

Commune de Beaulieu-Lès-Loches



Département d'Indre-et-Loire

DOSSIER DE MODIFICATION N° 4 DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS DE LA COMMUNE DE BEAULIEU-LES-LOCHES

RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du
approuvant la modification n°4 du POS

Assistance et réalisation du dossier confiée à :



MANON DRUET

Urbaniste indépendante

La Maupinerie 37240 CIRAN

Tel : 09.54.56.89.86 – 06.87.43.12.28

Mail : manondruet@gmail.com

Site internet : www.md-urbanisme.com

Commune de Beaulieu-Lès-Loches
Département d'Indre-et-Loire

Modification n° 4 du Plan d'Occupation des Sols

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

I. INTRODUCTION	2
A. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION.....	2
B. LA PROCEDURE DE MODIFICATION	2
C. LA COMMUNE DE BEAULIEU-LES-LOCHES	3
II. EVOLUTION DU P.O.S.....	4
A. L'EVOLUTION DU REGLEMENT POUR MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'A.V.A.P.	4
<i>Justification des évolutions</i>	<i>4</i>
<i>Le règlement apres modification</i>	<i>9</i>
B. L'EVOLUTION DE L'ARTICLE UB11.....	13
<i>Justification</i>	<i>13</i>
<i>Le règlement après modification</i>	<i>13</i>
III. COMPATIBILITE DU P.O.S. AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE.....	14
A. L'EVOLUTION DU POS AU REGARD DE SON ECONOMIE GENERALE	14
B. LA COMPATIBILITE DU POS AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE.....	14
IV. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES.....	14
V. EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES : NEANT	14

I. INTRODUCTION

A. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La révision n°3 du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Beaulieu-lès-loches a été approuvée le 25 mars 2002. Le POS a fait l'objet depuis de trois modifications (approuvées le 10 janvier 2005, le 5 juillet 2007 et le 14 décembre 2009), de trois révisions simplifiées (approuvées le 5 juillet 2007 pour les révisions simplifiées n°1 et 2, le 14 décembre 2009 pour la révision simplifiée n°3) et de deux modifications simplifiées (la dernière approuvée le 12 décembre 2011).

Le présent dossier concerne le projet de modification n°4 du P.L.U., prescrite en date du 11 février 2013.

La modification du POS de Beaulieu-Lès-Loches a pour objet :

- la mise en compatibilité du zonage règlementaire du P.O.S. avec celui de l'A.V.A.P
- la mise en place d'un paragraphe dans l'article UB11 pour les restaurations et extensions en secteur UBb

B. LA PROCEDURE DE MODIFICATION

L'article L123-19 du Code de l'Urbanisme précise :

Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L. 123-1-11 à L. 123-18. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.

Ils peuvent faire l'objet :

a) D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et hors les cas prévus aux 2° et 3° du I de l'article L. 123-13 ;

/.../

L'article L-123-13 du Code de l'Urbanisme précise :

I.- Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

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

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

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

/.../

L'article L123-13-1 du Code de l'Urbanisme précise :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque (.../...) la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative (.../...) du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique (.../...).

L'article L123-13-2 du Code de l'Urbanisme précise :

(.../...) lorsque le projet de modification a pour effet :

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

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

Il est soumis à enquête publique par (.../...) le maire.

L'enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont joints au dossier d'enquête.

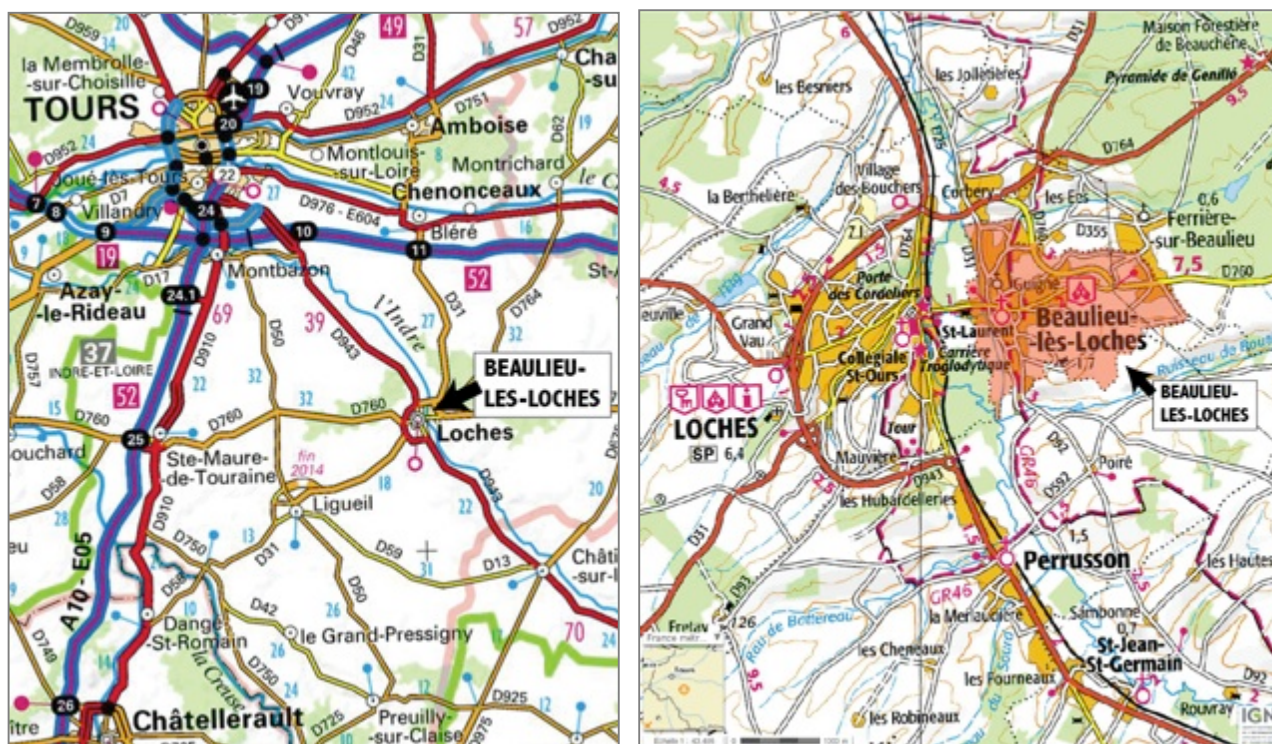
A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de (.../...) du conseil municipal.

Les évolutions envisagées du POS de Beaulieu-Lès-Loches valant P.L.U. respectent les articles du Code de l'Urbanisme pré-cités, comme détaillé dans les chapitres suivants.

Ce rapport de présentation complète celui du POS. Seul le règlement est modifié. Les autres pièces du POS restent inchangées.

C. LA COMMUNE DE BEAULIEU-LES-LOCHES

La commune de Beaulieu-Lès-Loches se situe à 40 km au sud-est de Tours, dans le département de l'Indre-et-Loire (37). Elle compte 1 745 habitants (INSEE, RP2009) et s'étend sur 388 ha. Elle est considérée comme une « commune appartenant à un moyen pôle (5 000 à moins de 10 000 emplois) ».



Elle est distante d'un kilomètre du centre de Loches, chef lieu de canton et sous-préfecture de 6 478 habitants. Une quasi continuité du bâti s'est d'ailleurs développée le long de la route qui relie les centres des deux communes et traverse le val inondable de l'Indre. Beaulieu-Lès-Loches forme avec Loches, Ferrière-sur-Beaulieu et Perrusson une petite agglomération de 10 000 habitants environ.

La commune appartient à la communauté de communes de Loches Développement et au Pays de la Touraine Coté Sud, territoires au caractère rural.

Elle est constituée pour l'essentiel par son bourg, établi le long de deux voies principales perpendiculaires, l'une prolongeant la liaison Loches/Beaulieu en direction de Montrésor, l'autre s'inscrivant le long de la vallée de l'Indre.

Le bourg s'insère entre les deux éléments structurants du paysage que sont la vallée de l'Indre, accompagnée de divers milieux, dont certains classés, et le plateau, marqué par ses cônes de vue. Le centre bourg, à l'origine constitué de deux noyaux principaux, s'est développé en créant des fronts bâtis importants le long des voies. A noter la présence de jardins en nombre important.

L'activité économique de Beaulieu-lès-Loches est impactée par sa proximité avec la ville de Loches, dotée d'une activité importante. Elle possède un tissu commercial en perte de vitesse, mais a réussi à conserver un tissu commercial de proximité (boulangerie, épicerie), lié à l'hôtellerie-restauration (bar-tabac, deux restaurants, un hôtel) ou encore lié au secteur médical, paramédical et autres. L'agriculture, en raison de la petite taille de la commune, n'est plus représentée que par un seul agriculteur et un maraîcher. Le secteur artisanal et industriel comprend des entreprises diversifiées, réparties sur la commune. La Maison de l'emploi ainsi que d'autres entreprises occupent aujourd'hui le site en face de l'abbaye.



Eglise abbatiale Saint-Pierre

De 1999 à 2009, la population a connu une croissance annuelle de +0,1 % (+ 25 habitants sur la période), principalement due au solde migratoire.

La commune est marquée par une grande richesse en éléments patrimoniaux. 12 monuments sont protégés au titre des Monuments Historiques. Le projet de création d'une aire de protection et de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) est en cours. Le potentiel de développement touristique et culturel, lié à la présence de ce patrimoine associé au cadre de vie de la commune, est donc important. La vie culturelle et touristique autour du patrimoine est notamment marquée par l'existence de plusieurs circuits de visite, permettant la mise en valeur du patrimoine et des espaces naturels de la commune.

II. EVOLUTION DU P.O.S.

L'évolution du P.O.S. comporte deux objets, détaillés dans les chapitres ci-dessous.

A. L'EVOLUTION DU REGLEMENT POUR MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE PROJET D'A.V.A.P.

JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS

LE CONTEXTE : UNE AVAP EN COURS

Par délibération en date du 5 mai 2008, la commune a décidé la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) afin de garantir la préservation et la mise en valeur du cadre de vie en protégeant le patrimoine remarquable et les éléments caractéristiques du patrimoine local, tout en permettant le développement de la ville par une architecture contemporaine de qualité.

En effet, Beaulieu-Lès-Loches possède un patrimoine architectural très important et plusieurs protections existent (12 édifices inscrits ou classés).

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 a substitué les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) aux ZPPAUP. La commune a donc poursuivi l'étude de l'AVAP en fonction des nouvelles dispositions réglementaires en vigueur. L'arrêt du projet d'AVAP par la commune a eu lieu le 14 janvier 2013, la consultation de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS) pour avis a eu lieu le 5 mars 2013. Le projet fera l'objet dans les prochains mois d'un

examen des personnes publiques, d'une enquête publique et de l'avis du préfet, avant son approbation fin 2013.

UNE NECESSAIRE COMPATIBILITE AVEC LE POS

L'AVAP est une **servitude d'utilité publique** annexée au Plan d'Occupation des Sols. Elle a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, **prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme**, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces (Code du patrimoine, article L642-1).

Les servitudes établies par l'AVAP doivent s'inscrire dans le cadre des orientations définies par le POS et être compatibles avec les dispositions de celui-ci.

Le dossier relatif à la création de l'AVAP comporte : un rapport de présentation des objectifs de l'aire, un cahier de recommandations, un règlement comprenant des prescriptions et un document graphique.

Le règlement de l'AVAP contient des règles relatives :

- à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;
- à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux.

LES INCOMPATIBILITES AVEC LE POS

▪ Les principes réglementaires de l'AVAP

Les analyses urbaines, architecturales, paysagères et historiques ont conduit à délimiter un périmètre délimitant l'AVAP au sein de la commune.

Le périmètre de l'AVAP est divisé en deux secteurs comprenant chacun un règlement propre :

- **le secteur S1** : secteur urbain remarquable (centre historique) ; il correspond au centre urbain historique; le bâti y est caractérisé par sa densité, ses origines anciennes, son échelle "urbaine",
- **le secteur S2** : secteur de paysage remarquable (abords paysagers du centre historique) ; il correspond aux zones de paysage remarquable qui entourent le centre urbain historique.

De plus, les **immeubles** existants, bâtis, à édifier et non bâtis, font l'objet d'une classification spécifique ; des dispositions réglementaires spécifiques s'y appliquent.

- Immeubles bâtis
 - bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques
 - bâtiments ou parties d'immeubles existants protégés au titre de la présente AVAP
 - autres constructions existantes
 - constructions neuves
- Espaces libres

▪ Le zonage du POS

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en plusieurs zones, elles-mêmes parfois divisées en secteurs :

- Zones urbaines : dites zones "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
 - o UA : zone centre bourg (avec le secteur UAi)
 - o UB : zone d'extension d'urbanisation (avec les secteurs UBai, UBb, UBbi, UBs)
 - o UC : zone d'activités industrielle, commerciale ou artisanale (avec le secteur UCi).

- Zones naturelles : dites zones "N", équipées ou non, dans lesquelles les règles du P.O.S. peuvent exprimer l'interdiction de construire.
 - o 2NAh : zone d'urbanisation à long terme
 - o 1 NA : zone d'urbanisation à court ou moyen terme, avec les secteurs 1NAh et 1NAc
 - o NB : zone d'habitat de faible densité où il n'est pas prévu de renforcer les équipements
 - o NC : zone de protection de richesses naturelles ou agricoles
 - o ND : zone de protection : qualité de site, paysage, milieu naturel ou risque (avec les secteurs Ndi et NDm).

▪ **Les liens entre AVAP et le POS**

Chaque zone du POS peut appartenir, d'une manière cumulative ou non :

- au secteur 1 de l'AVAP (centre historique – secteur urbain remarquable de l'AVAP)
- au secteur 2 de l'AVAP (abords paysagers du centre historique de l'AVAP)
- à aucun de ces deux secteurs

Recouvrements entre zonages de l'AVAP et zonage du POS				
☑ : la zone du POS comprend avec le secteur AVAP identifié ☒ : la zone du POS ne comprend pas le secteur AVAP identifié ⊗ : les zones se recouvrent légèrement (quelques morceaux de parcelles)				
		Secteurs de l'AVAP		Hors AVAP
		AVAP - Secteur 1	AVAP - Secteur 2	
Zones du P.O.S.	UA	☑	☑	☒
	UB	☑	☑	☑
	UC	⊗	☑	☑
	2NAh	☒	☑	☑
	1NAh	☒	☑	☑
	1NAc	☒	☒	☑
	NB	☒	☒	☑
	NC	☒	⊗	☑
	ND	☑	☑	☑

▪ **Les problèmes d'articulation des prescriptions**

Des incompatibilités apparaissent actuellement entre les prescriptions du POS et celles de l'AVAP.

Afin d'éviter toute contraction entre les règles d'urbanisme contenues dans le POS et les dispositions du règlement de l'AVAP, il est nécessaire de modifier les passages du POS qui apparaissent plus contraignants ou contradictoires avec le règlement de l'AVAP.

L'évolution du POS veille toutefois à prendre en compte le fait que :

- les modifications du règlement du POS ne doivent pas impacter les dispositions applicables aux zones du POS non couvert par le secteur AVAP considéré,
- les modifications ne doivent pas impacter l'économie générale du POS (conformément à la procédure de modification).

L'analyse croisée des prescriptions du POS et de l'AVAP a révélé la nécessité de procéder aux **évolutions du POS suivantes** :

➤ **Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Alors que le règlement du POS impose une implantation à l'alignement (construction, élément de façade ou pignon), le règlement de l'AVAP (article 1) est plus souple quant à l'obligation d'alignement :

- En secteur S1, une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée si un mur de clôture est construit à l'alignement pour assurer une continuité bâtie.
- En secteur S2, l'implantation est autorisée soit en limite des voies et emprises publiques, soit avec un recul similaire aux constructions voisines, notamment pour des adaptations au terrain (disposition, topographie, inondabilité,...). /.../

Dans la mesure où la totalité de la zone UA est couverte par les secteurs AVAP, il est possible de faire évoluer ce point du règlement du POS afin d'éviter toute contradiction entre ces dispositions.

➤ **Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
« En zone UBa »**

En secteur UBa, le POS précise que lorsque l'alignement est respecté par la construction d'un mur de clôture, la façade de la construction principale sera implantée dans une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement. Or le règlement de l'AVAP (article 1) n'impose pas de bande d'implantation pour la construction principale en cas de respect de l'alignement par mur de clôture.

Dans la mesure où la totalité du secteur UBa est couverte par les secteurs AVAP, il est possible de faire évoluer ce point du règlement du POS afin d'éviter toute contradiction entre ces dispositions.

➤ **Article UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le règlement du POS précise que les constructions devront être implantées d'une limite séparative à l'autre ou sur une des limites, en laissant 3 m par rapport à l'autre limite. Or le règlement de l'AVAP, secteur 1, (article 2) émet des règles distinctes selon la profondeur de parcelle considérée :

- Sur une profondeur de 15 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées au minimum sur une limite séparative latérale.
- A partir d'une profondeur de 15 m au-delà des limites des voies et emprises publiques, aucune règle d'implantation n'est fixée.

Dans le secteur 2 du règlement de l'AVAP, les constructions doivent être édifiées selon des dispositions similaires aux constructions voisines.

Dans la mesure où la totalité de la zone UA est couverte par les secteurs AVAP, il est possible de faire évoluer ce point du règlement du POS afin d'éviter toute contradiction entre ces dispositions.

➤ **Article UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
« En zone UBa »**

En secteur UBa, le règlement du POS précise que les constructions devront être implantées d'une limite à l'autre ou sur une des limites, en respectant de l'autre côté un recul au moins égal à 3 m. Tout comme pour la zone UA, ceci est incompatible avec les dispositions de l'AVAP.

Dans la mesure où la totalité du secteur UBa est couverte par les secteurs AVAP, il est possible de faire évoluer ce point du règlement du POS afin d'éviter toute contradiction entre ces dispositions.

➤ **Article UA 10, UB10, UC10, 1NAh10 – Hauteur des constructions**

Le règlement de l'AVAP (article 3) prévoit, pour le secteur 1 :

- Règle : Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics.
- Constructions isolées : La hauteur absolue est fixée à 7 mètres à l'égout pour les façades et 11 mètres pour les faîtages.
- Autres constructions : Les hauteurs s'inspireront des hauteurs des bâtiments les plus proches qu'ils soient limitrophes ou non.

Pour le secteur 2, le règlement de l'AVAP autorise une hauteur maximale de 6 mètres pour les façades et 9 mètres pour les faîtages, avec dépassement de 1 mètres sous conditions.

Les dispositions du POS sont les suivantes:

- En zone UA : la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant tous travaux, jusqu'au faîtage, ne doit dépasser la hauteur des immeubles les plus courants de la rue.
- En zone UB : la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant tous travaux, jusqu'au faîtage, ne doit excéder 10 m.
- En zone UC : la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant tous travaux, jusqu'au faîtage ou au sommet de toit-terrasse, est fixée à 10 m.
- En zone 1NAh : la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant tous travaux, jusqu'au faîtage, ne doit excéder 10 m.

Dans la mesure où l'AVAP est une servitude annexée au POS, il est possible, dans le règlement du POS, de se référer aux secteurs figurant dans le plan de zonage de l'AVAP. Ainsi, le règlement de chaque zone du POS concernée par les secteurs AVAP comprendra un ou plusieurs paragraphes « dans la zone du POS non comprise dans l'AVAP », et/ou « dans le secteur I de l'AVAP » et/ou « dans le secteur II de l'AVAP ». Pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, les règles de hauteur du règlement de l'AVAP seront réécrites dans le POS. Le renvoi concernera seulement le plan de secteur.

➤ **Article UA 11 – Aspect extérieur**

UA 11.1 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION

Clôtures

Le règlement de l'AVAP (article 4) comporte un règlement précis quant à l'aspect des clôtures, mais n'en régleme pas la hauteur. Or le POS impose que la clôture soit réalisée par un mur plein de 1,50 m à 2,00 m de haut.

Dans la mesure où la totalité de la zone UA est couverte par les secteurs AVAP, il est possible de faire évoluer ce point du règlement du POS, afin de faire prévaloir sans ambiguïté les règles de l'AVAP.

Autres paragraphes de l'article

Se référer aux secteurs figurant dans le plan de zonage de l'AVAP et réécrire les règles concernant l'aspect extérieur des constructions s'avère plus délicat que dans le cas de l'article 10. Le contenu du règlement du POS est juridiquement plus limité que celui de l'AVAP (exemple : le POS ne peut pas régir la nature des matériaux à utiliser) ; de plus, la procédure de modification limite les possibilités d'évolutions du POS. Les règlements pourront s'appliquer de manière complémentaire, sans contradictions apparentes avec les prescriptions des secteurs de l'AVAP.

LE REGLEMENT APRES MODIFICATION

Les extraits du règlement ci-dessous mettent en évidence les évolutions du POS apportées dans le cadre du projet de modification n°4 du POS. Afin d'identifier directement les changements apportés, les prescriptions à supprimer sont rayées, les prescriptions à ajouter sont surlignées.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Objectif de la règle

Conserver la forme urbaine en assurant la continuité du bâti.

Expression de la règle

Les constructions doivent être implantées, soit :

- à l'alignement ;
- ou avec un élément de façade ou le pignon à l'alignement ; dans ce cas, la continuité du bâti doit être assurée par un mur ~~plein~~ de clôture à l'alignement de voirie.
- ou avec un recul similaire aux constructions voisines ; dans ce cas, la continuité du bâti doit être assurée par un mur de clôture à l'alignement de voirie.

Pour le secteur situé entre la rue Bourgeoise et le canal, et la rue Basse et le canal, l'implantation suivante est également autorisée avec la façade située dans une bande de 15 m par rapport à la voirie ; dans ce cas, la continuité du bâti doit être assurée par un mur plein à l'alignement de la rue Bourgeoise.

Exception

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes et les ouvrages techniques (d'une S.H.O.B. inférieure à 20 m²) des services d'intérêts public (ex : transformateur).

Ceux-ci devront s'intégrer au paysage urbain environnant.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UBa :

Objectif de la règle

Conserver l'alignement du bâti.

Expression de la règle

Le respect de l'alignement se fera :

- Soit par l'implantation de la construction principale à l'alignement de voirie ou d'un élément de façade en retour sur l'alignement. Dans ce cas, la continuité du bâti doit être assurée par un mur ~~plein~~ de clôture à l'alignement de voirie.
- Soit par la construction d'un mur de clôture à l'alignement ; dans ce cas, la façade de la construction principale sera implantée dans une bande de 15 m de profondeur par rapport à l'alignement ou la construction principale aura un recul similaire aux constructions voisines.

En zone UBb :

/.../

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Objectif de la règle :

Conserver la forme urbaine en assurant la continuité du bâti.

Expression de la règle :

Sur une profondeur de 15 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques :

Les constructions devront être implantées (par rapport aux limites latérales) :

- d'une limite séparative à l'autre ;
- ou sur une des limites, en laissant 3 m par rapport à l'autre limite.
- ou avec un recul similaire aux constructions voisines

A partir d'une profondeur de 15 m au-delà des limites des voies et emprises publiques :

Aucune règle d'implantation n'est fixée.

Exception :

Il n'est pas fixé de règles pour les annexes et les ouvrages techniques (d'une SHOB inférieure à 20 m²) des services d'intérêt public (ex. transformateur).

Ceux-ci devront s'intégrer au paysage urbain environnant.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Objectif de la règle

Conserver la forme urbaine en assurant la continuité urbaine.

Expression de la règle

Les constructions (ou un élément de façade) devront être implantées :

- soit d'une limite à l'autre ;
- soit en respectant un recul de 3 m minimum par rapport à chacune des limites (~~sauf en UBa~~) ;
- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté un recul au moins égal à 3 m.

Exception :

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques d'intérêt public, d'une SHOB inférieure à 20 m², sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

~~La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant tous travaux, jusqu'au faîtage, ne doit dépasser la hauteur des immeubles les plus courants de la rue.~~

Dans le secteur S1 de l'AVAP

Règle

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics.

Constructions isolées

La hauteur absolue est fixée à 7 mètres à l'égout pour les façades et 11 mètres pour les faîtages.

Autres constructions

Les hauteurs s'inspireront des hauteurs des bâtiments les plus proches qu'ils soient limitrophes ou non.

Dans le secteur S2 de l'AVAP

Règle

La hauteur autorisée est fixée à 6 mètres pour les façades et 9 mètres pour les faîtes.

Un dépassement de 1 mètre des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égouts des toits, d'articuler l'ordonnancement architectural de la construction concernée avec le bâtiment qui la jouxte.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs hors AVAP

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant tous travaux, jusqu'au faîte, ne doit excéder 10 m.

Dans le secteur S1 de l'AVAP

Règle

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics.

Constructions isolées

La hauteur absolue est fixée à 7 mètres à l'égout pour les façades et 11 mètres pour les faîtes.

Autres constructions

Les hauteurs s'inspireront des hauteurs des bâtiments les plus proches qu'ils soient limitrophes ou non.

Dans le secteur S2 de l'AVAP

Règle

La hauteur autorisée est fixée à 6 mètres pour les façades et 9 mètres pour les faîtes.

Un dépassement de 1 mètre des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égouts des toits, d'articuler l'ordonnancement architectural de la construction concernée avec le bâtiment qui la jouxte.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs hors AVAP

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant tous travaux, jusqu'au faîte ou au sommet de toit-terrasse, est fixée à 10 m.

Dans le secteur S1 de l'AVAP

Règle

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions d'équipements publics.

Constructions isolées

La hauteur absolue est fixée à 7 mètres à l'égout pour les façades et 11 mètres pour les faîtes.

Autres constructions

Les hauteurs s'inspireront des hauteurs des bâtiments les plus proches qu'ils soient limitrophes ou non.

Dans le secteur S2 de l'AVAP

Règle

La hauteur autorisée est fixée à 6 mètres pour les façades et 9 mètres pour les faîtes.

Un dépassement de 1 mètre des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égouts des toits, d'articuler l'ordonnancement architectural de la construction concernée avec le bâtiment qui la jouxte.

ARTICLE 1NAH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs hors AVAP et dans le secteur 1 de l'AVAP

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol existant avant tous travaux, jusqu'au faîte, ne doit excéder 10 m.

Dans le secteur S2 de l'AVAP

Règle

La hauteur autorisée est fixée à 6 mètres pour les façades et 9 mètres pour les faîtes.

Un dépassement de 1 mètre des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égouts des toits, d'articuler l'ordonnancement architectural de la construction concernée avec le bâtiment qui la jouxte.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

/.../

UA 11.1 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION

/.../

Clôtures

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée. ~~La clôture est réalisée par un mur plein de 1,50 m à 2,00 m de haut.~~

Les murs traditionnels, lorsqu'ils existent en limite de propriété, ne doivent pas être détruits à l'occasion de la construction d'un immeuble et leur maintien, en totalité ou en partie, doit être recherché. Ils doivent être reconstitués en respectant un aspect identique à l'initial ou, en cas d'impossibilité, en maçonnerie enduite.

Les portails seront réalisés en bois, grille...

B. L'EVOLUTION DE L'ARTICLE UB11

JUSTIFICATION

UN MANQUE DU REGLEMENT A CORRIGER

La zone UB est la zone d'extension de l'habitat ; elle est principalement composée par de l'habitat, mais on y trouve également différentes activités urbaines (commerces, services, activités artisanales compatibles avec l'habitat, équipement public). Elle comporte plusieurs secteurs :

- **Un secteur UBa** (avec un **secteur UBai inondable**, par débordement du canal) : c'est un secteur de bâti ancien qui présente des caractéristiques très proches de la zone UA, mais le tissu urbain est plus lâche qu'en UA, le bâti n'est pas obligatoirement situé à l'alignement de voirie. L'activité maraîchère et horticole y existe encore.
- **Un secteur UBb** (avec un **secteur UBbi inondable**, par débordement du bras de l'Indre) qui correspond à la zone d'habitat pavillonnaire récent, les caractéristiques du bâti ancien ne sont plus utilisées.
- **Un secteur UBs**, où se sont développés les équipements publics sportifs et culturels.

L'article UB11, qui porte sur l'aspect extérieur des constructions, comporte, outre un paragraphe généralités, plusieurs paragraphes :

- UB11.1 - CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION
- UB 11.2 - DANS LE SECTEUR UBa UNIQUEMENT : RESTAURATION ET EXTENSION
- UB11.3 - ANNEXES (y compris abris de jardin)
- UB 11.4 - AUTRES CONSTRUCTIONS (Constructions à usage agricole, commercial, artisanal... et annexes liées à l'habitation à la fois non attenantes à la construction projetée et non visibles de l'espace public).

Or il comporte une lacune : les dispositions applicables aux restaurations et extensions des maisons existantes en secteur UBb ne sont pas clairement identifiées. Lors de projets d'extensions déposés en mairie par les habitants, le flou existe quant au paragraphe du règlement à appliquer.

Le paragraphe concernant le secteur UBa uniquement est par ailleurs adapté aux caractéristiques des autres zones UB (UBb, UBs).

LE REGLEMENT APRES MODIFICATION

L'évolution du règlement vise à modifier l'intitulé du paragraphe UB11.2 portant sur les restaurations et extensions afin qu'il s'applique à tous les secteurs UB et pas seulement au secteur UBa. Afin d'identifier directement les changements apportés, les prescriptions à supprimer sont rayées.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

/.../

~~UB 11.2 - DANS LE SECTEUR UBa UNIQUEMENT : RESTAURATION ET EXTENSION~~

/.../

III. COMPATIBILITE DU P.O.S. AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

A. L'EVOLUTION DU POS AU REGARD DE SON ECONOMIE GENERALE

La modification s'inscrit dans le respect de l'économie générale du POS. Elle respecte le parti d'aménagement (exposé pages 47 à 51 du rapport de présentation de la révision n°3 du POS).

Les objectifs de développement communal sont les suivants :

- Objectif 1 – Accueil de nouveaux habitants
- Objectif 2 – Retourner le bourg vers le canal
- Objectif 3 – Mise en valeur du patrimoine
- Objectif 4 – Une politique touristique : une image complémentaire de celle de Loches
- Objectif 5 – La circulation

Le parti d'aménagement du POS est décliné en 5 objectifs :

- 1. redéfinition des zones urbanisées avec affirmation du caractère de ces zones
- 2. Définition et organisation des zones d'urbanisation future
- 3. la préservation d'un environnement de qualité
- 4. prise en compte des risques et des nuisances
- 5. la maintien de l'activité agricole et horticole

L'évolution du POS s'inscrit en compatibilité avec ces objectifs et ne vient à l'encontre d'aucun.

B. LA COMPATIBILITE DU POS AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

La modification du POS ne vient pas à l'encontre de la stratégie de développement intercommunale de la Communauté de Communes Loches Développement traduite dans le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) et le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.).

Sans impact sur les milieux, la modification ne porte pas non plus atteinte au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne 2010-2015.

IV. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES COMPENSATOIRES

La modification a pour objectif de rendre le règlement du POS compatible avec celui de l'AVAP (chapitre I.A), et à rectifier un manque du règlement (chapitre II.B). Elle vise exclusivement à permettre une meilleure application et compréhension du règlement d'urbanisme du Plan d'Occupation des Sols. Elle ne fait que **clarifier l'existant**, et n'introduit aucune nouvelle disposition réglementaire. En outre, le plan de zonage du POS ne subit ni modification ni ajustement.

La modification ne comporte donc **pas d'impacts** sur les milieux naturels, les espaces urbanisés, l'environnement socio-économique ou encore le cadre de vie des populations, et ne porte pas atteinte aux espaces agricoles, naturels et forestiers de la commune.

Par conséquent, **aucune mesure compensatoire** n'est mise en oeuvre dans le cadre de la modification du POS, qui sera approuvée au même moment que l'AVAP.

V. EVOLUTION DE LA SUPERFICIE DES ZONES : NEANT

Aucune modification du plan de zonage existant n'est effectuée. Ainsi, il n'y a pas d'évolution de la superficie des zones.