

SAINT-AVERTIN

PLU

MODIFICATION N°1

PLAN LOCAL D'URBANISME



1- RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Métropolitain du 23/05/2022

ville de
Saint-Avertin

Département de l'Indre et Loire

atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

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

Sommaire

CHAPITRE 1 : CADRE GÉNÉRAL	4
1. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE	4
Le PLU, un document Évolutif	4
Le choix de la procédure de modification	4
2. LE POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DE LA VILLE (EXTRAIT DU PADD)	5
CHAPITRE 2 : PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTS POINTS DE LA MODIFICATION.....	6
1. SUPPRESSION DU PÉRIMÈTRE D'ATTENTE DE PROJET DE LA HOUSSAYE	6
le contexte	6
Les objectifs.....	8
Impacts de la modification dans le dossier de PLU.....	8
2. INSERTION D'UN SECTEUR D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	10
Le contexte.....	10
Les objectifs.....	10
Impacts de la modification dans le dossier de PLU.....	12
3. EXTENSION DU DISPOSITIF DE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	13
Le contexte.....	13
Les objectifs.....	13
Impacts de la modification dans le dossier de PLU.....	16
4. DÉVELOPPER LES POSSIBILITÉS DE CRÉATION DE LOGEMENT SOCIAUX.....	36
Le contexte.....	36
Les objectifs.....	36
Les impacts de la modification dans le dossier de PLU.....	37
5. AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES	42
Concernant l'article 1	42
Concernant l'article 2	43
Concernant l'article relatif aux accès et à la voirie	45
Concernant l'article 6 relatif aux implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	46
Concernant l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .	48
Concernant l'article 9 relatif à l'emprise au sol des constructions	49
Concernant l'article 10 relatif à la hauteur des constructions.....	50
Modification de l'article 11 relatif a l'aspect extérieur des constructions.....	52
Modification de l'article 12 relatif au stationnement.....	53
Modification de l'article 13 relatif aux espaces libres et plantations	54
Suppression du secteur UBh	54
6. MODIFIER ET COMPLÉTER LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	56

Le contexte.....	56
Les objectifs.....	56
Impacts de la modification dans le dossier de PLU.....	58
7. CORRIGER UNE ERREUR MATÉRIELLE.....	64
Le contexte.....	64
Impacts de la modification dans le dossier de PLU.....	64
CHAPITRE 3 : LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	66
1. NATURA 2000	66
Analyse des incidences.....	66
2. LES AUTRES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	67

CHAPITRE 1 : CADRE GÉNÉRAL

1. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

LE PLU, UN DOCUMENT ÉVOLUTIF

Le PLU de Saint-Avertin a été approuvé le **21 novembre 2017** par le conseil métropolitain de Tours Métropole Val de Loire

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un outil de planification, amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont voulues par la commune.

Ainsi après plus de quatre ans de mise en œuvre, le PLU nécessite divers modifications/ajustements à la fois pour prendre en compte les nouvelles orientations souhaitées suite au changement de majorité municipale, faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme

Il existe ainsi diverses procédures (révision, modification, modification simplifiée, déclaration de projet) pour gérer et prendre en compte les nécessaires adaptations ou corrections dans l'occupation ou l'utilisation des sols admises au sein du territoire communal.

Dans le cas présent, la ville de Saint-Avertin a décidé d'engager une procédure de modification, avec enquête publique, afin de faire évoluer le dossier PLU en fonction des points suivants :

- Supprimer le périmètre d'attente de projet inscrit sur le site de la Houssaye
- Créer une nouvelle orientation d'aménagement sur le site de la Houssaye
- Compléter et étendre les dispositifs de protection au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme ;
- Étendre le périmètre de servitude de mixité sociale
- Procéder à des ajustements règlementaires
- Compléter et modifier les emplacements réservés
- Corriger une erreur matérielle

LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

La mise en œuvre de cette procédure est prévue à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme qui précise que : 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.

En application de l'article L.153-37 : "la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification".

En application de l'article L.153-40 : "avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification".

2. LE POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE DE LA VILLE (EXTRAIT DU PADD)

Saint-Avertin est située dans le « cœur métropolitain » du territoire tourangeau. Son statut de ville des bords du Cher et la qualité de son cadre de vie lui confèrent en outre naturellement une attractivité résidentielle et économique qui la conduisent à poursuivre son développement.

Néanmoins, compte tenu de ses fortes richesses naturelles et paysagères (prairies humides, coteau boisé, vallons, espaces boisés), il importe que ce développement continue d'être strictement maîtrisé.

Cette maîtrise doit être effective à la fois :

- dans le nécessaire renouvellement urbain afin que la ville puisse se régénérer en douceur dans le respect des quartiers et des formes bâties existantes,
- dans le processus d'urbanisation du plateau qui, par son potentiel qualitatif, est en mesure de proposer un cadre de vie urbain de grande qualité.

Pour ce faire, le présent projet d'aménagement et de développement durable peut s'appuyer sur des éléments majeurs : la constance d'une limite au développement communal (les espaces naturels du sud), un centre-bourg dynamique, et un capital de pôles secondaires sur le plateau.

L'état du site existant et ses perspectives de développement invitent à :

- ➔ Poursuivre la valorisation du centre-ville
- ➔ Poursuivre une politique de développement maîtrisé et équilibré, avec le souci du développement durable
- ➔ Promouvoir une mobilité alternative à la voiture particulière
- ➔ Conforter la qualité du cadre naturel et bâti en référence à la « ville-parc »
- ➔ Diminuer les risques et économiser les ressources naturelles

En outre, le développement durable communal a pour ambition de participer au respect des grands équilibres à l'échelle de la métropole, aussi bien pour l'environnement que pour les besoins socio-économiques.

CHAPITRE 2 : PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTS POINTS DE LA MODIFICATION

1. SUPPRESSION DU PÉRIMÈTRE D'ATTENTE DE PROJET DE LA HOUSSAYE

LE CONTEXTE

LE PÉRIMÈTRE D'ATTENTE DE PROJET

Le PLU de Saint-Avertin a institué, au titre de l'article L.151-41 une servitude de périmètre d'attente de projet sur le site de la Houssaye, grande propriété de 5 hectares localisée sur le plateau urbanisé de la ville et à proximité de l'hôpital Trousseau. Cette servitude permettant de limiter l'urbanisation pendant 5 ans maximum était destinée à laisser le temps nécessaire à la ville d'envisager le devenir de ce site marqué combinant des enjeux urbains et patrimoniaux : vaste propriété-parc, proximité directe avec le pôle urbain des Grands Champs et ses équipements, proximité de l'hôpital Trousseau, objet d'une réflexion pour sa restructuration et du projet de desserte de la future ligne 2 du tramway.

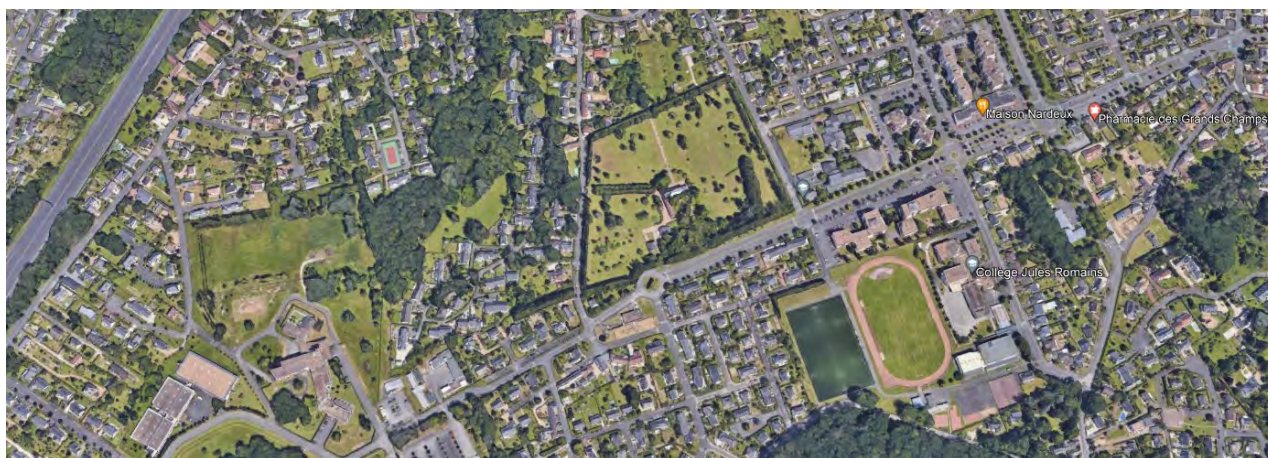
Extrait de l'article L151-41 du code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site Houssaye correspond au vestige d'une ancienne closerie viticole. Il s'inscrit dans le maillage des grandes propriétés patrimoniales (bâti et parc) qui maillent le plateau de la ville de Saint-Avertin.



- Un parc de 5 hectares au sein du plateau urbanisé de la ville
- Une trame parcellaire qui converge vers un bâtiment central patrimonial sa cour et ses jardins
- Des axes lisibles par des allées plantées
- Un domaine dont les limites extérieures sont très végétalisées, des espaces ouverts ponctués de plantations aléatoires



Peupliers Italiens



Cyprès et peuplier



Pommiers et poiriers



Lauriers



Cyprès et peuplier



Propriété ceinturée par une double haie :
 ▪ Première ligne : **cyprès de Leyland**
 ▪ Ligne intérieure : haie brise vent de **peupliers d'Italie**

En bon état général, le maintien est préconisé si taille régulière.

Alignement de tilleuls de Hollandes (*Tilia Platyphyllos*) à protéger

31 Août 2021

LES OBJECTIFS

Les réflexions menées pour guider le devenir de ce site stratégique et de l'organisation urbaine du quartier sont aujourd'hui abouties et permettent de lever cette servitude en fonctions des objectifs et des orientations d'aménagement présentés ci-après.

D'une manière générale il s'agit en gardant les qualités paysagères et patrimoniales du site d'accueillir en son sein de nouvelles fonctions, habitat et équipements d'intérêt collectifs.

IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

a) MODIFICATION DU RÈGLEMENT LITTÉRAL

La suppression du périmètre d'attente de projet de la Houssaye conduit également à supprimer les dispositions en lien avec ce dispositif et mentionnées aux article 2 et 9 du règlement de la zone UB.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

Le paragraphe suivant est supprimé :

« Dans le périmètre d'attente de projet

Sont seuls autorisés ;

- les travaux sur les bâtiments existants y compris les changements de destination.
- les extensions limitées
- les annexes »

ARTICLE 9 : UB-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Le paragraphe suivant est supprimé :

Disposition particulière au périmètre d'attente

- les extensions sont limitées à 30% d'emprise au sol du bâtiment principal existant
- l'emprise maximum des annexes, hormis les piscines, sera de 30m²

b) MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

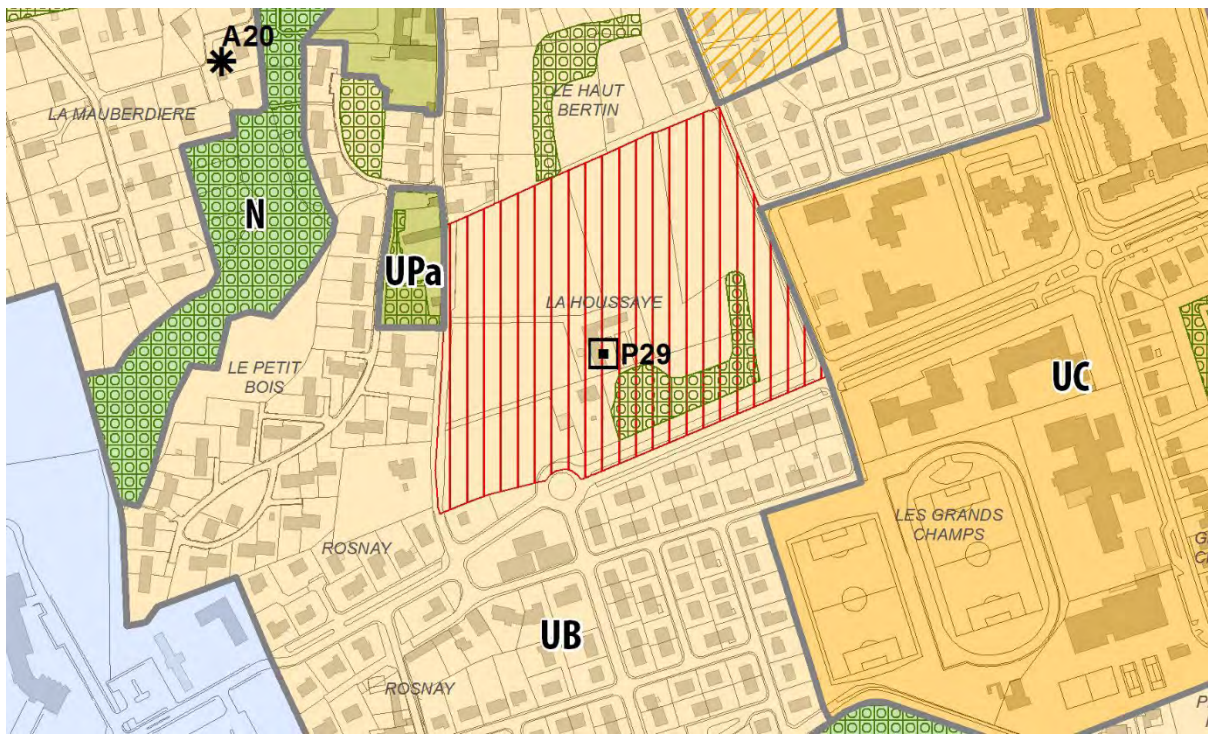
LES MODIFICATIONS APPORTÉES

Le site de Houssaye était initialement classé en zone UB et couvert par un périmètre d'attente de projet.

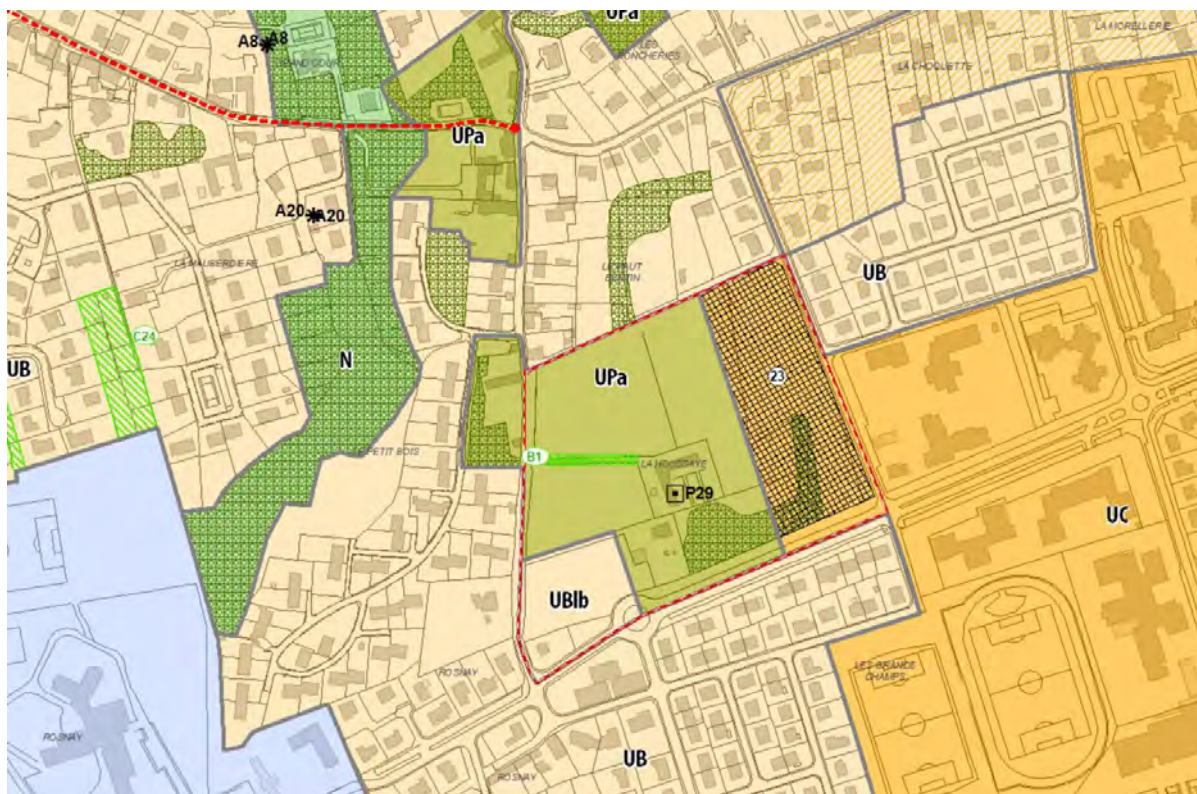
La présente modification a pour conséquence de :

- Supprimer le périmètre d'attente de projet
- D'insérer une partie de la propriété de la Houssaye au sein du secteur UPa (secteur des grandes propriétés à protéger)
- Reclasser la partie Est du site en zone UC
- Créer un emplacement réservé n°23 : « création d'un équipement public »
- Reclasser la partie Sud/Ouest du site en secteur UB1b (nouveau secteur) avec des dispositions particulières relatives au logement social
- Protéger l'alignement de tilleuls au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

ZONAGE AVANT MODIFICATION



ZONAGE APRÈS MODIFICATION



2. INSERTION D'UN SECTEUR D'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

LE CONTEXTE

a) DÉFINITION ET OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les principes d'organisation des nouveaux secteurs de la ville amenés à évoluer. Elles sont établies en application de l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme en cohérence avec les orientations du Plan d'Aménagement de Développement Durables (PADD). Les orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) concernent les sites à fort potentiel de mutation traduisant la volonté de la ville de mettre en œuvre une politique maîtrisée de renouvellement urbain tout en tenant compte de la qualité et de la diversité des contextes dans lesquelles elles s'inscrivent.

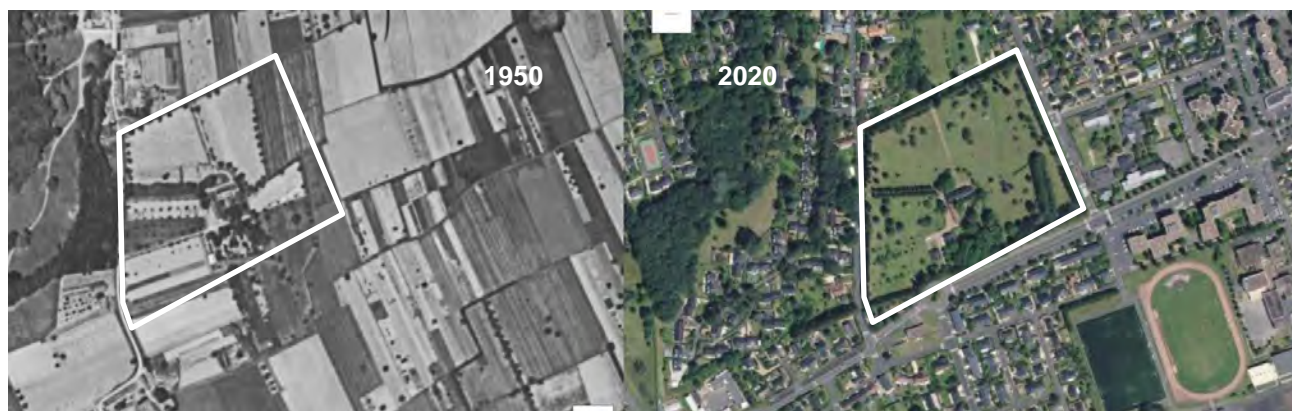
La ville de Saint-Avertin souhaite utiliser cet outil sur le site de la Houssaye pour traduire les objectifs d'aménagement, cadrer ainsi les futurs programmes (habitat et équipement).

b) LE SITE DE LA HOUSSAYE : PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

Hier, la Houssaye, un domaine rural, une trame parcellaire qui converge vers un bâtiment central sa cour et ses jardins, des axes lisibles par des allées plantées, un parc « agricole ouvert » vestige d'une ancienne closerie viticole.

Aujourd'hui, une enclave urbaine, un domaine dont les limites extérieures sont très végétalisées, des espaces ouverts ponctués de plantations aléatoires.

Demain, un site qui garde ses qualités paysagères et patrimoniales tout en accueillant de nouvelles fonctions



LES OBJECTIFS











L'objectif de la ville est de concilier la préservation du caractère patrimonial du site tout en prenant en compte la nécessité de développer de nouvelles fonctions urbaines.

- Garder la lecture d'ensemble du domaine de la closerie de la Houssaye
- Protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux du site
- Accompagner l'évolution urbaine du site dans le strict respect de ses composantes identitaires
- Développer l'offre de logements locatifs sociaux
- Compléter l'offre d'équipements publics
- Organiser la desserte du site
- Développer les circulations douces
- Maintenir la trame végétale notamment le long de l'avenue de Gaulle

Les orientations graphiques présentées à la page suivante traduisent spatialement les objectifs d'aménagement.

❖ LES ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMÉNAGEMENT



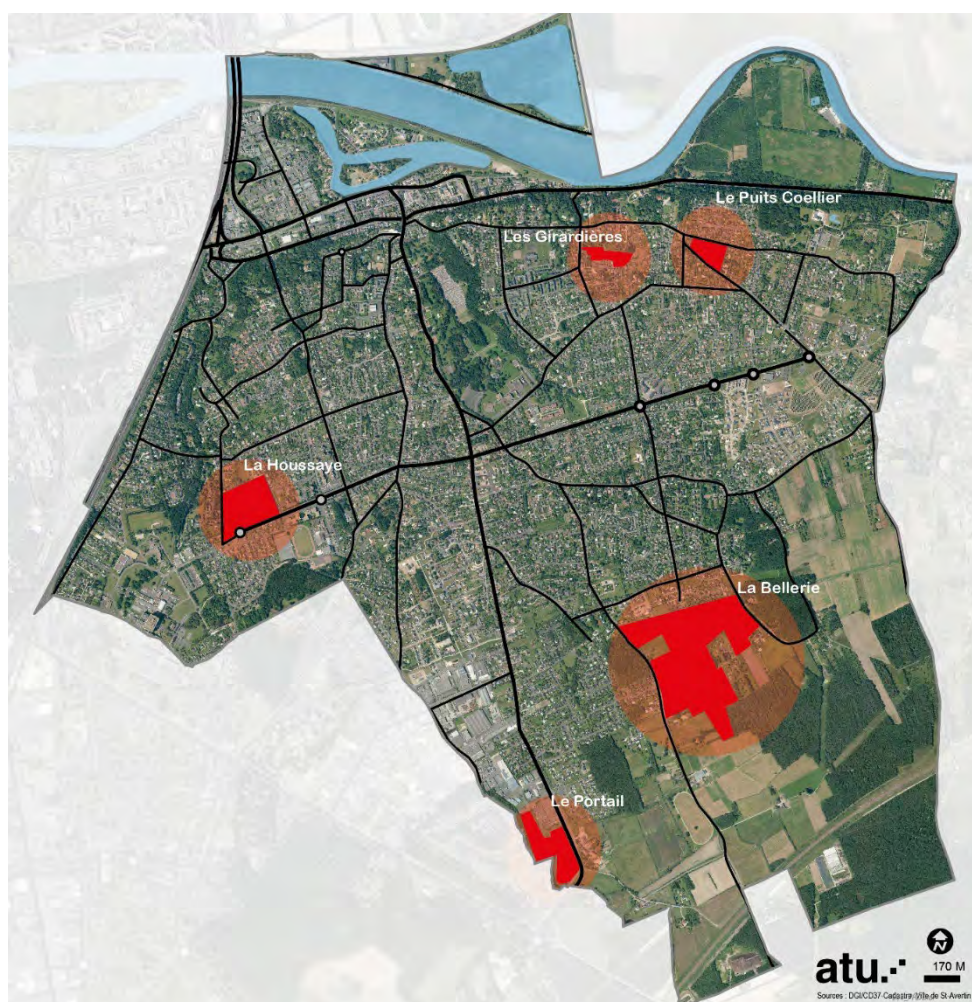
-  Le parc patrimonial
-  Le parc des équipements publics
-  Le parc habité
-  Trame végétale marquant la limite du domaine
-  Secteur à protéger : allée, alignement, cour et jardin
-  Arbres matures à inventorier
-  Limite végétale à créer
-  Accès voiture
-  Accès piéton
-  Bâti à créer

IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Cette modification conduit à compléter le document du PLU relatif aux « orientation d'aménagement et de programmation » en introduisant celles relatives au site de la Houssaye.

Ainsi 5 sites sont concernés par ces dispositions (4 dans le dossier avant modification) :

- le site des Girardières, espace de densification et de renouvellement urbain sur le plateau ;
- le site du Puits Coellier, espace de densification et de renouvellement urbain sur le plateau ;
- l'entrée sud de la commune par la rue de Cormery (Le Portail) ;
- le site d'équipements sportifs et de loisirs en développement de la Bellerie ;
- **Le site de la Houssaye.**



Par ailleurs le plan de zonage n°1 est complété pour faire apparaître le périmètre de la Houssaye soumis à des orientations d'aménagement et de programmation.

3. EXTENSION DU DISPOSITIF DE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

LE CONTEXTE

Saint-Avertin dispose de trois atouts majeurs :

- ✓ une nature riche avec des coulées vertes très perceptibles,
- ✓ une structure paysagère remarquable marquée par la topographie,
- ✓ une grande qualité et une grande variété dans les typologies d'habitat.

L'ensemble contribue à marquer fortement l'identité de la ville.

Tel que le mentionne le PADD, la volonté communale est de préserver et de valoriser ses atouts dans le cadre d'une politique d'aménagement respectueuse et prenant en compte la qualité et la spécificité des sites.

Des grands espaces publics jusqu'à la parcelle privative, la ville réaffirme la protection de la trame végétale qui forge son caractère verdoyant et contribue à son image de "ville parc".

Cela concerne entre autres : les grandes propriétés bâties, les quartiers organisés à partir d'un parcellaire peu dense, la tête et le pied de coteau, la frange ouest communale, **en bordure de l'autoroute A10, les fonds de vallons et leurs abords** (la Camusière, le vallon des Martyrs, les Caves à Goûter...).

Elle reste par ailleurs attentive au maintien d'un urbanisme aéré pour préserver la place du végétal dans la ville.

C'est dans cette perspective que la ville a activé dans le cadre de la révision du PLU en 2017 un dispositif spécifique (à travers L.151-19 du code de l'urbanisme).

Article L.151-19 du Code de l'urbanisme : "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration."

Cette possibilité a été utilisée dans le PLU pour protéger les bâtiments patrimoniaux et les arbres remarquables.

LES OBJECTIFS

Ainsi, en complément du dispositif existant au titre de l'article L.151-19 et en cohérence avec celui des "espaces boisés classés" la ville souhaite étendre le périmètre de protection en ciblant :

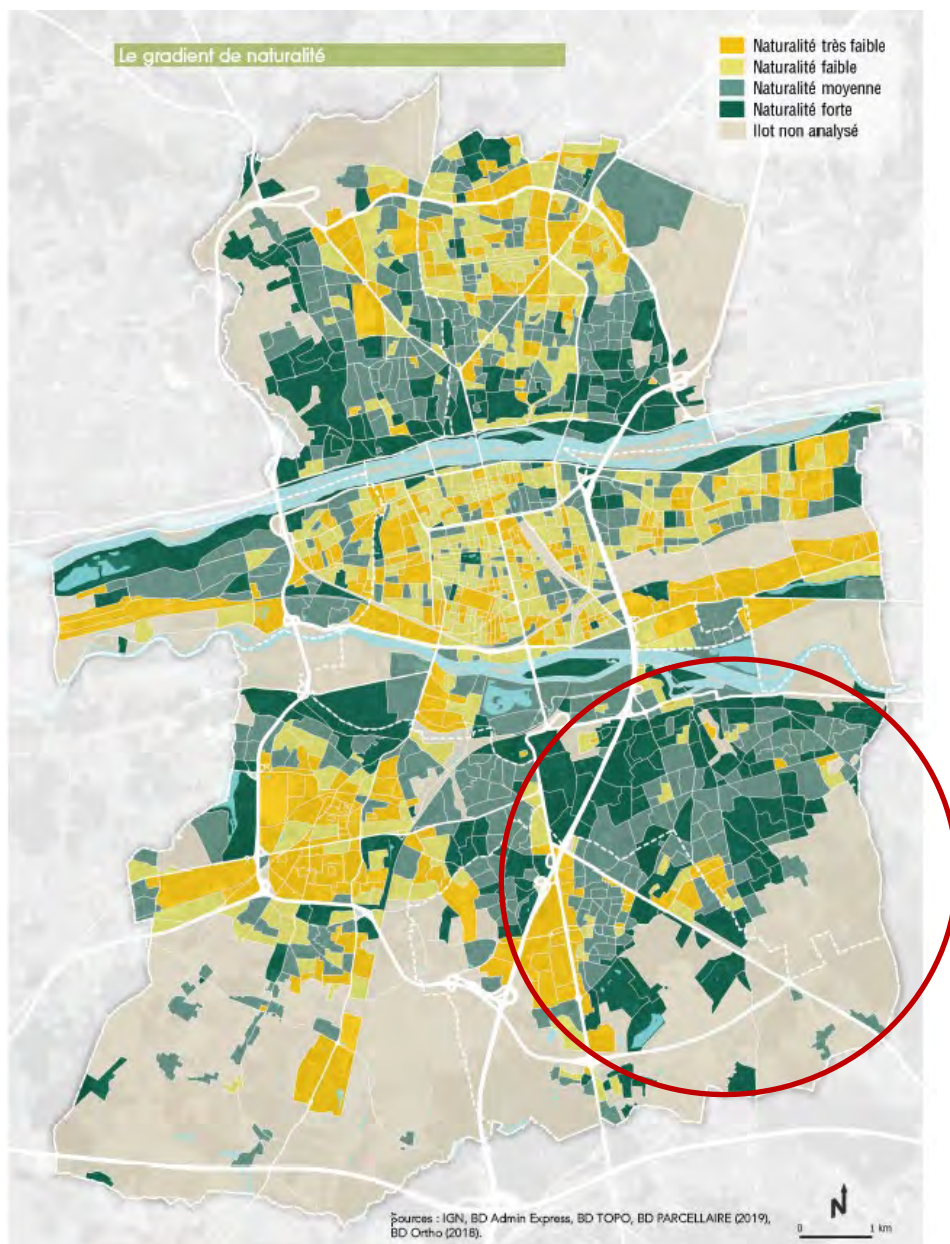
- ✓ **des cœurs d'îlots végétalisés** pour maintenir les composantes de la ville parc et l'identité paysagère du plateau
- ✓ **des arbres remarquables supplémentaires**

Concernant les cœurs d'îlots, l'activation de ce dispositif répond plus précisément aux objectifs suivants : *Maintenir l'identité urbaine et paysagère des quartiers représentatifs de l'urbanisation de la première couronne de la Métropole.* Il s'agit de quartiers à dominante d'habitat individuel avec des densités mesurées laissant une large place à une trame végétale délimitant des cœurs d'îlots. Ce type d'habitat individuel, qui s'est largement développé depuis les années soixante, est très caractéristique. Il offre un cadre de vie d'autant plus agréable que la végétation y est ancienne et diversifiée.

Lutter contre les risques de désorganisation de la trame urbaine par l'intermédiaire de la multiplication de voies d'accès privés favorisant l'urbanisme de second rang.

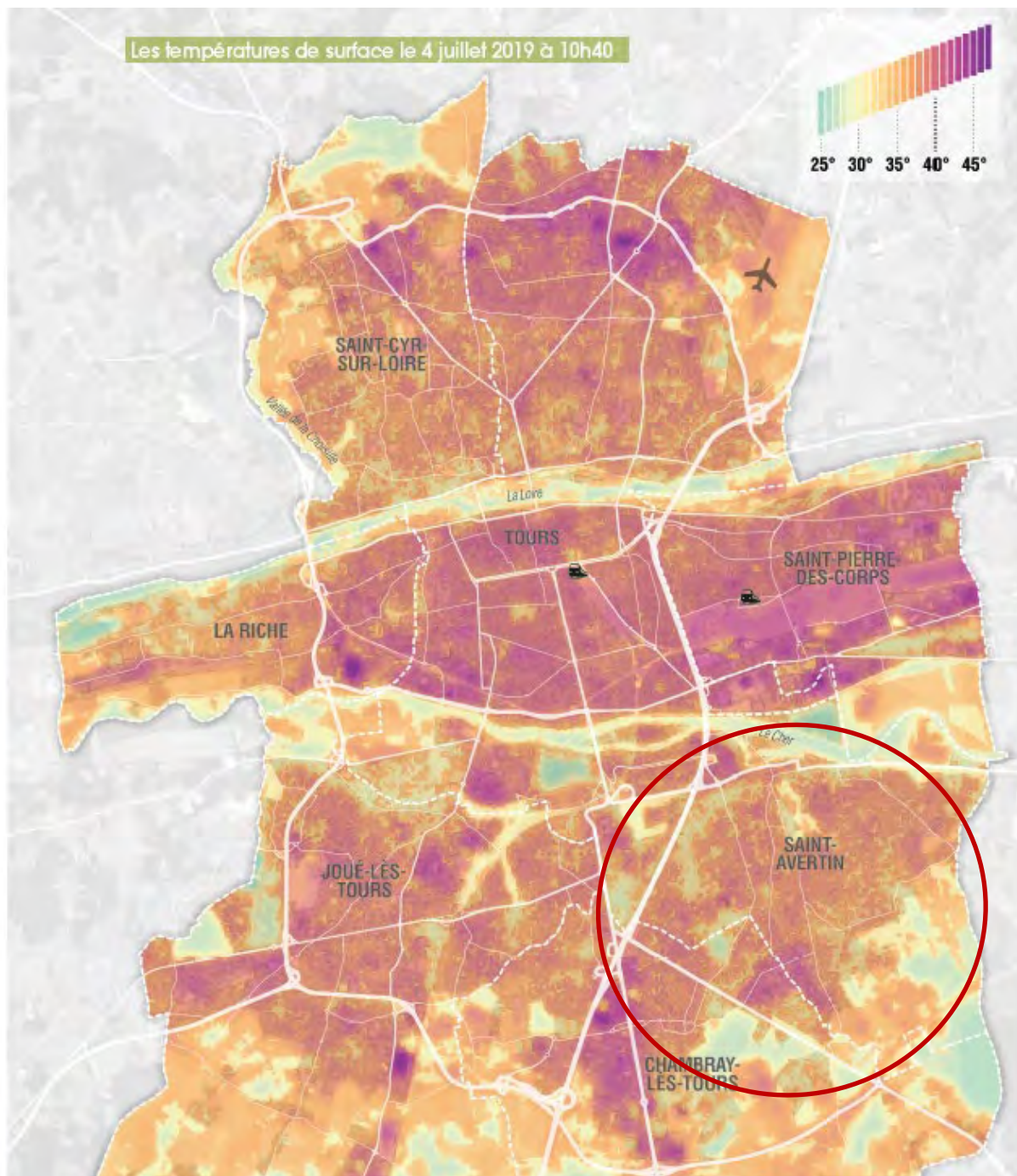
Maintenir la cohérence dans l'insertion des constructions les unes par rapports aux autres (maintien de l'ordonnancement, maintien de l'intimité...).

Par ailleurs et au-delà des enjeux paysagers, la protection de ces espaces qui présentent (voir carte ci-dessous) un gradient de naturalité important joue un rôle dans le continuum écologique en favorisant le maintien d'une certaine diversité d'espèces animales et végétales.



Le gradient de naturalité est issu du croisement de différents critères : l'indice de perméabilité des sols, le taux d'occupation du sol par le végétal ainsi que la nature des strates végétales, arborées ou herbacées, présentes à l'échelle de l'ilot. Il se répartit en 4 classes, d'une naturalité très faible à forte.

Enfin, ces quartiers où le végétal occupe une large place peuvent conserver une relative fraîcheur lors des épisodes de canicule et participent à amortir les effets du changement climatique



IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

a) IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LE ZONAGE

Chaque élément répertorié au titre de l'article L.151-19 est identifié au sein des documents graphiques (plans de zonage) par une trame ou un symbole spécifique tel que le montre l'extrait ci-après de la légende complétée :

- Une trame hachurée verte à laquelle est associée une lettre « C » et un numéro pour les cœurs d'îlots à protéger.
- Une trame à laquelle est associée une lettre « B » pour les alignements d'arbres à protéger.
- Un symbole auquel est associée un numéro arbres ponctuels à protéger.

PRESCRIPTIONS



Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (L151-6 et 7)



Secteur de mixité sociale en Zone U (L151-15)

PROTECTION DES ÉLÉMENTS NATURELS ET PAYSAGERS

*** Arbre remarquable à protéger (L151-19)**

A1 Numéro d'arbre renvoyant à la liste dans le rapport de présentation



Mare à préserver (L151-23)



Espace boisé classé (L113-1 et 2)



Protection des éléments paysagers (L151-19)

(B1) Alignement d'arbres à protéger (Numéro renvoyant à la liste dans le rapport de présentation)

(C1) Cœur d'îlot à protéger (Numéro renvoyant à la liste dans le rapport de présentation)

PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

■ Élément de patrimoine à mettre en valeur (L151-19)

P1 Numéro d'élément de patrimoine à mettre en valeur, renvoyant à la liste dans le rapport de présentation

Extrait de la légende (prescriptions) des plans de zonage

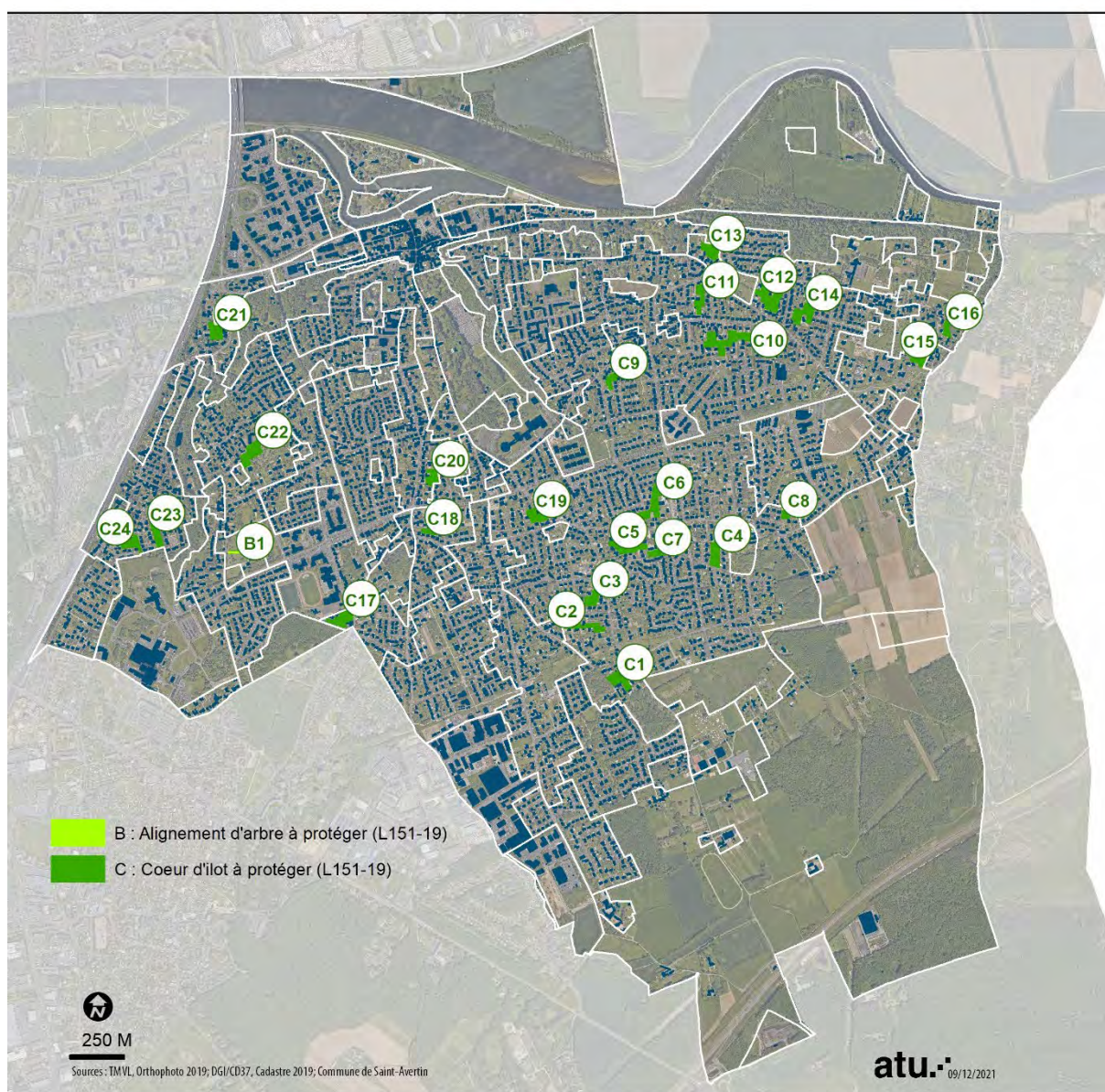
PROTECTION DE LA TRAME VÉGÉTALE DES CŒURS D'ÎLOTS

Par ailleurs, le tableau ci-après détermine l'ensemble des parcelles concernées par le dispositif de protection.

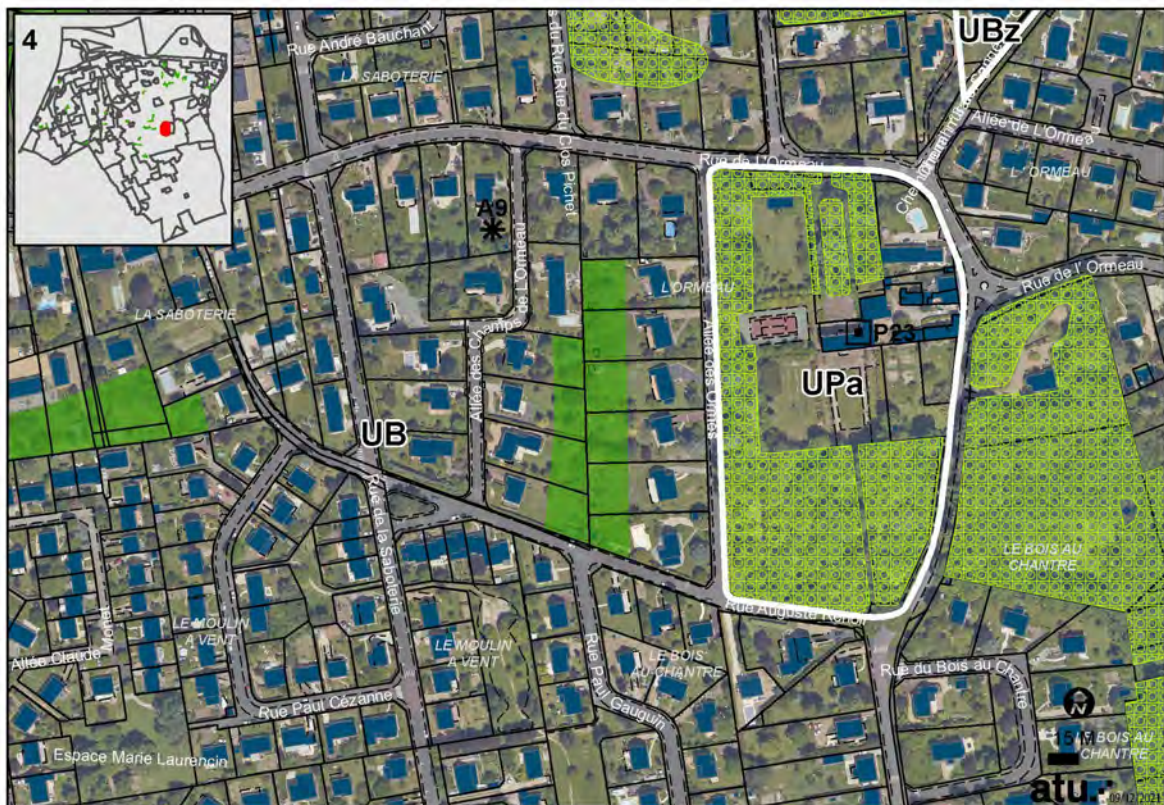
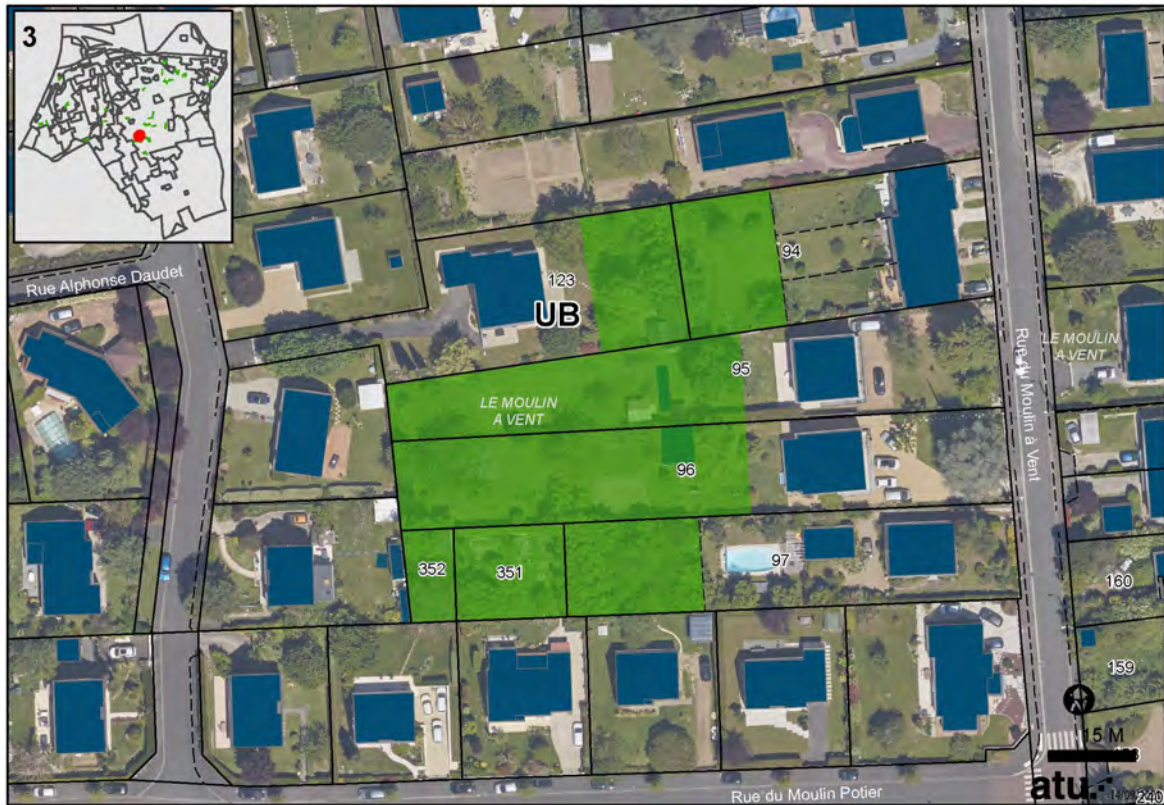
La grande majorité de ces cœurs d'îlot sont localisés sur le plateau, parfois en accompagnement de boisements existant répertoriés en espaces boisés classés. Au nombre de 24 (voir carte page suivante), ils ont été choisis en fonction de leurs caractéristiques (taille, configuration, impacts sur le paysage, gradient de naturalité...).

NUMÉRO DU CŒUR D'ÎLOT	PARCELLES CONCERNÉES
1	BO0235, BO0236
2	BS0149, BS0151, BS0152, BS0156
3	BS0094, BS0352, BS0095, BS0096, BS0097, BS0123, BS0351
4	BD0063, BD0064, BD0065, BD0066, BD0073, BD0074, BD0075, BD0076, BD0077, D0078
5	BT0022, BT0205, BT0206, BT0207, BT0208, BT0209, BT0237, BT0261
6	BV0175, BV0176, BV0177, BV0179, BV0210, BV0211, BV0212, BV0213, BV0215, BV0218, BV0304, BV0310, BV0311, BV0313, BV0332
7	BT0014, BT0233, BT0258, BT0268, BT0269, BT0270, BT0271, BT0272, BT0273
8	BE0082, BE0243, BE0244, BE0246
9	BW0097, BW0098, BW0100, BW0101, BW0139, BW0225
10	BC0069, BC0071, BC0073, BC0074, BC0077, BC0078, BC0088, BC0090, BC0094, BC0102, BC0105, BC0310, BC0313, BC0316, BC0339, BC0347, BC0348, BC0349, BC0372, BC0375, BC0386, BC0434, BC0435, BC0442, BC0483, BC0498, BC0502
11	AY0033, AY0034, AY0035, AY0044, AY0050
12	AZ0112, AZ0113, AZ0118, AZ0119, AZ0120, AZ0121, AZ0122, AZ0123, AZ0124, AZ0125, AZ0174
13	AY0289, AY0290, AZ0100, AZ0104, AZ0105, AZ0106, AZ0107, AZ0108
14	BB0016, BB0459, BB0024, BB0025, BB0026, BB0028
15	BB0207, BB0208, BB0209, BB0210, BB0213
16	BA0162, BA0167, BA0171, BA0172, BA0175, BA0176
17	CD0082, CD0083, CD0084
18	CC0355, CC0356, CC0357, CC0399, CC0400
19	BV0018, BV0027, BV0028, BV0029, BV0030, BV0242, BV0243
20	CB0192, CB0196, CB0197, CB0329, CB0330
21	CM0030, CM0039, CM0040, CM0041, CM0042, CM0043, CM0045, CM0172
22	CL0015, CL0016, CL0050, CL0051, CL0134
23	CI0036, CI0037, CI0038, CI0039, CI0040, CI0041, CI0042, CI0043
24	CI0013, CI0014, CI0015, CI0024, CI0025, CI0030, CI0031, CI0032, CI0033, CI0034

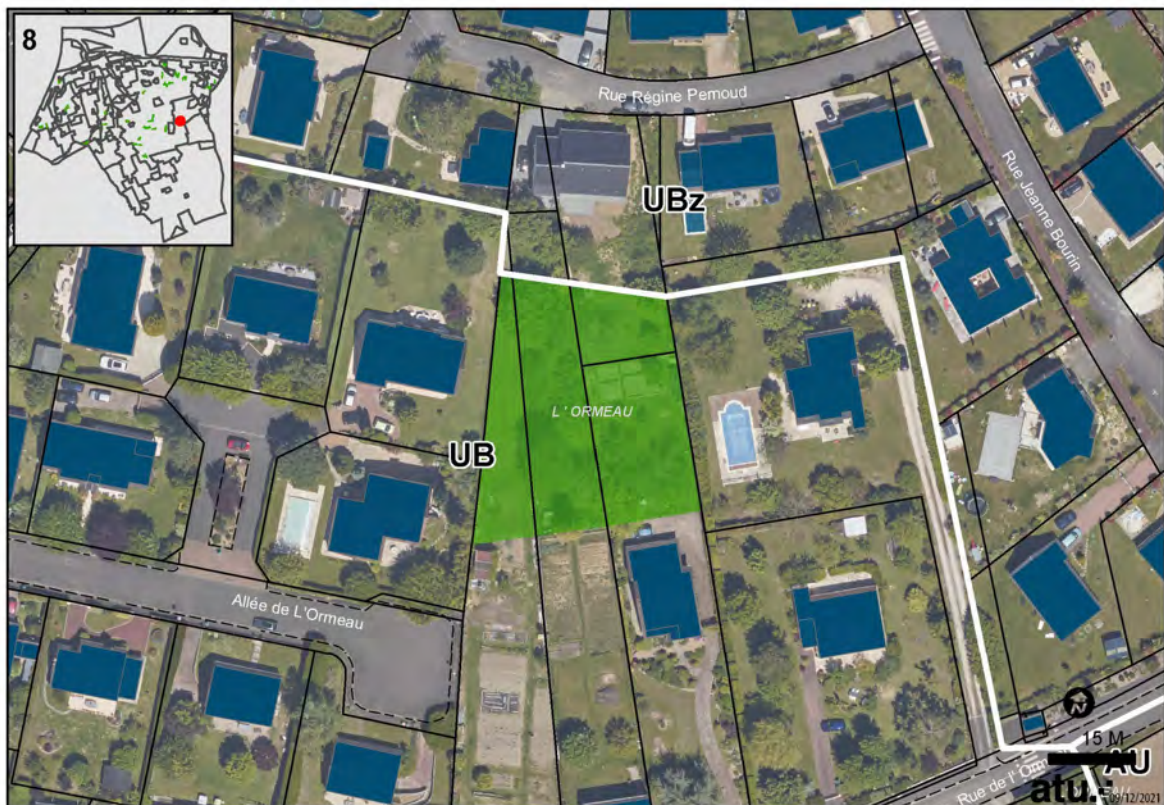
Tableau des parcelles concernées par le dispositif de protection



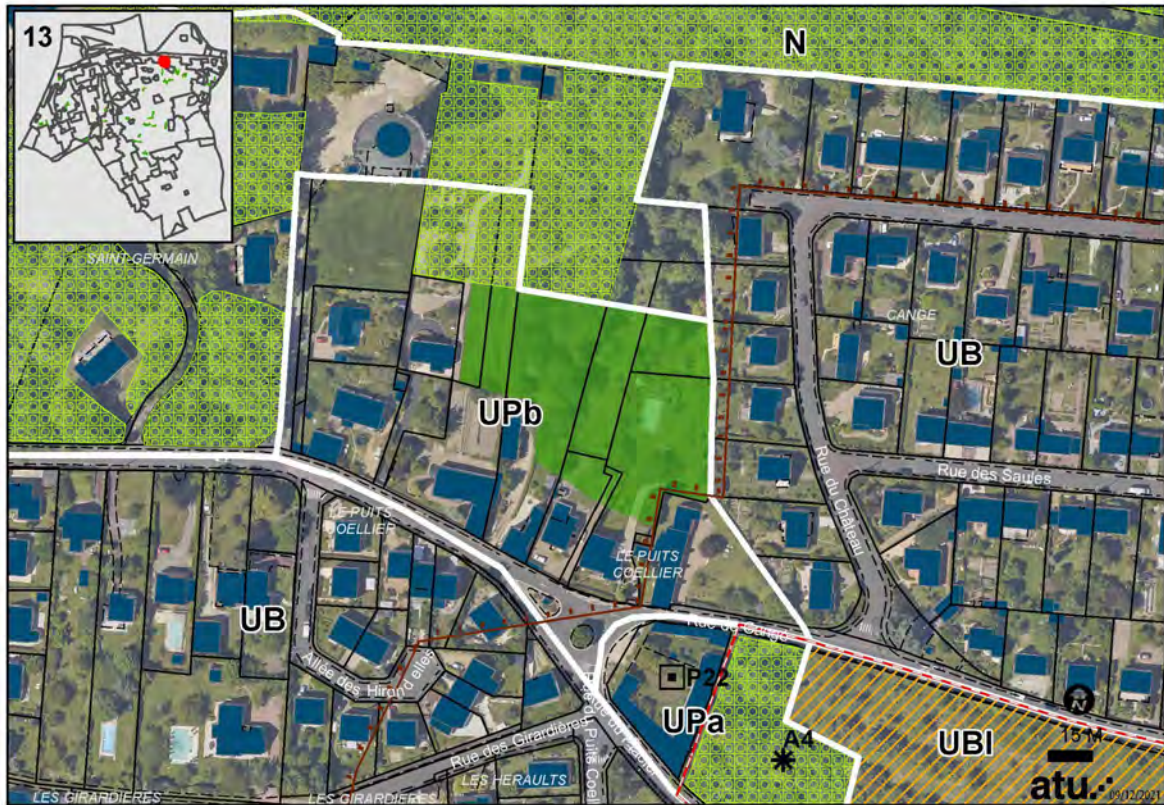
Carte générale de localisation des cœurs d'îlots à protéger



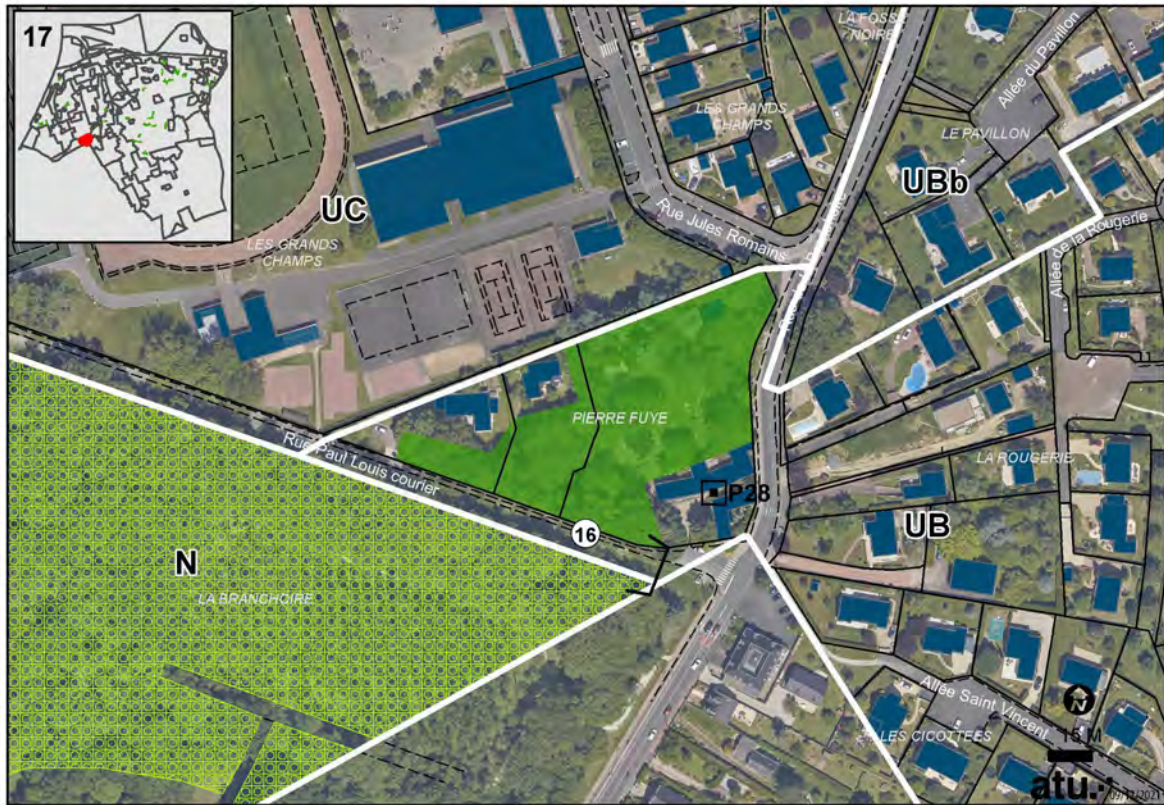




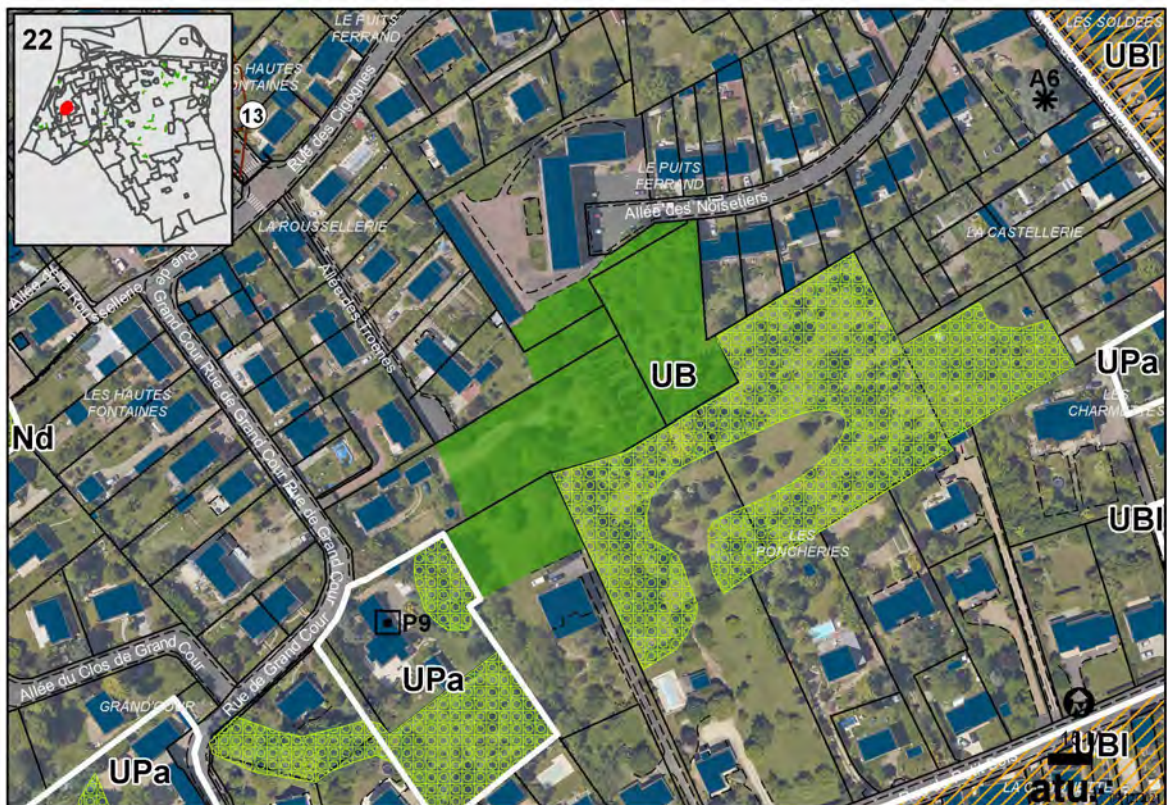
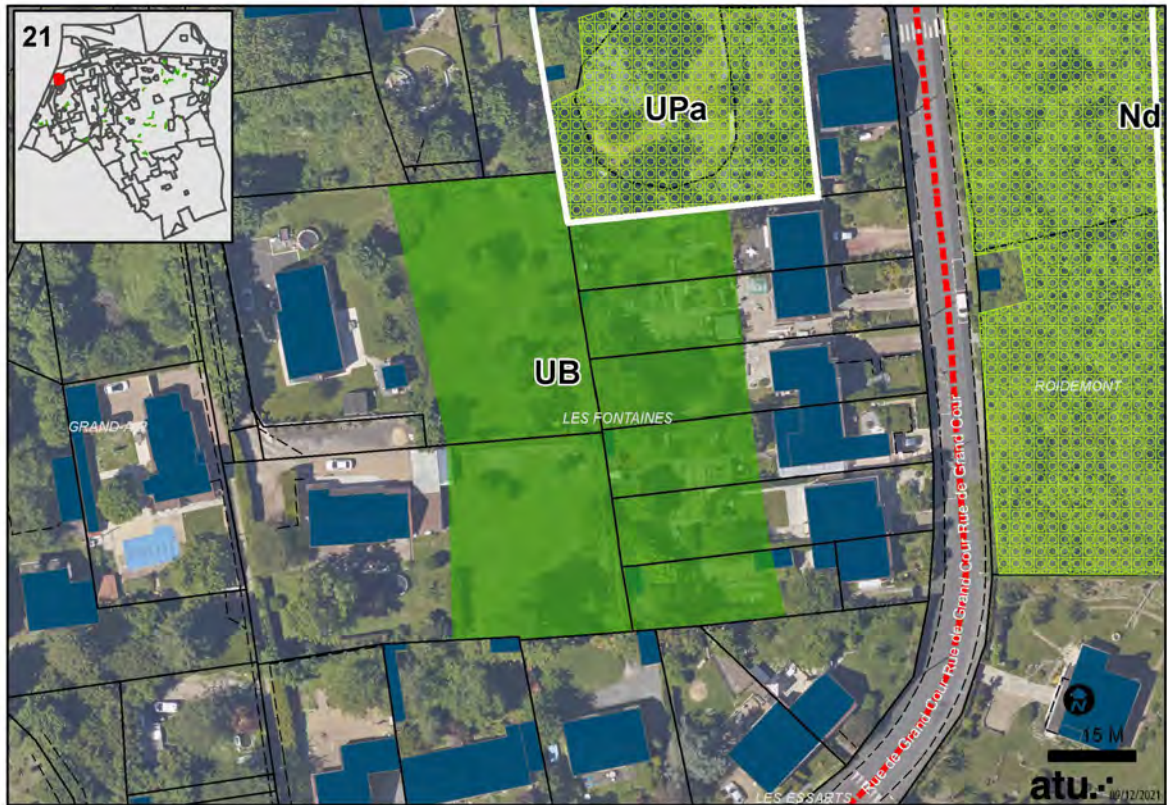















COMPLÉMENTS DES PROTECTIONS CONCERNANT LES ARBRES REMARQUABLES

La ville de Saint-Avertin dispose d'un maillage d'arbres isolés remarquables (tilleul, marronnier, cèdre, chêne...). Il comprend des spécimens qui présentent un intérêt particulier du fait de leurs qualités intrinsèques (rareté de l'essence, taille et santé du spécimen) et de leur fort impact sur leur environnement (fonction de repère). Souvent d'une grande qualité végétale, ils jouent aussi un rôle important dans la perception de la ville parc.


Cet inventaire qui fait l'objet d'une protection est complété par :

- un arbre isolé n°14 (cèdre Bleu) au carrefour des rues de Cangé et du Château ;

Arbre	Parcelles concernées	illustration	Nom
A14 Intersection rue de Cangé et rue du Château	AZ0044		Cèdre bleu <i>Cedrus atlantica</i> « <i>Glauca</i> »

Il prend la place dans la liste au même numéro, d'un tilleul argenté reporté par erreur sur le plan de zonage lors de l'approbation du PLU alors que cet arbre n'existait déjà plus.

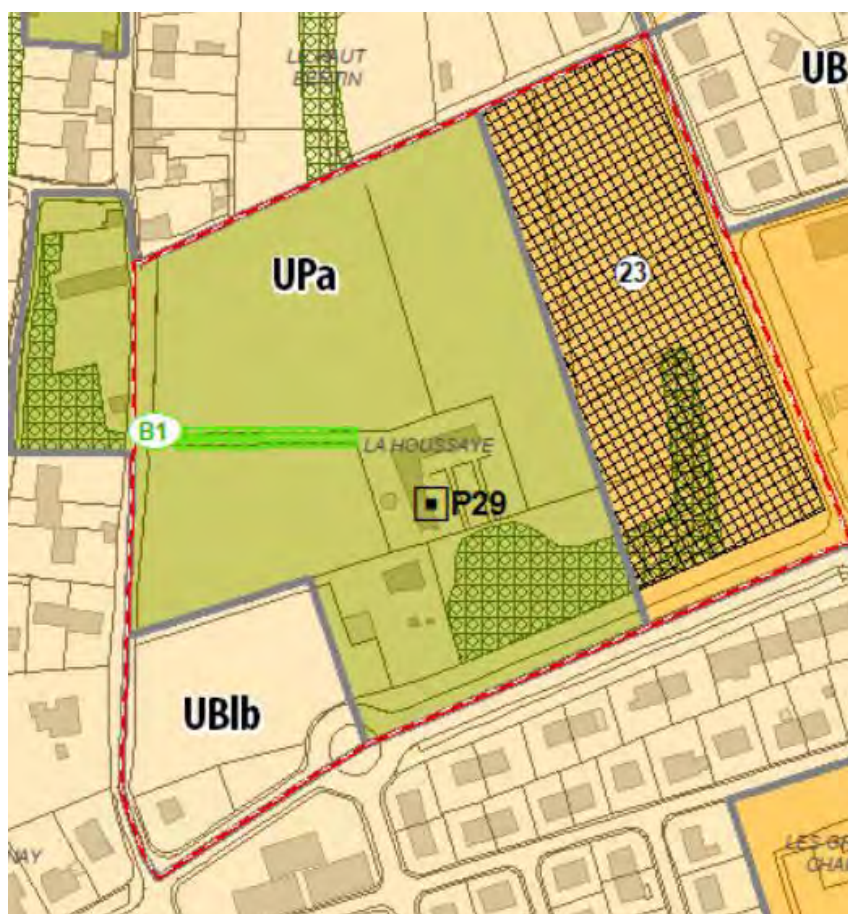
- un arbre isolé n°21 (chêne), rue du Nouveau Bois ;
- un arbre isolé N°22 (noyer) en rive Nord de de l'allée Camille Claudel ;

Arbre	Parcelles concernées	illustration	Nom
A21 rue du Nouveau Bois			Chêne <i>Quercus</i>
A22 allée Camille Claudel	BB0337		Noyer <i>Juglans regia</i>

- un alignement de tilleuls sur le site de la Houssaye (B1 sur le plan de zonage).

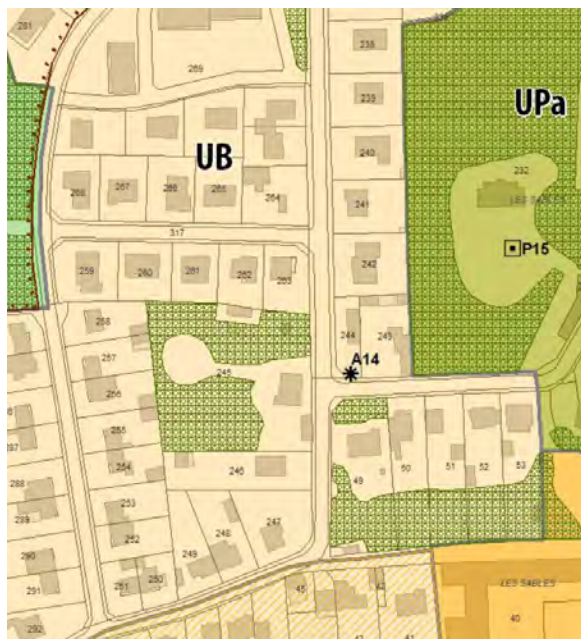
Pour rappel le règlement dans son article 13 précise que « Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être conservés dans toute la mesure du possible. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés pour des raisons sanitaires, ou encore des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière), et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement d'essence équivalente lorsque cela est possible au regard de ces derniers critères.

PROTECTION D'ALIGNEMENT DE TILLEULS SUR LE SITE DE LA HOUSSAYE : ZONAGE APRÈS MODIFICATION

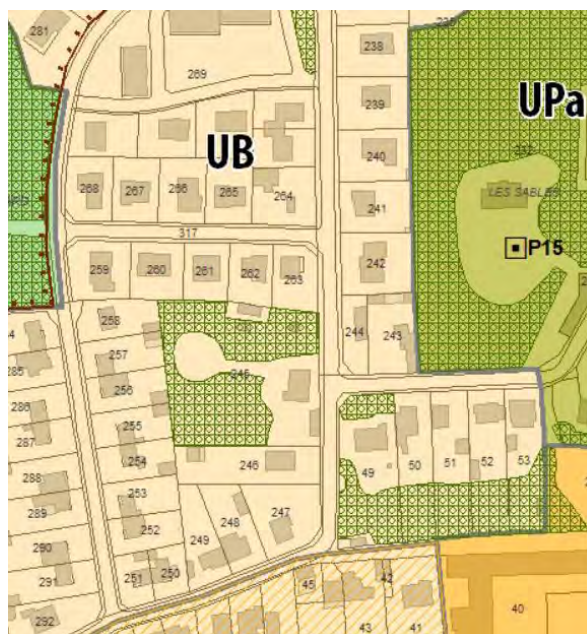


SUPPRESSION D'UN ARBRE N°14 « TILLEUL ARGENTÉ » (ERREUR DE REPORT) :

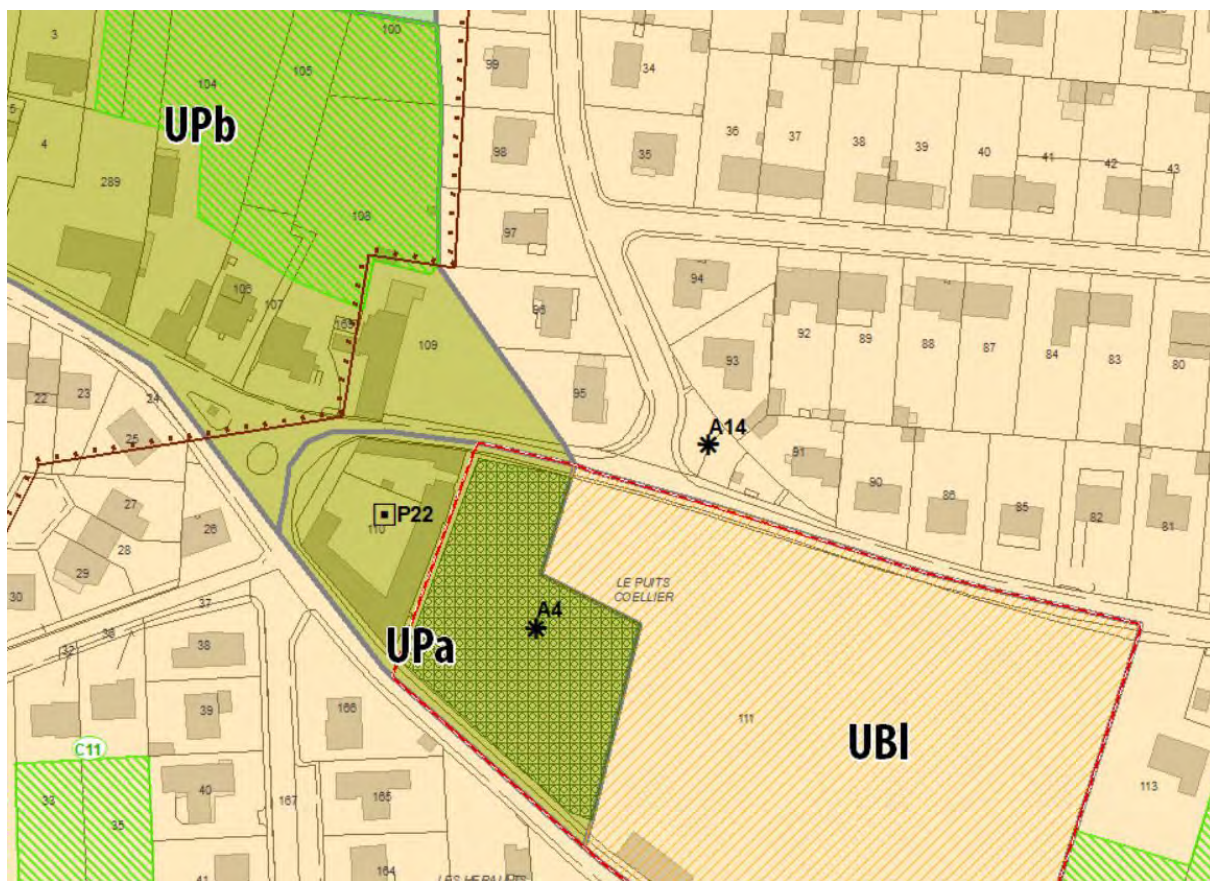
ZONAGE AVANT MODIFICATION



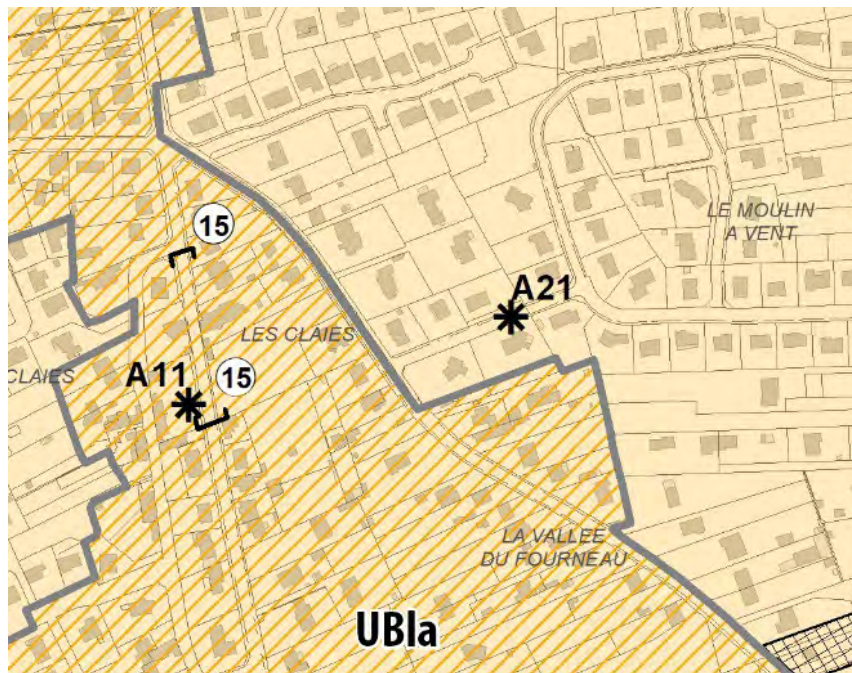
ZONAGE APRÈS MODIFICATION



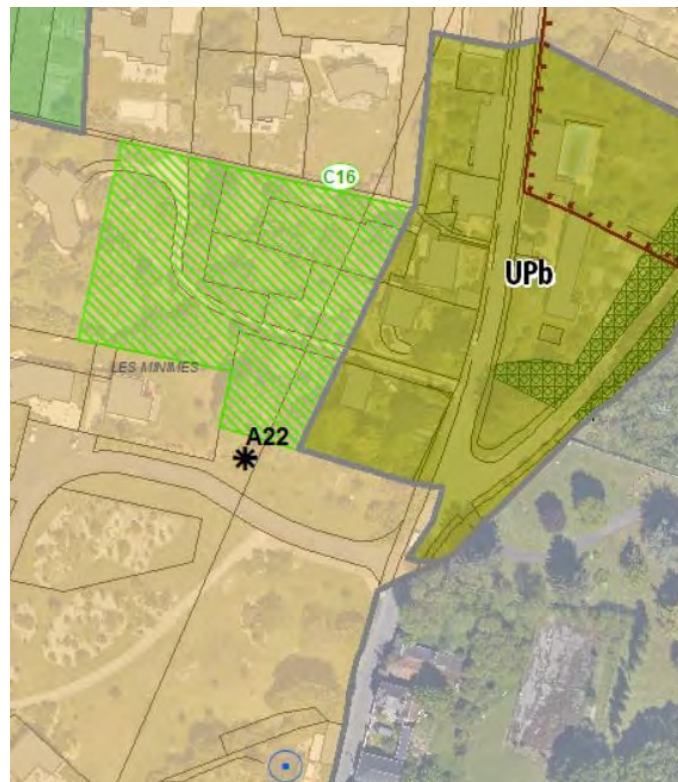
PROTECTION D'UN ARBRE N°14 « CÈDRE BLEU » : ZONAGE APRÈS MODIFICATION



PROTECTION D'UN ARBRE N°21 : ZONAGE APRÈS MODIFICATION



PROTECTION D'UN ARBRE N°22 : ZONAGE APRÈS MODIFICATION



b) IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LE RÈGLEMENT

L'article 13 du règlement d'urbanisme est complété pour définir les dispositions relatives à la gestion des espaces paysagers (cœurs d'îlots) identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

« ESPACES PAYSAGERS DES CŒURS D'ÎLOTS

Dans ces espaces sont autorisés les aménagements destinés à améliorer ou à entretenir la qualité végétale du site avec possibilité de création de passage pour les circulations douces. Le cas échéant, les constructions annexes d'une emprise totale de 30 m² (hors piscine) et les extensions des constructions existantes peuvent être admises à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site. Des mesures compensatoires restitutives pourront être exigées ».

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -ESPACES BOISÉS CLASSÉS		
	STRUCTURE DE L'ARTICLE 13 AVANT MODIFICATION	STRUCTURE DE L'ARTICLE 13 APRÈS MODIFICATION
Zone UB et secteurs Zone UP	<p>1. Dispositions générales</p> <p>2. Espaces libres et plantations</p> <p>Espaces boisés non classés et plantations existantes</p> <p>Parcs, jardins d'agrément, jardins potagers, vergers</p> <p>Plantations d'alignement le long des voies de circulation</p> <p>Espaces verts à créer</p>	<p>1. Dispositions générales</p> <p>2. Espaces libres et plantations</p> <p>Espaces boisés non classés et plantations existantes</p> <p>Parcs, jardins d'agrément, jardins potagers, vergers</p> <p>Plantations d'alignement le long des voies de circulation</p> <p>Espaces verts à créer</p> <p>Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cœurs d'îlots)</p> <p>Dans ces espaces sont autorisés les aménagements destinés à améliorer ou à entretenir la qualité végétale du site avec possibilité de création de passage pour les circulations douces. Le cas échéant, les constructions annexes d'une emprise totale de 30 m² (hors piscine) et les extensions des constructions existantes peuvent être admises à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site. Des mesures compensatoires restitutives pourront être exigées ».</p>

4. DÉVELOPPER LES POSSIBILITÉS DE CRÉATION DE LOGEMENT SOCIALS

LE CONTEXTE

Adoptée le 13 décembre 2000, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) vise à recréer un équilibre social dans chaque territoire et à répondre à la pénurie de logements sociaux. L'article 55 de la loi SRU impose l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux, proportionnel à leur parc résidentiel, selon des critères définis par le Code de la construction et de l'habitation (CCH). **La ville de Saint-Avertin est concernée par les dispositions de la loi SRU au regard de la structure de son parc de logements.**

En 2020, le nombre de résidence principale s'élève à 6 773, pour 1 082 logements sociaux.

Le pourcentage de logement sociaux (16%) reste donc inférieur aux objectifs de la loi imposant un rythme de rattrapage soutenu pour la ville en termes de production.

Lors de la révision de son PLU la ville a décidé de mettre en œuvre l'article L151-15 du Code de l'urbanisme pour accélérer la diversification de son parc et favoriser la construction de logements financièrement abordables sur le territoire communal.

Article L151-15 du Code de l'urbanisme : "Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale." Le PLU permet ainsi d'instituer des conditions de mixité des opérations de logements dans certains secteurs de la commune. Le mot catégorie s'entend au regard du financement mobilisé. L'objectif à poursuivre est la mixité sociale.

Ainsi, l'imposition d'un pourcentage minimum de logements sociaux est établie dans les opérations nouvelles du centre-ville et dans certains espaces du plateau.

Cette disposition a été mise en œuvre dans l'ensemble de la zone UA qui correspond au centre-ville de Saint-Avertin et sur certains espaces du plateau à travers la création d'un secteur UBI défini notamment le long des axes principaux nord-sud de Beaugailard, Léon Brûlon et Cormery, connectés au centre-ville, aux polarités du plateau et qui structurent un tissu ancien prêt à muter. Le secteur UBI concerne également deux dents « creuses » du plateau (Girardières et Puits Coellier), desservies par le réseau de bus.

Ce dispositif s'inscrit dans la logique de mise en œuvre du PADD :

« La structure du parc de logements doit répondre à la diversité des situations que peuvent rencontrer les ménages. Etudiant, couple sans enfant ou famille nombreuse, personne isolée, personne âgée, chacun doit trouver logement à sa convenance. La ville souhaite ainsi poursuivre la diversification de l'offre résidentielle tant en termes de formes urbaines, que de typologies de logements.

En conséquence, les nouvelles opérations seront conçues sur la base de programmes mixtes associant accession et location, public et privé, et comporteront une gamme variée de types de logements. »

Dans l'ensemble des secteurs ciblés le règlement prévoit que à partir de la construction de 4 logements, 25% en zone UA et 30% en zone UB de la production devront être affectés à la production de logements sociaux.

LES OBJECTIFS

Face à une situation de déséquilibre croissant des différents segments de production de logements et pour faire face aux obligations légales la ville souhaite développer ses possibilités d'accroissement du parc locatif social en fonction des deux objectifs suivants :

ÉTENDRE LES SECTEURS DE DIVERSITÉ SOCIALE

Il s'agit en complément du dispositif existant de créer de nouveaux secteurs de diversité sociale en application de l'article l'article L151-15 du Code de l'urbanisme. Le choix s'est porté sur deux sites :

Le premier correspond à un espace localisé à proximité de l'hôpital et dont la destination nouvelle s'inscrit en cohérence avec les objectifs de restructuration de l'équipement de santé.

Le second s’inscrit dans le cadre de la levée du périmètre d’attente de projet du site de la Houssaye avec l’inscription d’un secteur UB1b à l’angle de l’avenue du Général de Gaulle et la rue du Grand Cèdre.

Il donne la possibilité d’ étoffer l’ offre à proximité des commerces et équipements localisés à proximité.

 **AUGMENTER LE POURCENTAGE DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAUX**

Le règlement avant modification, à travers l’ application de l’ article L151-15 prévoit que à partir de la construction de 4 logements, 25% ou 30 % de la production devront être affectés à la production de logements sociaux. Il s’ agit d’ augmenter ce pourcentage dans le cadre de la création des nouveaux secteurs UB1a et UB1b et du secteur UBI remanié.

 **ARTICULER PRODUCTION DE LOGEMENT LOCATIF ET FORME URBAINE**

Il s’ agit, tout en augmentant le pourcentage dédié à la création de logements sociaux, d’ inscrire cet objectif en cohérence avec la trame bâtie existante caractérisée par un habitat individuel de faible hauteur de type rez-de-chaussée + comble. En conséquence la hauteur maximale des constructions au sein du secteur UB1a est abaissée d’ un niveau.

LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

a) LES IMPACTS SUR LE RÈGLEMENT LITTÉRAL

La prise en compte des objectifs relatifs à la production de logements sociaux conduit à compléter le règlement de la zone UB en : **modifiant la nomenclature et les articles 2 et 10 de la zone UB.**

- Modification de la nomenclature

La zone UB est complétée par deux nouveaux secteurs UB1a et UB1b.

Cette évolution conduit également à compléter la partie « caractère de la zone » pour intégrer ces évolutions.

- Modification de l’ article 2 de la zone UB

En cas de réalisation d’ un programme d’ au moins deux logements, un pourcentage de 50 % de ce programme (arrondi supérieur à partir de 0,5) doit être affecté à des logements sociaux.

LA CRÉATION DU SECTEUR

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES		
	RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION (EXTRAIT)	RÈGLEMENT APRÈS MODIFICATION (EXTRAIT)
Zone UB	<p>Dans le secteur UBI</p> <p>En cas de réalisation d’ un programme d’ au moins quatre logements, un pourcentage de 30 % de ce programme (arrondi supérieur à partir de 0,5) doit être affecté à des logements sociaux.</p>	<p>Dans les secteurs UBI et UB1a</p> <p>En cas de réalisation d’ un programme d’ au moins deux logements, un pourcentage de 50 % de ce programme (arrondi supérieur à partir de 0,5) doit être affecté à des logements sociaux.</p> <p>Dans le secteur UB1b</p> <p>La totalité du programme de logement doit être affecté à des logements sociaux</p>

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS		
	RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION	RÈGLEMENT APRÈS MODIFICATION
Zones UA et UC	<p>Règles applicables au secteur UBI</p> <p>La hauteur maximale des constructions est définie comme suit : R+1+C (rez-de-chaussée + un étage + comble aménageable ou non) ou R+1+A (rez-de-chaussée + un étage + un attique).</p>	<p>Règles applicables au secteur UBI</p> <p>La hauteur maximale des constructions est définie comme suit : R+1+C (rez-de-chaussée + un étage + comble aménageable ou non) ou R+1+A (rez-de-chaussée + un étage + un attique).</p> <p>Règles applicables au secteur UBla</p> <p>La hauteur maximale des constructions est définie comme suit : R+C (rez-de-chaussée + comble aménageable ou non)</p>

b) LES IMPACTS SUR LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

La prise en compte des différents points justifiant la modification du PLU impacte les 2 plans de zonage en fonction des points suivant :

Création d'un secteur UBla

Reclassement au Sud de l'avenue du Général de Gaulle des terrains situés de part et d'autre de la rue de Cormery en secteur UBla (nouveau secteur).

Ce secteur était initialement classé en secteur UBI dans le document avant modification.

Création d'un secteur UBla

Reclassement de la partie Sud/Ouest du site de la Houssaye, à l'angle de la rue du Grand Chêne et de l'avenue du Général de Gaulle en secteur UBla (nouveau secteur) avec des dispositions particulières relatives au logement social.

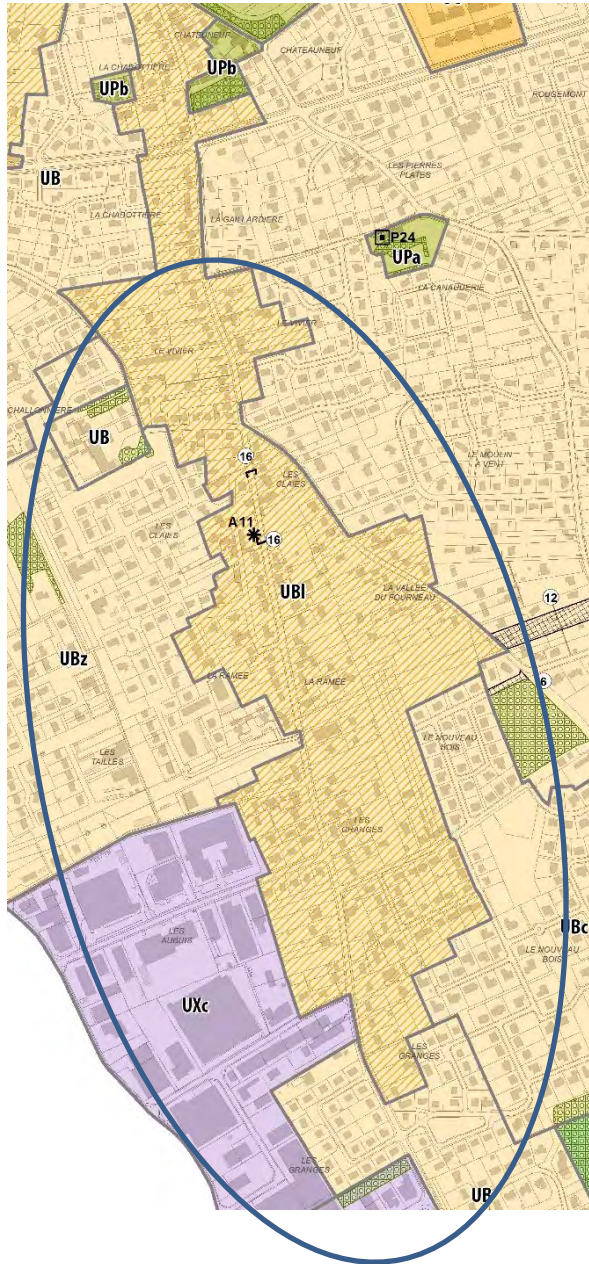
Ce secteur était initialement classé en secteur UB et figurait pour partie au sein du périmètre d'attente de projet dans le document avant modification.

Création d'un secteur UBI à proximité de l'hôpital

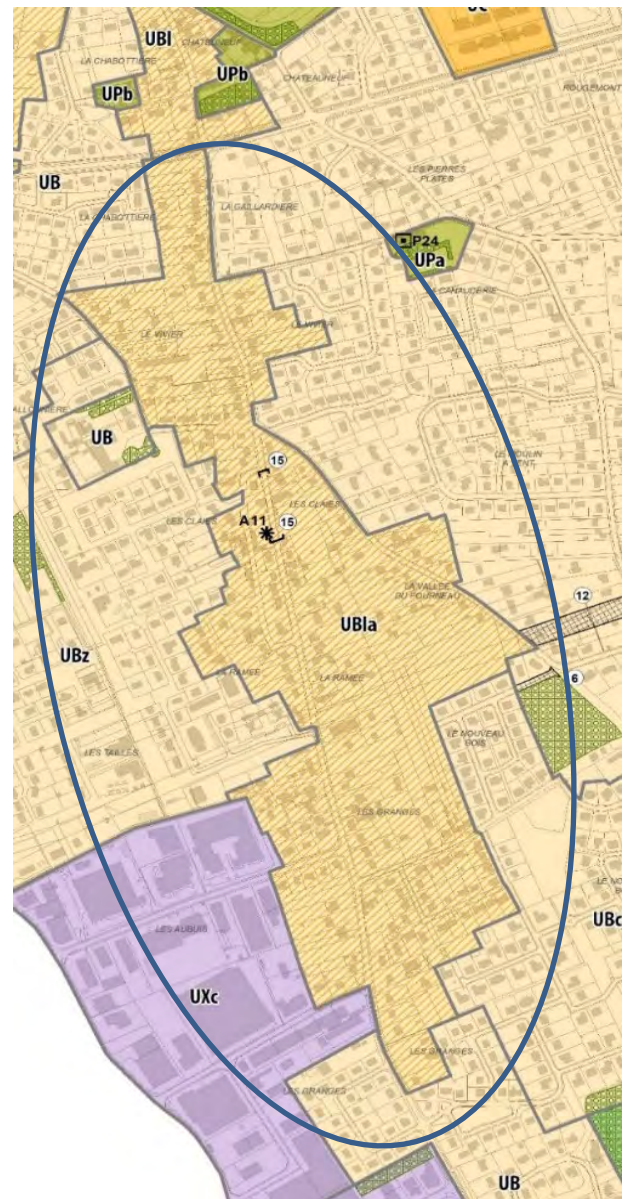
Reclassement des terrains situés au Sud de la rue Paul Louis Courier en secteur UBI avec des dispositions particulières relatives au logement social.

Ce secteur était initialement classé en zone UH (zone liée aux équipements hospitaliers et à leurs annexes) dans le document avant modification.

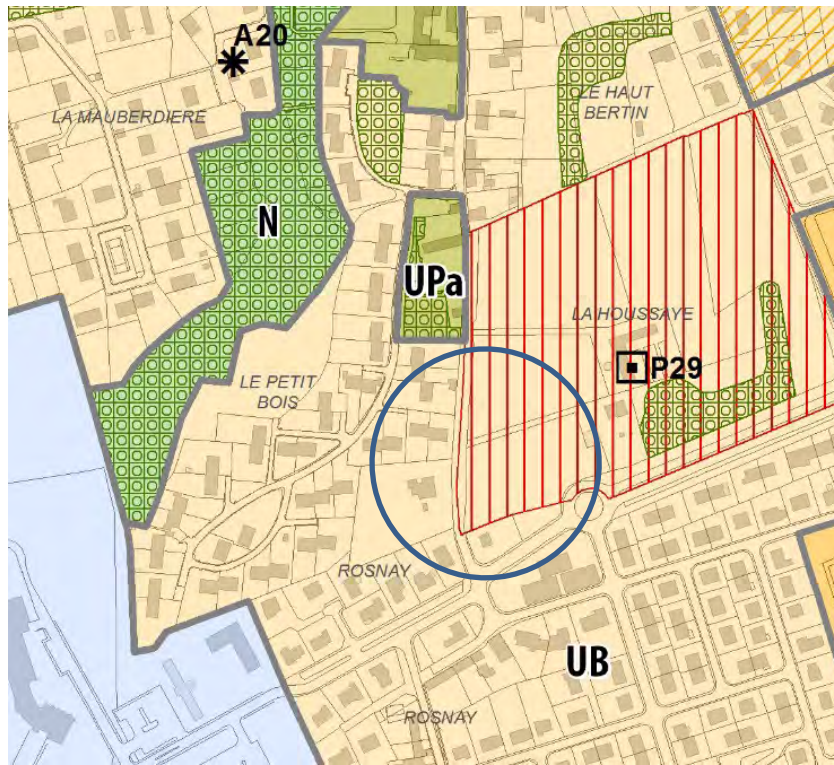
RUE DE CORMERY ZONAGE AVANT MODIFICATION



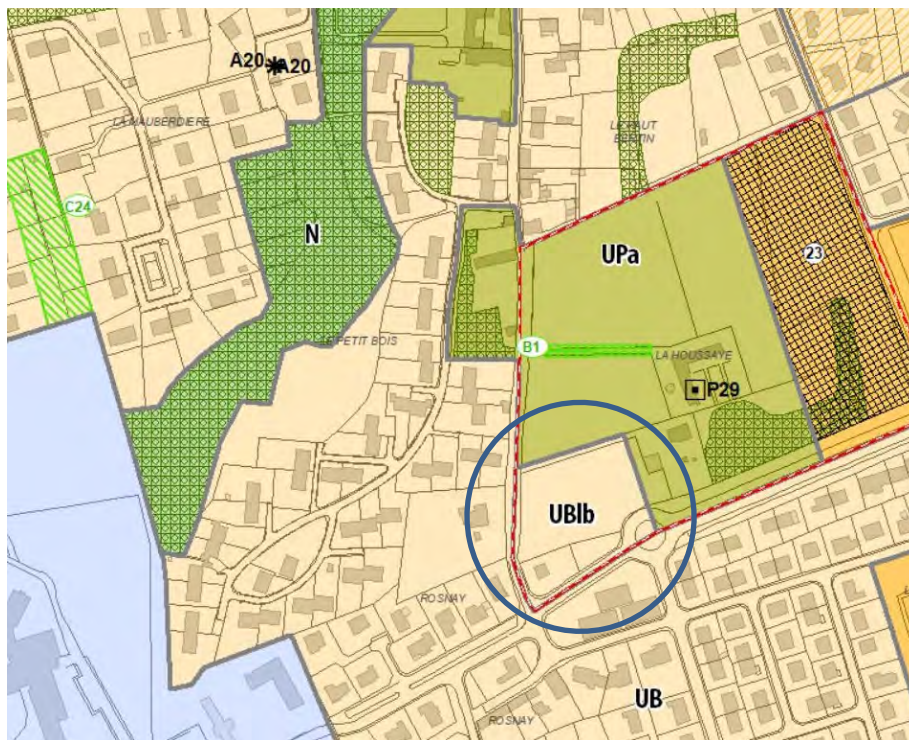
RUE DE CORMERY ZONAGE APRÈS MODIFICATION



SITE DE LA HOUSSAYE : ZONAGE AVANT MODIFICATION



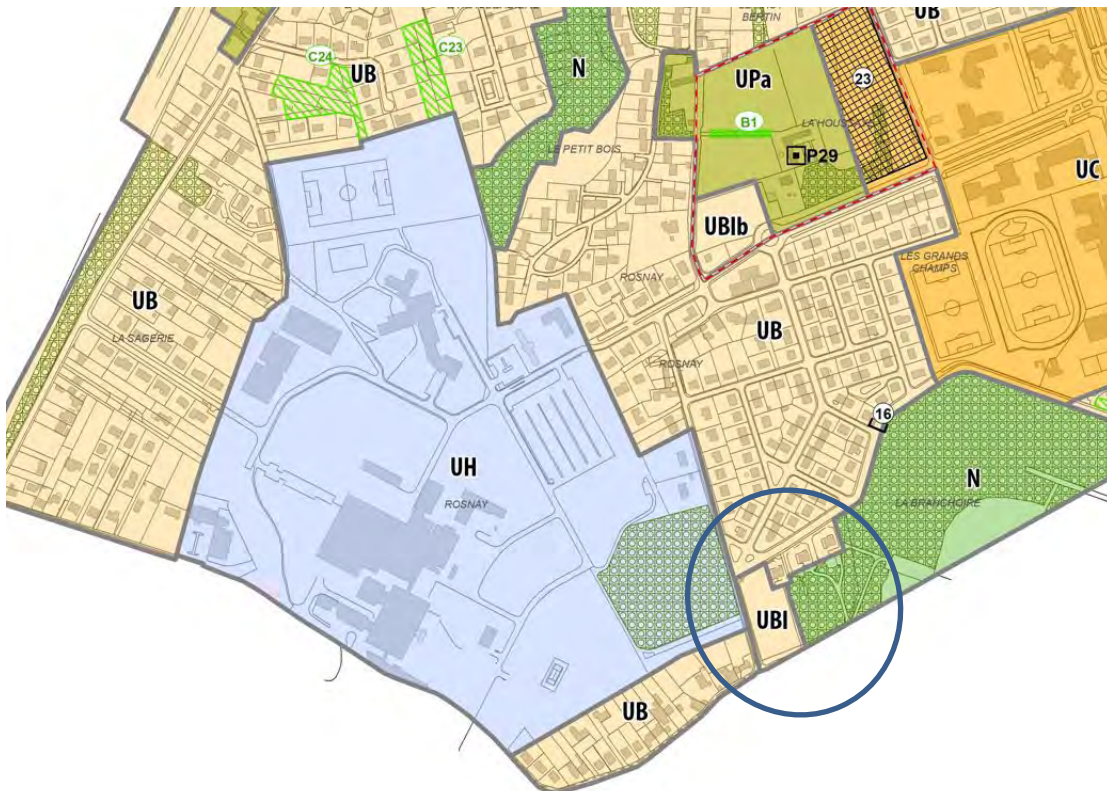
SITE DE LA HOUSSAYE : ZONAGE APRÈS MODIFICATION



SITE DE L'HÔPITAL : ZONAGE AVANT MODIFICATION



SITE DE L'HÔPITAL : ZONAGE APRÈS MODIFICATION



5. AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

Le PLU de Saint-Avertin a été approuvé le 27/11/2017. Après 4 années d’instruction des autorisations d’urbanisme par le service instructeur de la ville, il s’avère nécessaire de procéder à un certain nombre d’ajustement du règlement pour compléter, préciser ou modifier à la marge le dispositif réglementaire initial. L’ensemble de ces modifications concernent :

- La définition des annexes qui est précisée
- Les articles 10,11,12 de la zone UA
- Les articles 3,6,7,9, 10,11,12, et 13 de la zone UB
- Les articles 9 et 11 de la zone UP
- Les articles 1 et 13 de la zone UX
- Les articles 2 et 9 de la zone N
- La suppression du secteur UBh

CONCERNANT L’ARTICLE 1

a) LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Article 1 de la zone UX Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

[...] « Les installations et travaux divers de type parcs d’attractions, stands de tirs, piste de karting, garages collectifs de caravanes. »

Il convient d’ajouter « piste de karting extérieure », afin de permettre l’implantation de pistes de karting intérieures qui ne portent pas préjudice au caractère général de cette zone d’activité.

b) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE RÈGLEMENT

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES		
	RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION	RÈGLEMENT APRÈS MODIFICATION
Zone UX	<p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terrains de campings, et de caravaning - Le stationnement isolé de caravanes. - Les installations et travaux divers de type parcs d'attractions, stands de tirs, piste de karting, garage collectifs de caravanes. - Les dépôts non liés à une activité. - Toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI - Le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ; 	<p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les terrains de campings, et de caravaning - Le stationnement isolé de caravanes. - Les installations et travaux divers de type parcs d'attractions, stands de tirs, piste de karting extérieure, garage collectifs de caravanes. - Les dépôts non liés à une activité. - Toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI - Le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;

CONCERNANT L'ARTICLE 2

c) LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

La zone N dans la vallée de Saint-Avertin et notamment dans la boucle de Cangé caractérisée par sa grande qualité environnementale et paysagère conserve naturellement une vocation agricole potentielle : pâturage, jardins familiaux...Pour autant l'article 2 de la zone N ne précise pas la nature des constructions autorisées à destination de l'activité agricole et génère de fait une incohérence avec l'article 9 qui indique que : « Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à usage agricole ».

Ainsi afin de mettre en cohérence les articles 2 et 9 du règlement d'urbanisme et d'assurer la mise en valeur du socle agronaturel le règlement est de la zone N est complété pour :

- permettre les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole dans la varenne ;
- assurer la bonne intégration de cette activité dans son environnement.

Cette modification s'inscrit dans la logique de mise en oeuvre des politiques publiques portées par Tours Métropole Val de Loire et notamment le projet alimentaire territorial.

Le projet alimentaire métropolitain affirme avec force la nécessité de promouvoir, aux lisières et dans la ville (et notamment dans la varenne inondable), une agriculture nourricière, productive et néanmoins responsable et encourage à l'installation de porteurs de projet ou à la conversion vers une agriculture biologique.



d) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE RÈGLEMENT

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES		
	RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION (EXTRAIT)	RÈGLEMENT APRÈS MODIFICATION (EXTRAIT)
Zone N	<p>Sont seuls admis sous réserve de leur intégration à l'environnement, du respect du caractère de la zone, et de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrains et du PPRi et dans les limites de ce qui est défini aux articles 9 et 10 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction en cas de sinistre des habitations ou activités existantes. Dans les espaces soumis au PPRi, la reconstruction après sinistre, datant de moins de 10 ans, non causée par une inondation d'une construction ayant une existence juridique. - Les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivants de façon continue dans les parcs et enclos. - Dans la prairie de Cangé : les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel, sous réserve d'être démontables dans un délai de 48 heures. - L'extension des constructions à usage d'habitation ayant une existence juridique à la date d'approbation du PLU. - Le changement de destination en habitation ou en hébergement touristique (gîte, chambre d'hôte...) des bâtis identifiés au plan de zonage au titre du L151-11 du code de l'urbanisme comme « à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" est autorisé à condition de préserver la qualité architecturale du bâtiment. 	<p>Sont seuls admis sous réserve de leur intégration à l'environnement, du respect du caractère de la zone, et de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrains et du PPRi et dans les limites de ce qui est défini aux articles 9 et 10 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction en cas de sinistre des habitations ou activités existantes. Dans les espaces soumis au PPRi, la reconstruction après sinistre, datant de moins de 10 ans, non causée par une inondation d'une construction ayant une existence juridique. - Les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivants de façon continue dans les parcs et enclos. - Dans la prairie de Cangé : les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel, sous réserve d'être démontables dans un délai de 48 heures, les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole. Ces constructions par leur emprise, gabarit, aspect extérieur devront garantir une bonne intégration à leur environnement. Une moindre imperméabilisation du sol devra être recherchée - L'extension des constructions à usage d'habitation ayant une existence juridique à la date d'approbation du PLU. - Le changement de destination en habitation ou en hébergement touristique (gîte, chambre d'hôte...) des bâtis identifiés au plan de zonage au titre du L151-11 du code de l'urbanisme comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" est autorisé à condition de préserver la qualité architecturale du bâtiment.

CONCERNANT L'ARTICLE RELATIF AUX ACCÈS ET À LA VOIRIEa) LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Le règlement avant modification prévoyait une longueur maximale de 50 mètres pour les chemins d'accès privé. Afin de participer au maintien de la cohérence urbaine, cette longueur maximale est limitée à 30 mètres.

b) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE RÈGLEMENT

ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE		
	RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION	RÈGLEMENT APRÈS MODIFICATION
Zone UB	<p>Les <i>chemins d'accès privés</i> ne devront pas excéder 50 mètres de long et devront avoir une emprise de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 mètres minimum lorsqu'un logement est desservi. - 5 mètres pour 2 logements. - Au-delà de deux logements ou de 50 mètres de longueur, leur emprise devra correspondre aux caractéristiques définies au point 3. 	<p>Les <i>chemins d'accès privés</i> ne devront pas excéder 30 mètres de long et devront avoir une emprise de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 mètres minimum lorsqu'un logement est desservi. - 5 mètres pour 2 logements. - Au-delà de deux logements ou de 50 mètres de longueur, leur emprise devra correspondre aux caractéristiques définies au point 3.

CONCERNANT L'ARTICLE 6 RELATIF AUX IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

a) LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

L'article 6 de la zone UB est modifié et complété en fonction des trois objectifs suivants :

- Introduire une règle qualitative permettant de garder la cohérence de la trame bâtie et la structure des îlots. Cette règle peut ainsi conduire à refuser des implantations en second rang notamment susceptibles d'altérer les ambiances végétales en cœur d'îlot.
- Assouplir les règles d'implantation pour faciliter la gestion des parcelles situées en angle de rue.

Par ailleurs la référence à la notion de « voie ouverte à la circulation » est supprimée car elle pose des problèmes d'interprétation.

- Empêcher les constructions en second rang pour limiter les nuisances en bordure de l'autoroute.

Enfin la réglementation spécifique applicable au secteur UBh est supprimée, ce secteur étant réintégré à la zone UB.

b) LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

ARTICLE 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES		
	RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION	RÈGLEMENT APRÈS MODIFICATION
Zone UB	<p>Règle générale Les constructions doivent être implantées en retrait à une distance minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 m de la limite des emprises des voies publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer. - 3 m des emprises des voies piétonnes et cyclables, des emprises des espaces verts (situation lotissement) et des autres emprises publiques hors voirie. - 3 m des emprises des voies de desserte situées à l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initiale. 	<p>Règle générale D'une manière générale, les implantations nouvelles doivent participer à maintenir les ambiances paysagères et végétales existantes, ce qui peut exclure les implantations en second rang altérant l'intégrité d'un cœur d'îlot végétal.</p> <p>En fonction du respect de ce principe les constructions doivent être implantées en retrait à une distance minimum de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 m de la limite des emprises des voies publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer. - 3 m des emprises des voies piétonnes et cyclables, des emprises des espaces verts (situation lotissement) et des autres emprises publiques hors voirie. - 3 m des emprises des voies de desserte situées à l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initiale. <p>Dans la zone UB, rue de la Sagerie, le long de l'autoroute les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres de l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes et aux annexes.</p>

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES		
	RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION	RÈGLEMENT APRÈS MODIFICATION
Zone UB	<p>Une implantation différente peut être autorisée en deçà de ces limites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, de considérations techniques et architecturales - pour s'aligner sur une construction voisine présente sur le terrain ou sur un terrain contigu, à condition qu'elle ne fasse pas saillie par rapport à la limite du domaine public - en cas d'extension, de surélévation et de reconstruction d'un bâtiment existant, en conservant les implantations existantes à condition qu'elles ne fassent pas saillies par rapport à la limite du domaine public - pour les ouvrages, installations techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport à l'alignement pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. - le long des emprises de voirie indiquées au plan de zonage où une implantation à l'alignement est autorisée, sous réserve que cela ne nuise pas à l'équilibre architectural et à la circulation routière. - dans les secteurs où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, où une implantation à l'alignement est autorisée. <p>DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR UBH :</p> <p>Les constructions principales doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 30 mètres de la limite des emprises des voies publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer.</p> <p>Une implantation différente peut être autorisée dans le cas d'extension de construction principale existante et pour l'implantation d'annexes nouvelles <u>non destinées à l'habitation</u> sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti existant.</p>	<p>Une implantation différente peut être autorisée en deçà de ces limites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, de considérations techniques et architecturales - pour s'aligner sur une construction voisine présente sur le terrain ou sur un terrain contigu, à condition qu'elle ne fasse pas saillie par rapport à la limite du domaine public - en cas d'extension, de surélévation et de reconstruction d'un bâtiment existant, en conservant les implantations existantes à condition qu'elles ne fassent pas saillies par rapport à la limite du domaine public - pour les ouvrages, installations techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport à l'alignement pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. - le long des emprises de voirie indiquées au plan de zonage où une implantation à l'alignement est autorisée, sous réserve que cela ne nuise pas à l'équilibre architectural et à la circulation routière. - dans les secteurs où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, où une implantation à l'alignement est autorisée. - Pour les terrains situés en angle de rue. <p>Dans la zone UB, rue de la Sagerie, en rive Ouest le long de l'autoroute (à partir du n° 27) les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres de l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes et aux annexes.</p>

CONCERNANT L'ARTICLE 7 RELATIF À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

a) LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

L'article 7 est modifié en fonction des 6 points suivants :

- Préciser la règle des hauteurs des bâtiments afin de gérer les constructions prévues en limites parcellaires dont la hauteur au-delà de la bande des 3 m est supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiments ("au-delà de la bande de 3 m, le H/2 s'applique"
- Dans les secteurs UBI et UBla donner la possibilité d'une implantation sur les 2 limites pour les terrains présentant une largeur de façade inférieure à 15m
- Modifier le paragraphe relatif aux extensions ou surélévations de constructions existantes pour assurer une meilleure cohérence de la règle
- Donner une souplesse d'implantation pour les terrains présentant plus de 3 limites séparatives, (une implantation sur plusieurs limites pourra dans ce cas être admise).
- Interdire les pignons en limites séparatives sauf en secteur UBc

ARTICLE 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES		
	RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION	RÈGLEMENT APRÈS MODIFICATION
Zone UB	<p><u>Disposition particulière</u></p> <p>Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial (lotissements ou permis de construire valant division), les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.</p> <p>En UB et UB stricte, une implantation en limites séparatives est autorisée pour les constructions situées sur les limites intérieures des lots d'une opération de construire groupé valant division ou sur un permis d'aménager valant lotissement. Dans les secteurs d'OAP, l'implantation est possible sur toutes les limites séparatives.</p>	<p><u>Disposition particulière</u></p> <p>Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial (lotissements ou permis de construire valant division), les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.</p> <p>Dans le cas d'un terrain présentant plus de 3 limites séparatives, une implantation sur plusieurs limites peut être admise.</p> <p>Dans la zone UB stricte, une implantation en limites séparatives est autorisée pour les constructions situées sur les limites intérieures des lots d'une opération de construire groupé valant division ou sur un permis d'aménager valant lotissement. Dans les secteurs d'OAP, l'implantation est possible sur toutes les limites séparatives.</p> <p>Dans les secteurs UBI et UBla les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives pour les terrains présentant une largeur de façade inférieure à 15 mètres.</p>

CONCERNANT L'ARTICLE 9 RELATIF À L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

a) LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

L'article 9 est modifié en fonction des 3 points suivants :

Dans le secteur **UBb**, secteur de très faible densité bâtie et formant transition entre les hameaux anciens et les zones naturelles, l'emprise au sol est légèrement augmentée afin de permettre l'évolution des constructions.

Dans le secteur **UPa** les dispositions actuelles mentionnent que dans le cas des extensions des bâtiments à usage d'habitation en vue de l'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol peut être majorée de 20 m². Cette possibilité est portée à 25 m² pour s'inscrire en cohérence avec le PPRI.

Dans les secteurs **UBb**, **UPa**, **UPb** et la zone N, il est précisé à la fois l'emprise totale des annexes (30m²) et le fait que ce calcul ne s'applique pas aux piscines et à leur couverture.

b) L'IMPACT DE LA MODIFICATION DANS LE RÈGLEMENT

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS		
	RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION	RÈGLEMENT APRÈS MODIFICATION
Zones UBb	<p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15% de l'unité foncière, annexes et piscines exclues.</p> <p>Les annexes (hors piscines) sont limitées à 30 m² d'emprise au sol.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de l'unité foncière, annexes et piscines exclues.</p> <p>La construction d'annexes est autorisée dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et à leur couverture.³</p>
Secteur UPa	<p>Les extensions ne devront pas conduire à ce que l'emprise au sol totale du bâti (hors annexe et piscine) soit supérieure à 10 % de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Dans le cas des extensions des bâtiments à usage d'habitation en vue de l'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol peut être majorée de 20 m².</p> <p>L'emprise au sol maximum des annexes est limitée à 30 m².</p>	<p>Les extensions ne devront pas conduire à ce que l'emprise au sol totale du bâti (hors annexe et piscine) soit supérieure à 10 % de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Dans le cas des extensions des bâtiments à usage d'habitation en vue de l'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol peut être majorée de 25 m².</p> <p>L'emprise au sol maximum totale des annexes est limitée à 30 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et à leur couverture.</p>
Secteur UPb	<p>L'emprise au sol maximum des annexes est limitée à 30 m².</p>	<p>La construction d'annexes est autorisée dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et à leur couverture.</p>
Zone N	<p>La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 30 m² d'emprise au sol. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et à leur couverture.</p>	<p>La construction d'annexes est autorisée dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et à leur couverture.</p>

CONCERNANT L'ARTICLE 10 RELATIF À LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

L'article 10 est modifié en fonction des points suivants :

- Dans les zones UA, UB et UC, le terme « remanié » est supprimé dans la phrase suivante : "lorsque la hauteur est exprimée en nombre de niveaux, cela s'entend en niveaux de planchers habitables au-dessus du sol naturel ou remanié". Cette évolution permet d'éviter les contradictions et les difficultés d'interprétation dans l'application conjointe de l'article 7 du règlement d'urbanisme.
- Comme évoqué dans le point 4 du présent rapport (« Développer les possibilités de création de logements locatifs ») la zone UB est réduite au profit d'un secteur UBla ou la hauteur maximale des constructions est fixée à R+C (rez-de-chaussée + comble) ou R+1 (rez-de-chaussée + un étage surmonté soit d'une toiture terrasse. Cette évolution permet à la fois de maintenir la forme urbaine existante dans le secteur et de maîtriser la densité dans un secteur présentant des difficultés de circulation (rue de Cormery).
- La définition de l'attique est complétée (zones UA, UB, UC)
- La hauteur des annexes est précisée.

b) L'IMPACT DE LA MODIFICATION DANS LE RÈGLEMENT

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS		
	RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION	RÈGLEMENT APRÈS MODIFICATION
Zones UA UB et UC	La hauteur des constructions est prise à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. Lorsque la hauteur est exprimée en nombre de niveaux, cela s'entend en niveaux de planchers habitables au-dessus du sol naturel ou remanié.	La hauteur des constructions est prise à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. Lorsque la hauteur est exprimée en nombre de niveaux, cela s'entend en niveaux de planchers habitables au-dessus du sol naturel ou remanié.
Zone UB	<p>Définition de l'attique</p> <p>Niveau supérieur en retrait de l'aplomb de la façade.</p> <p>Hauteur des annexes</p> <p>« La hauteur des annexes de moins de 15 m2 ne pourra excéder 2,3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de tout point du sol naturel avant travaux. »</p>	<p>Définition de l'attique</p> <p>Dernier étage qui termine le haut d'une façade situé en retrait d'un mètre au moins des façades, et qui n'a ordinairement que la moitié ou les deux tiers de l'étage inférieur"</p> <p>Hauteur des annexes</p> <p>« La hauteur des annexes d'une emprise inférieure ou égale à 15 m2 ne pourra excéder 2,3 m à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère de tout point du sol naturel avant travaux. »</p>
Secteur UBla		<p>Création d'un secteur UBla</p> <p>La hauteur maximale des constructions est définie comme suit : R+C (rez-de-chaussée + comble aménageable ou non)</p>

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS (SUITE)		
	RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION	RÈGLEMENT APRÈS MODIFICATION
Zone UB	<p>1.RÈGLE GÉNÉRALE</p> <p><i>Rappel : dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des constructions (y compris édicules techniques, cheminées, antennes) ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnés dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.</i></p> <p>La hauteur maximale des constructions est définie comme suit : R+C (rez-de-chaussée + comble aménageable ou non) ou R+1 (rez-de-chaussée + un étage surmonté soit d'une toiture terrasse, soit d'un comble non aménageable).</p> <p>Dans une bande de 3 mètres de large prise à compter des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser un niveau de plancher habitable (RDC) et au maximum 3 mètres à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère à compter du TN au niveau des dites limites. En cas d'adossement à une construction existante sur le terrain voisin, une hauteur supérieure peut être admise sans dépasser celle de la dite construction ni la hauteur maximale autorisée en dehors de la bande de 3 mètres.</p>	<p>1.RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE UB ET AUX SECTEURS UB1a ET UB1b</p> <p><i>Rappel : dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des constructions (y compris édicules techniques, cheminées, antennes) ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnés dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.</i></p> <p>La hauteur maximale des constructions est définie comme suit : R+C (rez-de-chaussée + comble aménageable ou non) ou R+1 (rez-de-chaussée + un étage surmonté soit d'une toiture terrasse. soit d'un comble non aménageable).</p> <p>Dans le cadre d'une opération d'aménagement (permis d'aménager, logements collectifs une hauteur à R+1 + comble non aménageable sera admise.</p> <p>Dans une bande de 3 mètres de large prise à compter des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser un niveau de plancher habitable (RDC) et au maximum 3 mètres à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère à compter du TN au niveau des dites limites. En cas d'adossement à une construction existante sur le terrain voisin, une hauteur supérieure peut être admise sans dépasser celle de la dite construction ni la hauteur maximale autorisée en dehors de la bande de 3 mètres.</p>

MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 RELATIF A L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

a) LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

L'article 11 est modifié en fonction des points suivants :

- Zone UA et UB, adaptation au sol des constructions, ajouter la mention "sauf si le terrain se situe en zone inondable"
- Zone UB : préconiser une implantation en bas de toiture pour les panneaux photovoltaïques
- Zone UB : autoriser les extensions en toiture-terrasse sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant et à son environnement
- Zone UB : modifier la règle des toitures à pans en limites séparatives pour favoriser la cohérence des projets
- Zone UP : préciser la règle relative aux possibilités de percement d'un mur traditionnel de clôture

b) LE RÈGLEMENT

ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR		
	RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION (EXTRAIT)	RÈGLEMENT APRÈS MODIFICATION (EXTRAIT)
Zones UA et UB	<p>1. RÈGLE GÉNÉRALE Adaptation au sol.</p> <p>La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. En particulier dans le cas d'une inscription dans une pente, sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité, la construction doit épouser la pente éventuelle.</p>	<p>1. RÈGLE GÉNÉRALE Adaptation au sol.</p> <p>La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, sauf si le terrain est situé en zone inondable. En particulier dans le cas d'une inscription dans une pente, sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité, la construction doit épouser la pente éventuelle.</p>
Zone UB	<p>2. ANNEXES Les annexes de moins de 15 m² devront être traitées avec soin mais les façades pourront être en matériaux préfabriqués s'ils présentent un parement de bonne finition ou un enduit épais.</p> <p>3. TOITURES</p> <p>Pente de toitures</p> <p>Dans le cas de toiture à pans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la toiture comportera un minimum de deux et un maximum de quatre pans, - la pente générale sera au minimum de 40° pour les bâtiments principaux et de 20° minimum pour les annexes - <p>Les panneaux solaires et photovoltaïques</p> <p>Les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration (proportion, ton de couleur...) dans la toiture et d'un traitement non réfléchissant.</p>	<p>2. ANNEXES Les annexes d'une emprise inférieure ou égale à 15 m² devront être traitées avec soin mais les façades pourront être en matériaux préfabriqués s'ils présentent un parement de bonne finition ou un enduit épais</p> <p>3. TOITURES</p> <p>Pente de toitures</p> <p>Dans le cas de toiture à pans :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la toiture comportera un minimum de deux et un maximum de quatre pans, - la pente générale sera au minimum de 40° pour les bâtiments principaux et de 20° minimum pour les annexes de plus de 15m² <p>Les panneaux solaires et photovoltaïques</p> <p>Les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration (proportion, ton de couleur...) dans la toiture et d'un traitement non réfléchissant. Une implantation en bas de toiture doit être privilégiée.</p>

ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR (SUITE)		
	RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION (EXTRAIT)	RÈGLEMENT APRÈS MODIFICATION (EXTRAIT)
Zone UB	<p>Formes de toitures</p> <p>Les constructions en limites séparatives disposant d'une toiture à pans seront couvertes par des toitures à une, trois ou quatre pentes de 45° maximum.</p>	<p>Formes de toitures</p> <p>Les constructions en limites séparatives disposant d'une toiture à pans seront couvertes par des toitures à une, trois ou quatre pentes de 45° maximum ne présenteront pas de pignon sur la limite.</p>
Zones UB/UC	<p>Extensions</p> <p>Les toitures des extensions des constructions avec toitures à pans devront être à pans.</p>	<p>Extensions</p> <p>Les extensions en toiture terrasse sont admises sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant et à son environnement.</p>
Zone UB	<p>4. CLÔTURES</p> <p>Elles sont limitées en hauteur à 1,80m et peuvent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur maçonné de forme et d'aspect traditionnels en UBI, et le long des voies répertoriées du classement sonore des infrastructures de transports terrestres. 	<p>4. CLÔTURES</p> <p>Elles sont limitées en hauteur à 1,80m et peuvent être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un mur maçonné de forme et d'aspect traditionnels en UBI, UBla, le long des voies répertoriées du classement sonore des infrastructures de transports terrestres et le long de la rue de Cormery.
Zone UP	<p>Clôtures</p> <p>Les clôtures traditionnelles doivent être au maximum préservées. Ainsi la démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès.</p>	<p>Clôtures</p> <p>Les clôtures traditionnelles doivent être au maximum préservées. Ainsi la démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès, si aucun autre accès n'existe déjà.</p>

MODIFICATION DE L'ARTICLE 12 RELATIF AU STATIONNEMENT

a) LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Les obligations relatives au stationnement automobile sont données à titre indicatif dans le règlement initial. Afin de clarifier la règle et son opposabilité, le caractère indicatif est supprimé au profit de normes. Par ailleurs le règlement est complété par la norme relative au logement social.

b) L'IMPACT DE LA MODIFICATION DANS LE RÈGLEMENT

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT		
	RÈGLEMENT AVANT MODIFICATION (EXTRAIT)	RÈGLEMENT APRÈS MODIFICATION (EXTRAIT)
Zones UA,UB, UC, UP	<p>Les normes suivantes habituellement admises pourront servir de base à l'appréciation des projets (données à titre indicatif) :</p> <p>Habitat collectif</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,2 parking ou garage par logement y compris les chambres louées ou meublées jusqu'au type 3, - 1,5 parking ou garage par logement pour les types 4, - 2 parkings ou garages par logement pour les autres. <p>Locaux à usage de bureaux ou de commerces</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 % de la surface de plancher à construire calculée hors tout. <p>Locaux à usage d'ateliers et d'entrepôts :</p> <p>10 % de la surface de plancher à construire calculée hors tout.</p> <p>Les places de stationnement doivent être équipées d'une installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride selon la réglementation en vigueur.</p>	<p>Les normes suivantes habituellement admises pourront servir de base à l'appréciation des projets (données à titre indicatif)</p> <p>NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :</p> <p>Habitat collectif</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement locatif social - 1,2 parking ou garage par logement y compris les chambres louées ou meublées jusqu'au type 3, - 1,5 parking ou garage par logement pour les types 4, - 2 parkings ou garages par logement pour les autres. <p>Locaux à usage de bureaux ou de commerces</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 % de la surface de plancher à construire calculée hors tout. <p>Locaux à usage d'ateliers et d'entrepôts :</p> <p>10 % de la surface de plancher à construire calculée hors tout.</p> <p>Les places de stationnement doivent être équipées d'une installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride selon la réglementation en vigueur.</p>

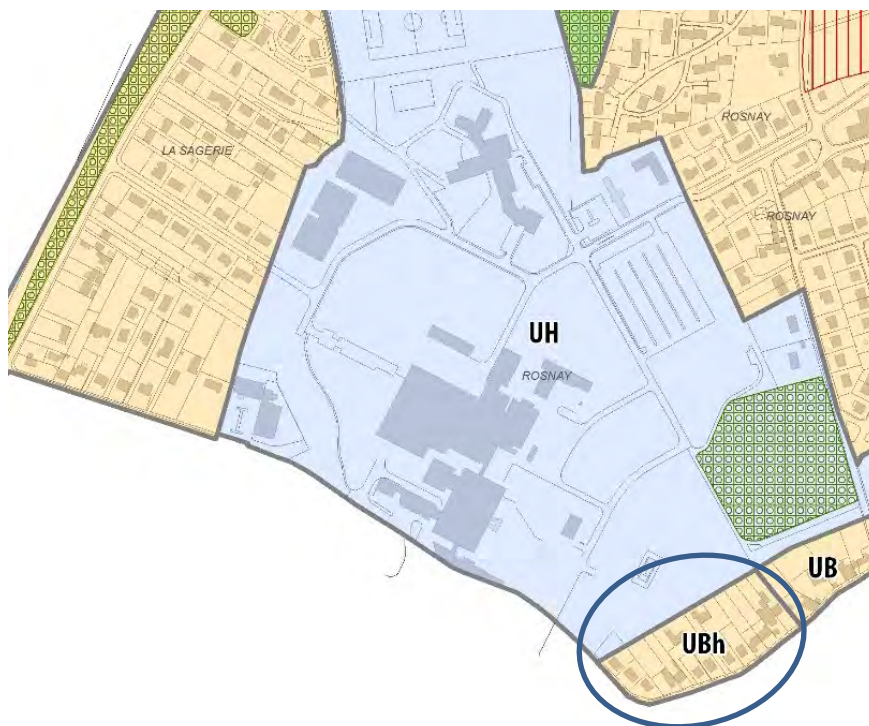
MODIFICATION DE L'ARTICLE 13 RELATIF AUX ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'article 13 du règlement des zones UB et UX est complété pour préciser que les dalles gazon de type Evergreen ne sont pas comptabilisées dans le calcul du coefficient de pleine terre. Par ailleurs en zone UB il est précisé qu'il n'est pas imposé la plantation d'arbres à haute tige en zones sous-cavées.

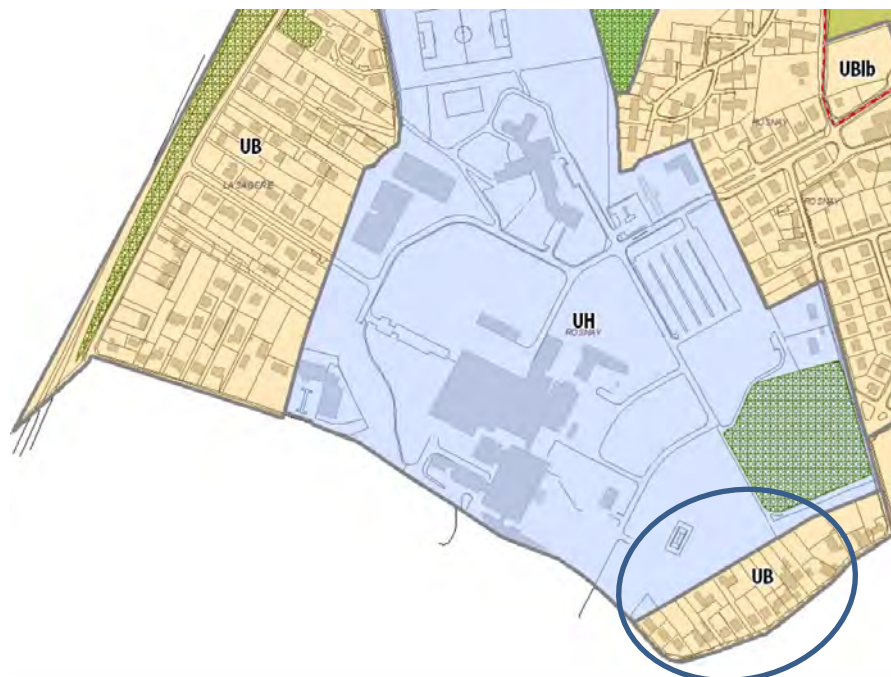
SUPPRESSION DU SECTEUR UBh

Le secteur UBh est supprimé car il n'existe pas nuisance particulière en lien avec le projet futur de restructuration du CHU. Cette évolution s'inscrit en cohérence avec le zonage limitrophe dans la partie Est du site (zone UB).

SITE DE L'HÔPITAL : ZONAGE AVANT MODIFICATION



SITE DE L'HÔPITAL : ZONAGE APRÈS MODIFICATION



6. MODIFIER ET COMPLÉTER LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

LE CONTEXTE

Extrait de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques,

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier,

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques...

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'a pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ».

Ainsi, lors de la révision de son PLU la ville a inscrit 21 emplacements réservés pour gérer son réseau de voiries, développer itinéraires de circulations douces, prévoir la création d'équipements et procéder à des aménagements urbains.

LES OBJECTIFS

La modification du PLU a pour objectif de mettre à jour la liste des emplacements réservés en procédant :

À la suppression de l'emplacement réservé n°15 (élargissement de la rue) ;

En complétant la liste de trois nouveaux éléments en fonction des besoins de la ville.

a) COMPLÉTER LE MAILLAGE EN CIRCULATIONS DOUCES

Tel que l'énonce son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), la ville de Saint-Avertin souhaite poursuivre le développement, sur l'ensemble d'un réseau de cheminements doux (piétonniers et cyclables) dont la vocation est de créer un circuit de promenades ou de déplacements quotidiens, attractif et sécurisé, le plus possible en dehors du maillage routier, favorable au rapprochement des fonctions urbaines...

C'est dans cette perspective que trois nouveaux emplacements réservés sont inscrits

DANS LE CENTRE-VILLE

Il est destiné à terme à aménager en cœur d'îlot un sentier piéton permettant d'assurer la liaison entre la place de la Marne et la rue de la Plage et d'assurer un itinéraire en direction de la Mairie. Peuvent ainsi être mobilisées les parcelles situées au Sud de la rue de la Plage de part et d'autre de la voie.



✚ Sur le plateau

Deux emplacements réservés permettent de compléter un vaste itinéraire Est/Ouest assurant la traversée du territoire communale en s'appuyant notamment sur le tracé des lignes à haute tension.

L'itinéraire est ainsi complété :

- dans sa partie Est par une section longeant la partie Nord de la zone 1AU (création d'un emplacement réservé n°22)
- dans sa partie Ouest pour assurer la liaison entre la rue du Nouveau Bois et la rue de Cormery (extension de l'emplacement réservé n°12), en longeant la rive Nord du garage existant (inscription d'une bande de 4 mètres).

b) RENFORCER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENT PUBLIC

Le centre de loisirs existant sur le site du château de Cangé ne suffit plus à couvrir les besoins d'une ville qui poursuit son développement urbain. Par ailleurs la position excentrée de l'équipement ne facilite pas son accessibilité.

C'est pourquoi dans la perspective de l'évolution/protection du site de la Houssaye un emplacement réservé (n°23) au bénéfice de la commune est inscrit pour la création d'un équipement public. Ce site inscrit au cœur du plateau habité et à proximité de nombreux équipements bénéficie d'une desserte aisée à partir de l'avenue du Générale de Gaulle, axe Est-Ouest structurant.

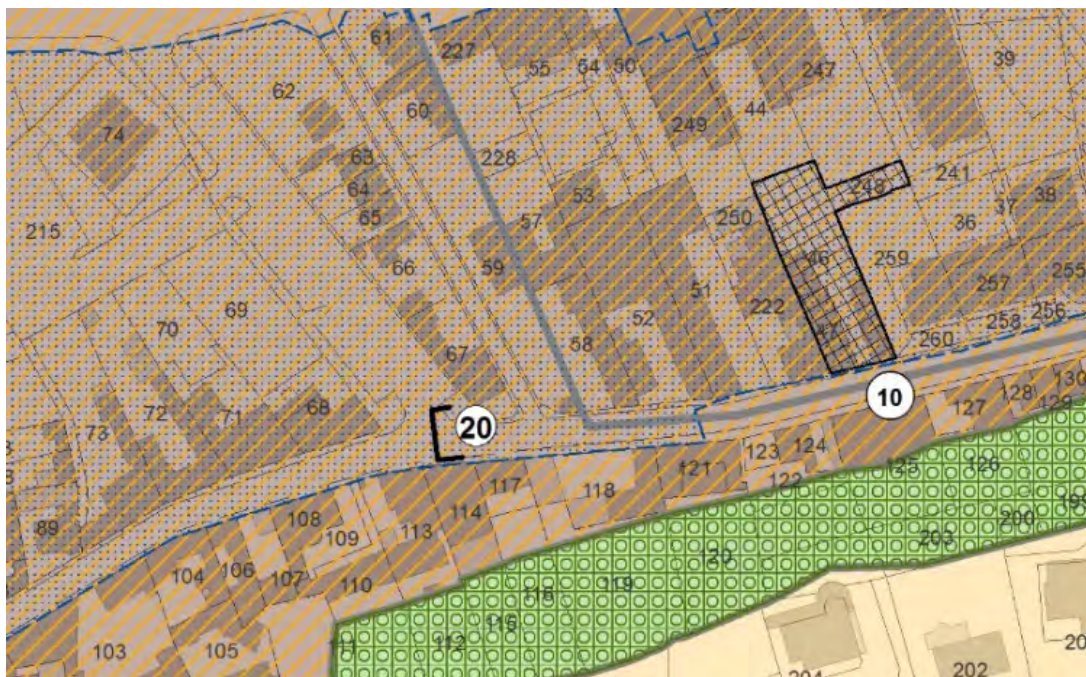
c) SUPPRIMER L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°15 : ÉLARGISSEMENT DE LA RUE DE CANGÉ

L'emplacement réservé n°15 destiné à l'élargissement de la rue de Cangé est supprimé. La configuration de la voie et les implantations existantes des bâtiments ne justifient pas son maintien.

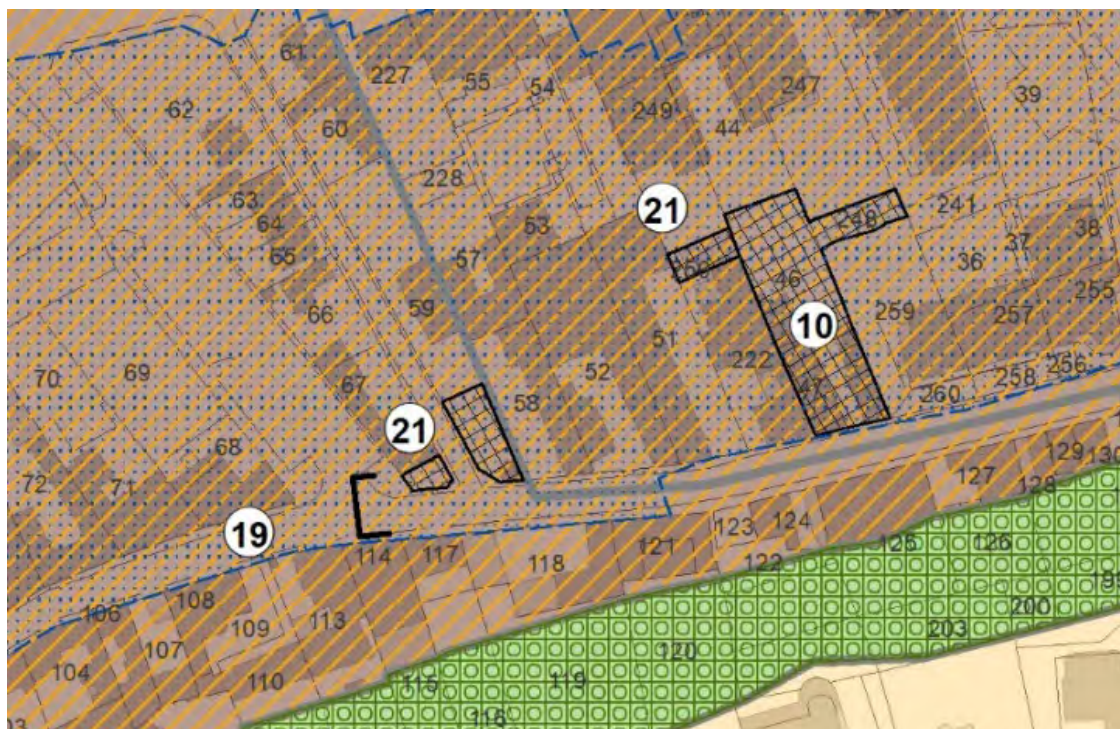
IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Les changements apportés aux emplacements réservés nécessitent de compléter les plans de zonages et de modifier la liste et la numérotation (à partir de l'emplacement réservé n°15).

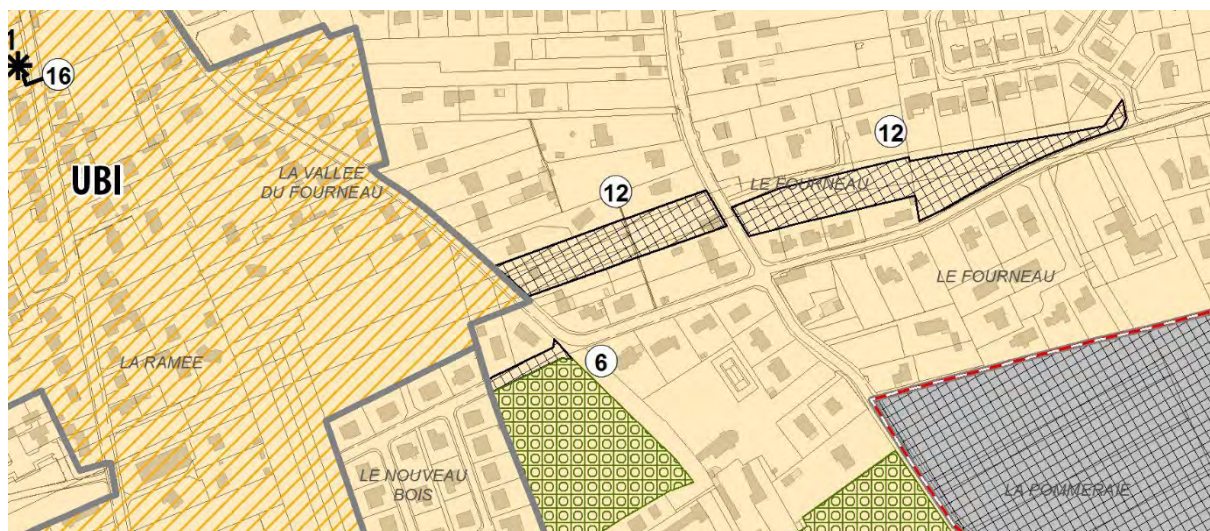
CRÉATION D'UNE LIAISON PIÉTONNE À L'EST DU CENTRE-VILLE : ZONAGE AVANT MODIFICATION



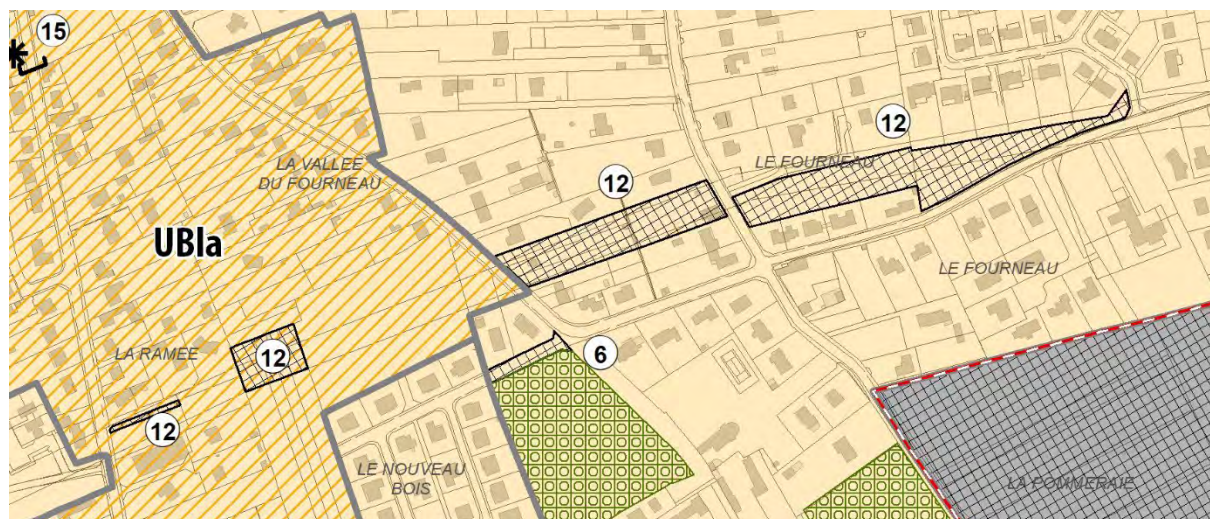
CRÉATION D'UNE LIAISON PIÉTONNE À L'EST DU CENTRE-VILLE : ZONAGE APRÈS MODIFICATION (ER N°21)



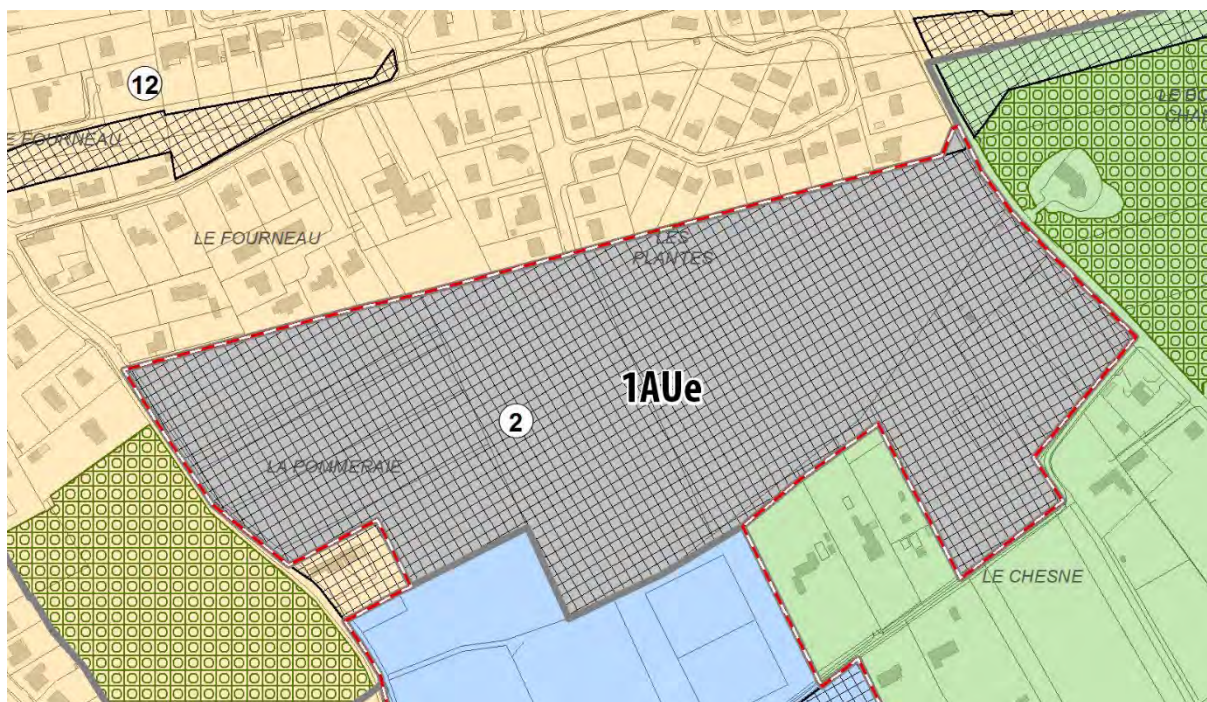
CRÉATION D'UNE LIAISON DOUCE EST/OUEST SUR LE PLATEAU : ZONAGE AVANT MODIFICATION



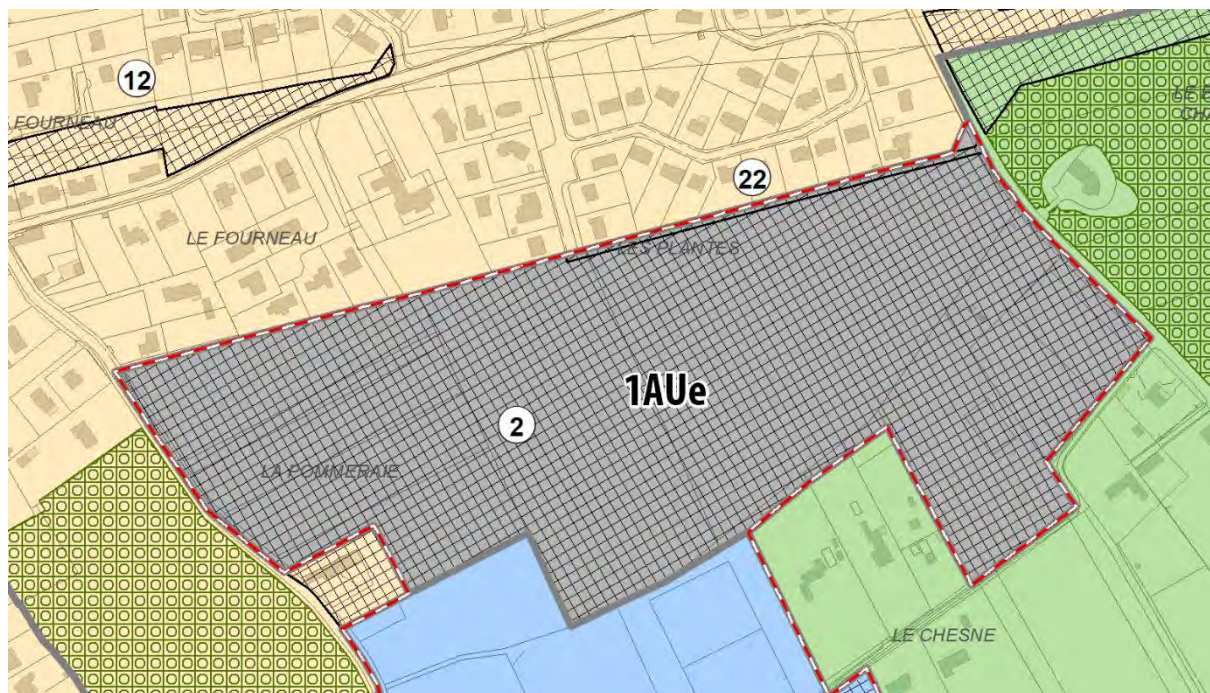
CRÉATION D'UNE LIAISON DOUCE EST/OUEST SUR LE PLATEAU : ZONAGE APRÈS MODIFICATION



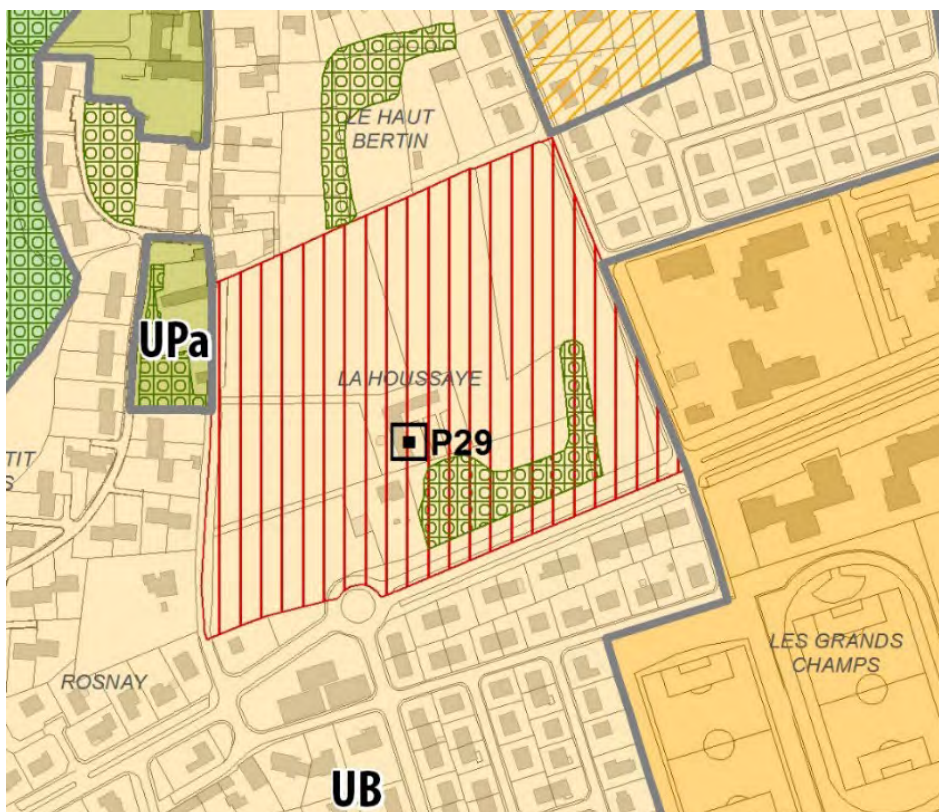
CRÉATION D'UNE PISTE CYCLABLE : ZONAGE AVANT MODIFICATION



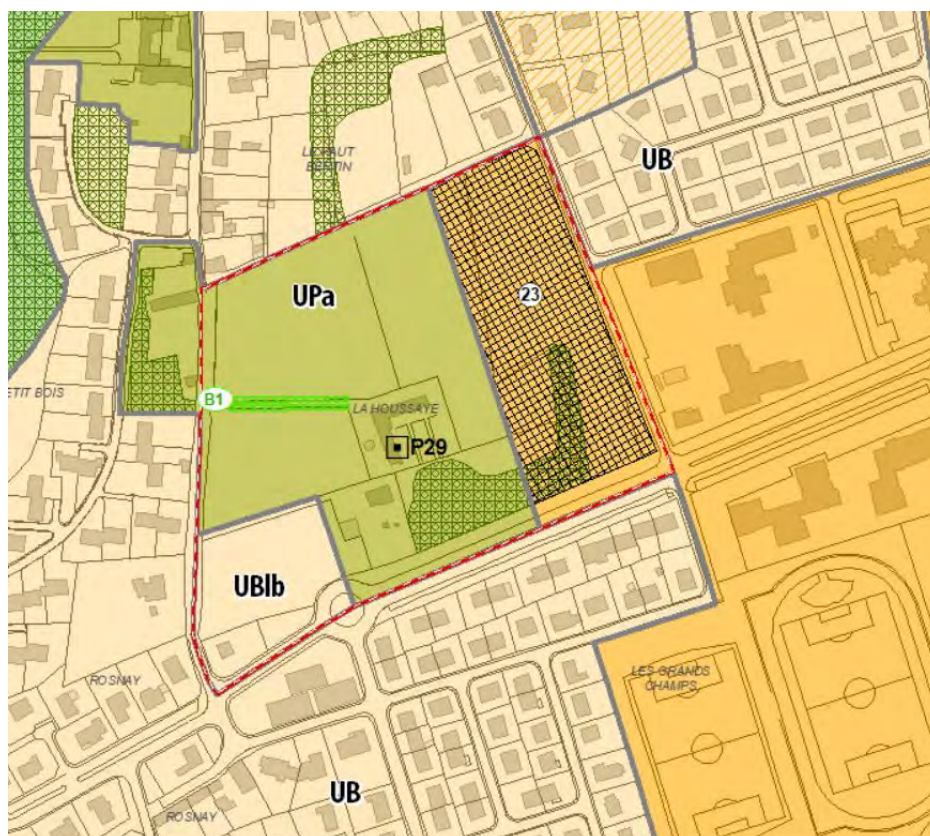
CRÉATION D'UNE PISTE CYCLABLE : ZONAGE APRÈS MODIFICATION



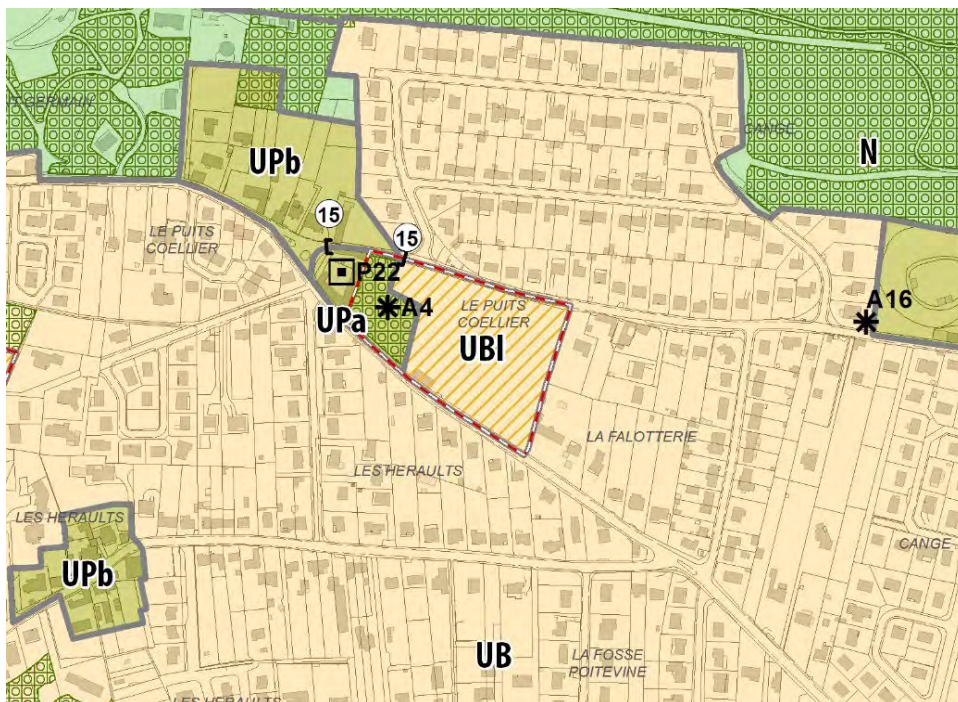
CRÉATION D'UN ÉQUIPEMENT PUBLIC : ZONAGE AVANT MODIFICATION



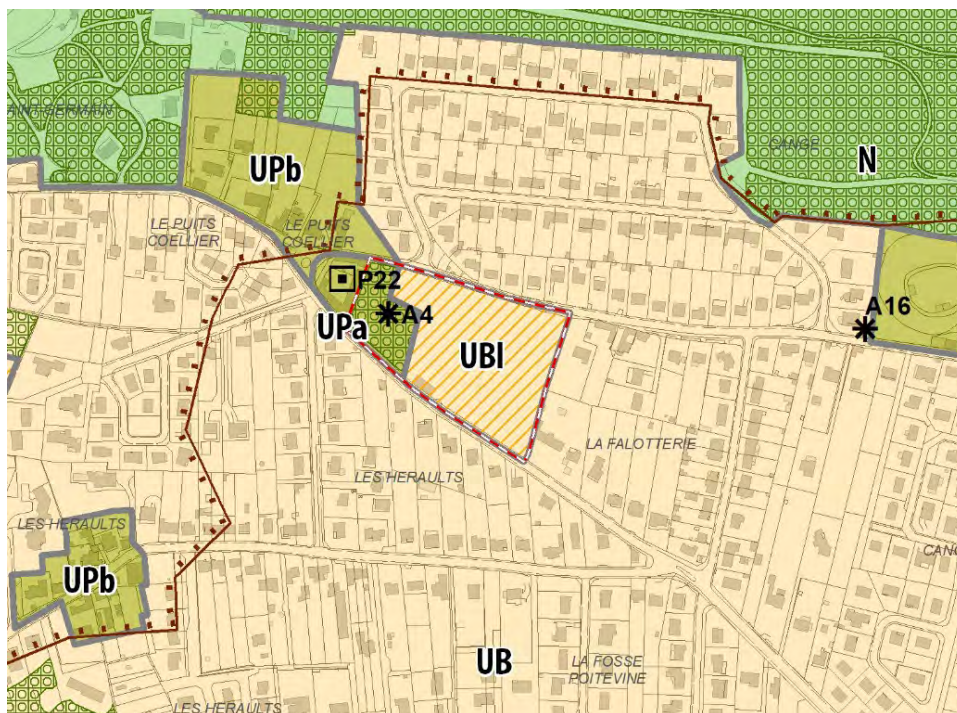
CRÉATION D'UN ÉQUIPEMENT PUBLIC : ZONAGE APRÈS MODIFICATION



SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°15 : ZONAGE AVANT MODIFICATION



SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°15 : ZONAGE APRÈS MODIFICATION



LISTE AVANT MODIFICATION		LISTE APRÈS MODIFICATION	
N°	DÉSIGNATION	N°	DÉSIGNATION
1	Réaménagement de la place du 11 Novembre et projet de renouvellement Urbain	1	Réaménagement de la place du 11 Novembre et projet de renouvellement Urbain
2	Réserve pour équipement sportif et loisirs du site de la Bellerie	2	Réserve pour équipement sportif et loisirs du site de la Bellerie
3	Équipement de loisirs secteur de la Haute Arche	3	Équipement de loisirs secteur de la Haute Arche
4	Boulevard périphérique partie Est de l'agglomération	4	Boulevard périphérique partie Est de l'agglomération
5	Création du futur cimetière	5	Création du futur cimetière
6	Création d'une liaison douce entre la rue du Nouveau Bois et la rue du Fourneau	6	Création d'une liaison douce entre la rue du Nouveau Bois et la rue du Fourneau
7	Ligne à Grande Vitesse	7	Ligne à Grande Vitesse
8	Extension et aménagement des abords de Cangé	8	Extension et aménagement des abords de Cangé
9	Aménagement d'une liaison douce (piéton / vélo) entre les rues de Sainte-Hélène et la rue de Cangé	9	Aménagement d'une liaison douce (piéton / vélo) entre les rues de Sainte-Hélène et la rue de Cangé
10	Projet de renouvellement urbain rue de Larçay, en continuité avec l'existant	10	Projet de renouvellement urbain rue de Larçay, en continuité avec l'existant
11	Périmètre de protection pour la station de prélèvement d'eau potable	11	Périmètre de protection pour la station de prélèvement d'eau potable
12	Création d'une liaison douce Est/Ouest	12	Création d'une liaison douce Est/Ouest
13	Élargissement de la rue de Grand Cour	13	Élargissement de la rue de Grand Cour
14	Élargissement de la rue des Caves à Goûter	14	Élargissement de la rue des Caves à Goûter
15	Élargissement de la rue de Cangé	15	Élargissement de la rue de Cormery
16	Élargissement de la rue de Cormery	16	Élargissement de la rue Paul Louis Courrier
17	Élargissement de la rue Paul Louis Courrier	17	Élargissement du chemin de Sainte Hélène
18	Élargissement du chemin de Sainte Hélène	18	Élargissement de la rue de l'Ecorcheveau
19	Élargissement de la rue de l'Ecorcheveau	19	Élargissement de la rue de Larçay
20	Élargissement de la rue de Larçay	20	Élargissement de la rue de Cormery (secteur du Portail)
21	Élargissement de la rue de Cormery (secteur du Portail)	21	Création d'une liaison piétonne à l'Est du centre-ville
		22	Création d'une piste cyclable en rive nord de la zone 1AUe (emprise 5m)
		23	Création d'un équipement public

7. CORRIGER UNE ERREUR MATÉRIELLE

LE CONTEXTE

Par ces caractéristiques topographiques géomorphologiques et la présence de cavités souterraines la ville de Saint-Avertin est exposée à d'éventuels risques de mouvements de terrain pouvant se caractériser par :

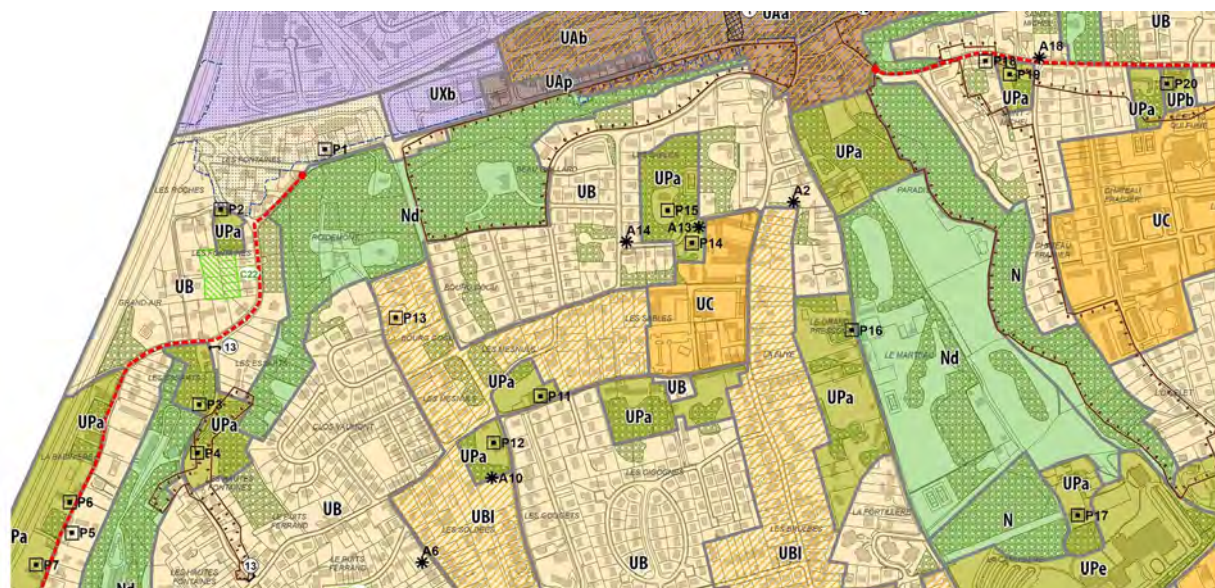
- des effondrements
- des écroulements et chutes de blocs
- des glissements de terrain, voir des coulées boueuses

C'est dans cette perspective que la ville a confié en 2010 au syndicat intercommunal des Cavités 37 une étude pour caractériser les risques et les localiser. Une note de synthèse a ainsi été annexée au dossier de PLU approuvé en 2017 avec les périmètres concernés.

Par ailleurs, il était prévu de reporter ces périmètres à titre informatif sur les plans de zonage comme en atteste la légende. Constatant l'absence de ce report, la présente modification permet de rajouter cette information sur les deux documents graphiques règlementaires et de corriger ainsi cette erreur matérielle.


IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Les plans de zonage sont complétés par le périmètre des zones à risque et ce en concordance avec la légende pré-existante.



Zone soumise à risque de mouvements de terrain potentiel



 Zone soumise à risque de mouvements de terrain potentiel

CHAPITRE 3 : LES IMPACTS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

1. NATURA 2000

ANALYSE DES INCIDENCES

DES ESPACES RÉPERTORIÉS EN ZONE NATURA 2000 SUR LES COMMUNES LIMITROPHES DE TOURS ET SAINT-PIERRE-DES-CORPS

La ville de Saint-Avertin n'est pas directement concernée par la présence sur son territoire d'un site Natura 2000.

Mais sur les communes limitrophes que sont Tours et Saint-Pierre-des-Corps, on recense la présence de deux zones Natura 2000 ligériennes.

Il s'agit de deux sites distincts mais dont la délimitation est identique :

- au titre de la directive "Habitats", le site d'importance communautaire n° FR2400548 intitulé "la Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes" par décision de la commission européenne en date du 7 décembre 2004,
- au titre de la directive "Oiseaux", la zone de protection spéciale (ZPS) n° FR2140012 "Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire" (arrêté ministériel du 5 juillet 2005).

Ces deux sites sont situés à environ 3 km de la limite Nord de la commune de Saint-Avertin.

CONCERNANT LES POINTS SPÉCIFIQUES DE LA MODIFICATION

Les modifications apportées ne concernent pas directement les espaces répertoriés en zone Natura 2000 au titre de la directive « Habitats-Faune-Flore » (Sites d'Intérêt Communautaire ou Zones Spéciales de Conservation) et de la directive « Oiseaux » (Zones de Protection Spéciale).

Aucune zone ou projet ne se situent au contact direct des espaces de protection. Il n'y a donc aucun impact direct ou indirect lié à la modification du PLU.

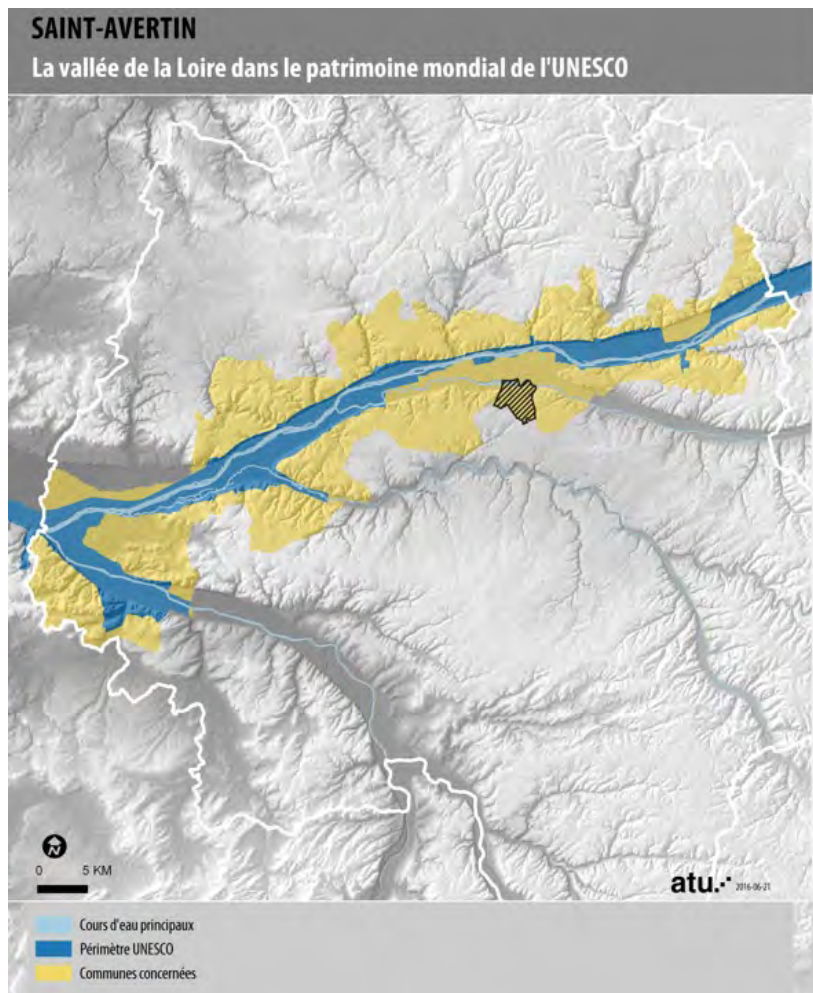
En conclusion, cette analyse succincte permet de conclure que le contenu de la modification n°1 du dossier de PLU **n'a pas d'incidence au regard des objectifs de conservation du site NATURA 2000** situés sur les communes voisines de Tours et de Saint-Pierre-des-Corps.

2. LES AUTRES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

La mise en œuvre de la présente modification du PLU ne génère pas d'impacts négatifs nouveaux sur l'environnement (solicitation des ressources naturelles, augmentation des déplacements...). Il s'agit d'ajustements dont les effets doivent être considérés comme positifs pour la préservation du cadre de vie, la gestion des paysages et du socle agronaturel. Ils participent notamment à protéger des éléments de patrimoine, des paysages et des ambiances paysagères à l'échelle des quartiers.

Ils sont cohérents au regard des objectifs de prise en compte de la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) des territoires inscrits au patrimoine de l'Unesco.

Pour rappel, la totalité du territoire de la ville de Saint-Avertin est inscrite dans la zone tampon (destinée à la préservation des abords du site inscrit) du Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'Unesco au titre des paysages culturels vivants.



a) CONCERNANT L'ÉVOLUTION DU SITE DE LA HOUSSAYE

Le site de la Houssaye était répertorié en zone UB (zone urbanisée classique) du PLU et faisait l'objet d'un périmètre d'attente de projet.

La levée du périmètre d'attente de projet conduit à modifier le zonage pour assurer la protection de la propriété de la Houssaye et de son parc. Cet ensemble est reclassé en partie en secteur UPa (secteur "d'intérêt patrimonial des propriétés remarquables"). La très faible densité est destinée à être maintenue et le bâti patrimonial préservé.

Par ailleurs les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) créées dans le cadre de la modification du PLU sont destinées à assurer l'insertion d'un programme de logement locatif et d'un équipement public tout en respectant l'identité du site : maintien de la trame boisée, délimitation des secteurs d'implantation par la modification du zonage, protection des arbres d'alignement ...

b) CONCERNANT L'EXTENSION DU DISPOSITIF DE PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19

Dans le prolongement du dispositif initial destiné à protéger le patrimoine bâti et les arbres remarquables, la modification du PLU permet d'étendre les protections à certains espaces de la commune participant à maintenir les ambiances paysagères à l'échelle des quartiers.

Cette modification permet ainsi d'identifier 24 espaces végétalisés qui ont été ciblés au regard de leurs caractéristiques paysagères et de leurs impacts dans l'organisation et la structure des îlots.

Par ailleurs la protection des arbres remarquables est étendue en trois points distincts de la ville.

La protection de cette trame végétale participe à :

- limiter l'imperméabilisation des sols ;
- garder des continuités vertes ou des poches de verdure favorable à la diversité végétale et animale ;
- atténuer les effets du réchauffement climatique en période de forte chaleur ;
- préserver l'identité de ville parc de Saint-Avertin.

c) CONCERNANT LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Cette modification ne génère pas d'impacts spécifiques. L'extension de la servitude de mixité sociale conduit à remanier les différents secteurs de la zone UB (création/extension du secteur UBI, création du secteur UBla). Les terrains concernés sont situés en zone urbaine équipée bénéficiant d'une voirie et d'une desserte calibrée et de l'ensemble des réseaux d'alimentation et de traitement des eaux.

Par ailleurs le secteur UBla dans le quart Sud fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin d'assurer l'insertion du programme potentiel de logements locatifs sociaux.

Enfin dans le secteur UBla la hauteur des constructions est abaissée d'un niveau afin de rester compatible avec la morphologie de la trame bâtie environnante.

d) CONCERNANT LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La création des emplacements réservés et l'extension de l'emplacement réservé n°12 s'inscrivent dans l'objectif de développer le maillage des itinéraires de circulations douces. Ils participent ainsi à développer des modes de déplacements non bruyants et non polluants et alternatifs à l'automobile. Ils permettent également de sécuriser les parcours pour les piétons et les cyclistes. Ces actions génèrent donc des impacts positifs sur l'environnement et plus largement sur la santé des habitants.

e) CONCERNANT LES AUTRES AJUSTEMENTS RÉGLEMENTAIRES

Les différents ajustements réglementaires ont pour objet :

- De préciser la règle pour éviter les difficultés d'interprétation
- De modifier certaines règles pour garantir une meilleure insertion des constructions.

Il s'agit donc là encore d'impacts positifs attendus, au regard de la préservation de la cohérence urbaine.

Concernant l'ouverture du règlement pour mieux prendre en compte l'activité agricole, ce dispositif s'inscrit à la fois dans la logique du projet alimentaire territorial de Tours Métropole Val de Loire et dans celle du SCoT de l'agglomération tourangelle visant à assurer la vitalité de la trame verte et de faire de l'espace agricole un pilier de l'organisation territoriale.

f) TABLEAU DE SYNTHÈSE

	Les incidences notables prévisibles de la modification	
	Description	Qualification
1. Le cadre physique	Aucune incidence notable prévisible	/
2. La biodiversité	Maintien d'une trame végétale en cœur d'îlot favorable au maintien la biodiversité en milieu urbain	(+)
3. L'agriculture	Aucune incidence notable prévisible	+
4. L'insertion urbaine	Instauration d'orientation d'aménagement et programmation (OAP) pour cadrer les possibilités d'évolution du site de la Houssaye	(+)
	Modification de l'article 6 pour limiter l'urbanisation de second rang	(+)
5. Le patrimoine bâti	Reclassement d'une grande partie du domaine de la Houssaye au sein du secteur de protection des grandes propriétés Participe à la protection de la trame bâtie patrimoniale	(+)
6. La consommation foncière	Poursuite de l'aménagement de la commune (équipements de loisirs, habitat) à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, par densification	(+)
7. Le cadre de vie et les paysages	Maintien de la structure paysagère des zones habitées du plateau par la protection des cœurs d'îlots Extension de la protection des arbres remarquables	(+)
8. Le cycle de l'eau	Aucune incidence notable prévisible	(+)
9. La qualité de l'air et le réchauffement climatique	Le renforcement de la trame végétale permet de limiter l'imperméabilisation des sols et participe à limiter les effets des îlots de chaleur	(+)
10. Les autres risques, nuisances et pollutions	Report à titre indicatif des périmètres des zones soumis à des risques de mouvements de terrains au sein du règlement graphique. Participe à la diffusion de la connaissance Création de 3 emplacements réservés destinés aux mobilités douces. Cela participe à diversifier les déplacements au profit des modes les moins polluants. Article 6 de la zone UB : limitation de l'implantation des constructions le long de l'autoroute A10 (participe à limiter l'exposition au bruit).	(+)