

# Saint-Cyr-sur-Loire

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



## RAPPORT DE PRESENTATION

Projet de modification simplifiée n°2



Département de l'Indre-et-Loire



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

# SOMMAIRE

PREAMBULE.....	3
1 – POINT SUR LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU .....	4
2 – PRESENTATION DE LA MODIFICATION REGLEMENTAIRE .....	6
a) <i>Mise en cohérence de l’OAP Cœur de Ville 2 avec le futur projet d’aménagement ZAC République-Jean Moulin</i> .....	6
b) <i>Création d’un secteur de plan de masse spécifique pour la future ZAC République-Jean Moulin</i> 6	
3 – CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU .....	9
a) <i>Mise en cohérence de l’OAP Cœur de Ville 2 avec le futur projet d’aménagement « République-Jean Moulin »</i> .....	9
b) <i>Création d’un secteur de plan de masse pour le projet République-Jean Moulin</i> .....	11
4 – CONCLUSION .....	21

## **Préambule**

La commune de Saint-Cyr-sur-Loire est actuellement sous le régime de son premier Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 1<sup>er</sup> mars 2018 par Tours Métropole Val de Loire compétente en vertu de ses statuts. A ce jour, le PLU a fait l'objet d'une première modification le 11 juillet 2019, ainsi que d'une modification simplifiée n°1 le 26 juin 2023.

Une 2<sup>e</sup> modification simplifiée du PLU a été initiée par le président de Tours Métropole Val de Loire, après saisine du Maire de Saint-Cyr-sur-Loire.

Ce rapport a pour objet de présenter la procédure de modification simplifiée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) et d'exposer les changements apportés par cette 2<sup>e</sup> modification simplifiée du PLU de la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire.

# **1 – Point sur la procédure de modification simplifiée du PLU**

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

*« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

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

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

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

*4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.*

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

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

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

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

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

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

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

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

Le PLU de la commune de SAINT-CYR-SUR-LOIRE a été approuvé par délibération du Conseil métropolitain de Tours Métropole Val de Loire en date du 1<sup>er</sup> mars 2018.

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

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

- 22 mars 2018 afin de prendre en compte la délibération du Conseil Métropolitain du 1<sup>er</sup> mars 2018 instaurant le droit de préemption urbain (DPU) simple ou renforcé (DPUr) sur les zones urbaines ou à urbaniser définies par le PLU,
- 19 juillet 2019 afin de prendre en compte la délibération du Conseil Métropolitain du 11 juillet 2019 modifiant les secteurs de DPU et DPUr suite à la modification n°1 du PLU de Saint-Cyr-sur-Loire,
- 31 mai 2022 afin de prendre en compte la délibération du Conseil Métropolitain du 23 mai 2022 modifiant les périmètres et délégations du droit de préemption urbain (DPU) simple ou renforcé sur les zones urbaines et à urbaniser définies par le PLU,
- 31 août 2022 afin de prendre en compte la délibération du Conseil Métropolitain du 27 juin 2022 portant approbation du règlement local de publicité intercommunal de Tours Métropole Val de Loire
- 23 janvier 2023 afin de prendre en compte l'arrêté préfectoral du 28 septembre 2022 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de

transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques et des canalisations de distribution de gaz naturel ou assimilé « hautes caractéristiques », et ses annexes cartographiques.

Une première modification simplifiée a été également effectuée, par délibération métropolitaine du 26 juin 2023 pour corriger une malfaçon rédactionnelle.

Au regard du nouveau projet d'aménagement que la commune souhaite développer, le PLU requiert quelques adaptations réglementaires et graphiques.

Cette 2<sup>e</sup> modification simplifiée consiste à :

- Mettre en cohérence l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Cœur de Ville 2 avec le futur projet d'aménagement de la ZAC République-Jean Moulin,
- Adapter le règlement écrit de la zone UA (secteurs UA et UAa) afin de créer un secteur à plan de masse spécifique pour le futur projet République-Jean Moulin,

Ces rectifications ne remettent pas en cause le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et n'en change pas ses orientations.

Il ne s'agit pas non plus :

- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.
- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- de diminuer ces possibilités de construire.
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- d'appliquer l'article L.131-9 du Code de l'urbanisme.
- d'être dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme.

En conséquence, la procédure à mettre en œuvre est une modification simplifiée.

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

## 2 – Présentation de la modification règlementaire

### a) Mise en cohérence de l'OAP Cœur de Ville 2 avec le futur projet d'aménagement ZAC République-Jean Moulin

Le futur projet de ZAC République-Jean Moulin est prévu sur le périmètre d'étude (PE) n°6 correspondant à l'Orientation d'aménagement et de Programmation n°10 Cœur de Ville 2, mais également sur une partie du PE n°1 le long de l'avenue de la République (notamment au niveau de l'ancienne école République), le long de la rue Victor Hugo jusqu'à la rue de Lutèce (notamment les parcelles cadastrées section AS n°302, 303 et 304), et inclut également les parcelles cadastrées section AS n°186 et 185 en continuité (côté Est) sur l'avenue de la République.

Il est donc nécessaire de mettre en cohérence l'OAP Cœur de Ville 2 pour y inclure l'ensemble du périmètre du futur projet d'aménagement et de la renommer « République-Jean Moulin ».

### b) Création d'un secteur de plan de masse spécifique pour la future ZAC République-Jean Moulin

Il est proposé de créer un secteur de plan de masse d'une surface totale d'environ 3,3 hectares sur les parcelles suivantes cadastrées section AS numéros 185, 186, 278, 282, 283, 284, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 302, 303, 304, 307, 308, 309, 413, 414, 415, 531, 532, 687, 688, 783, 784, 836, 863, 864, 865, 866, 888, 889 et 904p.

Le projet de périmètre à plan de masse se situe dans la zone UA, en secteurs UA strict et UAa.

Pour démontrer que l'instauration du périmètre à plan de masse ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction au regard du PLU en vigueur avant modification, il s'agit de comparer, sur la même assiette foncière (en l'occurrence, celle couverte par le périmètre à plan de masse) les règles relatives à la hauteur, à l'emprise et à l'implantation des constructions ainsi que la surface de plancher maximale résultant de ces règles.

#### i. Evolution des règles relatives à l'implantation

<b>Zone UA (PLU en vigueur)</b>	<b>Zone UA + secteur à plan de masse (PLU modifié)</b>
<b>UA-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	<b>UA-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>
<b>Pour les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus :</b> Dans ces définitions, ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances, les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias, bow-window) représentant au maximum 40% de la marge de recul.	Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées sur le plan (règlement graphique dédié).  Ces règles graphiques ont été pensées dans le cadre d'un projet global et garantissent une insertion urbaine de qualité dans le tissu existant environnant.
<b>Pour les autres constructions :</b> Dans ces définitions ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances, toutes les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias et oriels) inférieures à 1m de large par rapport à la façade.	Dans ces définitions, ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances toutes les saillies ponctuelles des constructions (marquises, ...) des bâtiments construits le long de l'avenue de la République. Concernant les autres bâtiments, continue à s'appliquer la règle selon laquelle ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances, les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes,

<p><b><u>CAS PARTICULIERS :</u></b></p> <p><b>En secteur UAa, concernant l'OAP Cœur de Ville 2 et le projet Cœur de Ville 1bis :</b> L'implantation des constructions, extensions et annexes est à l'alignement, ou entre l'alignement et 30 m de retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ont une implantation libre.</p> <p><b>UA-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><b>Pour les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus :</b> La distance est mesurée entre la limite séparative et le nu de la façade considérée. Dans cette définition, toutes les saillies des constructions (balcons, lucarnes, loggias, oriels, ...) représentant au maximum 40% de la distance requise ne sont pas prises en compte.</p> <p><b>Pour les autres constructions :</b> Dans ces définitions ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances, toutes les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias et oriels) inférieures à 1m de large par rapport à la façade.</p> <p><b><u>CAS PARTICULIERS :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Concernant l'OAP Cœur de Ville 2 et le projet Cœur de Ville 1bis</u>, l'implantation des constructions, extensions et annexes est à 3 m minimum de la limite séparative.</li> </ul>	<p>loggias, bow-window, ...) représentant au maximum 40% de la marge de recul.</p> <p><b>UA-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p>Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées sur le plan (règlement graphique dédié).</p> <p>Ces règles graphiques ont été pensées dans le cadre d'un projet global et garantissent une insertion urbaine de qualité dans le tissu existant environnant.</p>
<p><b>CONCLUSION :</b> Les règles d'implantations du périmètre à plan de masse sont globalement comparables à celles du PLU en vigueur. Les règles du PLU en vigueur ne sont donc pas majorées à plus de 20%.</p>	

**ii. Evolution des règles relatives à l'emprise au sol des constructions**

Zone UA (PLU en vigueur)	Zone UA + secteur à plan de masse (PLU modifié)
<p><b>REGLE GENERALE :</b></p> <p>➤ L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation est limitée à 30% de la surface du terrain.</p>	<p>Les constructions doivent s'inscrire dans l'emprise maximale définie sur le règlement graphique dédié.</p> <p>Le calcul de l'emprise maximale des bâtiments définie graphiquement par le périmètre à plan de masse</p>

<p>➤ Concernant l'OAP Cœur de Ville 2 et le projet Cœur de Ville 1bis, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain.</p> <p><b>Équipements publics :</b> Pour les équipements publics tels que les postes de distribution électrique, les armoires techniques des concessionnaires et tous les équipements techniques liés au bon fonctionnement des réseaux, les dispositions relatives à l'emprise au sol ne s'appliquent pas.</p>	<p>donne 6 460 m<sup>2</sup> pour un équivalent PLU qui autoriserait une emprise au sol maximale de 6 235 m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>CONCLUSION :</b> L'emprise au sol maximale du périmètre à plan masse est analogue voire légèrement supérieure à celle permise par le PLU en vigueur. Les règles d'emprise au sol du PLU en vigueur ne sont donc pas majorées à plus de 20%.</p>	

### iii. Evolution des règles relatives à la hauteur maximale des constructions

<b>Zone UA (PLU en vigueur)</b>	<b>Zone UA + secteur à plan de masse (PLU modifié)</b>
<p><b><u>CAS PARTICULIERS :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</li> <li>• <b>Dans les secteurs UA strict et UAb :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Concernant les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements</b>, la hauteur des constructions et des extensions est de R+1 ou R+combles maximum, dans la limite de 8m.</li> <li>- <b>Concernant les autres constructions</b>, la hauteur des constructions et des extensions est de R+2+combles maximum dans la limite de 16m ou R+2+attique maximum avec toit plat dans la limite de 14m ou R+2+attique maximum avec toit en pente dans la limite de 16m.</li> </ul> </li> <li>• <b>Dans le secteur UAa :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Concernant les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements</b>, la hauteur des constructions et des extensions est de R+1 ou R+combles maximum, dans la limite de 8m.</li> <li>- <b>Concernant les autres constructions</b>, la hauteur des constructions et des extensions est de R+3+combles ou R+3+attique maximum, dans la limite de 19m.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Les constructions doivent respecter les règles de hauteur définies sur le plan (règlement graphique dédié).</p> <p>Ces règles graphiques ont été pensées dans le cadre d'un projet global et garantissent une insertion urbaine de qualité dans le tissu existant environnant.</p> <p>Les règles du PLU sur la hauteur maximum restent inchangées et seules sont précisées leur localisation à l'intérieur du secteur de plan masse.</p> <p>Ainsi, les précisions sur les hauteurs maximales des constructions fixées sur le plan masse sont les suivantes :</p> <p>Les bâtiments le long de l'avenue de la République et le long des autres voies seront d'une hauteur de R+2+attique. Les bâtiments situés le plus au Nord du périmètre seront d'une hauteur de R+3+attique.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</p>

**CONCLUSION :**

Les règles de hauteur ne sont pas modifiées mais précisées quant à leur localisation par rapport aux voies comprises dans le projet.  
Les règles de hauteur du PLU en vigueur ne sont donc pas majorées à plus de 20%.

**iv. Comparaison des surfaces de plancher brutes maximales théoriques**

<b>Zone UA (PLU en vigueur)</b>	<b>Zone UA + secteur à plan de masse (PLU modifié)</b>
Sur la base d'une volumétrie maximale autorisée en secteur UA strict (R+2+A) et UAa (R+3+A) et selon l'emprise au sol maximale autorisée, le calcul théorique fait ressortir un potentiel de 27 620 m <sup>2</sup> de surface plancher, sachant que ce calcul théorique prend comme base de calcul une surface de plancher de 60 m <sup>2</sup> / logement.	Sur la base de la volumétrie fixée sur le secteur de plan masse, il ressort une surface de plancher maximale possible de 22 620 m <sup>2</sup> sachant que ce calcul théorique prend comme base de calcul une surface de plancher de 60 m <sup>2</sup> / logement.
<b>CONCLUSION :</b>	
La surface de plancher maximale instaurée par le périmètre à plan masse est similaire à celle permise par le PLU en vigueur. La surface de plancher maximale induite par le périmètre à plan masse n'est donc pas 20% supérieure à celle permise par le PLU en vigueur.	

**CONCLUSION GENERALE :**

**Ni les règles de hauteur, ni les règles d'emprise au sol, ni les règles de gabarit, ni la surface de plancher maximale induites par la 2<sup>e</sup> modification simplifiée ne majorent à plus de 20% les possibilités de construire du PLU en vigueur dans l'emprise du secteur à plan masse.**

**3 – Contenu de la modification simplifiée n°2 du PLU**

Par délibération municipale du 29 avril 2024, le conseil municipal de Saint-Cyr-sur-Loire a décidé de saisir Tours Métropole Val de Loire afin de lancer une 2<sup>e</sup> procédure de modification simplifiée de son PLU.

Cette modification simplifiée n°2 porte essentiellement sur une évolution des règlements écrits et graphiques dans le but de redéfinir, de préciser, de compléter, certains articles de la zone UA du PLU, afin de la rendre plus opérationnelle et cohérente avec le développement de la commune, de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme et permettre de ce fait la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC République-Jean Moulin. Une modification par conséquent de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Cœur de Ville 2 est également nécessaire dans le but de la mettre en cohérence avec ce futur projet.

**a) Mise en cohérence de l'OAP Cœur de Ville 2 avec le futur projet d'aménagement « République-Jean Moulin »****i. Justification de l'évolution des règles du PLU**

Pour rappel, les objectifs de l'OAP Cœur de Ville 2 ont été fixés comme suit :

- Poursuivre l'urbanisation du quartier dans l'esprit du Cœur de Ville 1, dans le cadre du transfert des écoles République et Jean Moulin sur un site voisin situé à l'est de l'avenue de la République.
- Préserver et renforcer l'image caractéristique de la ville de Saint-Cyr-sur-Loire « ville parc » en donnant une place au végétal dans l'aménagement du site.
- Réaliser une opération de logements collectifs autour d'espaces publics (places, halle, espaces paysagers...).
- Développer un pôle commercial autour de l'espace public et principalement le long de l'avenue de la République.

- Développer une offre de logement social représentant 20% minimum (ce pourcentage pourra évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur) des logements collectifs produits sur le site.
- Compléter l'offre d'habitat et satisfaire les besoins des habitants actuels ou futurs en compatibilité avec les orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole.
- Développer une trame d'espaces publics.

Le périmètre de la future ZAC République-Jean Moulin inclut l'emprise de l'OAP Cœur de Ville 2 ainsi qu'une partie du périmètre d'étude n°1 Avenue République / Ecole République, identifiées dans le PLU, et intègre les parcelles cadastrées section AS n°186 et AS 185 situées dans la continuité de l'avenue de la République. Également, tous les terrains longeant la rue Victor Hugo jusqu'à la rue de Lutèce (parcelles cadastrées section AS n°302, 303 et 304) sont inclus dans le projet dans un souci d'aménagement d'ensemble harmonieux du futur quartier.

Il s'agit donc ici de compléter ou préciser les prescriptions de l'OAP précitée, afin de prendre en compte le périmètre élargi de l'opération d'aménagement envisagé. A cet effet, elle sera renommée « OAP République-Jean Moulin », car son périmètre intègre non seulement l'ancienne école Jean Moulin mais également l'ancienne école République, qui ont toutes deux, été transférées sur un site voisin dans le cadre d'un regroupement scolaire.

Le secteur comprend toujours une offre immobilière mixte. Ainsi, le site, après démolition de l'ensemble des bâtis existants, sera composé de petits immeubles d'habitat collectif (volumétrie du bâti prenant en compte l'environnement existant pour sa bonne intégration, allant de R+2+A à R+3+A avec une hauteur en rez-de-chaussée supérieure à celle des étages supérieures). Les constructions seront intégrées au sein d'un espace paysager fort et qualitatif associé à une démarche environnementale affirmée, dans la continuité de l'image de ville jardin de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire. Des commerces et services en rez-de-chaussée des immeubles seront implantés et/ou réimplantés le long de l'avenue de la République.

Outre les futurs bâtiments, le périmètre étant agrandi, le secteur ne comportera pas uniquement une place publique mais plusieurs espaces publics répartis sur tout le site et notamment en façade de l'avenue de la République, tels qu'une place centrale vivante qui accueillera une halle couverte et une place paysagée plus intime, ou encore des cheminements doux irriguant le quartier. La commune souhaite y poursuivre l'adaptation du territoire au réchauffement climatique, en proposant un projet qui contribuera à la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain et l'artificialisation des sols (espaces perméables, ...). Le stationnement des bâtiments se fera majoritairement en sous-sol. Cette volonté de libérer notamment l'îlot central de la voiture implique la diminution d'espace vert de pleine terre, mais l'aménagement paysager de qualité demeure prépondérant. Le projet est traversant avec une voie à créer à double sens entre la rue Victor Hugo et la rue Jean Moulin.

Concernant les logements sociaux, et comme l'objectif initial de l'OAP Cœur de Ville 2 le précise dès à présent, le pourcentage minimal « pourra évoluer en fonction des dispositions législatives ou réglementaires en vigueur ». Actuellement, la Ville voit son taux actuel de logements sociaux atteindre 19,36% de son parc résidentiel principal pour un total légal de 20% exigé. De plus, le projet a pour but de répondre non seulement à la demande d'habitat mais aussi d'activités économiques. Dès lors, le pourcentage minimal de 25% initialement prévu dans l'OAP peut être revu à 20% dans le projet, le taux réglementaire de la commune étant sur le point d'être atteint.

## **ii. Traduction réglementaire : modification de l'Orientat**

**L'intitulé de l'OAP** est modifié pour reprendre le nom de la future ZAC qui sera réalisée dans son périmètre, à savoir le site « République-Jean Moulin ».

**Le paragraphe 1. LE CONTEXTE** est mis à jour car le transfert de l'école Jean Moulin au sein du 3<sup>ème</sup> groupe scolaire a été réalisé. De plus, le site dans le PLU est classé en zone UA, secteur UAa mais également en secteur UA strict, les parcelles cadastrées section AS n°185 et 186 étant situées dans ce dernier. Le nouveau périmètre inclut désormais non seulement l'avenue de la République, la rue Jean Moulin à l'Est et la rue Victor Hugo au

centre, mais également une partie de la rue Louis Blot à l'Ouest. Il est précisé que le site fait l'objet d'un secteur de plan de masse.

**Le paragraphe 2. LES OBJECTIFS** est complété pour tenir compte du périmètre élargi de l'OAP :

- Deux écoles ont été transférées : l'école Jean Moulin et l'école République,
- Plusieurs espaces publics (places, halle, ...) seront réalisés, non pas seulement une place publique,
- Le secteur commercial et de services sera réalisé principalement le long de l'avenue de la République,
- L'offre de logement social représentera 20% minimum et non 25% minimum des logements collectifs produits sur le site.

**Le paragraphe 3. LES ELEMENTS DE PROGRAMME** est également modifié. Son intitulé précise qu'il s'agit des éléments « principaux » de programme. Ensuite, pour tenir compte du périmètre agrandi de l'OAP, plusieurs modifications sont apportées : un ensemble d'environ 250 logements en collectif sera réalisé, et non plus entre 150 et 200 logements ; il sera aménagé notamment une place publique minérale et plantée, sans compter les autres espaces publics présents sur site ; il sera prévu d'implanter des commerces mais aussi des services en rez-de-chaussée des immeubles le long de l'avenue de la République.

Il est également précisé que la nouvelle voie de desserte axée Est-Ouest sera à double sens. La rue Victor Hugo sera également modifiée dans sa traversée du site, en voie piétonne et de secours uniquement.

**Le paragraphe 4. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT** est précisé concernant les différents îlots.

Ainsi, dans la partie « ORGANISATION DU SECTEUR ET COMPOSITION URBAINE », l'îlot en façade de l'avenue de la République recevra de petits immeubles, à usage mixte, d'activités économiques en rez-de-chaussée et de logements aux étages, sauf pour le bâtiment situé à l'emplacement de l'ancienne école République qui ne recevra pas d'habitat, alignés sur l'avenue et organisés autour d'espaces publics. Chaque îlot sera composé de petits immeubles de R+2+A à R+3+A. L'îlot Sud sera minéral et paysagé autour d'espaces publics. L'îlot Nord sera fortement paysagé avec l'implantation des collectifs au sein d'un jardin.

La partie « LE SCHEMA DE VOIRIE » est mise à jour avec la dénomination exacte du 3<sup>e</sup> groupe scolaire, réalisé aujourd'hui : nouveau groupe scolaire, dénommé « Ecole maternelle Honoré de Balzac, Ecole élémentaire Anatole France, Gymnase Jean Moulin-République, BCD maternelle Pauline Tonnellé, BCD élémentaire Marc Maillet ». La description de la nouvelle voie de circulation axée Est-Ouest, à double sens, est précisée.

La partie « ESPACES PUBLICS ET ORIENTATIONS PAYSAGERES » est complétée et précisée pour prendre en compte le périmètre agrandi du site. Ainsi, plusieurs espaces publics seront prévus pour l'îlot Sud. L'îlot Nord sera constitué quant à lui d'un parc privé. Plus précisément, l'orientation paysagère sera marquée au Nord par l'implantation de petits immeubles dans un jardin où l'on recherchera des essences demandant peu d'eau, tandis qu'au Sud l'aménagement paysagé sera orienté vers l'intégration des plantations au sein d'un espace minéral perméable dominant où les essences faisant ombrages seront recherchées. L'une des places pourra également par exemple recevoir un élément marquant et structurant, type fontaine.

**Le paragraphe 5. LES ORIENTATIONS GRAPHIQUES D'AMENAGEMENT** est mis à jour pour tenir compte du futur aménagement projeté.

L'OAP complétée est placée en annexe du présent rapport.

## **b) Création d'un secteur de plan de masse pour le projet République-Jean Moulin**

### **i. Justification du projet et du choix du site**

Le secteur est situé dans le cœur urbain et à proximité des équipements publics (Hôtel de Ville, école, locaux associatifs) et des services (commerces, ...). Il constitue un enjeu stratégique de renouvellement urbain majeur pour le développement de la commune (démolition des anciennes écoles déplacées au sein du nouveau groupe scolaire dénommé « Ecole maternelle Honoré de Balzac, Ecole élémentaire Anatole France, Gymnase Jean Moulin-République, BCD maternelle Pauline Tonnellé, BCD élémentaire Marc Maillet », réorganisation du foncier bâti, ...).

Il bénéficie, en outre, d'infrastructures bordant les limites de la future opération (avenue de la République, rues Victor Hugo, Jean Moulin, Louis Blot).

Plus précisément, le projet se veut créateur d'une centralité urbaine en répondant aux enjeux :

- De mixité fonctionnelle en proposant une offre d'équipements, d'espaces publics et une redynamisation du tissu commercial et de services,
- De mixité sociale en introduisant une diversification de l'habitat par des programmes de logements neufs (offre d'habitat complétée avec notamment la création de logements sociaux),
- De réorganisation des fonctions (commerces, équipements, stationnement, développement des mobilités douces, ...),
- De qualité du cadre de vie et de l'environnement en mettant en valeur les espaces végétalisés, en luttant contre les îlots de chaleur, ...

L'ambition communale, dans le cadre de cette future requalification du cœur urbain de la Ville, est le bien-vivre et le bien-être dans un quartier restructuré via des actions fortes sur les volets de la vie quotidienne : l'habitat, les services et le traitement de l'espace public, les commerces et les déplacements.

Le projet sera ainsi de hautes qualités architecturale et environnementale, et viendra s'insérer harmonieusement au cœur d'un quartier urbain redéfini. La mise en œuvre d'une réflexion globale sur cet espace entraînera une nouvelle urbanité sur l'espace public urbain ainsi qu'une modification sur les usages induits.

L'impulsion du projet a été donnée, depuis de nombreuses années, par des acquisitions foncières amiables réalisées par la Ville.

Le site d'implantation du projet est divisé en deux secteurs par une voie à créer entre la rue Victor Hugo et la rue Jean Moulin.

Ainsi, côté Nord de cette nouvelle voie, des bâtiments d'habitat collectif d'une volumétrie moyenne de R+2+A à R+3+A, seront implantés.

Côté Sud de la nouvelle voie, les bâtiments seront implantés le long de l'avenue de la République avec une volumétrie de R+2+A et des rez-de-chaussée plus hauts que les étages courants. Ils seront à destination mixte d'habitat et économique (excepté le bâtiment situé à l'emplacement de l'ancienne école République qui ne recevra pas d'habitat).

Du point de vue architectural, les matériaux utilisés seront notamment la pierre accompagnée d'éléments métalliques et/ou de verrerie.

Les toitures seront réalisées en attique avec des toits végétalisés ou des toits pentus en ardoises naturelles, en zinc quartz et/ou équipés de panneaux photovoltaïques directement intégrés dans le pan des toitures.

Les espaces publics telles que les liaisons douces, les places et placettes seront aménagés et végétalisés avec des plantations moins consommatrices d'eau. La gestion de l'eau sera privilégiée sur site avec la réalisation de noues paysagères, de surfaces perméables, ....

Côté Nord de la nouvelle voie, les constructions seront intégrées au cœur d'un jardin privé, planté d'essences résilientes.

## **ii. Justification de l'évolution des règles du PLU**

### **UNE NECESSAIRE ADAPTATION DU PLU : LE SECTEUR DE PLAN DE MASSE**

En matière réglementaire, la volonté de la Ville est de conserver le classement du site en zone UA du PLU.

Il s'agit également de permettre la traduction d'une forme architecturale et urbaine issue de réflexions et d'études conduites par les services de la Ville et leur équipe de maîtrise d'œuvre.

Ainsi, le projet architectural finalisé garantit la meilleure implantation du bâtiment possible au regard du contexte urbain dense et des enjeux d'espaces publics et de continuités des circulations douces d'autre part.

La configuration projetée exige quelques évolutions réglementaires.

Pour répondre à ces objectifs, il est institué un dispositif de secteur de plan de masse sur le site de l'OAP Cœur de Ville 2, agrandi et renommé en OAP République-Jean Moulin, qui, tout en maintenant le zonage actuel du PLU (zone UA), permet d'édicter des règles spécifiques qui permettront la réalisation d'un projet urbain et architectural global.

L'outil réglementaire du secteur à plan de masse est instauré par l'article R.151-40 du Code de l'urbanisme :  
 « Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 151-13, ainsi que dans les zones où un transfert des possibilités de construction a été décidé en application de l'article L. 151-25, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions. »

Ainsi, le secteur de plan masse permet de définir les volumes constructibles en déterminant a minima les règles d'implantation et en faisant apparaître avec l'emprise au sol projetée, les espaces libres et les hauteurs.

### **JUSTIFICATION DE L'EVOLUTION DES REGLES CONSTRUCTIVES**

Les évolutions des règles liées à la constructibilité sont décrites précisément dans la partie précédente « a) **Création d'un secteur à plan de masse spécifique pour la future ZAC République-Jean Moulin** ».

<b>SYNTHESE DE L'EVOLUTION DES REGLES</b>	<b>JUSTIFICATION</b>
<b><u>ACCES ET VOIRIES</u></b>	<p>Le projet comportera la création d'une nouvelle voie entre la rue Jean Moulin et la rue Victor Hugo, ainsi qu'un réaménagement de la partie de l'avenue de la République, de la rue Jean Moulin, de la rue Louis Blot et de la rue Victor Hugo comprises dans le projet.</p> <p>Ce réaménagement public sera réalisé « sur mesure » permettant une desserte optimale du projet.</p> <p>Dès lors, l'article 3 de la zone UA du PLU sera sans objet concernant l'OAP République-Jean Moulin.</p>
<b><u>IMPLANTATION ET EMPRISE AU SOL</u></b>	<p>L'instauration d'une emprise graphique traduisant l'implantation maximale des bâtiments permet de formaliser dans le PLU la configuration architecturale et urbaine du projet.</p> <p>Cette emprise volontairement alignée sur l'avenue de la République permet de réserver des espaces non bâtis permettant respirations, percées visuelles, continuités et qualité de l'espace public.</p> <p>L'instauration d'un volume de construction dans lequel les bâtiments viendront s'intégrer permettront une insertion « sur mesure » et optimale du projet dans un environnement bâti contraint. Il s'agit de permettre ainsi aux façades d'être implantées de telle sorte qu'elles permettent un dégagement de l'espace et des perspectives visuelles, notamment le long de l'avenue de la République.</p>
<b><u>HAUTEURS</u></b>	<p>L'imposition des hauteurs dans le secteur de plan de masse a pour objectif la prise en compte de l'environnement existant, afin d'assurer une bonne intégration du projet dans le tissu urbain actuel composé de volumétries diverses, allant de l'habitat collectif au Nord à de l'habitat individuel au Sud. Ainsi, le secteur de plan masse prévoit une réduction de la hauteur progressive du Nord au Sud.</p>
<b><u>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</u></b>	<p>La commune souhaite que certaines caractéristiques architecturales qui lui sont propres se retrouvent dans le projet (nature des matériaux de couverture, caractéristiques</p>

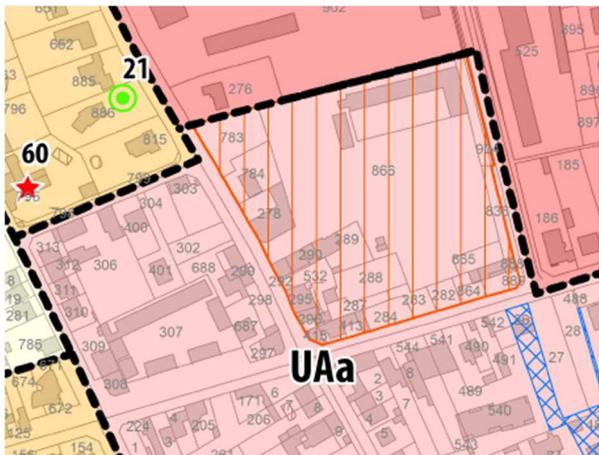
	des façades, type de clôtures, ...), tout en permettant des innovations techniques et architecturales dans le cadre du développement durable, de l'adaptation au changement climatique, ... Les règles de l'article 11 du PLU sont donc revues pour n'imposer que les prescriptions essentielles au projet.
<b><u>STATIONNEMENT</u></b>	<p>Le projet comportera la création de stationnements à destination du public.</p> <p>En outre, sa position en cœur de Ville avec sa très bonne accessibilité en transports en commun permet aux usagers de se déplacer via des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle.</p> <p>Dès lors, le stationnement pour les logements et les activités économiques sera en sous-sol, avec leur nombre minimum adapté. Seul le stationnement des visiteurs sera prévu en aérien.</p> <p>Afin de faciliter, dans le tissu urbain dense du quartier, le maintien et le développement d'activités économiques participant à la vitalisation du cœur urbain, le nombre de places de stationnement (hors logements) ne sera pas réglementé mais ce nombre devra être en adéquation et répondre aux besoins engendrés par le type d'activités du secteur. Cette modification est conforme à la politique communale traduite dans le PADD du PLU visant à réduire la place de la voiture en ville au profit des modes alternatifs de déplacement : transports en communs et modes doux.</p>
<b><u>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</u></b>	<p>Le projet est conçu pour préserver et renforcer l'image de « ville parc » de Saint-Cyr-sur-Loire en donnant une place au végétal dans l'aménagement du site avec la mise en valeur d'espaces paysagers, la lutte contre les îlots de chaleur, ...</p> <p>Dans ce contexte, les espaces libres et espaces verts ont été pensés « sur mesure » au travers du secteur de plan de masse. L'article 13 ne s'applique donc pas en son sein.</p>

### **TRADUCTION REGLEMENTAIRE**

Sur la base des principes de composition, le secteur de plan de masse est défini sur la totalité de l'assiette du projet : les bâtiments et les espaces extérieurs.

Il est délimité dans le règlement graphique du PLU (zonage) et fait l'objet d'une planche de règlement graphique dédiée comportant des prescriptions complétées par le règlement écrit.

## Modification du règlement graphique



Règlement graphique du PLU AVANT modification simplifiée



Règlement graphique du PLU APRES modification simplifiée

## Création de la planche graphique Secteur de plan de masse République-Jean Moulin

Le périmètre de plan de masse délimite précisément les espaces bâtis et non bâtis sur l'assiette foncière du projet et se décompose :

R + X + A	Hauteur imposée		Périmètre du secteur de plan masse
	Emprise au sol autorisée fixe des lots à céder		Espaces libres minéral comprenant des aménagements publics (places, fontaines...), des stationnements, des plantations, les accès aux collectifs et commerces ainsi que les circulations douces
	Surfaces des espaces paysagés, non pleine-terre possible déduction faite des accès aux sous-sols des collectifs		Réseaux enterrés existants, réalisation de sous-sol interdite
	Surfaces des espaces paysagés de pleine terre, déduction fait des accès aux sous-sols des collectifs		Alignement imposé
	Zone non aedificandi pour les constructions, pouvant être plantée/paysagée		Côte imposée
	Débouchée de voirie projetée (variantes)		Lots à céder côté Nord

## Modification du règlement écrit pour les articles suivants

Les modifications apparaissent en écriture noire **surlignée en jaune**. Les éléments supprimés sont barrés.

Zone UA	Changements réglementaires apportés par la modification simplifiée n°2
<b>Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)</b>	<p>La zone UA est une zone urbaine dense, où la population dispose des principales activités commerciales, de services, bureaux, des équipements d'intérêt collectif et services publics qui lui sont nécessaires.</p> <p>Elle comprend 3 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>UA</b> : il possède les caractéristiques « optimum » souhaitées pour les secteurs urbains denses de Saint-Cyr-sur-Loire : un équilibre entre l'importance de la population, la hauteur du bâti et les espaces verts.</li> <li>➤ <b>UAa</b> : ce secteur doit évoluer vers un espace urbain à caractère central affirmé avec un bâti qui devra favoriser une cohérence morphologique. En conséquence, l'urbanisation pourra se faire principalement sous forme de collectifs.</li> <li>➤ <b>UAb</b> : il s'agit du boulevard Charles de Gaulle, qui doit poursuivre sa transformation en boulevard urbain avec des aménagements paysagers spécifiques.</li> <li>➤ <b>UAc</b> : il s'agit du quartier Mailloux dans le cadre de sa revalorisation et sa réhabilitation en tant que quartier d'habitat collectif à vocation sociale. L'objectif est d'une part l'amélioration des conditions de vie des habitants et d'autre part la mise en conformité des logements via un projet de démolition puis de construction de collectifs comprenant des logements sociaux.</li> </ul>

	<p>Une partie de la zone UA est soumise à une <b>orientation d'aménagement et de programmation</b> (voir pièces 4 du dossier de PLU). Celle-ci concerne le site du <b>Cœur de Ville 2 République-Jean Moulin</b>.</p> <p>Du fait de l'existence constatée de termites dans une petite partie de cette zone, il y a lieu de se reporter aux prescriptions de l'arrêté préfectoral en vigueur.</p> <p>Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un <b>minimum de 25% de logements sociaux</b>. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme, ou ensemble de programmes sur un même site, si cet ensemble entraîne la création de 10 logements et plus, en respectant au maximum la mixité sociale.</p> <p><b>Ce quota est ramené à 20% minimum concernant l'ensemble de l'OAP République-Jean Moulin.</b></p> <p><i>Avertissements liés aux risques : dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.</i></p>
<p><b><u>UA-ARTICLE 2 :</u></b> <b><u>OCCUPATIONS</u></b> <b><u>OU UTILISATIONS</u></b> <b><u>DU SOL</u></b> <b><u>SOUMISES A</u></b> <b><u>CONDITIONS</u></b> <b><u>PARTICULIERES</u></b></p>	<p>[...]</p> <p><b>Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol suivantes, sous conditions particulières :</b></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un <b>minimum de 25% de logements sociaux, sauf concernant l'OAP République-Jean Moulin pour laquelle le quota est de 20% minimum de logements sociaux</b>. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme, ou ensemble de programmes sur un même site, si cet ensemble entraîne la création de 10 logements et plus, en respectant au maximum la mixité sociale</li> </ul> <p>[...]</p>
<p><b><u>UA-ARTICLE 3 :</u></b> <b><u>ACCES ET</u></b> <b><u>VOIRIES</u></b></p>	<p><b>Concernant l'OAP République-Jean-Moulin, l'article 3 est sans objet.</b></p> <p>[...]</p>
<p><b><u>UA-ARTICLE 6 :</u></b> <b><u>IMPLANTATION</u></b> <b><u>DES</u></b> <b><u>CONSTRUCTIONS</u></b> <b><u>PAR RAPPORT</u></b> <b><u>AUX VOIES ET</u></b> <b><u>EMPRISES</u></b> <b><u>PUBLIQUES</u></b></p>	<p>[...]</p> <p><b><u>CAS PARTICULIERS :</u></b></p> <p>[...]</p> <p><b>En secteur UAa, concernant l'OAP Cœur de Ville 2 et le projet Cœur de Ville 1bis :</b> L'implantation des constructions, extensions et annexes est à l'alignement, ou entre l'alignement et 30 m de retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.</p> <p><b>Concernant l'OAP République-Jean Moulin :</b> Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées sur le secteur de plan de masse (règlement graphique dédié). Dans ces définitions, ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances toutes les saillies des constructions (marquises, ...) des bâtiments construits le long de l'avenue de la République. Concernant les autres bâtiments, continue à s'appliquer la règle selon laquelle ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances, les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias, bow-window, ...) représentant au maximum 40% de la marge de recul. L'article 6 est sans objet concernant la construction d'une halle en tant qu'équipement public.</p>

	<p>Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ont une implantation libre.</p>
<p><b><u>UA-ARTICLE 7 :</u></b> <b><u>IMPLANTATION</u></b> <b><u>DES</u></b> <b><u>CONSTRUCTIONS</u></b> <b><u>PAR RAPPORT</u></b> <b><u>AUX LIMITES</u></b> <b><u>SEPARATIVES</u></b></p>	<p>[...]</p> <p><b><u>CAS PARTICULIERS :</u></b> [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant l'OAP <del>Cœur de Ville 2</del> et le projet Cœur de Ville 1bis, l'implantation des constructions, extensions et annexes est à 3 m minimum de la limite séparative.</li> <li>• Concernant l'OAP République-Jean Moulin, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées sur le secteur de plan de masse (règlement graphique dédié).</li> </ul> <p>Dans ces définitions, ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances toutes les saillies des constructions (marquises, ...) des bâtiments construits le long de l'avenue de la République.</p> <p>Concernant les autres bâtiments, continue à s'appliquer la règle selon laquelle ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances, les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias, bow-window, ...) représentant au maximum 40% de la marge de recul.</p> <p>L'article 7 est sans objet concernant la construction d'une halle en tant qu'équipement public.</p>
<p><b><u>UA-ARTICLE 8 :</u></b> <b><u>IMPLANTATION</u></b> <b><u>DES</u></b> <b><u>CONSTRUCTIONS</u></b> <b><u>LES UNES PAR</u></b> <b><u>RAPPORT AUX</u></b> <b><u>AUTRES SUR</u></b> <b><u>UNE MEME</u></b> <b><u>PROPRIETE</u></b></p>	<p>[...]</p> <p>Concernant l'OAP <del>Cœur de Ville 2</del> République-Jean Moulin située dans la zone UAa, le projet Cœur de Ville 1bis et le secteur UAc, l'article 8 est sans objet.</p>
<p><b><u>UA-ARTICLE 9 :</u></b> <b><u>EMPRISE AU SOL</u></b> <b><u>DES</u></b> <b><u>CONSTRUCTIONS</u></b></p>	<p><b><u>REGLE GENERALE :</u></b> [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Concernant l'OAP <del>Cœur de Ville 2</del> et le projet Cœur de Ville 1bis, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain.</li> <li>➢ Concernant l'OAP République-Jean Moulin, les constructions doivent s'inscrire dans l'emprise au sol maximale définie sur le secteur de plan de masse (règlement graphique dédié).</li> </ul> <p>L'article 9 est sans objet concernant la construction d'une halle en tant qu'équipement public.</p> <p>[...]</p>
<p><b><u>UA-ARTICLE 10 :</u></b> <b><u>HAUTEUR</u></b> <b><u>MAXIMALE DES</u></b> <b><u>CONSTRUCTIONS</u></b></p>	<p>[...]</p> <p><b><u>CAS PARTICULIERS :</u></b> [...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans l'OAP République-Jean Moulin :</li> </ul> <p>Les constructions doivent respecter les règles de hauteur définies sur le plan (règlement graphique dédié).</p> <p>L'article 10 est sans objet concernant la construction d'une halle en tant qu'équipement public.</p>
<p><b><u>UA-ARTICLE 11 :</u></b> <b><u>ASPECT</u></b> <b><u>EXTERIEUR DES</u></b> <b><u>CONSTRUCTIONS</u></b></p>	<p>[...]</p> <p><b>11.10. CAS PARTICULIER DE L'OAP REPUBLIQUE-JEAN MOULIN</b></p>

<p><b>ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b></p>	<p>De manière générale, les matériaux privilégiés dans les constructions sont la pierre naturelle, l'ardoise naturelle, le zinc quartz, le bac acier, l'architecture de verre, le métal (acier, ...), les éléments végétalisés.</p> <p>L'article 11 est sans objet concernant la construction d'une halle en tant qu'équipement public.</p> <p><b>11.10.1. Couvertures</b></p> <p><b>Nature des matériaux de couverture</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Est autorisée l'ardoise taillée dans des schistes naturels, de couleur gris-bleuté, dite ardoise naturelle. <b>La pose en diagonale est interdite ainsi que tout décor dans la couverture.</b></li> </ul> <p>L'ardoise artificielle est interdite.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sont autorisés le bac acier, le zinc quartz.</li> <li>➤ Pour les constructions en toit plat, la préférence est donnée à une toiture végétalisée pérenne.</li> <li>➤ Les <b>panneaux solaires</b> doivent être intégrés à la totalité de la pente de la toiture, sans dissociation possible, sur le plan de toiture (et non pas en surimposition sur la toiture). Les cadres et filaments seront noirs. Le dispositif architectural doit intégrer les panneaux harmonieusement.</li> </ul> <p>Si des panneaux solaires sont prévus en toit terrasse, ils ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.</p> <p><b>11.10.2. Façades</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les revêtements de façade d'une construction doivent employer au minimum 70% de matériaux qualitatifs tels que la pierre naturelle.</li> <li>➤ Les façades secondaires doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.</li> <li>➤ Les équipements techniques (ventouses-chauffages, groupes de climatisation, les pompes à chaleur, climatiseurs, ...) doivent être dissimulés dans le volume des constructions.</li> </ul> <p>Tous les équipements techniques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public afin de ne pas dénaturer l'architecture du bâtiment.</p> <p>Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent, sauf impossibilité technique, être regroupés et encastrés au mur de la façade ou de clôture.</p> <p><b>11.10.3. Clôtures</b></p> <p><b>11.10.3.1 Clôtures sur voies ou emprises publiques et voies ouvertes au public</b></p> <p>La grille en serrurerie barreaudée est autorisée, d'une hauteur de 1,50 m maximum. Les occultants de type canisse ou toiles brises-vues sont interdits.</p> <p><b>11.10.3.2. Clôtures ne donnant pas sur voies ou emprises publiques ou voies ouvertes au public</b></p> <p>Les modes de clôtures séparatives autorisés sont d'une hauteur de 1 m maximum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en bois ajourés,</li> <li>- Soit une grille galvanisée à mailles en fils ondulés type « parisien » (voir l'illustration ci-après).</li> </ul>
--	--



Les occultants de type canisse ou toiles brises-vues sont interdits.

**UA- ARTICLE 12 :**  
**AIRES**            **DE**  
**STATIONNEMENT**

[...]

**12.1. STATIONNEMENTS DES VEHICULES**

Le nombre de place de stationnement ne peut être inférieur aux normes minimales suivantes qui peuvent servir de base à cette appréciation, à savoir **25m<sup>2</sup> par emplacement accès compris**.

**Il est recommandé qu'une place de stationnement des véhicules légers à usage public ait une largeur minimum de :**

- en perpendiculaire : 2,5 m (avec tolérance maximum de 4%),
- en épis : 2,5 m (avec tolérance maximum de 4%),
- en longitudinale : 2 m (avec tolérance maximum de 5%).

La réglementation handicapée doit être respectée.

Le nombre minimum de place de stationnement par logements sociaux est de 1 place.

[...]

**12.1.1. Constructions à destination d'habitation**

**Pour les constructions à destination d'habitation de un ou deux logements maximum :** 2 places de stationnement minimum par logement.

**Pour les constructions à destination d'habitation d'au moins trois logements :**

Une place de stationnement minimum pour les logements de type I,

2 places de stationnement minimum pour les logements de type II et plus.

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

Pour les opérations de trois terrains à bâtir et plus, concernant les places visiteurs : 1 place visiteur pour trois lots à bâtir.

Une place de stationnement par logement sera enterrée à partir de 10 logements.

En cas de changement d'affectation ou de création de logements supplémentaires lors de la transformation d'un bâtiment existant, le nombre de places de stationnement supplémentaire doit correspondre aux normes ci-dessus édictées.

En cas de changement d'affectation d'un garage n'entraînant pas de changement de destination, le nombre de places de stationnement correspondant à ladite destination doit être respecté. En cas de changement d'affectation d'un garage entraînant un changement de destination, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

**Concernant l'OAP République-Jean Moulin, le stationnement pour les constructions à destination d'habitation sera en sous-sol.**

Il est exigé :

1 place de stationnement minimum pour les logements de type I,

2 places de stationnement minimum pour les logements de type II et plus.

1 place par logement social.

**Le nombre de stationnement visiteurs n'est pas réglementé.**

**En cas de changement d'affectation ou de création de logements supplémentaires lors de la transformation d'un bâtiment existant, le nombre de places de stationnement supplémentaire doit correspondre aux normes ci-dessus édictées.**

### 12.1.2. Constructions à destination autre que d'habitation

[...]

Le stationnement nécessaire à l'exercice de l'activité (exemple : concessionnaire de véhicules) n'est pas compris dans le calcul du stationnement du présent article.

**Concernant l'OAP République-Jean-Moulin, le nombre de places de stationnement à destination autre que d'habitation n'est pas réglementé, y compris celui visiteurs, mais ce nombre devra être en adéquation et répondre aux besoins engendrés par le type d'activités du secteur.**

**Le stationnement pour les constructions à destination autre que d'habitation sera en sous-sol.**

### 12.2. STATIONNEMENTS DES VELOS

[...]

**Concernant l'OAP République-Jean-Moulin, le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la destination et des besoins du projet.**

**Le local vélo doit avoir une taille adaptée à chaque bâtiment selon sa destination et doit pouvoir accueillir tous types de vélos. L'installation de points d'accroche sécurisés doit également y être prévu.**

### **UA-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

[...]

### **13.2. PLANTATIONS**

[...]

➤ **Espaces verts et végétalisation des stationnements :**

	<b>Construction à destination d'habitation de moins de trois logements</b>	<b>Constructions à destination d'habitation de trois logements et plus</b>	<b>Construction à destination autre que d'habitation</b>
<b>Surface minimale d'espace vert</b>	[...]	[...] <b>Cas particuliers :</b> - [...]	15% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant l'OAP Cœur de Ville 2 et le projet Cœur de Ville 1bis : 20% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts.</li> <li>- Concernant l'OAP République-Jean Moulin, les prescriptions du secteur de plan de masse doivent être respectés (règlement graphique dédié).</li> <li>- [...]</li> </ul>	<p>(haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes).</p> <p>Concernant l'OAP République-Jean Moulin, les prescriptions du secteur de plan de masse doivent être respectés (règlement graphique dédié).</p>
	<b>Végétalisation des stationnements</b>	[...]	[...]	[...]
	<b>Cette partie est sans objet concernant l'OAP République-Jean Moulin</b>		[...]	[...]

## 4 – Conclusion

La modification simplifiée n°2 vise à modifier à la marge l'OAP Cœur de Ville 2, le règlement écrit et les documents graphiques du PLU, sans majoration de plus de 20% des possibilités de construction, sans réduction d'une surface urbaine ou à urbaniser.