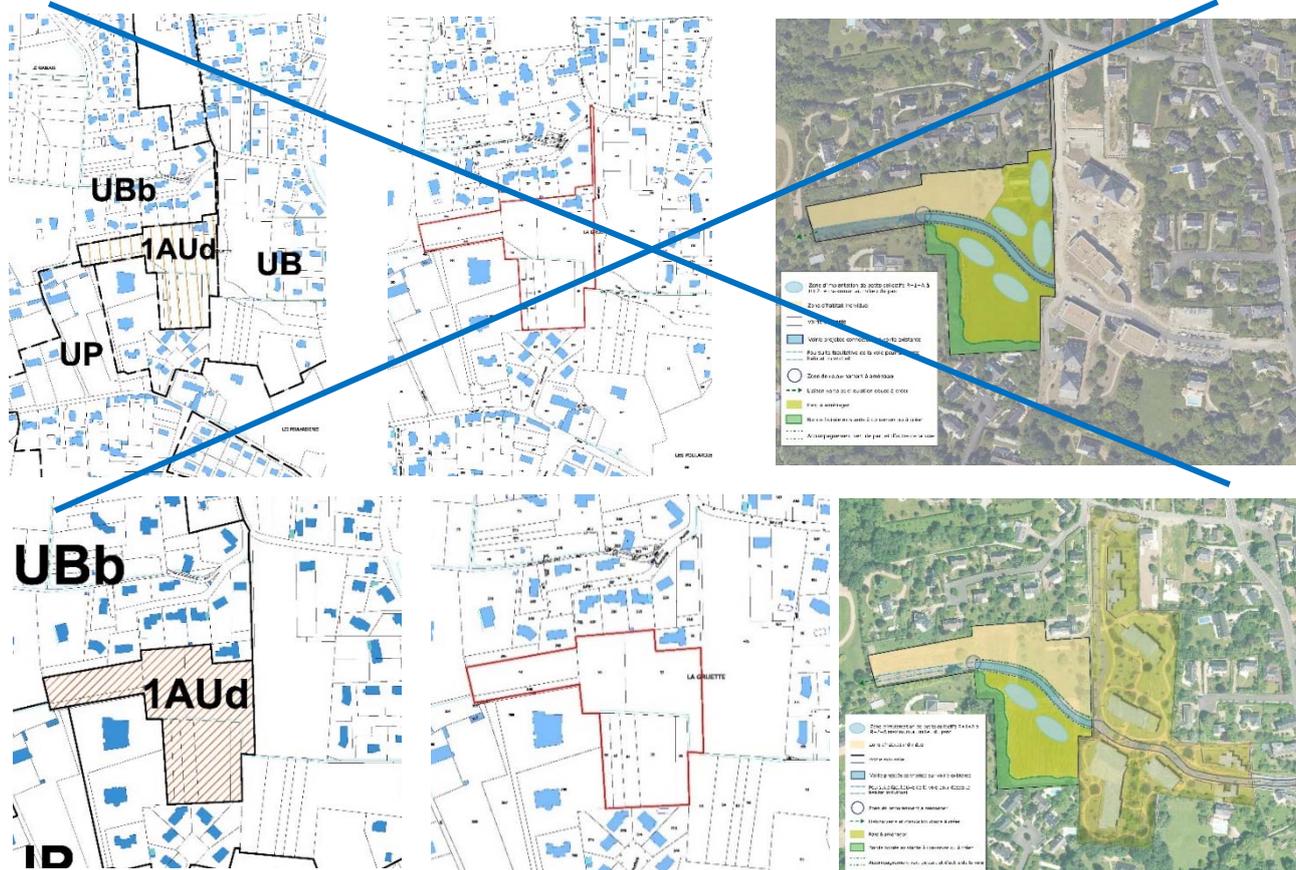


TABLEAU DES OAP :

OAP	DATE	ZONAGE DU PLU	DESIGNATION DES OPERATIONS	PARCELLES	SURFACE AVOISINANTE en m ²
6-2018	01 mars 2018	1AUd	La Gruette Aménagement d'habitat individuel et de petits collectifs de R+1+A à R+2+A maximum	BC n°43 (2652m ²), 51 (3014m ²), 52 (701m ²), 53 (824m ²), 54 (1177m ²), 55 (2847m ²), 56 (886m ²), 57 (5045m ²), 58 (1201m²) , 210 (206m²) et 295 (601m ²)	19 200 m² 17 747 m ²



➤ Eléments du PLU modifié : Tableau et liste des OAP pièces n°4, plans de zonage n°3.2 et 3.6.

2.7 – MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES

- Dispositions applicables à la zone 1AU : dans la présentation du secteur 1AUd, la Gruette, ~~il doit être pris en compte les modifications liées à l'OAP n°6 concernant le site de la Gruette (inclusion des parcelles BC 58 (1 201m²) et 210 (206m²) dans le périmètre de l'OAP) entraînant une modification de la zone 1AUd et donc de sa superficie.~~

Compte tenu des nombreuses observations de la population et des nombreux signataires de pétitions contre l'OAP n°6 de la Gruette modifiée, cette modification est abandonnée. L'OAP n°6 de la Gruette est maintenue dans sa version d'origine du PLU du 1^{er} mars 2018.

Par ailleurs, les surfaces de zones ont été recalculées suite à l'observation du commissaire-enquêteur dans son rapport et ses conclusions.

AVANT :

➤ Le secteur 1AUd, la Gruette

Le secteur constitue une poche non urbanisée d'une superficie restreinte (1,88 hectares), inscrite dans un site marqué par un urbanisme de grande propriété et par une topographie en pente en direction de la vallée de la Choisille. Il constituera la dernière tranche d'aménagement du secteur (la partie Est est en cours d'aménagement dans le prolongement de l'avenue de la République) et comprendra une liaison douce permettant de relier le plateau à la vallée.

APRES :

➤ Le secteur 1AUd, la Gruette

Le secteur constitue une poche non urbanisée d'une superficie restreinte (~~1,92~~ 1,77 hectares), inscrite dans un site marqué par un urbanisme de grande propriété et par une topographie en pente en direction de la vallée de la Choisille. Il constituera la dernière tranche d'aménagement du secteur (la partie Est est en cours d'aménagement dans le prolongement de l'avenue de la République) et comprendra une liaison douce permettant de relier le plateau à la vallée.

- Dispositions applicables à la zone 1AU : concernant le secteur 1AUa, une erreur matérielle est constatée. En effet, les 25% minimum de logements sociaux ne sont pas calculés au sein de chaque programme de logements mais au regard de l'ensemble du site Central Parc.

AVANT :

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux, sous réserve d'évolution de la loi. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme en respectant au maximum la mixité sociale.

APRES :

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux, sous réserve d'évolution de la loi. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme en respectant au maximum la mixité sociale.

Concernant le secteur 1AUa Central Parc, les 25% minimum de logements sociaux sont calculés au regard de l'ensemble du site Central Parc et non par projet de logements. Ainsi, la répartition de ces logements se fait globalement au regard de l'ensemble du site.

- Dispositions applicables à la zone UB : concernant le secteur UBd, une erreur matérielle est constatée. En effet, les 25% minimum de logements sociaux ne sont pas calculés au sein de chaque programme de logements mais au regard de l'ensemble du site Central Parc.

AVANT :

Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme en respectant au maximum la mixité sociale.

APRES :

Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme en respectant au maximum la mixité sociale.

Concernant le secteur UBd, les 25% minimum de logements sociaux sont calculés au regard de l'ensemble du site Central Parc et non par projet de logements. Ainsi, la répartition de ces logements se fait globalement au regard de l'ensemble du site.

- Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières - zone 1AU, secteur 1AUa : concernant le secteur 1AUa, une erreur matérielle est constatée. En effet, les 25% minimum de logements sociaux ne sont pas calculés au sein de chaque programme de logements mais au regard de l'ensemble du site Central Parc.

AVANT :

De plus, dans les secteurs 1AUa, 1AUc et 1AUd, pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme en respectant au maximum la mixité sociale.

APRES :

De plus, dans les secteurs 1AUc et 1AUd, pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme en respectant au maximum la mixité sociale.

Concernant le secteur 1AUa, les 25% minimum de logements sociaux sont calculés au regard de l'ensemble du site Central Parc et non par projet de logements. Ainsi, la répartition de ces logements se fait globalement au regard de l'ensemble du site.

- Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières - zone UB, secteur UBd : concernant le secteur UBd, une erreur matérielle est constatée. En effet, les 25% minimum de logements sociaux ne sont pas calculés au sein de chaque programme de logements mais au regard de l'ensemble du site Central Parc.

AVANT :

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol suivantes, sous conditions particulières :

[...]

- Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme en respectant au maximum la mixité sociale.

APRES :

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol suivantes, sous conditions particulières :

[...]

- Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme en respectant au maximum la mixité sociale.

Concernant le secteur UBd, les 25% minimum de logements sociaux sont calculés au regard de l'ensemble du site Central Parc et non par projet de logements. Ainsi, la répartition de ces logements se fait globalement au regard de l'ensemble du site.

- Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières - zone UA, secteur UAc : afin de répondre aux besoins engendrés par le projet de constructions, le nombre d'annexes ne doit pas être limité (garages,...). Par conséquent, la limitation du nombre d'annexes en zone UA prévue à l'article 2 ne s'applique pas au secteur UAc.

AVANT :

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol suivantes, sous conditions particulières :

[...]

- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes (dans la limite de deux hors piscine), à destination d'habitation.

APRES :

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol suivantes, sous conditions particulières :

[...]

- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes (dans la limite de deux hors piscine), à destination d'habitation, **excepté en secteur UAc.**
- Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières - toutes zones exceptées les zones UP et UC : pour encourager les nouvelles technologies en matière de production d'énergie, il est rajouté à l'article 2 de toutes les zones exceptées en zones UP et UC qui demeurent inchangées au vu de leurs caractéristiques, la possibilité de prévoir des installations de production d'énergie utilisant l'énergie solaire.

AVANT :

- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, dont l'usage est lié aux besoins de la construction et qui s'intègre à l'environnement existant (éoliennes individuelles).

APRES :

- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent **ou l'énergie solaire** dont l'usage est lié aux besoins de la construction et s'intégrant à l'environnement existant.
- Article 3 : Accès et voirie - zones UB et UC : un paragraphe spécifique aux voies internes et à l'emprise des servitudes de passage permettant de desservir la construction est créé pour clarifier la règle concernant la longueur du chemin d'accès.
Par ailleurs, les constructions situées à 4m ou à moins de 4m de part et d'autres du chemin d'accès sont interdites, pour des raisons de sécurité et de circulation. Le but est de préserver les cœurs d'ilot et assurer un confort de vie aux riverains. Pour les mêmes raisons, la création d'un chemin d'accès à côté d'un autre chemin d'accès est interdite.

AVANT :

ACCES

Les nouvelles constructions doivent respecter les règles suivantes : [...]

APRES :

ACCES

Les nouvelles constructions doivent respecter les règles suivantes :

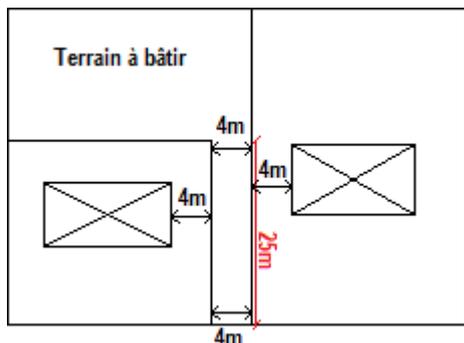
[...]

VOIES INTERNES ET EMPRISE DES SERVITUDES DE PASSAGE DESSERVANT LA CONSTRUCTION

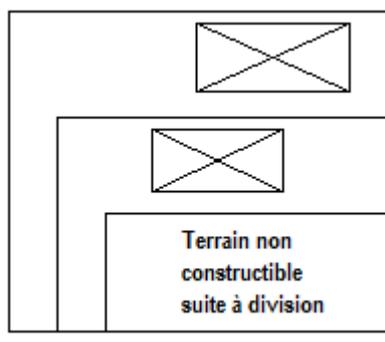
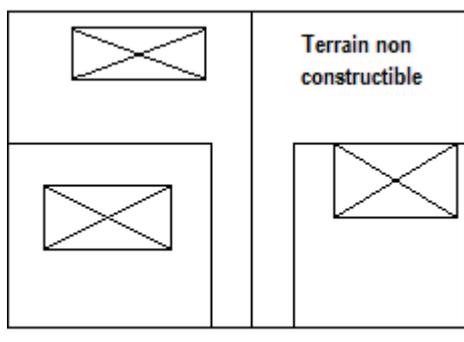
Les voies ou emprises doivent avoir une longueur maximum de 25m et une largeur sur toute la longueur du chemin d'accès de 4m minimum pour les projets de moins de trois logements.

Les voies ou emprises doivent avoir une largeur sur toute la longueur du chemin de 5,50m minimum pour les projets de trois logements et plus.

La création d'un chemin d'accès situé à 4m ou à moins de 4m de part et d'autre de constructions neuves ou existantes est interdite.



La création d'un chemin d'accès à côté d'un autre chemin d'accès est interdite.



- Article 3 : Accès et voirie - zones UC et UP : dans un souci de sécurité de la desserte routière de terrains (notamment pour les véhicules incendie) et pour des raisons liées aux spécificités paysagères et patrimoniales de ces zones, les voies en impasse sont interdites dans ces deux zones.

AVANT :

Les voies effectuées en plusieurs étapes et les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour (placette de retournement, tourne-bride, voie en « T »,...).

APRES :

Les voies effectuées en plusieurs étapes doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour (placette de retournement, tourne-bride, voie en « T »,...).

Les voies en impasse sont interdites.

- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - toutes zones : pour favoriser l'intégration paysagère des annexes, il est précisé que celles-ci pourront être réalisées en continuité du bâti existant sans faire saillie par rapport à l'alignement existant.

AVANT :

Cet article s'applique vis-à-vis des voies publiques ou ouvertes à la circulation du public et ne comprend pas les propriétés publiques non qualifiables de voies de circulation qui sont traitées comme des terrains privés. [...]

APRES :

Cet article s'applique vis-à-vis des voies publiques ou ouvertes à la circulation du public et ne comprend pas les propriétés publiques non qualifiables de voies de circulation qui sont traitées comme des terrains privés.

Les annexes peuvent être réalisées en continuité du bâti existant sans faire saillie par rapport à l'alignement existant, sous réserve de l'environnement existant afin de conserver une homogénéité par rapport à l'alignement de la rue.

- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - toutes zones : dans le cas d'un terrain placé à l'angle de deux ou plusieurs voies existantes ou futures, la règle s'applique par rapport à la voie principale. Devant la difficulté à déterminer la voie principale, il est décidé de clarifier la règle en appliquant l'article 6 par rapport à toute voie ou emprise publique contiguë au terrain. Dès lors, la phrase concernant un terrain placé à l'angle de deux ou plusieurs voies est supprimée.

AVANT :

Les dispositions de l'article doivent, dans le cas d'un terrain placé à l'angle de deux ou plusieurs voies existantes ou futures, recevoir application par rapport à la voie principale [...].

APRES :

Les dispositions de l'article doivent, dans le cas d'un terrain placé à l'angle de deux ou plusieurs voies ou emprises existantes ou futures, recevoir application par rapport à toutes les voies ou emprises publiques [...].

- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - secteur UAa : afin de permettre la réalisation du projet Cœur de Ville 1bis, ce dernier est inséré dans les cas particuliers au même titre que l'OAP Cœur de Ville 2. Le retrait passe de 20m à 30m afin d'assurer une qualité paysagère.

AVANT :

En secteur UAa, concernant l'OAP Cœur de Ville 2 :

L'implantation des constructions, extensions et annexes est à l'alignement, ou entre l'alignement et 20 m de retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.

APRES :

En secteur UAa, concernant l'OAP Cœur de Ville 2 et le projet Cœur de Ville 1bis :

L'implantation des constructions, extensions et annexes est à l'alignement, ou entre l'alignement et 30 m de retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.

- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - zone 1AUX : afin de répondre au développement économique et à la densification de la zone, le recul par rapport à l'alignement est diminué pour donner de la souplesse.

AVANT :

Sauf cas particuliers, l'implantation des constructions, annexes et extensions doivent se faire en continuité des constructions existantes avoisinantes avec une marge de recul de 10m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.

APRES :

Sauf cas particuliers, l'implantation des constructions, annexes et extensions doivent se faire en continuité des constructions existantes avoisinantes avec une marge de recul de 6m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.

- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - zone 1AUXa : pour s'aligner sur l'existant (zone UXc) le recul passe de 5 à 6m, et il est corrigé l'erreur matérielle en ajoutant la rue de la Fontaine de Mié concernant les voies publiques. Par ailleurs, le recul est moindre concernant les voies de desserte interne (appelées pour plus de clarté chemins d'accès ou voies internes) afin de répondre au mieux au développement économique et à la densification du secteur et donner de la souplesse. Il est également précisé l'alignement des constructions par rapport aux espaces verts et emprises publiques pour clarifier d'avantage la règle.

AVANT :

Dans la zone 1AUXa :

- Le long du boulevard André Georges Voisin, de la rue de la Pinauderie, de la rue des Bordiers : l'implantation des constructions doit se faire à 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.
- Le long des voies de desserte interne à la zone : l'implantation des constructions doit se faire à 20m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.

APRES :

Dans la zone 1AUXa :

- Le long du boulevard André Georges Voisin, de la rue de la Pinauderie, de la rue des Bordiers, **de la rue de la Fontaine de Mié** : l'implantation des constructions doit se faire à **6m** minimum de l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.
- Le long des voies **internes ou chemin d'accès** à la zone : l'implantation des constructions doit se faire à **6m** minimum de l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.
- **Le long des espaces verts et emprises publiques : l'implantation des constructions doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment prise à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente, ou prise au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou d'un toit plat ou prise au faîtage dans le cas d'un mur pignon avec un minimum de 5m.**

- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques - zone UXb : il est inclus le boulevard André Georges Voisin dans les cas particuliers suite à la modification de la limite de la zone, pour s'aligner sur l'existant (zone UXc et 1AUXa) :

AVANT :

CAS PARTICULIERS :

[...]

Dans la zone UXb :

- Le long du boulevard Charles de Gaulle : les constructions, leurs annexes et leurs extensions, doivent être implantées en continuité des constructions existantes avoisinantes le long de la voie.
- Le long de la rue de la Pinauderie : les constructions, leurs annexes et leurs extensions, doivent être implantées en continuité des constructions existantes avoisinantes le long de la voie.

APRES :

CAS PARTICULIERS :

[...]

Dans la zone UXb :

- Le long du boulevard Charles de Gaulle : les constructions, leurs annexes et leurs extensions, doivent être implantées en continuité des constructions existantes avoisinantes le long de la voie.
- Le long de la rue de la Pinauderie : les constructions, leurs annexes et leurs extensions, doivent être implantées en continuité des constructions existantes avoisinantes le long de la voie.
- **Le long du boulevard André Georges Voisin : l'implantation doit se faire avec une marge de recul de 6m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.**

- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - zone UB : dans un souci de bonne insertion des constructions dans le site, une règle concernant les cas de division foncière est instaurée : les lots issus de la division, ainsi que les lots bâtis existants doivent respecter les règles d'implantation du PLU. Pour faciliter l'évolution des constructions existantes, une distinction est faite entre les constructions neuves et les travaux sur constructions existantes. Afin d'assurer une qualité paysagère et une condition de vie, le recul par rapport aux limites séparatives passe à 4m pour les travaux sur constructions existantes et à 5m pour les constructions neuves.

AVANT :

Les prescriptions ainsi édictées sont également applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies privées existantes et futures.

L'implantation des constructions (constructions nouvelles, extensions, annexes) par rapport aux limites séparatives doit respecter l'ordonnement du bâti existant.

Dans tous les cas, la hauteur est calculée au nu de la façade par rapport au point le plus bas du sol environnant existant sur le terrain à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente, ou prise au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou d'un toit plat ou prise au faîtage dans le cas d'un mur pignon.

[...]

- Sur 20m de profondeur par rapport aux voies ou emprises publiques :

L'implantation de toutes constructions (constructions nouvelles, extensions et annexes) se fait soit :

- de limite séparative à limite séparative, excepté en secteurs UBb, UBc, UBd,
- le long d'une limite séparative,
- en retrait de chaque limite séparative.

Dans ces deux derniers cas la distance, en secteurs UB stricte et UBd, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

Dans ces deux derniers cas la distance, en secteurs UBa, UBb, UBc, concernant les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

Dans ces deux derniers cas la distance, en secteurs UBa, UBb, UBc, concernant les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

- Au-delà de 20m de profondeur par rapport aux voies ou emprises publiques :

La règle générale ci-dessous ne s'applique pas en secteur UBd.

REGLE GENERALE :

L'implantation des constructions n'est pas autorisée en limite séparative : dans ce cas, concernant les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

Concernant les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

CAS PARTICULIERS :

Seules sont autorisées, en limite séparative :

[...]

APRES :

Les prescriptions ainsi édictées sont également applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies privées existantes et futures.

L'implantation des constructions (constructions nouvelles, extensions, annexes) par rapport aux limites séparatives doit respecter l'ordonnement du bâti existant.

Dans tous les cas, la hauteur est calculée au nu de la façade par rapport au point le plus bas du sol environnant existant sur le terrain à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente, ou prise au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou d'un toit plat ou prise au faîtage dans le cas d'un mur pignon.

Dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de l'article 7 s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Lors d'une division d'un terrain déjà bâti pour créer un lot à bâtir, la totalité des parcelles issues de la division doivent respecter les règles d'implantation par rapport aux limites, y compris les constructions existantes.

[...]

Pour les constructions neuves :

Aucune distinction n'est faite concernant les 20m de profondeur.

CAS GENERAL :

L'implantation est interdite en limite séparative. La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5m.

EXCEPTION :

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire contigu, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Pour les travaux sur constructions existantes :

- Sur 20m de profondeur par rapport aux voies ou emprises publiques :

L'implantation de toutes constructions (constructions nouvelles, extensions et annexes) se fait soit :

- de limite séparative à limite séparative, excepté en secteurs UBb, UBc, UBd,
- le long d'une limite séparative,
- en retrait de chaque limite séparative.

Dans ces deux derniers cas la distance, en secteurs UB stricte et UBd, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un **minimum de 4m**.

Dans ces deux derniers cas la distance, en secteurs UBa, UBb, UBc, concernant les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un **minimum de 4m**.

Dans ces deux derniers cas la distance, en secteurs UBa, UBb, UBc, concernant les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un **minimum de 4m**.

- Au-delà de 20m de profondeur par rapport aux voies ou emprises publiques :

La règle générale ci-dessous ne s'applique pas en secteur UBd.

REGLE GENERALE :

L'implantation des constructions n'est pas autorisée en limite séparative : dans ce cas, concernant les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un **minimum de 4m**.

Concernant les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un **minimum de 4m**.

CAS PARTICULIERS :

Seules sont autorisées, en limite séparative :

[...]

↳ Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur celles des parcelles immédiatement contiguës, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - zones UA, UB, UC, 1AU : une précision est à apporter concernant le "plus ou moins 20m" du fait d'une difficulté d'application de la règle (interprétation du "plus ou moins" difficilement appréciable).

AVANT :

CAS PARTICULIERS :

Seules sont autorisées, en limite séparative :

↳ Lorsque cela est justifié par une amélioration architecturale, l'implantation en limite séparative est possible pour les extensions de constructions déjà existantes en limite séparative à plus ou moins de 20m par rapport aux voies et emprises publiques (cf croquis ci-dessous).

APRES :

CAS PARTICULIERS :

Seules sont autorisées, en limite séparative :

↳ Lorsque cela est justifié par une amélioration architecturale, l'implantation en limite séparative est possible pour les extensions de constructions déjà existantes en limite séparative à **20m minimum** par rapport aux voies et emprises publiques (cf croquis ci-dessous).

Toutefois, lorsqu'une construction sur la parcelle est implantée en limite séparative à moins de 20m de l'alignement des voies et emprises publiques actuelles, l'extension peut être implantée en limite séparative en continuité de l'existant, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement (respect de l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue, implantation en cohérence avec les constructions adjacentes).

- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - zone 1AUXa : le recul est harmonisé concernant l'implantation de l'ensemble des constructions (annexes et extensions comprises) par rapport aux limites séparatives, peu importe ce que la construction jouxte (un espace vert, un secteur d'habitation,...) afin de répondre au mieux au développement économique et à la densification du secteur et donner de la souplesse.

AVANT :

7.1. En périphérie du secteur :

Dans le cas où le terrain en périphérie du secteur est contigu avec un secteur d'habitation ou un espace vert existant ou futur, les constructions, leurs annexes et extensions doivent respecter une distance minimale de 15m par rapport aux limites séparatives.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, des annexes ou des extensions, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment prise à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente, ou prise au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou d'un toit plat ou prise au faîtage dans le cas d'un mur pignon avec un minimum de 4m.

APRES :

7.1. En périphérie du secteur :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, des annexes ou des extensions, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment prise à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente, ou prise au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou d'un toit plat ou prise au faîtage dans le cas d'un mur pignon avec un minimum de 5m.

- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - zone UA : afin de permettre la réalisation du projet Cœur de Ville 1bis, ce dernier est inséré au même titre que l'OAP Cœur de Ville 2 :

AVANT :

- Concernant l'OAP Cœur de Ville 2, l'implantation des constructions, extensions et annexes est à 3 m minimum de la limite séparative.

APRES :

- Concernant l'OAP Cœur de Ville 2 et le projet Cœur de Ville 1bis, l'implantation des constructions, extensions et annexes est à 3 m minimum de la limite séparative.

- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - zone UA, secteur UAc : actuellement dans le quartier Mailloux, des annexes sont implantées en limite séparative au-delà des 20m de profondeur par rapport aux voies ou emprises publiques. Pour conserver cette possibilité d'implantation pour le nouveau projet de constructions, il est autorisé dans les cas particuliers l'implantation en limite séparative d'annexes dans le secteur UAc.

AVANT :

CAS PARTICULIERS :

Seules sont autorisées, en limite séparative :

↳ Lorsque cela est justifié par une amélioration architecturale, l'implantation en limite séparative est possible pour les extensions de constructions déjà existantes en limite séparative à plus ou moins de 20m par rapport aux voies et emprises publiques (cf croquis ci-dessous).

[...]

APRES :

Seules sont autorisées, en limite séparative :

↳ **L'implantation d'annexes de constructions situées en secteur UAc.**

↳ Lorsque cela est justifié par une amélioration architecturale, l'implantation en limite séparative est possible pour les extensions de constructions déjà existantes en limite séparative à plus ou moins de 20m par rapport aux voies et emprises publiques (cf croquis ci-dessous).

[...]

- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - zone N : dans un souci de clarification et de simplification de la règle, il convient de revoir le cas particulier pour l'implantation des extensions et annexes et de leur appliquer la même règle.

AVANT :

CAS PARTICULIER :

- Les annexes à destination d'habitation doivent être implantées à 3m minimum des limites séparatives.
- Pour les extensions de 40m² de surface plancher maximum, l'implantation doit obligatoirement être dans l'alignement de la construction principale, avec un minimum de 3m des limites séparatives.

APRES :

CAS PARTICULIER :

- L'implantation des extensions et annexes doit être à 3m minimum des limites séparatives. Toutefois, une dérogation à cette règle est possible pour respecter l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue, l'implantation doit être en cohérence avec les constructions adjacentes.
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - zone N : deux erreurs matérielles sont à corriger. En effet, il convient de supprimer "(cf schéma ci-dessous)", qui n'existe pas, et de supprimer « avec une possibilité d'implantation en limite séparative », le principe étant une implantation à 3m minimum des limites séparatives.

AVANT :

CONCERNANT LE SECTEUR NP :

L'implantation des constructions nouvelles, les extensions et annexes doit être à 3m minimum des limites séparatives, avec une possibilité d'implantation en limite séparative. Toutefois, une dérogation à cette règle est possible pour respecter l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue (cf schéma ci-dessous) (implantation en cohérence avec les constructions adjacentes).

APRES :

CONCERNANT LE SECTEUR NP :

L'implantation des constructions nouvelles, les extensions et annexes doit être à 3m minimum des limites séparatives. Toutefois, une dérogation à cette règle est possible pour respecter l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue (implantation en cohérence avec les constructions adjacentes).

- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété - zone UA : afin de permettre la réalisation du projet Cœur de Ville 1bis, ce dernier est sans objet au même titre que l'OAP Cœur de Ville 2. Egalement, pour permettre le projet de constructions quartier Mailloux, l'article 8 est sans objet pour le secteur UAc.

AVANT :

Concernant l'OAP Cœur de Ville 2 située dans la zone UAa, l'article 8 est sans objet.

APRES :

Concernant l'OAP Cœur de Ville 2 située dans la zone UAa, le projet Cœur de Ville 1bis et le secteur UAc, l'article 8 est sans objet.

- Article 9 : Emprise au sol des constructions - secteur 1AUa : pour densifier d'avantage et permettre la réalisation de projets, l'article 9 est sans objet pour les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation.

AVANT :**REGLE GENERALE :**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation de moins de trois logements est limitée à :
 - 45% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie $\leq 300\text{m}^2$,
 - 40% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie comprise entre 301m^2 et 699m^2 ,
 - 30% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie $\geq 700\text{m}^2$.
- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation est limitée à 25% de la surface du terrain.

[...]

APRES :**REGLE GENERALE :**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation de moins de trois logements est limitée à :
 - 45% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie $\leq 300\text{m}^2$,
 - 40% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie comprise entre 301m^2 et 699m^2 ,
 - 30% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie $\geq 700\text{m}^2$.
- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation est limitée à 25% de la surface du terrain.

➤ **L'article 9 est sans objet concernant les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation, dans le secteur 1AUa.**

[...]

- Article 9 : Emprise au sol des constructions - zone UA : pour densifier les projets du Cœur de Ville 2 et du Cœur de Ville 1bis et avoir une utilisation rationnelle de l'espace, l'emprise au sol passe de 30 à 50% de la surface du terrain.

AVANT :**REGLE GENERALE :**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation de moins de trois logements est limitée à :
 - 45% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie $< 700\text{m}^2$,
 - 40% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie $\geq 700\text{m}^2$.
- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation est limitée à 30% de la surface du terrain.

APRES :**REGLE GENERALE :**

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation de moins de trois logements est limitée à :
 - 45% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie $< 700\text{m}^2$,
 - 40% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie $\geq 700\text{m}^2$.

➤ L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation est limitée à 30% de la surface du terrain.

➤ Concernant l'OAP Cœur de Ville 2 et le projet Cœur de Ville 1bis, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain.

- Article 9 : Emprise au sol des constructions - zone UB : pour faciliter l'évolution des constructions existantes, une distinction est faite entre les constructions neuves et les travaux sur constructions existantes. De manière générale, l'emprise au sol est diminuée pour les constructions de moins de trois logements pour assurer une qualité paysagère de la zone et une condition de vie.

Par ailleurs, concernant le secteur UBd, dans un souci d'uniformité, l'emprise au sol est la même et est de 30% de la surface du terrain que ce soit pour les constructions d'habitation de plus ou moins trois logements ou à destination autre que d'habitation, excepté pour les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) pour lesquels l'emprise au sol est de 40% de la surface de terrain afin d'encourager ces projets. Concernant les annexes des constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation, pour densifier d'avantage, l'emprise au sol passe de 2,5% à 10% de la surface du terrain.

AVANT :

REGLE GENERALE :

➤ L'emprise au sol de l'ensemble de l'ensemble des constructions à destination d'habitation de moins de trois logements est limitée à :

- 45% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie $\leq 300\text{m}^2$,
- 40% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie comprise entre 301m^2 et 699m^2 ,
- 30% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie $\geq 700\text{m}^2$.
- Cas particulier en secteur UBd : 30% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie $\leq 699\text{m}^2$.

➤ L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation est limitée à 25% de la surface du terrain.

[...]

CAS PARTICULIERS :

Annexes :

[...]

En secteur UBd, l'emprise au sol des annexes des constructions à destination d'habitation de moins de trois logements est limitée à 30m^2 .

Dans tous les cas :

L'emprise au sol des annexes des constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation, est limitée à 2,5% de la surface du terrain.

L'emprise au sol est majorée à 3,5% de la surface du terrain en cas de locaux vélos annexes couverts.

[...]

APRES :

Pour les constructions neuves :

REGLE GENERALE :

➤ L'emprise au sol pour la construction à destination d'habitation de moins de trois logements est limitée à :

- 20% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie $< 700\text{m}^2$,
- 30% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie $\geq 700\text{m}^2$.

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation, est limitée à :
 - 20% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie < 700m²,
 - 25% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie ≥ 700m².
- En secteur UBd : l'emprise au sol est de 30% de la surface du terrain, excepté pour les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) pour lesquels l'emprise au sol est de 40% de la surface du terrain.

Pour les travaux sur constructions existantes :

REGLE GENERALE :

- L'emprise au sol pour une construction de moins de trois logements est limitée à :
 - 30% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie < 700m²,
 - 35% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie ≥ 700m².
- L'emprise au sol pour une construction à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation, est limitée à :
 - 20% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie < 700m²,
 - 25% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie ≥ 700m².

[...]

CAS PARTICULIERS :

Annexes :

[...]

■ En secteur UBd, l'emprise au sol des annexes des constructions à destination d'habitation de moins de trois logements est limitée à 30m².

Dans tous les cas :

L'emprise au sol des annexes des constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation, est limitée à 2,5% de la surface du terrain.

L'emprise au sol est majorée à 3,5% de la surface du terrain en cas de locaux vélos annexes couverts.

En secteur UBd, l'emprise au sol des annexes des constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation, est limitée à 10% de la surface du terrain.

[...]

- Article 9 : Emprise au sol des constructions - zone UB : une erreur matérielle est à corriger concernant la superficie des terrains.

AVANT :

CAS PARTICULIERS :

Annexes : [...]

- à 70m² pour les terrains d'une superficie comprise entre 1000m² et 1099 m²,

APRES :

CAS PARTICULIERS :

Annexes : [...]

- à 70m² pour les terrains d'une superficie comprise entre 1000m² et 1999 m²,

- Article 10 : Hauteur maximale des constructions - zone UA, secteur UAc : actuellement dans le quartier Mailloux, la hauteur maximale des constructions est à R+5+combles. Pour conserver cette hauteur dans le nouveau projet de reconstructions et réhabilitation, l'article est modifié : la hauteur maximale permise dans le secteur UAc est R+5+combles maximum dans la limite de 24m ou R+4+attique maximum avec toit plat dans la limite de 18m ou R+4+attique maximum avec toit en pente dans la limite de 22m. Il est également précisé pour ce secteur que la hauteur des annexes est de R ou R+combles maximum, dans la limite de 5m.

AVANT :

CAS PARTICULIERS :

[...]

• Dans le secteur UAa :

- Concernant les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, la hauteur des constructions et des extensions est de R+1 ou R+combles maximum, dans la limite de 8m.

- Concernant les autres constructions, la hauteur des constructions et des extensions est de R+3+combles ou R+3+attique maximum, dans la limite de 19m.

[...]

Construction des annexes :

[...]

APRES :

CAS PARTICULIERS :

[...]

• Dans le secteur UAa :

- Concernant les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, la hauteur des constructions et des extensions est de R+1 ou R+combles maximum, dans la limite de 8m.

- Concernant les autres constructions, la hauteur des constructions et des extensions est de R+3+combles ou R+3+attique maximum, dans la limite de 19m.

• Dans le secteur UAc :

La hauteur des constructions et des extensions est de R+5+combles maximum dans la limite de 24m ou R+4+attique maximum avec toit plat dans la limite de 18m ou R+4+attique maximum avec toit en pente dans la limite de 22m.

[...]

Construction des annexes :

[...]

- Pour les annexes dans le secteur UAc : la hauteur des annexes est de R ou R+combles maximum, dans la limite de 5m au point le plus haut selon le schéma ci-dessus.

- Article 10 : Hauteur des constructions - zone UB : il convient de corriger l'erreur matérielle suivante : le mot « même » est répété deux fois dans la phrase.
Concernant le secteur UBd, pour densifier d'avantage et permettre la réalisation de projets, la hauteur des constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) est précisée : elle est de R+3+attique, dans la limite de 19m.

AVANT :

Dans le secteur UBd :

- Pour les constructions de trois logements et plus situées le long de l'avenue André Ampère, leur hauteur est limitée à R+1+attique, dans la limite de 11m.
- Pour les autres constructions de trois logements et plus, leur hauteur est limitée à R+2+attique, dans la limite de 16m.
- Pour les autres constructions, leur hauteur est limitée à R+1 ou R+attique, dans la limite de 8m.

CONSTRUCTION DES EXTENSIONS

La règle de hauteur est la même que la règle générale.

APRES :

Dans le secteur UBd :

- Pour les constructions de trois logements et plus situées le long de l'avenue André Ampère, leur hauteur est limitée à R+1+attique, dans la limite de 11m.
- Pour les autres constructions de trois logements et plus, leur hauteur est limitée à R+2+attique, dans la limite de 16m.
- Pour les autres constructions, leur hauteur est limitée à R+1 ou R+attique, dans la limite de 8m.
- Pour les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), leur hauteur est limitée à R+3+attique, dans la limite de 19m.

CONSTRUCTION DES EXTENSIONS

La règle de hauteur est la même que la règle générale.

- Article 10 : Hauteur des constructions - zone UB, secteur UB stricte : ajouter qu'il s'agit de constructions à destination d'habitation, et que la règle de hauteur pour les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements est de R+1+combles ou R+1 maximum, dans la limite de 11m.

AVANT :

Dans le secteur UB stricte :

-Concernant les constructions à destinations de moins de trois logements, la hauteur des constructions et des extensions est de R+1+combles maximum, dans la limite de 11m.

APRES :

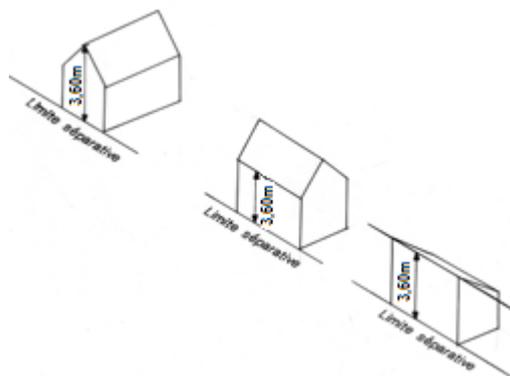
Dans le secteur UB stricte :

-Concernant les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, la hauteur des constructions et des extensions est de R+1+combles ou R+1 maximum, dans la limite de 11m.

- Article 10 : Hauteur des constructions - zones UA, UB, UC, 1AU, N : les schémas des annexes sont à compléter pour indiquer la hauteur des constructions dans toutes les situations.

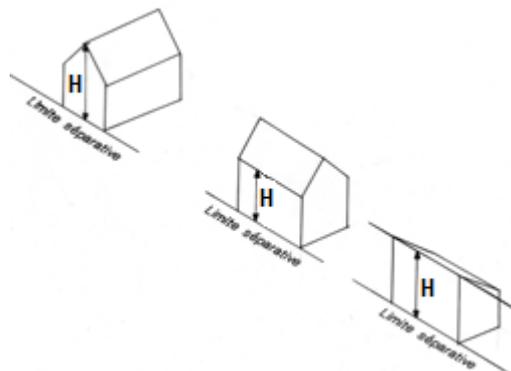
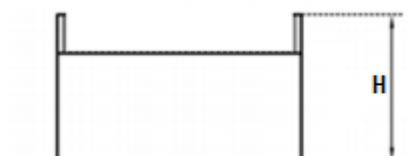
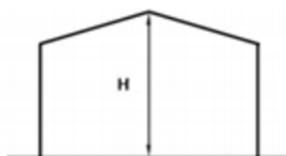
AVANT :

- Construction des annexes :



APRES :

- Construction des annexes :



- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - toutes zones sauf en zones UA et N : pour donner plus de souplesse aux projets de construction et donc permettre davantage de types de toit, le toit à double pente est remplacé par le toit pentu :

AVANT :

En zone UB :

11.1. COUVERTURES

11.1.1. Généralités

- En secteur UBd, le mode de couverture pour les constructions nouvelles et existantes, et leurs extensions est : le toit plat ou le toit à double pente avec ou sans croupes. Le mode de couverture pour les annexes est le toit plat ou toit à faible pente.
- En secteurs UB stricte, UBa, UBb, le mode de couverture privilégié pour les constructions nouvelles et existantes, et leurs extensions est le toit à double pente avec ou sans croupes.
- En secteur UBc, sauf concernant l'OAP Charles de Gaulle, les nouvelles constructions doivent avoir un toit à double pente avec ou sans croupes. Les toitures monopentes et quatre pans sont autorisés dès lors qu'ils ne constituent pas le mode principal de couverture.

En zones UC et UP :

11.1. COUVERTURES

11.1.1. Généralités

- Le mode de couverture autorisé est le toit à double pente avec ou sans croupes. [...]
- Le mode de couverture pour les annexes est le toit à double pente avec ou sans croupes. Le toit plat est autorisé uniquement si la construction principale est à toiture plate.

En zone UX :

11.1 COUVERTURES

11.1.1 Généralités

Le mode de toiture pour les constructions existantes et leur annexe est : toit à double pente avec ou sans croupes, le toit mono pan ou le toit plat.

Le mode de toiture pour les nouvelles constructions, annexes et extensions est le toit à double pente avec ou sans croupes, le toit mono pan ou le toit plat.

En zone 1AU :

11.1. COUVERTURES

11.1.1. Généralités

- En secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, le mode de couverture pour les constructions nouvelles et existantes, et leurs extensions est : le toit plat ou le toit à double pente avec ou sans croupes.

En zone 1AUX :

11.1 COUVERTURES

11.1.1 Généralités

Le mode de toiture pour les constructions existantes et leur annexe est : toit à double pente avec ou sans croupes, le toit mono pan ou le toit plat.

Le mode de toiture pour les nouvelles constructions, annexes et extensions est le toit à double pente avec ou sans croupes, le toit mono pan ou le toit plat.

APRES :

En zone UB :

11.1. COUVERTURES

11.1.1. Généralités

- En secteur UBd, le mode de couverture pour les constructions nouvelles et existantes, et leurs extensions est : le toit plat ou le toit **pentu** avec ou sans croupes. Le mode de couverture pour les annexes est le toit plat ou toit à faible pente.
- En secteurs UB stricte, UBa, UBb, le mode de couverture privilégié pour les constructions nouvelles et existantes, et leurs extensions est le toit pentu avec ou sans croupes.
- En secteur UBc, sauf concernant l'OAP Charles de Gaulle, les nouvelles constructions doivent avoir un toit **pentu** avec ou sans croupes. Les toitures monopentes et quatre pans sont autorisés dès lors qu'ils ne constituent pas le mode principal de couverture.

En zones UC et UP :

11.1. COUVERTURES

11.1.1. Généralités

- Le mode de couverture autorisé est le toit **pentu** avec ou sans croupes. [...]
- Le mode de couverture pour les annexes est le toit **pentu** avec ou sans croupes. Le toit plat est autorisé uniquement si la construction principale est à toiture plate.

En zone UX :

11.1 COUVERTURES

11.1.1 Généralités

Le mode de toiture pour les constructions existantes et leur annexe est : toit **pentu** avec ou sans croupes, le toit mono pan ou le toit plat.

Le mode de toiture pour les nouvelles constructions, annexes et extensions est le toit **pentu** avec ou sans croupes, le toit mono pan ou le toit plat.

En zone 1AU :

11.1. COUVERTURES

11.1.1. Généralités

- En secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, le mode de couverture pour les constructions nouvelles et existantes, et leurs extensions est : le toit plat ou le toit **pentu** avec ou sans croupes.

En zone 1AUX :

11.1 COUVERTURES

11.1.1 Généralités

Le mode de toiture pour les constructions existantes et leur annexe est : toit **pentu** avec ou sans croupes, le toit mono pan ou le toit plat.

Le mode de toiture pour les nouvelles constructions, annexes et extensions est le toit **pentu** avec ou sans croupes, le toit mono pan ou le toit plat.

- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Couverture -11.1.1, zones UA et UB : des précisions sur les toits plats sont apportées pour des raisons d'esthétisme et de clarification de la règle :

AVANT :

En zone UA :

11.1. COUVERTURES

11.1.1. Généralités

- Le mode de couverture pour les constructions nouvelles et existantes, et leurs extensions est : le toit plat ou le toit à double pente avec ou sans croupes. Les toitures monopentes et quatre pans sont autorisés dès lors qu'ils ne constituent pas le mode principal de couverture.
- Le mode de couverture pour les annexes est le toit plat ou toit à double pente avec ou sans croupes. Le toit monopan est autorisé à condition que l'annexe soit adossée à un mur de clôture.

[...]

En zone UB :

11.1. COUVERTURES

11.1.1. Généralités

[...]

➤ En secteurs UB stricte, UBa, UBb, le mode de couverture privilégié pour les constructions nouvelles et existantes, et leurs extensions est le toit à double pente avec ou sans croupes.

APRES :

En zone UA :

11.1. COUVERTURES

11.1.1. Généralités

➤ Les toits-plats sont interdits. Ils peuvent néanmoins être autorisés à titre ponctuel, également pour les extensions et les annexes, si l'environnement existant propose majoritairement des toits-plats ou s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public. Le but est leur intégration dans l'environnement existant.

➤ Les toitures monopentes et quatre pans sont autorisés dès lors qu'ils ne constituent pas le mode principal de couverture.

➤ Le toit monopan est autorisé pour l'annexe à condition que celle-ci soit adossée à un mur de clôture.

[...]

En zone UB :

11.1. COUVERTURES

11.1.1. Généralités

[...]

➤ En secteurs UB stricte, UBa, UBb, le mode de couverture privilégié pour les constructions nouvelles et existantes, et leurs extensions est le **toit pentu** avec ou sans croupes. **Les toits-plats sont interdits. Ils peuvent néanmoins être autorisés à titre ponctuel, également pour les extensions et les annexes, si l'environnement existant propose majoritairement des toits-plats ou s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public. Le but est leur intégration dans l'environnement existant.**

- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Couverture -11.1.2, zones UA, UB, 1AU ; UC, UP, UX et 1AUX hors immeubles d'habitation de trois logements et plus : pour effacer les difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre des demandes d'autorisation et d'occupation des sols, la définition de toit plat est modifiée :

AVANT :

11.1.2. Les angles de toit

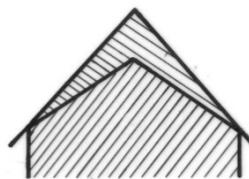
↪ Le toit est plat entre 0° et 35°.

↪ Lorsque le toit est en pente, les angles de toit autorisés sont :

- angle entre 35° et 50°.

Pour les immeubles d'habitation de trois logements et plus :

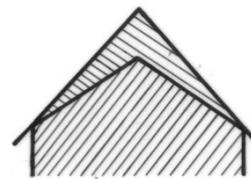
- angle entre 30° et 60°.



APRES :

11.1.2. Les angles de toit

- ↪ Le toit est plat lorsqu'il est inférieur ou égal à 10°.
 - ↪ Lorsque le toit est en pente, l'angle maximum autorisé est 50°.
- Pour les immeubles d'habitation de trois logements et plus : 60°.



- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Couverture - 11.1.3, zones UA, UB, UC, UP et 1AU : pour s'adapter aux caractéristiques des rues ou quartiers, il est précisé que l'orientation des faitages peut être dans le sens des faitages existant dans l'environnement immédiat.

AVANT :

11.1.3. L'orientation des faitages

Le faitage du volume principal doit être parallèle à l'alignement.

En l'absence de ligne de faitage dominante dans l'environnement, un faitage principal orthogonal à l'alignement est autorisé.

APRES :

11.1.3. L'orientation des faitages

Le faitage du volume principal doit être parallèle à l'alignement ou dans le sens des faitages de l'environnement immédiat si cela correspond aux caractéristiques de la rue.

En l'absence de ligne de faitage dominante dans l'environnement, un faitage principal orthogonal à l'alignement est autorisé.

- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Couverture - toutes zones sauf en zone N : pour des raisons d'esthétisme, il est précisé que le bac acier n'est autorisé que pour des éléments de liaison entre deux constructions à destination d'habitation et pour les constructions à destination économique.

AVANT :

Nature des matériaux de couverture

[...]

- ↪ Sont autorisés le bac acier dans les nuances de gris soutenu, le zinc quartz, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

APRES :

Nature des matériaux de couverture

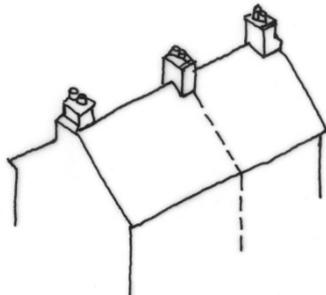
[...]

- ↪ Sont autorisés le bac acier dans les nuances de gris soutenu uniquement pour des éléments de liaison entre deux constructions à destination d'habitation et pour les constructions destinées à l'exercice d'une activité économique, le zinc quartz, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Couverture - 11.1.5, zones UA, UB, UC, UP et 1AU : pour des raisons d'esthétique, l'utilisation de l'inox est interdite pour les cheminées.

AVANT :

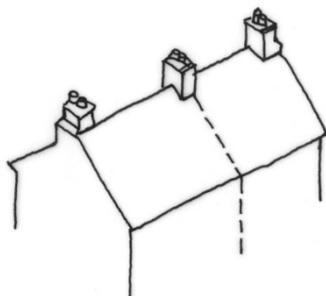
↳ Les cheminées : elles peuvent être sur les deux côtés du toit conformément au dessin ci-dessous.



La hauteur de la cheminée ne doit pas excéder 0,40m du faîtage ou de l'acrotère sauf contraintes techniques. Les matériaux des cheminées doivent être en harmonie avec la construction. Le couronnement des cheminées doit présenter une saillie.

APRES :

↳ Les cheminées : elles peuvent être sur les deux côtés du toit conformément au dessin ci-dessous.



La hauteur de la cheminée ne doit pas excéder 0,40m du faîtage ou de l'acrotère sauf contraintes techniques. Les matériaux des cheminées doivent être en harmonie avec la construction. **L'utilisation de l'inox est interdite.** Le couronnement des cheminées doit présenter une saillie.

- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Ouvertures de toit - 11.1.6, zones UB, secteur UBd : l'interdiction les ouvertures de toit et les conduits de lumière est levée afin de permettre la diversité des projets et d'améliorer la qualité de vie dans les constructions.

AVANT :

CAS PARTICULIER :

En secteur UBd, concernant les constructions de trois logements et plus, les ouvertures de toit et les conduits de lumière sont interdits.

APRES :

Suppression du cas particulier.

- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Façades - 11.2.5, zones UA, UB, UC, UP et 1AU : pour des raisons esthétiques, il est précisé concernant l'usage du bois, que le bardage bois est autorisé uniquement pour les extensions et les annexes, s'il est déjà existant dans l'environnement immédiat et que les extensions et les annexes et le bardage bois dans l'environnement immédiat sont visibles ensembles depuis le domaine public, ou si les extensions et les annexes sont intégralement non visibles depuis le domaine public (emprises et voiries publiques) :

AVANT :

11.2.5. L'usage du bois

L'usage du bois est autorisé en ossature ou en habillage sous réserve de s'harmoniser avec l'architecture tourangelle et de s'intégrer dans son environnement.

APRES :

11.2.5. L'usage du bois

L'usage du bois est autorisé en ossature ou en habillage sous réserve de s'harmoniser avec l'architecture tourangelle et de s'intégrer dans son environnement.

Le bardage bois est autorisé uniquement pour les extensions et les annexes, s'il est déjà existant dans l'environnement immédiat et que les extensions et les annexes et le bardage bois dans l'environnement immédiat sont visibles ensembles depuis le domaine public. Le bardage bois est autorisé également si les extensions et les annexes sont intégralement non visibles depuis le domaine public (emprises et voiries publiques).

- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - 11.3 : Extensions et 11.4 : Annexes, zones UA et UB : pour améliorer la qualité et l'esthétisme urbain, pour une bonne intégration des constructions dans le site et pour notamment effacer les difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre des demandes d'autorisation et d'occupation des sols, l'article 11 est précisé et complété concernant les extensions et annexes.

AVANT :

11.3. EXTENSIONS

Les extensions doivent s'intégrer avec l'existant et l'environnement immédiat.

Lorsqu'une architecture existante a du caractère, toute extension ne doit pas porter atteinte à ses qualités mais les respecter.

L'extension doit être identique et/ou homogène, sinon imiter l'architecture existante dans :

- sa volumétrie en particulier au niveau du jeu des toitures,
- sa composition de façade voire son style,
- ses matériaux et ses couleurs.

Cependant un élément de liaison avec une toiture et une architecture différente peut être autorisé entre le volume principal et l'extension.

Lorsqu'une construction existante présente peu de qualités, toute extension doit être l'occasion de lui conférer du caractère par :

- la recomposition du volume ou du dessin de façade,
- la qualité de nouveaux matériaux et de l'exécution.

Des extensions architecturalement différentes de la construction existante peuvent être acceptées ponctuellement dans le cas de liaison entre deux volumes bâtis identiques. Exemple : un élément de jonction en toiture terrasse entre deux volumes bâtis avec des toits pentus,...

11.4. ANNEXES

Les annexes doivent :

[...]

APRES :

11.3. EXTENSIONS

REGLE GENERALE :

Les extensions doivent s'intégrer avec l'existant et l'environnement immédiat.

Lorsqu'une architecture existante a du caractère, toute extension ne doit pas porter atteinte à ses qualités mais les respecter.

L'extension doit être identique et/ou homogène, sinon imiter l'architecture existante dans :

- sa volumétrie en particulier au niveau du jeu des toitures,
- sa composition de façade voire son style,
- ses matériaux et ses couleurs.

Cependant un élément de liaison avec une toiture et une architecture différente peut être autorisé entre le volume principal et l'extension, **sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.**

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Lorsqu'une construction existante présente peu de qualités (**disparité des volumes, des matériaux, de la composition du bâti, manque d'harmonie générale**), toute extension doit être l'occasion de lui conférer du caractère par :

- la recomposition du volume ou du dessin de façade,
- la qualité de nouveaux matériaux et de l'exécution.

Des extensions architecturalement différentes de la construction existante peuvent être acceptées dès lors qu'elles sont bien intégrées dans l'environnement existant ou non visibles depuis les voies et emprises publiques.

Toute extension peut avoir un revêtement différent de celui de la construction principale (zinc, bardage bois ou imitation bois qualitative, pierre naturelle respectant la tradition tourangelle ou similaire à la pierre et qualitatif) sous réserve de sa bonne intégration avec l'existant et l'environnement immédiat.

Les toits-plats sont interdits. Ils peuvent néanmoins être autorisés à titre ponctuel si l'environnement existant propose majoritairement des toits-plats ou s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public. Le but est leur intégration dans l'environnement existant.

[...]

11.4. ANNEXES

REGLE GENERALE :

Les annexes doivent :

[...]

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Lorsqu'une construction existante présente peu de qualités (**disparité des volumes, des matériaux, de la composition du bâti, manque d'harmonie générale**) :

- Des annexes architecturalement différentes de la construction existante peuvent être acceptées dès lors qu'elles sont bien intégrées dans l'environnement existant ou non visible depuis les voies et emprises publiques.
- Les annexes peuvent avoir un revêtement différent de celui de la construction principale (zinc, bardage bois ou imitation bois qualitative, pierre naturelle respectant la tradition tourangelle ou similaire à la pierre et qualitatif), sous réserve de leur bonne intégration avec l'existant et l'environnement immédiat.
- Les toits-plats sont interdits. Ils peuvent néanmoins être autorisés à titre ponctuel si l'environnement existant propose majoritairement des toits-plats ou s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public. Le but est leur intégration dans l'environnement existant.

[...]

- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - 11.6.1 : Clôtures, toutes zones sauf en zone N : il convient tout d'abord de corriger l'erreur matérielle correspondant à l'absence de verbe dans la phrase et de supprimer "de préférence". Ensuite, au vu de la pratique et pour des raisons d'esthétismes et pour une plus grande qualité de l'aspect des clôtures et de leur insertion dans leur environnement :
 - Il est ajouté que sont autorisées les clôtures grillagées avec lames occultantes de même couleur,
 - Il est ajouté la notion de pérennité des lames occultantes,
 - Il est ajouté que les lames occultantes doivent être de même couleur que le grillage et les poteaux.

AVANT :

↳ Les haies et grillage

[...]

Dans tous les cas, le grillage et les poteaux devront être de couleur identique.

[...]

↳ Les murs

[...]

Les clôtures ajourées sont : les grilles métalliques, les lisses en bois stabilisé de préférence ne présentant pas une finition brute de sciage, en P.V.C ou en métal et les grillages à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive. Les couleurs autorisées sont le blanc cassé (similaire au RAL 9001), le blanc grège (similaire au RAL 1013 ou 1015), le vert anglais (similaire au RAL 6009), le gris anthracite (similaire au RAL 7016). Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

Les clôtures pleines les lisses en bois stabilisé de préférence ne présentant pas une finition brute de sciage, en P.V.C ou en métal. Les couleurs autorisées sont le blanc cassé (similaire au RAL 9001), le blanc grège (similaire au RAL 1013 ou 1015), le vert anglais (similaire au RAL 6009), le gris anthracite (similaire au RAL 7016). Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

APRES :

↳ Les haies et grillage

[...]

Dans tous les cas, le grillage, les lames occultantes et les poteaux devront être de couleur identique.

[...]

↳ Les murs

[...]

Les clôtures ajourées sont : les grilles métalliques, les lisses en bois stabilisé ne présentant pas une finition brute de sciage, en P.V.C ou en métal et les grillages à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive, les clôtures grillagées avec lames occultantes de même couleur (les lames doivent être en bois stabilisé peint ou en PVC ou en métal. Dans tous les cas, le matériau utilisé doit être pérenne). Les couleurs autorisées sont le blanc cassé (similaire au RAL 9001), le blanc grège (similaire au RAL 1013 ou 1015), le vert anglais (similaire au RAL 6009), le gris anthracite (similaire au RAL 7016). Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

Sont autorisées les clôtures pleines, les lisses en bois stabilisé ne présentant pas une finition brute de sciage, en P.V.C ou en métal. Les couleurs autorisées sont le blanc cassé (similaire au RAL 9001), le blanc grège (similaire au RAL 1013 ou 1015), le vert anglais (similaire au RAL 6009), le gris anthracite (similaire au RAL 7016). Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - 11.6.1 : Clôtures, zones UA et UB : il convient de corriger l'erreur matérielle suivante : il y a quatre et non cinq types de modalités :

AVANT :

CAS PARTICULIERS :

Cinq types de modalités sont autorisés :

APRES :

CAS PARTICULIERS :

Quatre types de modalités sont autorisés :

- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - 11.6.1 : Clôtures, zones 1AU : il convient de corriger l'erreur matérielle suivante : il y a une répétition du paragraphe concernant le secteur 1AUa qui se retrouve également dans les « cas particuliers ». Le premier paragraphe sera donc supprimé, le paragraphe restant étant corrigé de deux erreurs matérielles (supprimer « de haut » et ajouter « grillage » déjà présent dans le premier paragraphe supprimé) :

AVANT :

11.6.1. Clôtures sur voies ou emprises publiques et voies ouvertes au public : clôtures barreaudées, haies, grillage, murs et murs bahuts

↳ Les clôtures barreaudées

La grille en serrurerie barreaudée est autorisée, d'une hauteur de 2m de haut maximum et obligatoirement doublée d'une haie et massifs arbustifs d'une hauteur de 2m. Leur couleur est gris anthracite (RAL 7016), vert anglais (similaire au RAL 6009).

Toute autre couleur doit être en harmonie avec l'environnement immédiat.

En secteur 1AUa :

- Les clôtures sont constituées d'un grillage ou d'une grille en serrurerie, barreaudée d'une hauteur de 1,50m de haut et obligatoirement doublée d'une haie et massifs arbustifs d'une hauteur de 1,60m. Leur couleur est gris anthracite (RAL 7016).
- Les piliers sont proportionnés à la clôture, au portail et portillon. Ils sont réalisés dans les mêmes matériaux et de la même couleur que les murs de la construction principale ou en métal comme le portail et le portillon. La hauteur des piliers est d'1,50m.
- Les portails et portillons sont dans le même métal et de la même couleur que la grille de la clôture. Leur hauteur est d'1,50m. Les portails sont interdits lorsqu'ils donnent sur le Grand Parc.

[...]

CAS PARTICULIERS :

Cinq types de modalités sont autorisés :

- La poursuite sur une même propriété d'un type ou d'une hauteur de clôture existant sous réserve qu'elle s'intègre dans l'environnement.
- L'adaptation au relief, en particulier la réalisation de murs de soutènement entraînant un dépassement de la hauteur maximale autorisée sous réserve de ses qualités esthétiques et de l'intégration dans le site.
- Le dépassement de la hauteur pour des raisons motivées de sécurité ou d'intégration dans l'environnement immédiat.
- Les clôtures situées dans un carrefour peuvent être imposées basses et ajourées pour des raisons de visibilité.

➤ En secteur 1AUa, les clôtures sont constituées uniquement d'une grille en serrurerie, barreaudée d'une hauteur de 1,50m de haut et obligatoirement doublée d'une haie et massifs arbustifs d'une hauteur de 1,60m. Leur couleur est gris anthracite (RAL 7016).

Les piliers sont proportionnés à la clôture, au portail et portillon. Ils sont réalisés dans les mêmes matériaux et de la même couleur que les murs de la construction principale ou en métal comme le portail et le portillon. La hauteur des piliers est d'1,50m.

Les portails et portillons sont dans le même métal et de la même couleur que la grille de la clôture. Leur hauteur est d'1,50m. Les portails sont interdits lorsqu'ils donnent sur le Grand Parc.

APRES :

11.6.1. Clôtures sur voies ou emprises publiques et voies ouvertes au public : clôtures barreaudées, haies, grillage, murs et murs bahuts

↳ Les clôtures barreaudées

La grille en serrurerie barreaudée est autorisée, d'une hauteur de 2m de haut maximum et obligatoirement doublée d'une haie et massifs arbustifs d'une hauteur de 2m. Leur couleur est gris anthracite (RAL 7016), vert anglais (similaire au RAL 6009).

Toute autre couleur doit être en harmonie avec l'environnement immédiat.

[...]

CAS PARTICULIERS :

Cinq types de modalités sont autorisés :

- La poursuite sur une même propriété d'un type ou d'une hauteur de clôture existant sous réserve qu'elle s'intègre dans l'environnement.
- L'adaptation au relief, en particulier la réalisation de murs de soutènement entraînant un dépassement de la hauteur maximale autorisée sous réserve de ses qualités esthétiques et de l'intégration dans le site.
- Le dépassement de la hauteur pour des raisons motivées de sécurité ou d'intégration dans l'environnement immédiat.
- Les clôtures situées dans un carrefour peuvent être imposées basses et ajourées pour des raisons de visibilité.
- En secteur 1AUa, les clôtures sont constituées uniquement d'un grillage ou d'une grille en serrurerie, barreaudée d'une hauteur de 1,50m ~~de haut~~ et obligatoirement doublée d'une haie et massifs arbustifs d'une hauteur de 1,60m. Leur couleur est gris anthracite (RAL 7016).

Les piliers sont proportionnés à la clôture, au portail et portillon. Ils sont réalisés dans les mêmes matériaux et de la même couleur que les murs de la construction principale ou en métal comme le portail et le portillon. La hauteur des piliers est d'1,50m.

Les portails et portillons sont dans le même métal et de la même couleur que la grille de la clôture. Leur hauteur est d'1,50m. Les portails sont interdits lorsqu'ils donnent sur le Grand Parc.

- Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Clôtures, toutes zones sauf en zones UP et N : pour des raisons d'esthétisme, il est apporté une précision quant à l'aspect des clôtures au regard de l'espace public, afin que cet espace public soit cohérent, homogène et de qualité au niveau de la rue voir du quartier.

AVANT :

CLÔTURES

REGLES GENERALES

Les clôtures nouvelles doivent être implantées en continuité des clôtures adjacentes existantes. Leur hauteur doit être en cohérence avec l'environnement existant ainsi que leurs caractéristiques.

Les clôtures doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux, leur couleur et leurs proportions. Le choix du type de clôture doit prendre en compte les clôtures existantes dans l'environnement.

APRES :**CLÔTURES****REGLES GENERALES**

Les clôtures nouvelles doivent être implantées en continuité des clôtures adjacentes existantes. Leur hauteur doit être en cohérence avec l'environnement existant ainsi que leurs caractéristiques.

Les clôtures doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux, leur couleur et leurs proportions. Le choix du type de clôture doit prendre en compte les clôtures existantes dans l'environnement.

Ainsi, afin que l'espace public soit cohérent, homogène et de qualité au niveau de la rue, voir du quartier si cela crée un ensemble, la clôture doit s'inspirer du paysage de la rue, voir du quartier avec une bonne intégration dans ce contexte. La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, voir du quartier, dans la limite du respect des règles du PLU (forme, hauteur, matériaux).

Dans tous les cas, les poteaux, le grillage et les lames occultantes devront être de couleur identique.

- Article 12 : Aires de stationnement, toutes zones : pour clarifier la règle et mieux prendre en compte les besoins en rapport avec la destination des constructions, il est précisé qu'en cas de travaux sur l'existant, en cas d'extension ou en cas d'annexe, ne créant pas de logement supplémentaire, aucune place de stationnement supplémentaire n'est demandée :

AVANT :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain, en surface, en souterrain ou intégrées à la construction. Dans le cas de constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, les aires de stationnement pourront être également réalisées sur un autre terrain, dans un rayon de 300m, de manière à assurer le stationnement des véhicules en-dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation, des besoins de la clientèle, du personnel, des véhicules de livraison et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

APRES :

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain, en surface, en souterrain ou intégrées à la construction. Dans le cas de constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, les aires de stationnement pourront être également réalisées sur un autre terrain, dans un rayon de 300m, de manière à assurer le stationnement des véhicules en-dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation, des besoins de la clientèle, du personnel, des véhicules de livraison et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

En cas de travaux sur l'existant, en cas d'extension ou en cas d'annexe, ne créant pas de logement supplémentaire, l'article 12 est sans objet (aucune place de stationnement supplémentaire).

- Article 12 : Aires de stationnement - 12.1.2, zones UA, UB, UC, UX, 1AUX : une erreur matérielle est à corriger. Le mot "visiteur" est ainsi à supprimer :

AVANT :

12.1.2. Constructions à destination autre que d'habitation

Les aires mutualisées de stationnement liées aux activités tertiaires prises en compte dans un projet d'ensemble préalablement défini sont autorisées si elles répondent à l'ensemble des besoins des activités.

Concernant le stationnement des véhicules légers :

➤ Pour les destinations de commerce, de bureaux, d'artisanat, ainsi que pour les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1 place minimum visiteur pour 50m² de surface plancher (SP), avec un minimum de 2 places.

APRES :

12.1.2. Constructions à destination autre que d'habitation

Les aires mutualisées de stationnement liées aux activités tertiaires prises en compte dans un projet d'ensemble préalablement défini sont autorisées si elles répondent à l'ensemble des besoins des activités.

Concernant le stationnement des véhicules légers :

➤ Pour les destinations de commerce, de bureaux, d'artisanat, ainsi que pour les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1 place minimum pour 50m² de surface plancher (SP), avec un minimum de 2 places.

- Article 12 : Aires de stationnement - 12.1.2, zones UA, UB, UX, 1AUX : il convient d'ajuster le nombre de places de stationnement demandées pour la restauration, ce nombre étant trop important dans la pratique par rapport aux besoins de l'activité.

AVANT :

➤ Restauration :

1 place minimum pour 4m² de SP.

APRES :

➤ Restauration :

1 place minimum pour 8m² de SP.

- Article 12 : Aires de stationnement - 12.1.2, zones UA, UB : il convient d'ajuster la règle de places de stationnement concernant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), car les besoins peuvent être différents suivant les constructions et installations, notamment concernant les structures médicales, paramédicales et d'hébergement autre qu'hôtelier, les maisons de quartier :

AVANT :Concernant le stationnement des véhicules légers :

➤ Pour les destinations de commerce, de bureaux, d'artisanat, ainsi que pour les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1 place minimum visiteur pour 50m² de surface plancher (SP), avec un minimum de 2 places.

[...]

APRES :

Concernant le stationnement des véhicules légers :

➤ Pour les destinations de commerce, de bureaux, d'artisanat :

1 place minimum pour 50m² de surface plancher (SP), avec un minimum de 2 places.

➤ Concernant les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), il est imposé la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

[...]

- Article 13 : Espaces libres et plantations - 13.2, zone UA : afin de permettre la réalisation du projet Cœur de Ville 1bis, ce dernier est régi par la même règle que celle de l'OAP Cœur de Ville 2. Concernant le secteur UAc, afin de permettre également le projet de construction, le pourcentage d'espaces verts est diminué pour permettre de densifier davantage :

AVANT :

➤ Espaces verts et végétalisation des stationnements :

	Construction à destination d'habitation de moins de trois logements	Constructions à destination d'habitation de trois logements et plus	Construction à destination autre que d'habitation
Surface minimale d'espace vert	<p>Pour les nouvelles constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie ≤ 300m², - 5% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie comprise entre 301m² et 699m², - 0% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie ≥ 700m². <p>Les parties de terrain libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige (1 arbre minimum pour 100m² d'espace libre).</p>	<p>50% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts communs (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes).</p> <p>Concernant la configuration des espaces verts :</p> <p>50% au moins de la superficie requise pour les espaces verts communs doivent former un espace d'un seul tenant dont la configuration est la plus appropriée à sa destination (loisir, détente, jeux).</p> <p>Cas particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les opérations de trois terrains à bâtir et plus : 15% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts communs (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes). - Concernant l'OAP Cœur de Ville 2 : 20% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts. 	<p>15% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes).</p>

[...]

APRES :

➤ Espaces verts et végétalisation des stationnements :

	Construction à destination d'habitation de moins de trois logements	Constructions à destination d'habitation de trois logements et plus	Construction à destination autre que d'habitation
Surface minimale d'espace vert	<p>Pour les nouvelles constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie $\leq 300m^2$, - 5% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie comprise entre $301m^2$ et $699m^2$, - 0% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie $\geq 700m^2$. <p>Les parties de terrain libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige (1 arbre minimum pour $100m^2$ d'espace libre).</p>	<p>50% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts communs (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes).</p> <p>Concernant la configuration des espaces verts :</p> <p>50% au moins de la superficie requise pour les espaces verts communs doivent former un espace d'un seul tenant dont la configuration est la plus appropriée à sa destination (loisir, détente, jeux).</p> <p>Cas particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les opérations de trois terrains à bâtir et plus : 15% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts communs (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes). - Concernant l'OAP Cœur de Ville 2 et le projet Cœur de Ville 1bis : 20% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts. - Concernant le secteur UAc : 40% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts. 	<p>15% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes).</p>

[...]

- Article 13 : Espaces libres et plantation - zone UB : dans un souci de bonne insertion des constructions dans le site, une règle concernant les cas de division foncière est instaurée : les lots issus de la division, ainsi que les lots bâtis existants doivent respecter les règles de l'article 13. Afin d'assurer une qualité paysagère et une condition de vie, la surface d'espaces verts est augmentée pour les constructions à destination de moins de trois logements.

Egalement, en secteur UBd, pour encourager les projets, les 15% minimum d'espaces verts communs ne sont pas demandés. Egalement, dans un souci de précision, il est ajouté que concernant les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), 20% d'espaces verts minimum sont imposés.

AVANT :

UB13-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES LIBRES

[...]

➤ Espaces verts et végétalisation des stationnements :

	Construction à destination d'habitation de moins de trois logements	Construction à destination d'habitation de trois logements et plus	Construction à destination autre que d'habitation
Surface minimale d'espace vert	<p>Pour les nouvelles constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie $\leq 300m^2$, - 0% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie comprise entre $301m^2$ et $699m^2$, - 5% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie $\geq 700m^2$; excepté en secteur UBc où la surface minimale d'espace vert est de 60% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie $\geq 700m^2$. <p>Les parties de terrain libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige (1 arbre minimum pour $100m^2$ d'espace libre).</p>	<p>50% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts communs (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes).</p> <p>Concernant la configuration des espaces verts :</p> <p>50% au moins de la superficie requise pour les espaces verts communs doivent former un espace d'un seul tenant dont la configuration est la plus appropriée à sa destination (loisir, détente, jeux).</p> <p>Cas particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les opérations de trois terrains à bâtir et plus : 15% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts communs (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes). - Concernant l'OAP ZAC Charles de Gaulle : 15% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts. 	<p>15% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes).</p>

[...]

APRES :

UB13-ARTICLE 13 : Espaces libres et plantations

Dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Lors d'une division d'un terrain déjà bâti pour créer un lot à bâtir, la totalité des parcelles issues de la division doivent respecter les règles imposées pour les espaces verts, y compris les constructions existantes.

13.1. ESPACES LIBRES

[...]

➤ Espaces verts et végétalisation des stationnements

	Construction à destination d'habitation de moins de trois logements	Construction à destination d'habitation de trois logements et plus	Construction à destination autre que d'habitation
Surface minimale d'espace vert	<p>Pour les nouvelles constructions ou extension d'un bâtiment existant ou annexe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie ≤ 300m², - 0% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie comprise entre 301m² et 699m², - 5% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie ≥ 700m² ; excepté en secteur UBc où la surface minimale d'espace vert est de 60% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie ≥ 700m². <p>Les parties de terrain libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige (1 arbre minimum pour 100m² d'espace libre).</p>	<p>50% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts communs (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes).</p> <p>Concernant la configuration des espaces verts :</p> <p>50% au moins de la superficie requise pour les espaces verts communs doivent former un espace d'un seul tenant dont la configuration est la plus appropriée à sa destination (loisir, détente, jeux).</p> <p>Cas particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les opérations de trois terrains à bâtir et plus : 15% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts communs (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes), sauf en secteur UBd. - En secteur UBd, concernant les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : 20% d'espaces verts minimum sont imposés. - Concernant l'OAP ZAC Charles de Gaulle : 15% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts. 	<p>15% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes).</p>

[...]

- Article 13 : Espaces libres et plantation - zones UX et 1AUX : dans un souci de préservation d'une qualité paysagère et face à l'augmentation du recul par rapport à l'alignement, le pourcentage d'espaces verts est légèrement augmenté et le type de construction visée est précisé.

AVANT :

En zone UX :

➤ Espaces verts et végétalisation des stationnements :

	Construction à destination d'habitation	Construction à destination autre que d'habitation
Surface minimale d'espace vert	Les parties de terrain libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige (1 arbre minimum pour 100m ² d'espace libre).	- Dans les secteurs UX, UXa et UXc : 20% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts. - Dans le secteur UXb : 15% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts.

En zone 1AUX :

➤ Espaces verts et végétalisation des stationnements :

	Construction à destination d'habitation	Construction à destination autre que d'habitation
Surface minimale d'espace vert	Les parties de terrain libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige (1 arbre minimum pour 100m ² d'espace libre).	- Dans le secteur 1AUXa: 20% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts. - Dans le secteur 1AUX : 15% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts.

APRES :

En zone UX :

➤ Espaces verts et végétalisation des stationnements :

	Construction à destination d'habitation	Construction, extension et annexe à destination autre que d'habitation
Surface minimale d'espace vert	Les parties de terrain libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige (1 arbre minimum pour 100m ² d'espace libre).	20% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts.

En zone 1AUX :

➤ Espaces verts et végétalisation des stationnements :

	Construction à destination d'habitation	Construction, extension et annexe à destination autre que d'habitation
Surface minimale d'espace vert	Les parties de terrain libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige (1 arbre minimum pour 100m ² d'espace libre).	20% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts.

- Disposition applicables à la zone UA : dans la présentation de la zone, et suite au rapport et aux conclusions du commissaire-enquêteur, le secteur UAc est précisé.

AVANT :

La zone UA est une zone urbaine dense, où la population dispose des principales activités commerciales, de services, bureaux, des équipements d'intérêt collectif et services publics qui lui sont nécessaires.

Elle comprend 3 secteurs :

- UA : il possède les caractéristiques « optimum » souhaitées pour les secteurs urbains denses de Saint-Cyr-sur-Loire : un équilibre entre l'importance de la population, la hauteur du bâti et les espaces verts.
- UAa : ce secteur doit évoluer vers un espace urbain à caractère central affirmé avec un bâti qui devra favoriser une cohérence morphologique. En conséquence, l'urbanisation pourra se faire principalement sous forme de collectifs.
- UAb : il s'agit du boulevard Charles de Gaulle, qui doit poursuivre sa transformation en boulevard urbain avec des aménagements paysagers spécifiques.

APRES :

La zone UA est une zone urbaine dense, où la population dispose des principales activités commerciales, de services, bureaux, des équipements d'intérêt collectif et services publics qui lui sont nécessaires.

Elle comprend 3 secteurs :

- UA : il possède les caractéristiques « optimum » souhaitées pour les secteurs urbains denses de Saint-Cyr-sur-Loire : un équilibre entre l'importance de la population, la hauteur du bâti et les espaces verts.
- UAa : ce secteur doit évoluer vers un espace urbain à caractère central affirmé avec un bâti qui devra favoriser une cohérence morphologique. En conséquence, l'urbanisation pourra se faire principalement sous forme de collectifs.
- UAb : il s'agit du boulevard Charles de Gaulle, qui doit poursuivre sa transformation en boulevard urbain avec des aménagements paysagers spécifiques.
- UAc : il s'agit du quartier Mailloux dans le cadre de sa revalorisation et sa réhabilitation en tant que quartier d'habitat collectif à vocation sociale. L'objectif est d'une part l'amélioration des conditions de vie des habitants et d'autre part la mise en conformité des logements via un projet de démolition puis de construction de collectifs comprenant des logements sociaux.

- Dispositions applicables aux zones UA, UB et 1AU : suite à l'observation faite durant l'enquête publique, des précisions quant à l'application de la règle des 25% de logements sociaux exigés sont apportées pour répondre au besoin de la pratique. Ainsi il est proposé de compléter la phrase dans chaque zone où elle est présente : "Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme, ou ensemble de programmes sur un même site, si cet ensemble entraîne la création de 10 logements et plus, en respectant au maximum la mixité sociale."

AVANT :

Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme en respectant au maximum la mixité sociale.

APRES :

Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme, ou ensemble de programmes sur un même site, si cet ensemble entraîne la création de 10 logements et plus, en respectant au maximum la mixité sociale.

- Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières – zones UA, UB et 1AU : suite à l'observation faite durant l'enquête publique, des précisions quant à l'application de la règle des 25% de logements sociaux exigés sont apportées pour répondre au besoin de la pratique. Ainsi il est proposé de compléter la phrase dans chaque zone où elle est présente : "Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme, ou ensemble de programmes sur un même site, si cet ensemble entraîne la création de 10 logements et plus, en respectant au maximum la mixité sociale."

AVANT :

En zone UA :

- Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme en respectant au maximum la mixité sociale.

En zone UB :

- Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme en respectant au maximum la mixité sociale.

Concernant le secteur UBd, les 25% minimum de logements sociaux sont calculés au regard de l'ensemble du site Central Parc et non par projet de logements. Ainsi, la répartition de ces logements se fait globalement au regard de l'ensemble du site.

En zone 1AU :

De plus, dans les secteurs 1AUc et 1AUd, pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme en respectant au maximum la mixité sociale.

Concernant le secteur 1AUa, les 25% minimum de logements sociaux sont calculés au regard de l'ensemble du site Central Parc et non par projet de logements. Ainsi, la répartition de ces logements se fait globalement au regard de l'ensemble du site.

APRES :

En zone UA :

- Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme, ou ensemble de programmes sur un même site, si cet ensemble entraîne la création de 10 logements et plus, en respectant au maximum la mixité sociale.

En zone UB :

- Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme, ou ensemble de programmes sur un même site, si cet ensemble entraîne la création de 10 logements et plus, en respectant au maximum la mixité sociale.

Concernant le secteur UBd, les 25% minimum de logements sociaux sont calculés au regard de l'ensemble du site Central Parc et non par projet de logements. Ainsi, la répartition de ces logements se fait globalement au regard de l'ensemble du site.

En zone 1AU :

De plus, dans les secteurs 1AUc et 1AUd, pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de 25% de logements sociaux. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme, ou ensemble de programmes sur un même site, si cet ensemble entraîne la création de 10 logements et plus, en respectant au maximum la mixité sociale.

Concernant le secteur 1AUa, les 25% minimum de logements sociaux sont calculés au regard de l'ensemble du site Central Parc et non par projet de logements. Ainsi, la répartition de ces logements se fait globalement au regard de l'ensemble du site.

- Article 12 : Aire de stationnement – zones UA, UB, UC, UP et 1AU : suite aux différentes observations sur l'insuffisance de places de stationnement visiteurs concernant les projets nouvellement construits, il est proposé la phrase suivante, à intégrer dans tous les règlements de zones : "il est imposé un nombre d'aires de stationnement visiteurs propre à assurer le stationnement des véhicules visiteurs hors des voies publiques correspondant aux caractéristiques du projet, avec un minimum de 10% supplémentaires du nombre de places de stationnement requis pour les constructions de trois logements et plus pour le stationnement visiteurs. Ces places doivent être réalisées en surface sur la parcelle privative et restées libres d'accès".

AVANT :

10% supplémentaires du nombre de places de stationnement est requis pour les constructions de trois logements et plus pour le stationnement visiteur. Ces places doivent être réalisées sur la parcelle privative et restées libres d'accès et être en surface.

APRES :

Il est imposé un nombre d'aires de stationnement visiteurs propre à assurer le stationnement des véhicules visiteurs hors des voies publiques correspondant aux caractéristiques du projet, avec un minimum de 10% supplémentaires du nombre de places de stationnement requis pour les constructions de trois logements et plus pour le stationnement visiteurs. Ces places doivent être réalisées en surface sur la parcelle privative et restées libres d'accès.