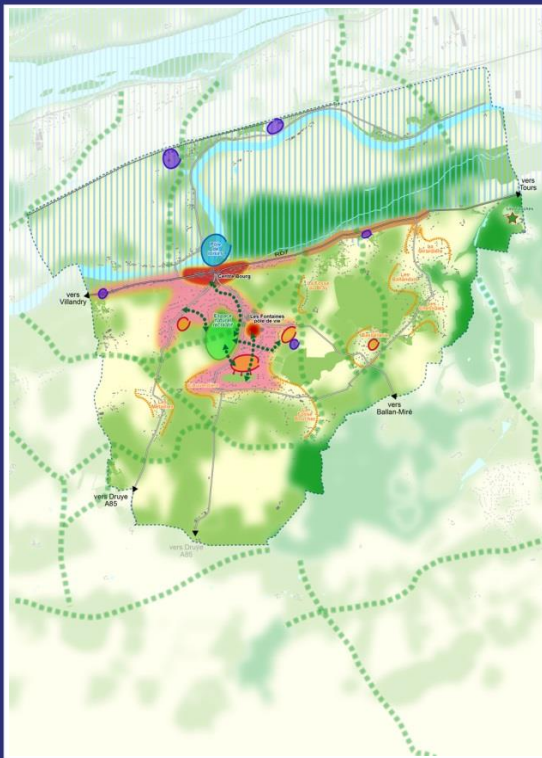


# Savonnières

# PLU

**MODIFICATION N°1**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



## 1. RAPPORT DE PRESENTATION

**Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil métropolitain du 31 mars 2025**



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](mailto:atu@atu37.org)  
[www.atu37.org](http://www.atu37.org)



## Sommaire

<b>CHAPITRE 1 : CADRE GLOBAL DE LA PROCÉDURE .....</b>	<b>1</b>
1. Le PLU, un document évolutif.....	1
2. Le choix de la procédure de modification.....	2
3. Le contexte communal : rappel des principaux axes de projet du PLU approuvé en 2016 .....	3
<b>CHAPITRE 2 : PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTS POINTS DE LA MODIFICATION.....</b>	<b>6</b>
1. Suppression du bâtiment n°14 de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.....	7
2. Permettre le changement de destination d'un bâtiment dans le secteur NXi.....	8
3. Modification de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle en zone UB et UC .....	9
4. Précision et modification de la règle sur la surface minimale des espaces de pleine terre en zone UB et UC .....	10
5. Précisions sur les obligations en matière d'aires de stationnement.....	12
6. Amélioration de forme de l'article 1 .....	13
7. Modification des dispositions encadrant les abris de jardin applicables aux zones A et N.....	14
8. Modification des dispositions encadrant l'implantation et l'emprise au sol des piscines en zone A et N ..	18
9. Modification de l'article 11 concernant les toitures .....	21
10. Assouplissement des conditions d'intégration des caissons de mécanismes de fermetures des baies.....	26
11. Modification de l'article 11 relatif aux dispositifs pare-vues .....	27
12. Modification du recul des portails par rapport à la voirie.....	28
13. Préconisation sur la disposition du bardage en bois des annexes et abris de jardin .....	29
14. Modification des orientations d'aménagement et de programmation du site de la Butte .....	29
15. Modification des orientations d'aménagement et de programmation du sites des Fontaines .....	33
<b>CHAPITRE 3 : LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>36</b>
1. Aucune incidence sur les sites Natura 2000 .....	36
2. Des impacts sur l'environnement maîtrisés.....	37
3. Conclusions de l'auto-évaluation.....	40

# CHAPITRE 1 : CADRE GLOBAL DE LA PROCÉDURE

## 1. LE PLU, UN DOCUMENT EVOLUTIF

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme réglementant le droit du sol et la construction sur le territoire communal. C'est à partir des différentes pièces réglementaires qui le compose, écrites et graphiques, que sont instruites les demandes d'autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable...). Il a un caractère juridique et est opposable aux tiers, c'est-à-dire que ses dispositions s'imposent à tous (y compris pour des travaux non soumis à autorisation).

Le PLU représente également un outil de planification urbaine qui organise le développement de la commune en définissant des orientations stratégiques, ensuite traduites en règles d'urbanisme, selon un découpage précis et détaillé en différentes zones. Naturellement, le PLU est amené à évoluer afin de s'adapter aux mutations diverses qui s'imposent ou sont souhaitées par la commune afin de mettre en œuvre sa politique d'aménagement.

La commune de Savonnières a approuvé son PLU en 2016. A ce jour, le PLU a connu une modification simplifiée approuvée par délibération du 21 octobre 2019.

Après plusieurs années de mise en œuvre, la municipalité a jugé nécessaire d'engager une procédure de modification du PLU afin de procéder à diverses modifications et ajustements pour prendre en compte les nouvelles orientations souhaitées par la municipalité et ajuster certaines dispositions réglementaires en vue de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

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

### AJUSTEMENT DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE :

- Suppression du bâtiment n°14 de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- Permettre le changement de destination d'un bâtiment dans le secteur NXi ;
- Modification de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle en zone UB et UC ;
- Précision et modification de la règle sur la surface minimale des espaces de pleine terre en zone UB et UC ;
- Précisions sur les obligations en matière d'aires de stationnement ;
- Amélioration de forme de l'article 1 ;
- Modification des dispositions encadrant les abris de jardin applicables à la zone A et N ;
- Modification des dispositions encadrant l'implantation et l'emprise au sol des piscines en zone A et N ;
- Modification de l'article 11 concernant les toitures ;
- Assouplissement des conditions d'intégration des caissons de mécanismes de fermetures des baies ;
- Modification de l'article 11 relatif aux dispositifs pare-vues ;
- Modification du recul des portails par rapport à la voirie ;
- Préconisation sur la disposition du bardage en bois des annexes et abris de jardin ;

### MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

- Modification des orientations d'aménagement et de programmation du site de la Butte ;
- Modification des orientations d'aménagement et de programmation du site des Fontaines.

## 2. LE CHOIX DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

### 2.1. LE CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION AVEC ENQUETE PUBLIQUE

**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 L153-37 : "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 L153-40 : "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".

### 2.2. UNE PROCEDURE FAISANT L'OBJET D'UNE DEMANDE AU CAS PAR CAS

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles a été transposé dans le code de l'urbanisme.

Le nouvel article R. 104-12 du code de l'urbanisme résultant de ce décret prévoit que :

« les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

**Conformément aux dispositions du présent article, la procédure de modification n°1 du PLU de Savonnières fait l'objet d'une demande de cas par cas pour déterminer si elle est soumise ou non à une évaluation environnementale.**

### 3. LE CONTEXTE COMMUNAL : RAPPEL DES PRINCIPAUX AXES DE PROJET DU PLU APPROUVÉ EN 2016

Le PLU de Savonnières a été approuvé le 1<sup>er</sup> septembre 2016.

Depuis cette date, la commune s'attache à mettre en œuvre son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sur la base des orientations stratégiques suivantes.

#### RAPPEL DU CADRE STRATEGIQUE DU PADD APPROUVE EN 2016

La commune de Savonnières se caractérise par une forte attractivité résidentielle pour les ménages à la recherche de "ruralité" et de grands espaces pour habiter.

Cette attractivité est liée à ses atouts paysagés et environnementaux : commune de la vallée du Cher, elle dispose d'un centre bourg patrimonial, porteur de l'identité locale établi entre le coteau et la rivière, d'une topographie offrant des vues de grande qualité et d'un socle agronaturel très développé avec une présence marquée des espaces boisés.

Elle est également liée à la proximité de la commune du cœur d'agglomération, de ses pôles économiques et de ses grands équipements.

Cet avantage de situation a donné lieu à un développement urbain extensif et consommateur d'espace sur le plateau, le centre-bourg et la varenne restant quant à eux contraints dans leur développement par le risque d'inondation.

Dans ce contexte le projet territorial vise à poursuivre un développement maîtrisé dans le temps et dans l'espace, respectueux de ses principaux éléments identitaires et s'inscrivant résolument dans une perspective de modération de la consommation d'espace.

Ainsi l'accueil de nouveaux ménages (avec une perspective de l'ordre de 3.300 habitants minimum à un horizon de 10 ans) et la prise en compte de la diversité des fonctions urbaines doivent s'exercer dans un cadre spatial cohérent qui respecte les grands équilibres naturels et paysagers et valorise le cadre de vie des habitants existants et futurs.

#### Dans cette perspective les principaux axes du projet ont pour objectifs :

- de protéger et valoriser les "valeurs" environnementales de la commune : paysage, patrimoine bâti, espaces boisés, espaces agricoles... ;
- de s'appuyer sur ces dernières pour développer son attractivité touristique en lien avec les différents labels (Unesco, station verte, Loire à vélo...);
- de délimiter strictement les sites de développement urbain de manière à limiter leurs impacts sur le socle agronaturel ;
- de diversifier le parc de logements pour permettre des parcours résidentiels plus complets ;
- de poursuivre une politique d'équipement ciblée et proportionnée en veillant à maintenir la diversité des fonctions sur la commune.

## RAPPEL DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD APPROUVÉ EN 2016

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME :

- Organiser et maîtriser le développement urbain ;
- Préserver l'identité et la qualité paysagère ;
- Poursuivre une politique d'équipement ciblée ;
- Protéger la population contre les risques et les nuisances.

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS (CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES), AGRICOLES ET FORESTIERS :

- Protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue ;
- Protéger l'espace agricole et préserver l'identité rurale de la commune.

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'HABITAT :

- Poursuivre une croissance mesurée de son parc de logement en veillant à diversifier les différents segments de la programmation et répondre ainsi à la diversité des besoins de la population, mais également en veillant à ne pas dépasser les capacités des équipements communaux.

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS :

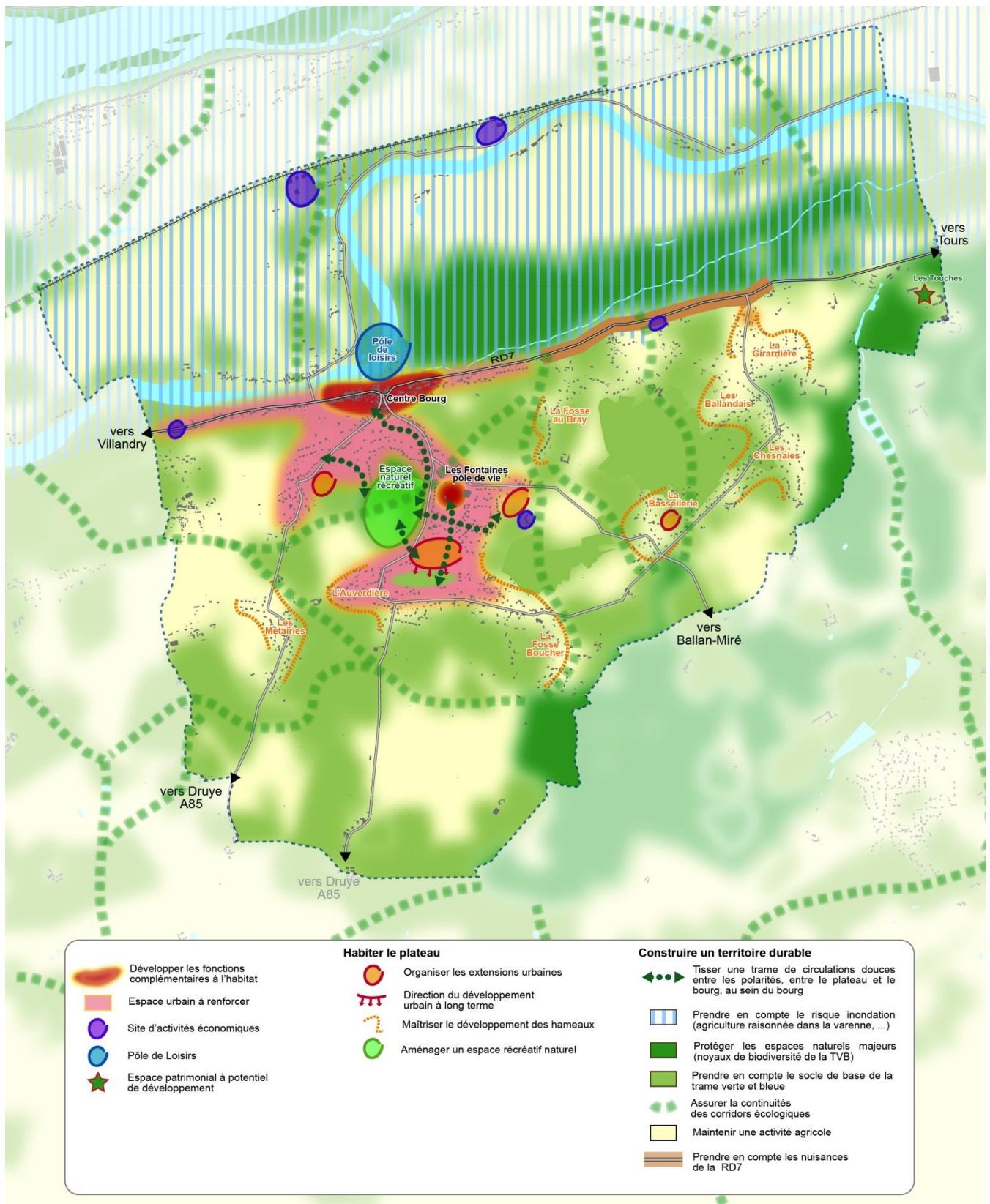
- Encourager le développement des modes doux de déplacement ;
- Organiser et mieux gérer les déplacements ;
- Compléter l'offre de stationnement à proximités des équipements.

### ORIENTATIONS GÉNÉRALES CONCERNANT L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS :

- Développer l'animation du centre-bourg par le maintien d'une offre commerciale ;
- Maintenir et développer un potentiel d'accueil d'activités économiques ;
- Conforter le potentiel touristique et de loisirs de la commune.



REPRESENTATION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS DU PADD



## CHAPITRE 2 : PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTS POINTS DE LA MODIFICATION

Le PLU de Savonnières est opposable depuis 2016. Après plusieurs années d’instruction des autorisations d’urbanisme par les services instructeurs, il s’avère nécessaire de procéder à un certain nombre d’ajustements pour compléter, préciser ou modifier le dispositif réglementaire initial.

### **Les évolutions envisagées auront des répercussions sur les pièces suivantes :**

- Le règlement écrit ;
- La liste des bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- Les orientations d’aménagement et de programmation ;
- Le règlement graphique :
  - Plan de zonage 1,
  - Plan de zonage 2,
  - Plan de zonage 3.

## 1. SUPPRESSION DU BATIMENT N°14 DE LA LISTE DES BATIMENTS SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

### LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Le code de l'urbanisme prévoit à l'article L. 151-11 2°, que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

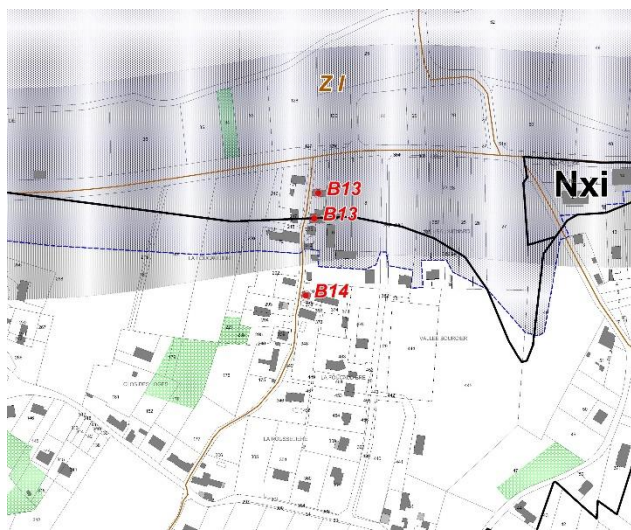
Permettre les changements de destination s'inscrit dans une logique de préservation du patrimoine bâti de la commune et contribue à la qualité des paysages agronaturels. Il s'agit de préserver l'intégrité des espaces naturels et agricoles du territoire et la qualité paysagère des zones rurales en posant des conditions spécifiques de réalisation des projets.

Le règlement graphique du PLU a ainsi identifié 21 bâtiments susceptibles de changer de destination.

Ces bâtiments sont sujets à évolution au fil du temps et peuvent être sujet à dégradation ou démolition pour diverses raisons. C'est notamment le cas d'une grange ancienne, démolie dans le hameau de la Foucaudière (répertoriée en B14 dans le règlement graphique). Ce bâtiment n'existant plus, il n'y a plus d'intérêt à ce qu'il apparaisse dans les plans de zonage n°2 et n°3.

### LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Le règlement graphique (les plans de zonage n°2 et n°3) est modifié pour supprimer le bâtiment répertorié n°B14 (autorisant son changement de destination) du fait de sa démolition.



Plan **avant** la modification n°1



Plan **après** la modification n°1

## 2. PERMETTRE LE CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BATIMENT DANS LE SECTEUR NXI

### LE CONTEXTE GÉNÉRAL ET LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Le règlement encadre à l'article 2 les occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières. La zone N comprend quatre secteurs dans lesquels certaines occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la qualité des milieux naturels et des paysages environnants. La zone NXi correspond aux parties du territoire communal recevant des activités à caractère économique en zone naturelle, pour partie localisées en secteur inondable.

Au sein de ce secteur, la municipalité a identifié un bâtiment vacant susceptible de changer de destination en hébergement touristique. Cependant, le règlement actuel autorise uniquement « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages », ainsi que « les extensions des constructions existantes à usages d'activités économiques ».

### LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Afin de permettre le changement de destination du bâtiment vacant identifié par la commune, l'article 2 du règlement de la zone NXi est modifié de manière à autoriser la sous-destination « hébergement touristique ».

Règlement <u>avant</u> la modification n°1 Article 2 de la zone N	Règlement <u>après</u> la modification n°1 Article 2 de la zone N
<p><b>N.2.10. Dispositions applicables au secteur NXi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>• Les extensions des constructions existantes à usages d'activités économiques</li> </ul>	<p><b>N.2.5. Dispositions applicables au secteur NXi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le changement de destination d'un bâtiment existant pour un usage d'hébergement touristique, de type gîte ou meublé de tourisme.</b></li> <li>• Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>• Les extensions des constructions existantes à usages d'activités économiques.</li> </ul>

### 3. MODIFICATION DE L'ARTICLE 8 RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE EN ZONE UB ET UC

#### LE CONTEXTE GÉNÉRAL ET LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Dans le règlement initial, les implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ne sont pas réglementées que ce soit en zone UB ou en zone UC. En revanche, la municipalité a constaté un phénomène de jumelage des habitations dans les nouvelles opérations de construction, impliquant souvent une division parcellaire. Pour rappel, le parti d'aménagement exprimé à travers le PADD précise que l'urbanisation diffuse au sein des hameaux doit être maîtrisée, notamment par une densification légère dans le respect des densités et des ambiances existantes. Par conséquent, la municipalité souhaite accompagner une intensification raisonnée dans les secteurs en prolongement du bourg et dans les hameaux, dans le respect des ambiances existantes.

L'objectif de la modification vise à encadrer l'implantation des nouvelles constructions à usage d'habitation sur un même terrain en prévoyant une distance minimale à respecter entre toutes constructions à usage d'habitation de manière à préserver les perméabilités du tissu pavillonnaire en zone UC. En zone UB, une nouvelle construction à usage d'habitation peut venir s'accoler à la construction principale ou doit respecter un retrait de 5 mètres minimum.

#### LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

L'article 8 du règlement des zones UB et UC est complété en instaurant une disposition nouvelle prescrivant un retrait de 5 mètres des constructions à usage d'habitation de part et d'autre des constructions d'habitation existantes.

Règlement avant la modification n°1	Règlement après la modification n°1
Article 8 de la zone UB	Article 8 de la zone UB
<p><b>ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p> <p>Non réglementé</p>	<p><b>ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p> <p>Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.</p> <p>La distance entre tout point de toutes constructions à usage d'habitation non contiguës doit satisfaire un retrait minimal de 5 m. Les éléments en saillie d'une façade devront être pris en compte dans la mesure des distances.</p>
Article 8 de la zone UC	Article 8 de la zone UC
<p><b>ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p> <p>Non réglementé</p>	<p><b>ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p> <p>Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.</p>

La distance entre tout point de toutes constructions à usage d'habitation doit satisfaire un retrait minimal de 5 m. Les éléments en saillie d'une façade devront être pris en compte dans la mesure des distances.

#### 4. PRECISION ET MODIFICATION DE LA REGLE SUR LA SURFACE MINIMALE DES ESPACES DE PLEINE TERRE EN ZONE UB ET UC

##### LE CONTEXTE GÉNÉRAL ET LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Le PLU porte une attention particulière sur le traitement des espaces libres pour chaque parcelle. Le règlement comporte ainsi un ensemble de règles qualitatives. Parmi elles, l'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur la qualité du traitement des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou alors à la valorisation des zones économiques.

C'est pourquoi le règlement prévoit diverses dispositions telles que :

- l'entretien et le paysagement des parties de terrain libres de toute construction,
- la réalisation d'un programme de plantation sur l'ensemble du terrain,
- l'aménagement des espaces verts et des espaces collectifs d'opération, de manière à participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune (secteurs 1AUa et 1AUc en particulier),
- le traitement paysager des aires de stockage ou de dépôt et des aires de stationnement,
- la plantation de haies ou de végétaux d'essences locales.

Le règlement prévoit en outre, une surface d'espaces libres en pleine-terre à préserver en zone UC. La municipalité souhaiterait que cette règle s'applique également à la zone UB. Cette disposition permettrait de garantir une surface minimale végétalisée à chaque terrain, facilitant ainsi l'écoulement des eaux pluviales par infiltration à la parcelle. Par conséquent, la règle aura pour objectif de garantir des espaces libres de toute imperméabilisation à chaque nouvelle opération de construction en zone UB. Elle vise également à garantir des aménagements paysagers convenables en lien avec les autres dispositions relatives aux espaces libres et aux plantations.

##### LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

L'article 13 du règlement des zones UB et UC est complété afin d'apporter une définition à la notion de pleine-terre et afin de prescrire un pourcentage minimal de 30 % de la surface des terrains préservée en pleine terre au sein de la zone UB.

Règlement <u>avant</u> la modification n°1 Article 13 de la zone UB	Règlement <u>après</u> la modification n°1 Article 13 de la zone UB
<p><b>UB- ARTICLE 13 : espaces libres et plantations</b></p> <p><i>Définition : les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les "plantations" correspondent à tout espace à dominante végétale, qu'il soit espace vert ou arbres.</i></p>	<p><b>UB- ARTICLE 13 : espaces libres et plantations</b></p> <p><i>Définition : les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les "plantations" correspondent à tout espace à dominante végétale, qu'il soit espace vert ou arbres. Les « espaces de pleine terre » correspondent aux espaces végétalisés excluant</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les espaces libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.</li> <li>• Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.</li> <li>• Pour le traitement végétal (haies, masques, filtres...) les essences locales doivent être privilégiées.</li> <li>• Les essences non invasives et ne présentant pas un fort pouvoir allergisant doivent être privilégiées.</li> <li>• L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.</li> <li>• Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de surface de manière à limiter leur impact visuel.</li> </ul>	<p><i>la réalisation de tout aménagement conduisant à une imperméabilisation du terrain en surface et en sous-sol.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au minimum 30% de la surface des terrains devra être laissé en espace de pleine terre.</li> <li>• Les espaces libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.</li> <li>• Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.</li> <li>• Pour le traitement végétal (haies, masques, filtres...) les essences locales doivent être privilégiées.</li> <li>• Les essences non invasives et ne présentant pas un fort pouvoir allergisant doivent être privilégiées.</li> <li>• L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.</li> <li>• Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 50 m<sup>2</sup> de surface de manière à limiter leur impact visuel.</li> </ul>
<p>Article 13 de la zone UC</p>	<p>Article 13 de la zone UC</p>
<p><b>UC-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></p> <p><i>Définition : les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les "plantations" correspondent à tout espace à dominante végétale, qu'il soit espace vert ou arbres.</i></p> <p>- Dans les opérations nouvelles, au minimum 50% de la surface des terrains devra être laissé en espace de pleine terre</p> <p>[...]</p>	<p><b>UC-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b></p> <p><i>Définition : les espaces libres correspondent aux parties de terrains non occupées par le bâti, les aires de stationnement, les voies internes. Les "plantations" correspondent à tout espace à dominante végétale, qu'il soit espace vert ou arbres. Les « espaces de pleine terre » correspondent aux espaces végétalisés excluant la réalisation de tout aménagement conduisant à une imperméabilisation du terrain en surface et en sous-sol.</i></p> <p>- Au minimum 50% de la surface des terrains devra être laissé en espace de pleine terre.</p> <p>[...]</p>

## 5. PRÉCISIONS SUR LES OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

### LE CONTEXTE GÉNÉRAL ET LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Le règlement précise que le stationnement doit être prévu en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet. Les normes minimales de stationnement diffèrent selon les zones du PLU et sont adaptées aux usages qui y sont prévues.

Pour cette raison, le règlement impose à l'article 12, la réalisation d'aire de stationnement pour tout projet de création de logements au sein du territoire de la commune. Néanmoins, le problème de stationnement se pose, quand notamment, un logement est créé par réhabilitation ou division d'un bâtiment existant sans création de places complémentaires. Les occupants des logements nouvellement créés sont donc obligés de stationner sur la voie publique. L'objectif de la modification vise à rappeler les obligations en matière de stationnement incombant aux pétitionnaires dès lors qu'il y a création de logement.

### LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

L'article 12 du règlement de toutes les zones est complété afin de rappeler les dispositions du code de l'urbanisme en matière d'aires de stationnement.

Règlement <u>avant</u> la modification n°1 Article 12 de toutes zones	Règlement <u>après</u> la modification n°1 Article 12 de toutes zones
<p><b>ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Il doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.</li> </ul> <p>[...]</p>	<p><b>ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Le stationnement doit être prévu.</b> Il doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.</li> </ul> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>l'acquisition ou la concession à long terme de places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;</li> <li>l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres.</li> </ul> </li> </ul>

## 6. AMÉLIORATION DE FORME DE L'ARTICLE 1

### LE CONTEXTE GÉNÉRAL ET LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

L'article 1 du règlement porte sur les occupations et utilisations du sol interdites. Il mentionne entre autres l'interdiction de combler des puits, des mares, des zones humides et des fossés. Celui-ci précise entre parenthèses qu'il est toutefois possible de procéder au comblement de ceux-ci pour des raisons techniques dûment justifiées.

La modification de la rédaction de l'article 1 du règlement vise uniquement à supprimer les parenthèses présentes au point des occupations et utilisations interdites du sol à propos des comblements des puits, des mares, des zones humides et des fossés.

Cela ne modifie nullement le sens de la règle, il s'agit uniquement d'une amélioration de forme.

### LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

L'article 1 du règlement des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N est modifié afin de prendre en compte cette amélioration de forme. La rédaction du règlement de la zone N est également retravaillée pour être mis en cohérence avec le règlement des autres zones.

Règlement <u>avant</u> la modification n°1 Article 1 des zones UA, UB, UC et 1AU	Règlement <u>après</u> la modification n°1 Article 1 des zones UA, UB, UC et 1AU
<p><b>ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).</li> </ul> <p>[...]</p>	<p><b>ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés <b>sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.</b></li> </ul> <p>[...]</p>
Article 1 de la zone A	Article 1 de la zone A
<p><b>A-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.</li> <li>Le comblement des mares et étangs protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est interdit et la végétation associée protégée. Elle ne doit pas être défrichée.</li> <li>Est de plus interdit le comblement des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).</li> </ul>	<p><b>A-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.</li> <li>Le comblement des mares et étangs protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est interdit et la végétation associée protégée. Elle ne doit pas être défrichée.</li> <li>Est de plus interdit le comblement des zones humides et des fossés <b>sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.</b></li> </ul>
Article 1 de la zone N	Article 1 de la zone N

**N-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.
- Sont de plus interdits :
  - Le comblement des mares et étangs protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est interdit et la végétation associée protégée. Elle ne doit pas être défrichée.
  - le comblement des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).
  - la démolition et les extensions des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

**N-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.
- ~~Sont de plus interdits :~~
  - Le comblement des mares et étangs protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est interdit et la végétation associée protégée. Elle ne doit pas être défrichée.
  - Est de plus interdit, le comblement des zones humides et des fossés **sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.**
  - la démolition et les extensions des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme **sont interdites.**

## 7. MODIFICATION DES DISPOSITIONS ENCADRANT LES ABRIS DE JARDIN APPLICABLES AUX ZONES A ET N

### LE CONTEXTE GÉNÉRAL ET LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Les abris de jardin sont des petites constructions destinées à protéger des intempéries le matériel de jardin, l'outillage, le mobilier de jardin, etc. Ils peuvent être démontable ou non, avec ou sans fondations. Leur construction est encadrée par le règlement du PLU, soit à travers les dispositions spécifiques aux abris de jardin lorsqu'elles sont précisées ou par défaut aux dispositions relatives aux annexes.

Le règlement des zones A et N ne distingue pas les abris de jardin des annexes à l'article 2. En revanche, des dispositions spécifiques s'appliquent aux abris de jardin à travers les différents articles du règlement qu'il convient de compléter à travers les points suivants :

- Compléter les articles 2 des zones A et N afin de réglementer spécifiquement les abris de jardins (avec une distance d'implantation maximum de 20 mètres par rapport au bâtiment à usage d'habitation existant) ;
- Limiter les emprises au sol des abris de jardins de 15 mètres à 12 mètres en zone A et établir une règle similaire en zone N (règle non présente dans le PLU avant modification).

### LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Le règlement des zones A et N est modifié afin de :

- Distinguer les abris de jardin des annexes à l'article 2 ;
- Limiter l'emprise au sol des abris de jardin à 12 m<sup>2</sup> à l'article 9.

Règlement <u>avant</u> la modification n°1 Article 2 de la zone A	Règlement <u>après</u> la modification n°1 Article 2 de la zone A
<b>A-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b>	<b>A-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b>

**Sont admises à condition :**

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, et les équipements et ouvrages publics desservant le terrain,
- de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI, et en particulier pour les constructions à usage d'habitation de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation ; elles ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel
- de respecter s'il y a lieu les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au périmètre de protection des captage d'eau du Clos Rousseau.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**A 2.1 Dispositions applicables à la zone A**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme ... de produits de l'exploitation.
- Les logements (et leurs annexes) des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site d'exploitation (pour assurer la direction ou la surveillance) et à condition d'être implantées à proximité du site de cette exploitation.
- Les affouillements du sol liés à l'activité agricole (réserve d'eau...).
- L'extension des constructions à usage d'habitation dans les limites définies à l'article 9 du règlement
- Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition d'être implantées à une distance maximum de 20 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant.
- Les piscines
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont la localisation est justifiée par le fonctionnement et à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition :**

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone, et les équipements et ouvrages publics desservant le terrain,
- de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI, et en particulier pour les constructions à usage d'habitation de comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation ; elles ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel
- de respecter s'il y a lieu les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au périmètre de protection des captage d'eau du Clos Rousseau.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes :**

**A 2.1 Dispositions applicables à la zone A**

**Les occupations et utilisations du sol admises en zone A sont :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme ... de produits de l'exploitation ;
- Les logements (et leurs annexes) des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site d'exploitation (pour assurer la direction ou la surveillance) et à condition d'être implantées à proximité du site de cette exploitation ;
- Les affouillements du sol liés à l'activité agricole (réserve d'eau...) ;
- L'extension des constructions à usage d'habitation dans les limites définies à l'article 9 du règlement ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition d'être implantées à une distance maximum de 20 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant ;
- Les abris de jardin à condition d'être implantés à une distance maximum de 20 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant ;

<p>l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées.</p> <p>[...]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les piscines ;</li> <li>• Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dont la localisation est justifiée par le fonctionnement et à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées ;</li> </ul> <p>[...]</p>
<p>Article 2 de la zone N</p>	<p>Article 2 de la zone N</p>
<p><b>N-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>Sont admises à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à à la sauvegarde des espaces naturels et aux paysages ;</li> <li>• d'être compatibles avec le caractère de la zone, et les équipements et ouvrages publics desservant le terrain ;</li> <li>• de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI, Les occupations et utilisations du sol suivantes ;</li> <li>• de respecter s'il y a lieu les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au périmètre de protection des captages d'eau de l'île aux Brions.</li> </ul> <p><b>N.2.1. Dispositions applicables à la zone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension des constructions à usage d'habitation dans les limites définies à l'article 9 du règlement</li> <li>• Le changement de destination en habitation ou en hébergement touristique (gîte, chambre d'hôte...) des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme à condition de préserver la qualité architecturale du bâtiment.</li> <li>• Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition d'être implantées à une distance maximum de 20 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant.</li> <li>• Les piscines</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>[...]</p>	<p><b>N-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p><b>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises à condition :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'à à la sauvegarde des espaces naturels et aux paysages ;</li> <li>• d'être compatibles avec le caractère de la zone, et les équipements et ouvrages publics desservant le terrain ;</li> <li>• de respecter s'il y a lieu les prescriptions du PPRI, Les occupations et utilisations du sol suivantes ;</li> <li>• de respecter s'il y a lieu les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au périmètre de protection des captage d'eau de l'île aux Brions.</li> </ul> <p><b>N.2.1. Dispositions applicables à la zone</b></p> <p><b>Les occupations et utilisations du sol admises en zone A sont :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension des constructions à usage d'habitation dans les limites définies à l'article 9 du règlement ;</li> <li>• Le changement de destination en habitation ou en hébergement touristique (gîte, chambre d'hôte...) des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme à condition de préserver la qualité architecturale du bâtiment ;</li> <li>• Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition d'être implantées à une distance maximum de 20 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant ;</li> <li>• Les abris de jardin à condition d'être implantés à une distance maximum de 20 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant ;</li> <li>• Les piscines ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <p>[...]</p>
Article 9 de la zone N	Article 9 de la zone N
<p><b>N-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><i>Définition :</i></p> <p><i>L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.</i></p> <p><b>Dans la zone N</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.</li> </ul> <p>Dans le cas des extensions ou de surélévations des bâtiments à usage d'habitation en vue de l'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes, l'emprise au sol peut être majorée de 20 m<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol</li> </ul> <p>[...]</p>	<p><b>N-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><i>Définition :</i></p> <p><i>L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.</i></p> <p><b>Dans la zone N</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.</li> </ul> <p>Dans le cas des extensions ou de surélévations des bâtiments à usage d'habitation en vue de l'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes, l'emprise au sol peut être majorée de 20 m<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> <li>L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 12 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>[...]</p>
Article 9 de la zone A	Article 9 de la zone A
<p><b>A-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><i>Définition :</i></p> <p><i>L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.</i></p> <p><b>Dans la zone A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.</li> </ul> <p>Dans le cas des extensions ou de surélévations des bâtiments à usage d'habitation en vue de l'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes, l'emprise au sol peut être majorée de 20 m<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol</li> </ul>	<p><b>A-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><i>Définition :</i></p> <p><i>L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.</i></p> <p><b>Dans la zone A</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.</li> </ul> <p>Dans le cas des extensions ou de surélévations des bâtiments à usage d'habitation en vue de l'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes, l'emprise au sol peut être majorée de 20 m<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La construction d'annexes (<b>hors abris de jardin</b>) est autorisée dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• L’emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder à 15 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>[...]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L’emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder à <del>15</del> 12 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>[...]</p>
---	---

## 8. MODIFICATION DES DISPOSITIONS ENCADRANT L’IMPLANTATION ET L’EMPRISE AU SOL DES PISCINES EN ZONE A ET N

### LE CONTEXTE GÉNÉRAL ET LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Dans le règlement avant modification, les piscines sont autorisées dans les zones A et N.

Il apparaît nécessaire de préciser les conditions d’implantation de ces équipements pour en assurer une meilleure intégration. Cet objectif conduit à compléter trois articles du règlement d’urbanisme :

- l’article 2 pour préciser les distances maximales d’implantation (implantation à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale) ;
- l’article 7 pour préciser les règles d’implantation en limites séparatives. L’implantation devra soit respecter un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives, soit s’implanter en extension de la construction principale par liaison d’une terrasse ;
- l’article 9 pour préciser que l’emprise au sol des piscines n’est pas réglementée.

### LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

Le règlement des zones A et N est complété afin de :

- Préciser les règles d’implantation des piscines en zone A et N à l’article 2 ;
- Préciser l’absence de règles d’emprise au sol des piscines en zone A et N à l’article 9.

Règlement <u>avant</u> la modification n°1	Règlement <u>après</u> la modification n°1
Article 2 de la zone A	Article 2 de la zone A
<p><b>A-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>[...]</p> <p><b>A.2.1. Dispositions applicables à la zone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.</li> <li>• Les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l’activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme ... de produits de l’exploitation.</li> <li>• Les logements (et leurs annexes) des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site d'exploitation (pour assurer la direction ou la surveillance) et à condition d'être implantées à proximité du site de cette exploitation.</li> </ul>	<p><b>A-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>[...]</p> <p><b>A.2.1. Dispositions applicables à la zone</b></p> <p><b>Les occupations et utilisations du sol admises en zone A sont :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;</li> <li>• Les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l’activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme ... de produits de l’exploitation ;</li> <li>• Les logements (et leurs annexes) des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les affouillements du sol liés à l'activité agricole (réserve d'eau...).</li> <li>• L'extension des constructions à usage d'habitation dans les limites définies à l'article 9 du règlement</li> <li>• Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition d'être implantées à une distance maximum de 20 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant.</li> <li>• Les piscines</li> </ul> <p>[...]</p>	<p>d'exploitation (pour assurer la direction ou la surveillance) et à condition d'être implantées à proximité du site de cette exploitation ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les affouillements du sol liés à l'activité agricole (réserve d'eau...);</li> <li>• L'extension des constructions à usage d'habitation dans les limites définies à l'article 9 du règlement ;</li> <li>• Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition d'être implantées à une distance maximum de 20 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant ;</li> <li>• Les piscines <b>et les bassins enterrés à condition d'être implantés à une distance maximum de 20 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant ;</b></li> </ul> <p>[...]</p>
<p>Article 2 de la zone N</p>	<p>Article 2 de la zone N</p>
<p><b>N-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>[...]</p> <p><b>N.2.1. Dispositions applicables à la zone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension des constructions à usage d'habitation dans les limites définies à l'article 9 du règlement</li> <li>• Le changement de destination en habitation ou en hébergement touristique (gîte, chambre d'hôte...) des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme à condition de préserver la qualité architecturale du bâtiment.</li> <li>• Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition d'être implantées à une distance maximum de 20 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant.</li> <li>• Les piscines</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>[...]</p>	<p><b>N-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b></p> <p>[...]</p> <p><b>N.2.1. Dispositions applicables à la zone</b></p> <p><b>Les occupations et utilisations du sol admises en zone A sont :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension des constructions à usage d'habitation dans les limites définies à l'article 9 du règlement ;</li> <li>• Le changement de destination en habitation ou en hébergement touristique (gîte, chambre d'hôte...) des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme à condition de préserver la qualité architecturale du bâtiment ;</li> <li>• Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition d'être implantées à une distance maximum de 20 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant ;</li> <li>• Les piscines <b>et les bassins enterrés à condition d'être implantés à une distance maximum de 20 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant ;</b></li> <li>• 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.</li> </ul> <p>[...]</p>
<p>Article 7 des zones A et N</p>	<p>Article 7 des zones A et N</p>

**ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Définitions : la hauteur à laquelle il est fait référence est définie à l'article 10 – les limites séparatives latérales sont celles en contact avec une voie ou emprise publique, les limites de fond de terrain ne sont pas en contact avec une voie ou emprise publique.*

- A l'exception des abris de jardin, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s),

- soit éloignées des limites séparatives latérales avec un recul minimal au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.

- A l'exception des abris de jardin, les constructions doivent être implantées éloignées des autres limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.

- Les abris de jardins doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s).

- soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.

**Exceptions**

- Une implantation différente peut être autorisée en cas d'extension et de surélévation de bâtiments ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante.

- 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 doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*Définitions : La hauteur à laquelle il est fait référence est définie à l'article 10. Les limites séparatives latérales sont celles en contact avec une voie ou emprise publique, les limites de fond de terrain ne sont pas en contact avec une voie ou emprise publique.*

- A l'exception des abris de jardin, **des piscines et des bassins enterrés**, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite(s) séparative(s) latérale(s) ;

- soit éloignées des limites séparatives latérales avec un recul minimal au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.

- A l'exception des abris de jardin, **des piscines et des bassins enterrés**, les constructions doivent être implantées éloignées des autres limites séparatives avec un recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres.

- Les abris de jardins doivent être implantés :

- soit en limite(s) séparative(s) ;

- soit avec un recul minimal de 1 mètre des limites séparatives.

- **Les piscines et les bassins enterrés doivent être implantés :**

- **soit avec un retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative.**

- **soit en extension de la construction principale par liaison d'une terrasse.**

**Exceptions**

- Une implantation différente peut être autorisée en cas d'extension et de surélévation de bâtiments ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante.

- 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 doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

Article 9 des zones A et N	Article 9 des zones A et N
<p><b>ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.</li> </ul> <p>Dans le cas des extensions ou de surélévations des bâtiments à usage d'habitation en vue de l'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes, l'emprise au sol peut être majorée de 20 m<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol</li> </ul> <p>[...]</p>	<p><b>ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant.</li> </ul> <p>Dans le cas des extensions ou de surélévations des bâtiments à usage d'habitation en vue de l'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes, l'emprise au sol peut être majorée de 20 m<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La construction d'annexes (hors abris de jardin, piscines et bassins enterrés) est autorisée dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> <li>• L'emprise au sol des piscines et des bassins enterrés n'est pas réglementée.</li> </ul> <p>[...]</p>

## 9. MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 CONCERNANT LES TOITURES

### LE CONTEXTE GÉNÉRAL ET LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux ou de respect des éléments de composition pour l'existant. Il donne ainsi des prescriptions concernant les toitures.

Le règlement initial semble créer de l'interprétation concernant les conditions d'insertion des toitures terrasses. Il est proposé de préciser les règles en détaillant de manière plus fine les conditions sous lesquelles sont autorisées les toitures terrasses, c'est-à-dire en enchâssement entre deux volumes bâtis avec des toits pentus.

Par ailleurs, le règlement mentionne que le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal. Afin de promouvoir une plus grande diversité de teinte et de matériaux, il est proposé de modifier la règle tout en veillant à une cohérence avec l'aspect extérieur de la construction principale. En outre, les extensions devront respecter les caractéristiques de la construction principale.

Enfin, le PLU demande à l'article 11 l'encastrement des dispositifs photovoltaïques dans le pan du toit. Cette exigence a des coûts financiers et techniques rendant la réalisation parfois impossible, notamment pour des raisons d'assurance. Afin de favoriser le développement de ces dispositifs, la municipalité a décidé d'assouplir les conditions d'intégration des panneaux photovoltaïques, tout en maintenant une certaine exigence quant à l'intégration de ces dispositifs dans le paysage urbain.

### LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

L'article 11-5 du règlement des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N est modifié à la fois pour :

- Préciser les conditions d'insertion des toitures terrasses ;
- Assouplir le choix des teintes et des matériaux concernant les extensions de la construction principale ;
- Favoriser l'implantation de panneaux photovoltaïques sur toiture.

<p align="center"><b>Règlement <u>avant</u> la modification n°1</b></p> <p align="center">Article 11-5 de la zone UA</p>	<p align="center"><b>Règlement <u>après</u> la modification n°1</b></p> <p align="center">Article 11-5 de la zone UA</p>
<p><b>11.5 Toitures</b></p> <p>La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,</li> <li>• assurer une bonne tenue dans le temps,</li> <li>• et être en cohérence avec les bâtiments situés à proximité.</li> </ul> <p>[...]</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'élément principal de la couverture.</p> <p>Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.</p> <p>Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.</p> <p>Le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal.</p> <p>Les panneaux photovoltaïques seront entièrement sombres (croisillons, cadre, fixations) et encastrés. Leur insertion pourra être assurée soit en composant avec l'architecture existante (par exemple en créant des sortes de verrières redécoupées verticalement, axées sur la trame de construction sur la trame de la construction), soit en l'utilisant comme matériau unique d'une couverture d'un bâtiment annexe, soit en déconnectant l'équipement solaire du toit pour lui donner un usage propre (auvent, pergola, bûcher, marquise, abri à voiture, etc).</p>	<p><b>11.5 Toitures</b></p> <p>La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,</li> <li>• assurer une bonne tenue dans le temps,</li> <li>• et être en cohérence avec les bâtiments situés à proximité.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><del>Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'élément principal de la couverture.</del></p> <p><b>Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont insérées en enchâssement entre deux volumes bâtis avec des toits pentus.</b></p> <p>Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.</p> <p>Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.</p> <p><del>Le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal.</del> <b>Les extensions doivent respecter les caractéristiques de la construction principale. En outre, lorsque la qualité le justifie, les matériaux et teintes mis en œuvre doivent rester en cohérence avec l'aspect extérieur de la construction principale.</b></p> <p>Les panneaux photovoltaïques <b>sont autorisés dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux.</b> Ils seront entièrement sombres (croisillons, cadre, fixations) et encastrés. Leur insertion pourra être assurée soit en composant avec l'architecture existante (par exemple en créant des sortes de verrières redécoupées verticalement, axées <del>sur la trame de construction</del> sur la trame de la construction), soit en l'utilisant comme matériau unique d'une couverture d'un bâtiment annexe, soit en déconnectant l'équipement solaire du toit pour lui donner un usage propre (auvent, pergola, bûcher, marquise, abri à voiture, etc.).</p>
<p align="center">Article 11-5 de la zone UB</p>	<p align="center">Article 11-5 de la zone UB</p>

**11.5 Toitures**

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments situés à proximité.

[...]

Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'élément principal de la couverture.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

Le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal.

Les panneaux photovoltaïques seront entièrement sombres (croisillons, cadre, fixations) et encastrés. Leur insertion pourra être assurée soit en composant avec l'architecture existante (par exemple en créant des sortes de verrières redécoupées verticalement, axées sur la trame de construction sur la trame de la construction), soit en l'utilisant comme matériau unique d'une couverture d'un bâtiment annexe, soit en déconnectant l'équipement solaire du toit pour lui donner un usage propre (auvent, pergola, bûcher, marquise, abri à voiture, etc).

**11.5 Toitures**

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments situés à proximité.

[...]

~~Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'élément principal de la couverture.~~

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont insérées en enchâssement entre deux volumes bâtis avec des toits pentus.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

~~Le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal.~~ Les extensions doivent respecter les caractéristiques de la construction principale. En outre, lorsque la qualité le justifie, les matériaux et teintes mis en œuvre doivent rester en cohérence avec l'aspect extérieur de la construction principale.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils seront entièrement sombres (croisillons, cadre, fixations) ~~et encastrés~~. Les capteurs solaires doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. Ils doivent être regroupés. En particulier lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture. Leur insertion pourra être assurée soit en composant avec l'architecture existante (par exemple en créant des sortes de verrières redécoupées verticalement, axées ~~sur la trame de construction~~ sur la trame de la construction), soit en l'utilisant comme matériau unique d'une couverture d'un bâtiment annexe, soit en déconnectant l'équipement solaire du toit pour lui donner un usage propre (auvent, pergola, bûcher, marquise, abri à voiture, etc.).

Article 11-5 de la zone UC	Article 11-5 de la zone UC
<p>La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,</li> <li>• assurer une bonne tenue dans le temps,</li> <li>• et être en cohérence avec les bâtiments situés à proximité.</li> </ul> <p>[...]</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'élément principal de la couverture.</p> <p>Les toitures terrasses portant sur la totalité du bâtiment sont autorisées à condition d'être végétalisées.</p> <p>Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.</p> <p>Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.</p> <p>Le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal.</p> <p>Les panneaux photovoltaïques seront entièrement sombres (croisillons, cadre, fixations) et encastrés. Leur insertion pourra être assurée soit en composant avec l'architecture existante (par exemple en créant des sortes de verrières redécoupées verticalement, axées sur la trame de construction sur la trame de la construction), soit en l'utilisant comme matériau unique d'une couverture d'un bâtiment annexe, soit en déconnectant l'équipement solaire du toit pour lui donner un usage propre (auvent, pergola, bûcher, marquise, abri à voiture, etc).</p>	<p>La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,</li> <li>• assurer une bonne tenue dans le temps,</li> <li>• et être en cohérence avec les bâtiments situés à proximité.</li> </ul> <p>[...]</p> <p><del>Les toitures terrasses sont autorisées si elles ne constituent pas l'élément principal de la couverture.</del></p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit si elles portent sur la totalité du bâtiment et à condition d'être végétalisées ;</li> <li>- Soit si elles sont insérées en enchâssement entre deux volumes bâtis avec des toits pentus.</li> </ul> <p>Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.</p> <p>Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.</p> <p><del>Le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal.</del> Les extensions doivent respecter les caractéristiques de la construction principale. En outre, lorsque la qualité le justifie, les matériaux et teintes mis en œuvre doivent rester en cohérence avec l'aspect extérieur de la construction principale.</p> <p>Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils seront entièrement sombres (croisillons, cadre, fixations) <del>et encastrés</del>. Les capteurs solaires doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. Ils doivent être regroupés. En particulier lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture. Leur insertion pourra être assurée soit en composant avec l'architecture existante (par exemple en créant des sortes de verrières redécoupées verticalement, axées <del>sur la trame de construction</del> sur la trame de la construction), soit en l'utilisant comme matériau unique d'une couverture d'un bâtiment annexe, soit en déconnectant l'équipement solaire du</p>

	toit pour lui donner un usage propre (auvent, pergola, bûcher, marquise, abri à voiture, etc.).
Article 11-5 des zones 1AU, A et N	Article 11-5 des zones 1AU, A et N
<p>[...]</p> <p>Le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal.</p> <p>Les panneaux photovoltaïques seront entièrement sombres (croisillons, cadre, fixations) et encastrés. Leur insertion pourra être assurée soit en composant avec l'architecture existante (par exemple en créant des sortes de verrières redécoupées verticalement, axées sur la trame de construction sur la trame de la construction), soit en l'utilisant comme matériau unique d'une couverture d'un bâtiment annexe, soit en déconnectant l'équipement solaire du toit pour lui donner un usage propre (auvent, pergola, bûcher, marquise, abri à voiture, etc).</p>	<p>[...]</p> <p><del>Le matériau de couverture des extensions doit être le même que celui du bâtiment principal.</del> Les extensions doivent respecter les caractéristiques de la construction principale. En outre, lorsque la qualité le justifie, les matériaux et teintes mis en œuvre doivent rester en cohérence avec l'aspect extérieur de la construction principale.</p> <p>Les panneaux photovoltaïques sont autorisés dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux. Ils seront entièrement sombres (croisillons, cadre, fixations) <del>et encastrés</del>. Les capteurs solaires doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. Ils doivent être regroupés. En particulier lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, leur mise en œuvre devra s'effectuer avec une intégration au plus près du nu du matériau de couverture. Leur insertion pourra être assurée soit en composant avec l'architecture existante (par exemple en créant des sortes de verrières redécoupées verticalement, axées <del>sur la trame de construction</del> sur la trame de la construction), soit en l'utilisant comme matériau unique d'une couverture d'un bâtiment annexe, soit en déconnectant l'équipement solaire du toit pour lui donner un usage propre (auvent, pergola, bûcher, marquise, abri à voiture, etc.).</p>

## 10. ASSOULPISSEMENT DES CONDITIONS D'INTÉGRATION DES CAISSONS DE MÉCANISMES DE FERMETURES DES BAIES

### LE CONTEXTE GÉNÉRAL ET LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Le règlement initial impose l'intégration des caissons des mécanismes de volets roulants à l'intérieur des constructions. Or dans certaines mesures, il est techniquement difficile de poser les caissons à l'intérieur d'une construction notamment dans les cas de rénovation ou de réhabilitation d'un bâtiment existant.

Afin de remédier à cette situation, la municipalité a souhaité assouplir les conditions d'intégration de ces coffrets sur le bâti existant en laissant la possibilité de les positionner à l'extérieur des constructions, à condition d'une intégration sans saillie par rapport au nu de la façade.

### LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

L'article 11 du règlement des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N est modifié afin d'assouplir les conditions d'intégration des caissons de mécanismes de fermetures des baies.

Règlement <u>avant</u> la modification n°1 Article 11.6 des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N	Règlement <u>après</u> la modification n°1 Article 11.6 des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N
<p><b>11.6 Percements et ouvertures</b></p> <p>Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant (respect des proportions plein/vides).</p> <p>Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions ;</p> <p>Les lucarnes doivent être conçues à 2 pentes, ou en chapeau de gendarme, ou en capucine.</p> <p>[...]</p>	<p><b>11.6 Percements et ouvertures</b></p> <p>Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant (respect des proportions pleins/vides).</p> <p>Les caissons des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doivent être posés à l'intérieur des constructions, <b>sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils pourront être intégrés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade. Pour les bâtiments traditionnels identifiés ou non au plan de zonage, des moyens d'intégration doit être mis en œuvre (installation de lambrequin, etc.).</b></p> <p>Les lucarnes doivent être conçues à 2 pentes, ou en chapeau de gendarme, ou en capucine.</p> <p>[...]</p>

## 11. MODIFICATION DE L'ARTICLE 11 RELATIF AUX DISPOSITIFS PARE-VUES

### LE CONTEXTE GÉNÉRAL ET LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Les clôtures forment le premier plan dans la perception du paysage urbain depuis l'espace public et participent tout autant que le bâti à la qualité visuelle du cadre de vie à l'échelle d'une rue ou d'un quartier. La qualité de leur traitement et leur bonne intégration présentent donc un enjeu majeur.

Dans cette perspective le règlement est complété en fonction des deux points suivants :

#### CONCERNANT LES MURS

Le règlement mentionne la possibilité de prolonger un mur jusqu'à une hauteur maximale de 1,8 mètre sans préciser que sont concernés par la règle uniquement les murs présents sur une même parcelle. Afin d'éviter toute confusion, il est proposé de rajouter cette précision dans le règlement.

#### CONCERNANT LES DISPOSITIFS PARE-VUES

La multiplication des dispositifs pare-vues en matière souvent artificielle impacte le paysage urbain en formant une succession d'éléments disparates souvent visibles depuis l'espace public. Le règlement initial ne faisant pas mention de ces dispositifs pare-vues et occultants, la municipalité souhaite en encadrer le développement.

Il est ainsi proposé de les interdire comme clôture ou en complément d'une clôture sur voie publique tout en permettant une certaine souplesse en limite séparative, en les autorisant dès lors qu'ils sont constitués en éléments naturels (bois, brande, canisse).

### LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

L'article 11-7 du règlement des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N est modifié pour préciser que les dispositifs pare-vues sont interdits sur les voies publiques et autorisés en limites séparatives s'ils sont constitués en élément naturel.

Règlement <u>avant</u> la modification n°1 Article 11.7 des zones UB, UC, 1AU, A et N	Règlement <u>après</u> la modification n°1 Article 11.7 des zones UB, UC, 1AU, A et N
<p><b>11.7 Clôtures</b></p> <p>Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.</p> <p>Les clôtures sur voie doivent être constituées soit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un mur-bahut de hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive « mélangée »,</li> <li>- une grille ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive « mélangée »,</li> <li>- un mur est possible s'il s'agit de prolonger un mur existant.</li> </ul> <p>La hauteur maximale de la clôture (inclue les piliers, les portails ...) est de 1,8 mètres, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.</p>	<p><b>11.7 Clôtures</b></p> <p>Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.</p> <p>Les clôtures sur voie doivent être constituées soit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un mur-bahut de hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive « mélangée »,</li> <li>- une grille ou un grillage, doublé ou non d'une haie vive « mélangée »,</li> <li>- un mur est possible s'il s'agit de prolonger un mur existant <b>sur une même parcelle.</b></li> </ul> <p>La hauteur maximale de la clôture (inclue les piliers, les portails ...) est de 1,8 mètres, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.</p>

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.	La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.
Article 11.7 des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N	Article 11.7 des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N
[...] La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement. [...]	[...] La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.  <u>Clôture sur voie publique :</u>  Les dispositifs pare-vues et occultants sont interdits (canisse, bâches, toiles, etc.) sur les voies publiques, à l'exception des festonnages. Les plaques de métal festonnées devront être positionnées à l'arrière de la grille par rapport à l'espace public et d'une hauteur sensiblement inférieure à celle-ci.  <u>Clôture en limite séparative :</u>  - Les occultants de type bâches ou toiles sont interdits. - Seuls les pare-vues et occultants en éléments naturels sont autorisés (bois, brande, canisse).  [...]

## 12. MODIFICATION DU REcul DES PORTAILS PAR RAPPORT À LA VOIRIE

### LE CONTEXTE GÉNÉRAL ET LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

Le règlement initial ne comporte pas de dispositions quant à l'implantation des portails sur le terrain. Afin d'assurer la sécurité de la circulation sur les voies en évitant aux véhicules, attendant l'ouverture du portail, de stationner sur la voie, il est proposé de compléter le règlement en prévoyant (sauf impossibilité technique) un recul des portails par rapport aux voies desservant la propriété.

### LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

L'article 11 du règlement des zones UB, UC, A et N est modifié afin d'imposer une implantation des portails respectant un recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique sous réserve de l'absence de contraintes techniques, rendant leur réalisation impossible.

Règlement <u>avant</u> la modification n°1 Article 11.7 des zones UB, UC, A et N	Règlement <u>après</u> la modification n°1 Article 11.7 des zones UB, UC, A et N
[...]	[...]

<p>La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.</p> <p>[...]</p>	<p>La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès ou pour construire un bâtiment à l'alignement.</p> <p><u>Clôture sur voie publique :</u></p> <p>[...]</p> <p>Les portails devront être réalisés avec un recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique. Il peut être dérogé à cette règle à condition que le recul de 5 mètres soit techniquement impossible.</p> <p>[...]</p>
---	--

### 13. PRÉCONISATION SUR LA DISPOSITION DU BARDAGE EN BOIS DES ANNEXES ET ABRIS DE JARDIN

#### LE CONTEXTE GÉNÉRAL ET LES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La modification a pour objectif de recommander une pose verticale du bardage en bois pour couvrir la façade des abris de jardin ou des annexes des constructions dans un souci de meilleure intégration dans le paysage urbain.

#### LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

L'article 11 du règlement des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N est modifié afin de préconiser une pose verticale du bardage en bois des annexes et des abris de jardin.

Règlement <u>avant</u> la modification n°1 Article 11.8 des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N	Règlement <u>après</u> la modification n°1 Article 11.8 des zones UA, UB, UC, 1AU, A et N
<p><b>11.8 Annexe et abris de jardin</b></p> <p>Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante.</p>	<p><b>11.8 Annexe et abris de jardin</b></p> <p>Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. <b>Dans la mesure où la façade ou le revêtement d'une annexe est constitué d'un bardage en bois, les lames seront préférentiellement disposées à la verticale.</b> Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante.</p>

### 14. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITE DE LA BUTTE

#### SITE DE LA BUTTE : DES NOUVEAUX PARAMÈTRES POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE

Le site de la Butte se situe en entrée de plateau, au-delà de la « vallée habitée » qui part du centre-bourg de Savonnières. Ce site est amené à évoluer conjointement avec le site des Fontaines.

L'aménagement de ces deux sites s'intègre dans une réflexion d'ensemble de restructuration du pôle des Fontaines autour des équipements sportifs et de valorisation du « parcours historique structurant » reliant le centre-bourg au plateau habité.

Les orientations d'aménagement et de programmation de ces deux sites ont été définies au moment de l'élaboration du PLU en 2016. La commune de Savonnières a par la suite engagé une étude urbaine programmatique sur les terrains de la Butte et des Fontaines présentant de fortes exigences en matière de qualité architecturale et urbaine pour ces deux sites.

Les objectifs de la modification sont de poursuivre le renouvellement du site de la Butte en redéfinissant ou en approfondissant les paramètres de ce site de projet. Ainsi les objectifs et les principes ont évolué pour les raisons suivantes :

- Définir une destination entièrement résidentielle ;
- Permettre la réalisation d'un programme de logements de type « habitat intergénérationnel », en cohérence avec le PLH 4 de Tours Métropole Val de Loire ;
- La grange ancienne est dépourvue de fondation selon le diagnostic technique établi. Il s'agit de reconstruire sans altérer les caractéristiques principales de ce bâtiment ;
- Promouvoir le réemploi des matériaux ;
- Préserver davantage les espaces verts en cœur d'îlot ;
- Protéger le patrimoine (formes urbaines et/ou architecture) ;
- Renforcer les cheminements doux.

## LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

### MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :

**Les modifications de l'OAP Butte portent sur les principes d'aménagement suivants :**

#### **Périmètre du site de projet :**

- L'aménagement de la partie Nord du site de la Butte a été réalisé et n'a donc plus vocation à apparaître dans l'OAP modifiée. Le périmètre de l'OAP a été réduit dans sa partie Nord pour tenir compte du périmètre de projet restant à réaliser.

#### **Programmation :**

- Le site n'est plus concerné par un projet d'équipement, sa vocation est entièrement résidentielle. Le principe de mixité équipement/logement n'a plus lieu d'apparaître.
- Une augmentation du nombre de logements prévus sur le site (environ une dizaine attendu).

#### **Accès et cheminements doux :**

- L'accès au nord du site a été réalisé au moment de l'aménagement de la première phase du projet et n'a plus lieu d'apparaître.
- Des cheminements doux à prolonger sont positionnés au sein de l'OAP pour assurer la continuité du maillage de liaisons douces jusqu'au site des Fontaines.

#### **Espace public et espace vert :**

- Préserver un espace non construit et la possibilité d'intégrer des stationnements en entrée de terrain au Sud.
- Des espaces verts à préserver sont positionnés dans la partie Nord-Est de l'îlot.

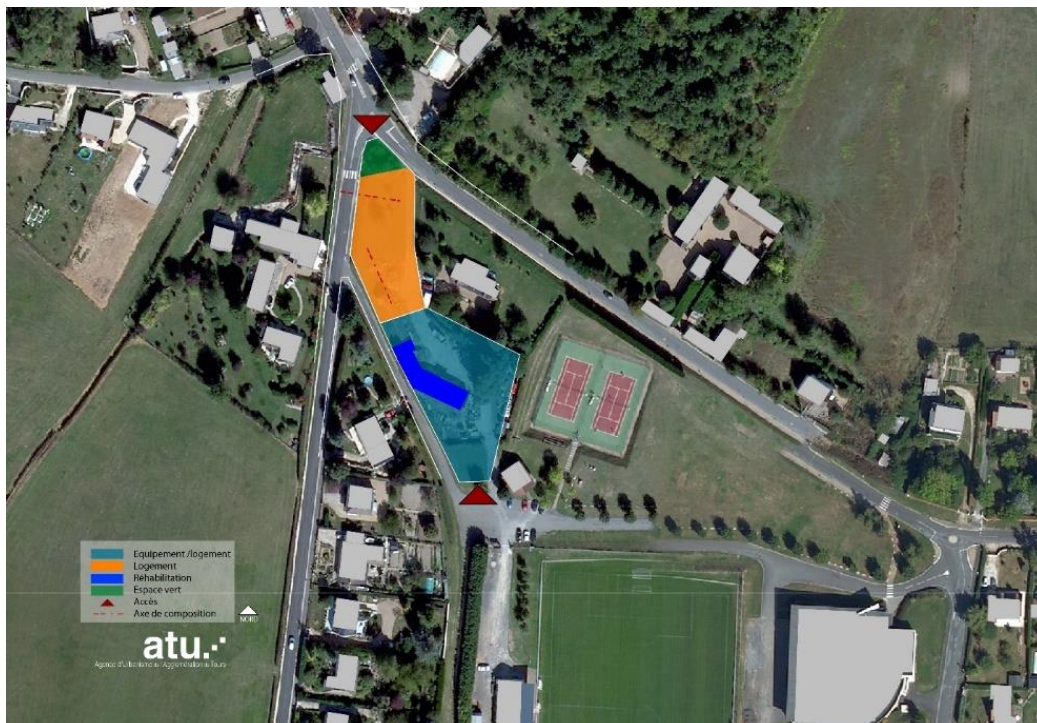
#### **Formes urbaines et architecturales :**

- Les axes de composition du bâti sont supprimés puisqu'ils correspondent à la partie réalisée.
- Des orientations sur les caractéristiques principales des nouveaux bâtiments sont définies : conserver la volumétrie du bâtiment ancien, proposer le réemploi des matériaux, que ce soit pour la construction future ou pour l'aménagement du site global (muret, mobilier urbain, etc.)
- Il est proposé la construction de petits volumes annexes dans le même esprit que les dépendances de corps de ferme pour laquelle les implantations devront être cohérentes avec le bâti environnant.

**Mode de représentation graphique :**

- Sans changer fondamentalement le fond, le mode de représentation évolue légèrement pour intégrer une othophoto récente permettant de rendre compte de la première opération du site de la Butte réalisée.

**Orientations graphiques avant modification :**



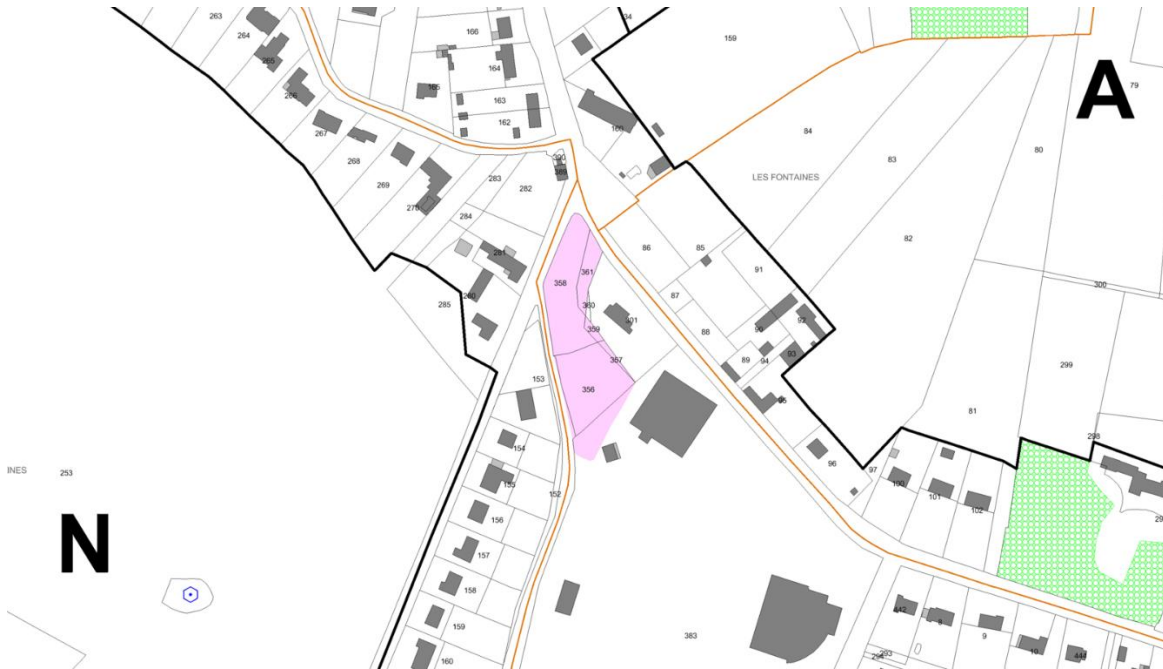
**Orientations graphiques après modification :**



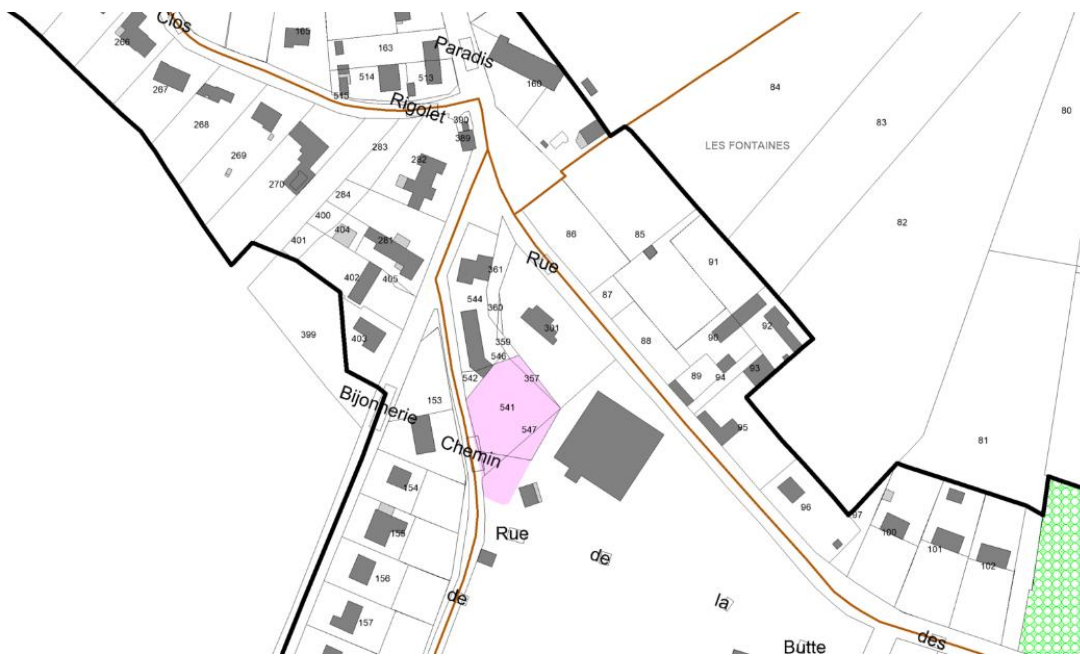
**MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE :**

Ajustement du périmètre de l'OAP.

**Règlement graphique avant modification :**



**Règlement graphique après modification :**



## 15. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SITES DES FONTAINES

### SITE DES FONTAINES : UN PROJET D'AMÉNAGEMENT QUI S'AFFINE

Le site de projet se localise au cœur du quartier des Fontaines, en rive Sud du stade de football. Ce site est amené à évoluer conjointement avec le site de la Butte.

L'aménagement de ces deux sites s'intègre dans une réflexion d'ensemble de restructuration du pôle des Fontaines autour des équipements sportifs et de valorisation du « parcours historique structurant » reliant le centre-bourg au plateau habité.

Les orientations d'aménagement et de programmation de ces deux sites ont été définies au moment de l'élaboration du PLU en 2016 et ne semblent aujourd'hui plus adaptées aux attentes de la Municipalité. La commune de Savonnières a diligenté une étude urbaine programmatique sur les terrains de la Butte et des Fontaines présentant de fortes exigences en matière de qualité architecturale et urbaine pour ces deux sites.

Les objectifs de la modification sont de poursuivre le renouvellement du site des Fontaines en redéfinissant ou en approfondissant les paramètres de ce site de projet. Ainsi les objectifs et les principes ont évolué pour les raisons suivantes :

- Assurer plus de mixité dans les formes urbaines en proposant une diversité de logements : petit collectif, habitat intermédiaire et habitat individuel ;
- Proposer une offre importante en logement locatif social en anticipation des obligations de la loi SRU qui pourraient s'appliquer à la commune dans les prochaines années ;
- Composer les nouvelles constructions dans l'esprit des organisations bâties existantes (implantations et volumes) ;
- Proposer une densité progressive et une répartition des volumes équilibrée et intégrée à son environnement. La hauteur en R+C étant une moyenne sur l'ensemble de l'opération, des hauteurs plus hautes ou plus basses peuvent être développées en fonction du contexte ;
- Prendre en compte et tirer parti de la topographie afin de préserver les perspectives visuelles les plus intéressantes ;
- Aménager un espace public de qualité support d'un maillage de cheminements doux et de traitement paysager ;
- Prendre en compte la présence d'un pylône et d'une ligne à haute tension dans les implantations du bâti.

### LES IMPACTS DE LA MODIFICATION DANS LE DOSSIER DE PLU

#### MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :

Les modifications de l'OAP Fontaines portent sur les principes d'aménagement suivants :

#### Programme :

- Initialement, seule une typologie d'habitat individuel était privilégiée. Il s'agit de proposer une offre d'habitat plus diversifiée : habitat collectif et/ou intermédiaire et habitat individuel.

#### Forme urbaine et architecturale :

- La limite bâtie et les axes de composition sont supprimés dans les orientations graphiques. Le bâti à composer doit s'implanter dans l'esprit des organisations du bâti environnant et proposer une densité progressive avec une répartition des volumes bâtis d'Est en Ouest. Une hauteur plus importante (R+1+C) est permise en périphérie Ouest de l'ilot.
- Les constructions doivent être étagées dans la pente afin de tirer parti de la topographie et ainsi préserver les vues les plus intéressantes sur le grand paysage.
- Un pylône et une ligne à haute tension traverse le site, une réglementation spécifique s'applique quant au retrait des habitations par rapport à ces éléments. Il s'agit d'indiquer la présence du pylône dans les orientations graphiques.

**Espace public :**

- Il est précisé que la frange Sud du terrain sera le support d'un espace public paysager, de cheminements doux et des poches de stationnement.

**Accès et déplacement :**

- Initialement prévu, l'aménagement d'une voie Est-Ouest dans la continuité des deux amorces existantes est modifié par un principe d'accès au site.
- Le maillage de cheminement doux est complété de manière à assurer des continuités en interface avec le stade.

**Mode de représentation :**

- Sans changer fondamentalement le fond, le mode de représentation évolue légèrement pour intégrer une othophoto récente.

**Orientations graphiques avant modification :**



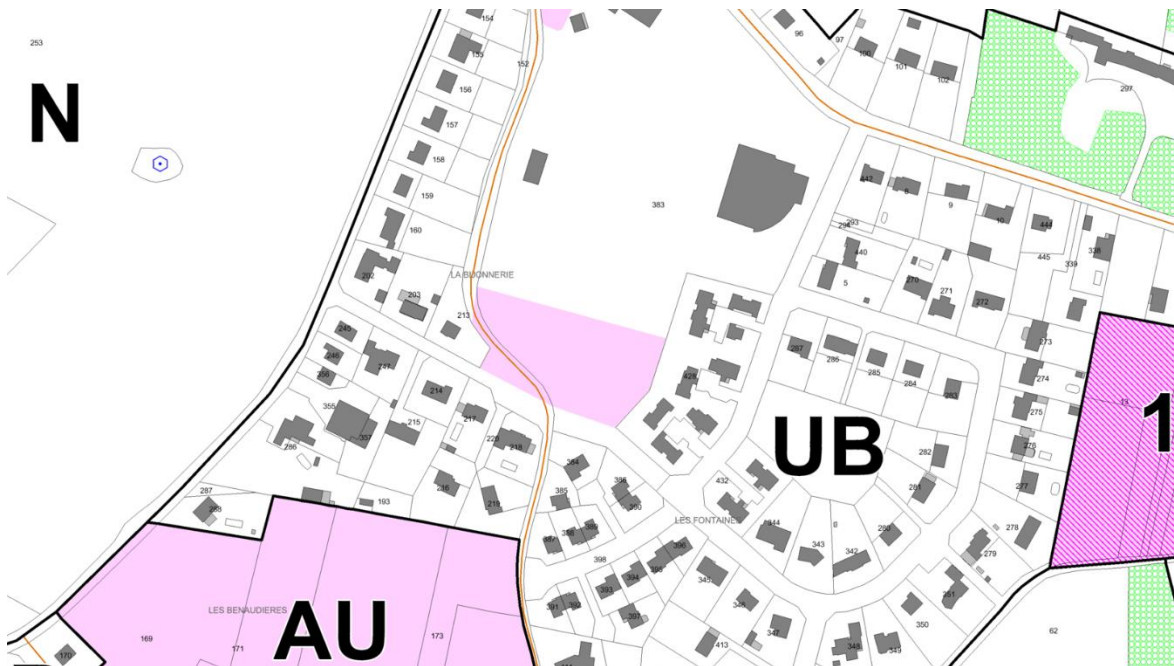
**Orientations graphiques après modification :**



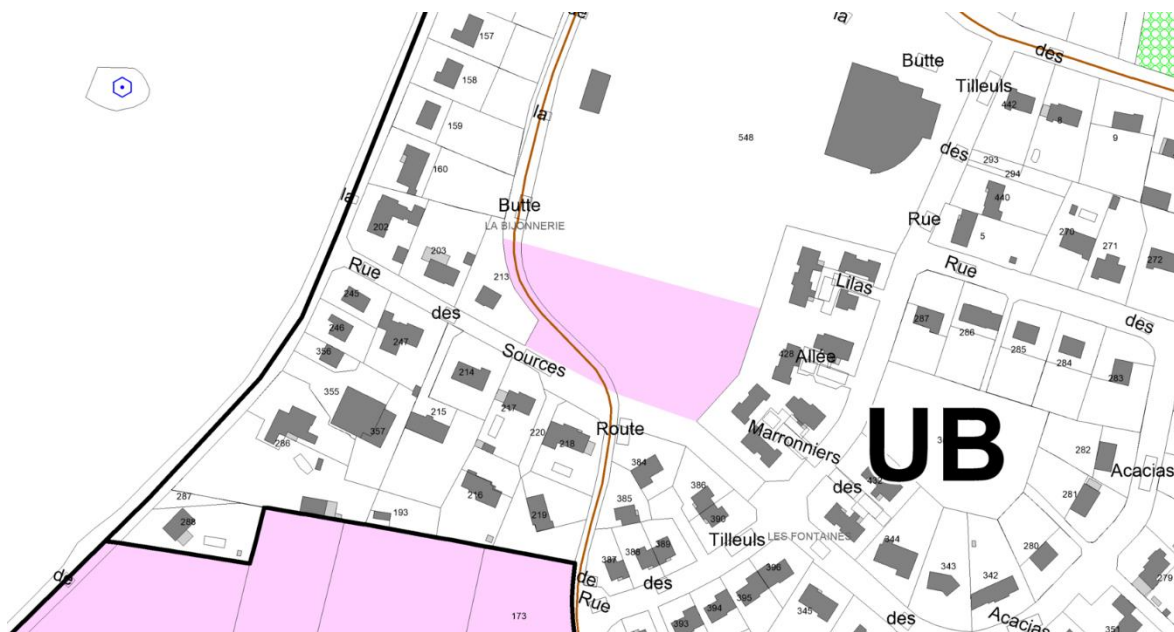
**MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE :**

Ajustement du périmètre de l'OAP.

**Règlement graphique avant modification :**



**Règlement graphique après modification :**



## CHAPITRE 3 : LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

### 1. AUCUNE INCIDENCE SUR LES SITES NATURA 2000

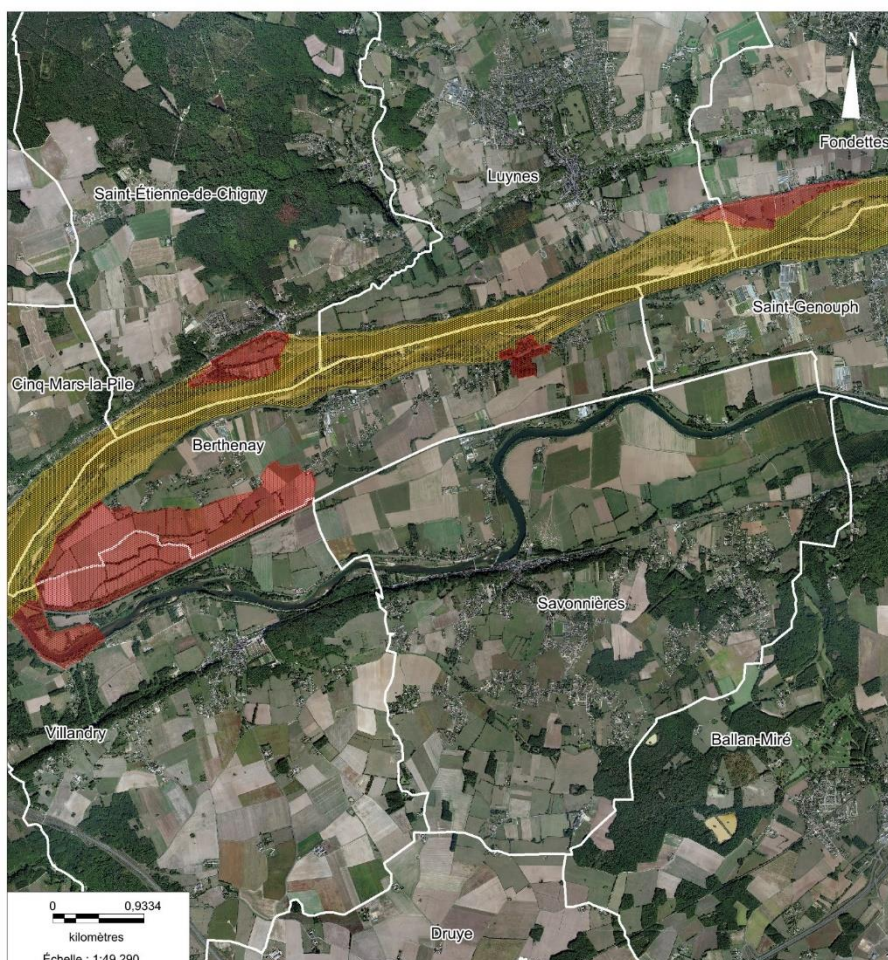
Il n'existe pas à Savonnières de site NATURA 2000 secteurs concernés par cette protection. Les sites Natura 2000 les plus proches dont les périmètres se superposent se concentrent dans la vallée de la Loire, sont situés à environ 1 kilomètre au Nord de la limite communale :

- Une Zone de Protection Spéciale (FR2410012) dénommée Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire ;
- Une Zone Spéciale de Conservation (FR2400548) "La Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes".

Par ailleurs, des extensions des périmètres Natura 2000, notamment sur les prairies bocagères de la commune de Berthenay, à proximité immédiate de Savonnières ont été validées.

La présente modification n'a aucune incidence notable prévisible sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire. Les changements apportés au PLU ne remettent pas en cause l'état de conservation de ces sites, ni leurs objectifs de gestion. Aussi, aucune mesure particulière n'est donc exposée au titre du PLU.

Localisation des sites Natura 2000 par rapport à la commune de Savonnières



Source : DREAL Centre



## 2. DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT MAITRISES

### **La modification n°1 du PLU de Savonnières porte sur plusieurs points :**

#### **Suppression du bâtiment N°14 de la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination :**

Il s'agit d'une mise à jour du règlement graphique. Aucune incidence sur l'environnement.

#### **Permettre le changement de destination d'un bâtiment dans le secteur NXi :**

Il s'agit de redonner un usage à un bâtiment vacant depuis plusieurs années. Aucune incidence sur l'environnement ou l'activité agricole.

#### **Modification de l'article 8 relatif à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle en zone UB et UC :**

La modification vise à encadrer l'implantation des constructions sur un même parcelle en prévoyant une distance minimale à respecter entre deux constructions de manière à préserver les perméabilités du tissu pavillonnaire et de fait limiter un effet front bâti depuis l'espace public.

#### **Précision et modification de la règle sur la surface minimale des espaces de pleine terre en zone UB et UC :**

L'instauration d'un coefficient d'espace de pleine terre de 30 % en zone UB participe à la préservation de sols vivants par la réduction de l'imperméabilisation des terrains dans les zones urbanisées et le maintien d'espaces libres plantés et de pleine terre favorisant des îlots de fraîcheur. Elle contribue également à limiter le risque de ruissellement des eaux pluviales en favorisant une infiltration à la parcelle.

#### **Précisions sur les obligations en matière d'aires de stationnement :**

Aucune incidence notable puisqu'il s'agit d'un rappel des normes prescrites par le code de l'urbanisme.

#### **Amélioration de forme de l'article 1 :**

Aucune incidence, il s'agit d'une amélioration de forme ne modifiant nullement le sens de la règle.

#### **Modification des dispositions encadrant les abris de jardin applicables à la zone A et N :**

La modification contribue à encadrer la taille des abris de jardin, en limitant l'emprise au sol de ces constructions en zone agricole et naturelle. Leur implantation reste limitée à une distance de 20 mètres maximum de la construction principale afin d'éviter une dispersion trop importante des constructions sur le terrain.

#### **Modification des dispositions encadrant l'implantation et l'emprise au sol des piscines en zone A et N :**

La modification vise à apporter des dispositions spécifiques quant à l'implantation des piscines en zone A et N. Leur emprise au sol n'est pas réglementée. Cependant celles-ci devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale de manière à éviter leur dispersion sur le terrain.

#### **Modification de l'article 11 concernant les toitures :**

La modification contribue à rendre le règlement plus explicite quant aux conditions d'insertion des toitures terrasses afin d'éviter de l'interprétation autour de la règle. Aucune incidence notable sur l'environnement.

Celle-ci vise également à assouplir les règles d'insertion des panneaux photovoltaïques, qui certes auront un impact sur le paysage urbain mais il s'agit aussi d'un arbitrage en vue de favoriser une énergie décarbonée et par là avoir une action locale positive sur le dérèglement climatique. Des précautions restent de mise quant à l'intégration paysagère de ces éléments sur toiture.

**Assouplissement des conditions d'intégration des caissons de mécanismes de fermetures des baies :**

Les impacts paysagers de cette modification seront limités dans la mesure où si les caissons des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) sont posés à l'extérieur de la construction, ils doivent être sans saillie par rapport au nu de la façade.

Il s'agit d'un choix en vue de favoriser les rénovations des bâtiments existants, contribuant à l'amélioration du confort des logements. Aucune incidence notable sur l'environnement.

**Modification de l'article 11 relatif aux dispositifs pare-vues :**

La modification vise à renforcer le règlement relatif aux clôtures concernant les dispositifs pare-vues et autres occultants afin de contribuer à une meilleure insertion de ces dispositifs dans le paysage urbain. Il s'agit d'interdire ces éléments en clôture sur voie publique tout en permettant leur utilisation sous condition (matériaux naturels) en limites séparatives.

**Modification du recul des portails par rapport à la voirie :**

La modification participe à renforcer la sécurité aux entrées des accès au terrain en permettant la réalisation d'un « parking du midi » afin que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique au moment de l'ouverture du portail ou à certaines horaires de la journée. Elle est susceptible d'accroître légèrement les surfaces imperméabilisées au terrain. Aucune incidence notable sur l'environnement.

**Préconisation sur la disposition du bardage en bois des annexes et abris de jardin :**

Le règlement est précisé quant à la pose du bardage en bois dans une perspective de meilleure intégration dans le paysage de ces éléments.

**Modification des orientations d'aménagement et de programmation du site de la Butte :**

Les objectifs de la modification sont de poursuivre le renouvellement urbain du site de la Butte en redéfinissant ou approfondissant les paramètres de ce renouvellement. Ainsi, les objectifs et principes d'aménagement développés visent à générer des impacts globaux positifs pour l'environnement :

- Préserver davantage les espaces verts en cœur d'îlot notamment marqué par la présence d'un arbre remarquable (marronnier) ;
- Prendre en compte des caractéristiques du site (formes urbaines et/ou architecture) : les constructions devront respecter le patrimoine, en conservant les formes urbaines préexistantes tant en termes de volume, que d'implantation ;
- Renforcer le maillage des continuités douces.

Par ailleurs, La modification fait évoluer la destination du site avec l'abandon d'un projet d'équipement et augmente la densité résidentielle afin de permettre un projet d'habitat type intergénérationnel.

**Modification des orientations d'aménagement et de programmation du sites des Fontaines :**

Les objectifs de la modification sont de poursuivre l'aménagement du site des Fontaines en affinant les paramètres de ce renouvellement. Ainsi, les objectifs et principes d'aménagement développés visent à générer des impacts globaux positifs :

- Assurer plus de mixité dans les formes urbaines en proposant une diversité de logements : petit collectif, habitat intermédiaire et habitat individuel ;
- Composer les nouvelles constructions dans l'esprit des organisations bâties existantes (implantations et volumes) ;
- Proposer une densité progressive et une répartition des volumes équilibrée et intégrée à son environnement. La hauteur en R+C étant une moyenne sur l'ensemble de l'opération, des hauteurs plus hautes ou plus basses peuvent être développées en fonction du contexte ;
- Prendre en compte et tirer parti de la topographie afin de préserver les perspectives visuelles les plus intéressantes ;
- Aménager un espace public de qualité support d'un maillage de cheminements doux et de traitement paysager ;

- Prendre en compte la présence d'un pylône et d'une ligne à haute tension dans les implantations du bâti.

La modification fait évoluer le programme en augmentant la densité de logements sur le site, se traduisant par des formes urbaines plus denses type petit collectif ou habitat intermédiaire et dont l'intégration dans le paysage doit être garante d'une cohérence avec le bâti environnant ainsi qu'avec les vues perspectives que présente le site.

### TABLEAU DE SYNTHÈSE DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT PAR THÉMATIQUE

Thématiques	Incidences du projet	Qualification
<b>Topographie</b>	Prise en compte de la topographie pour mieux insérer les constructions au sein du site des Fontaines.	+
<b>Hydrologie et Hydrogéologie et cycle de l'eau</b>	Le renforcement des dispositions concernant les espaces libres de pleine terre en zone UB qui favorise l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales et permet de mieux gérer le cycle de l'eau.	+
<b>Cadre biologique dont TVB</b>	Instauration d'un coefficient de pleine terre en zone UB (30% minimum de la surface des terrains).	+
	Une imperméabilisation limitée à la parcelle avec un meilleur encadrement des abris de jardins en termes de distance et de superficie en zones A et N	+
<b>Climat, qualité de l'air, potentiel énergétique</b>	Facilitation de l'implantation des panneaux photovoltaïques favorisant la production d'énergie renouvelable.	+
<b>L'agriculture</b>	Aucun impact sur le potentiel ou des activités agricoles existantes.	=
<b>Consommation foncière</b>	Un programme de logements revu à la hausse sur les sites de projets de la Butte et des Fontaines, mais à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, par densification.	=
<b>Pollution et nuisances</b>	Néant.	=
<b>Les risques</b>	Néant. Les secteurs de projet sont situés en dehors des zones à risque (inondation et mouvements de terrain)	=
<b>Les déchets</b>	Néant.	=
<b>Les caractéristiques de l'espace urbain, les paysages</b>	Modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour mieux cadrer les projets de restructuration des sites des Fontaines et de la Butte.	+
	Précisions concernant les règles des clôtures au bénéfice d'une meilleure insertion dans le paysage urbain (interdiction partielle des dispositifs pare-vues en bordure de l'espace public).	+
	Un impact limité sur le paysage urbain des caissons de mécanismes de fermeture des baies à l'extérieur des constructions et des panneaux photovoltaïques superposés aux toitures.	-

<b>Les fonctions urbaines : logements, emplois, équipements</b>	Elargissement des destinations autorisées dans le secteur NXi pour permettre la réhabilitation d'un bâtiment vacant.	+
<b>Les déplacements</b>	Une augmentation prévisible des déplacements au sein du secteur des Fontaines mais qui reste compatible avec les infrastructures existantes et les possibilités de stationnement.	=
	Le développement du maillage des circulations douces (secteurs de la Butte et des Fontaines).	+
<b>La santé humaine</b>	Néant.	=
<b>Natura 2000</b>	Néant.	=

### 3. CONCLUSIONS DE L'AUTO-EVALUATION

Le projet de modification n'impacte d'aucune manière des sites NATURA 2000, la ZPS Vallée de la Loire et la ZSC de la Loire de Candes-Saint-Martin à Mosnes sont situées en dehors de la commune.

Les changements apportés aux dispositions du PLU de Savonnières prévus par la modification n°1 permettent de répondre à des besoins locaux, d'ordre règlementaire, ou liés aux modalités de mise en œuvre des secteurs de projets (OAP de la Butte et des Fontaines). Ils ne remettent pas en cause les autres dispositions du PLU visant à préserver l'environnement et le cadre de vie. Aucun impact sur l'environnement n'est significatif au point de justifier une évaluation environnementale.

En particulier, aucune zone Natura 2000, aucun espace agricole, naturel ou forestier, ni cours d'eau ou étendue d'eau présents sur le territoire de la commune ou à proximité ne sont impactés.