

Saint-Pierre-des-Corps

PLU

MODIFICATION N°1

PLAN LOCAL D'URBANISME



1. Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil métropolitain du 12 décembre 2022

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,



Christian GATARD.

Département de l'Indre et Loire



St Pierre
des
Corps



Tours
métropole
Val de Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Introduction	1
I. Le contexte communal.....	3
1. Une commune du Val de Loire.....	4
2. Une commune du cœur de l'agglomération.....	7
3. Les réponses du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU	11
II. La présentation de la modification : ses justifications et de ses impacts sur le dossier de PLU	13
1. Permettre la réalisation du projet de réinvestissement du Magasin général	14
2. Réinterroger le projet d'aménagement du Vieux Saint-Pierre.....	16
2.1 Instaurer des périmètres d'attente de projet d'aménagement global sur les îlots du Vieux Saint-Pierre	16
2.2 Réduire l'emprise au sol de la zone UB	20
3. Promouvoir la qualité de la forme urbaine	22
3.1 Extension du secteur UAb	22
3.2 Prendre en compte les hauteurs existantes.....	23
3.3 La préservation des cœurs d'îlots	25
3.4 Introduire la notion de pleine terre	27
3.5 Interdire les constructions modulaires	28
3.6 Interdire les pylônes de téléphonie mobile	29
4. Corriger une erreur de zonage, et améliorer quelques rédactions réglementaires et transcriptions graphiques	30
4.1 Corriger une limite entre les zones UX et UC	30
4.2 Unifier l'emprise au sol de la zone UC	31
4.3 préciser et ajuster la règle des clôtures	32
4.4 Assouplir les règles de toiture pour les annexes.....	34
4.5 Assouplir les règles de stationnements vélos	34
4.6 Clarifier la rédaction de l'article 2 de la zone UX.....	37
4.7 Porter sur le plan de zonage les informations concernant les périmètres d'attente de projet global existants.....	38
III. Les impacts sur l'environnement.....	39

Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Pierre-des-Corps a été approuvé le 19 novembre 2018.

Depuis cette date, il a fait l'objet d'une mise à jour en juin 2019.

Le PLU est un outil de planification amené à évoluer afin d'être adapté aux mutations diverses qui s'imposent ou sont désirées par la commune pour mettre en œuvre sa politique d'aménagement.

La Ville de Saint-Pierre-des-Corps souhaite aujourd'hui adapter son document d'urbanisme afin de permettre le réinvestissement du Magasin général, de réfléchir au projet d'urbanisation du quartier typique du Vieux Saint-Pierre, de prendre en compte les nouvelles préoccupations environnementales, notamment en termes de non artificialisation des sols, et apporter un certain nombre d'améliorations à son règlement (écrit et plan de zonage).

Ces adaptations du document d'urbanisme ne font pas l'objet d'une révision (L153-31 du code de l'urbanisme) mais d'une modification car elles ne consistent pas à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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 ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

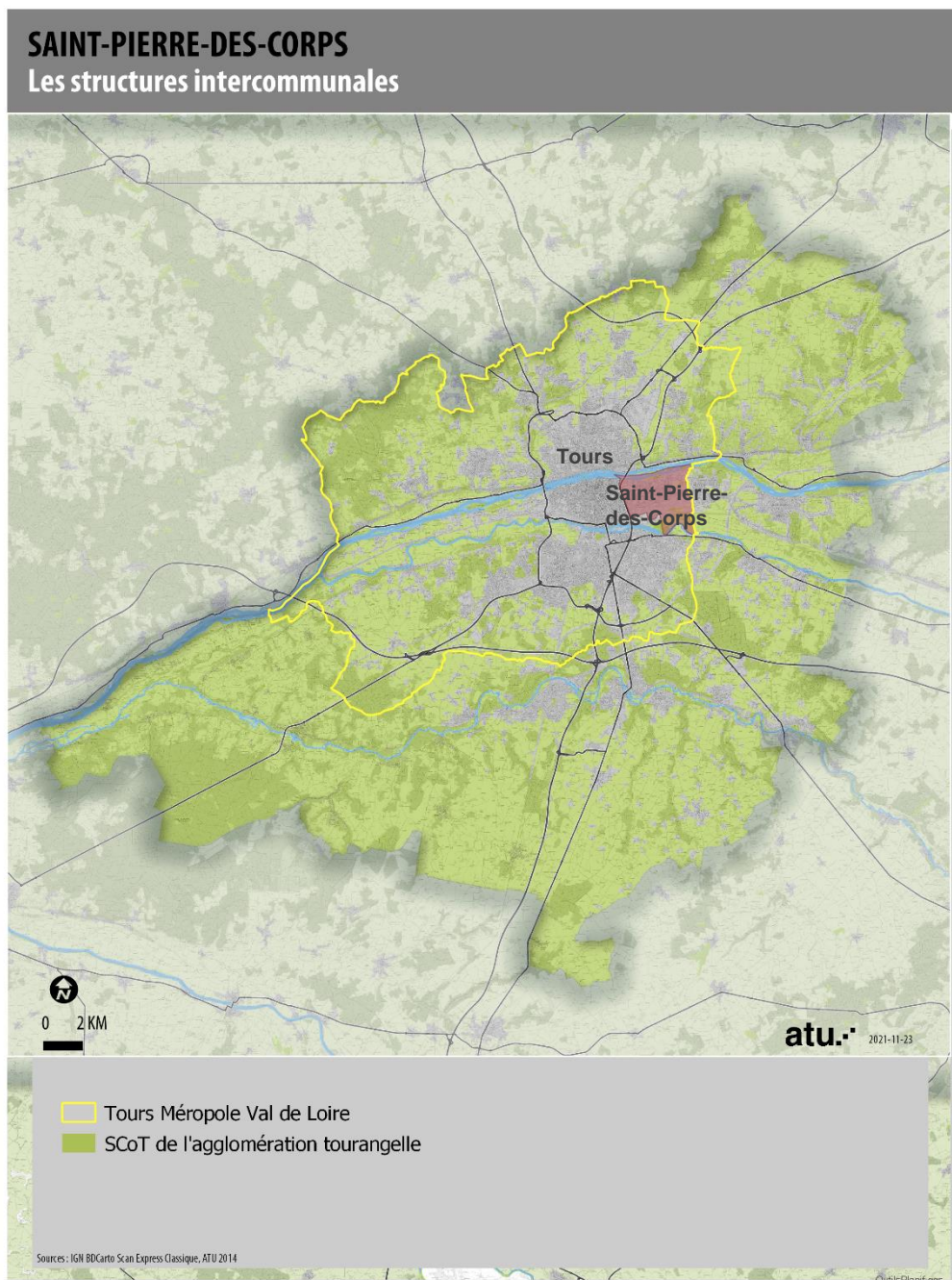
Cette modification fera l'objet d'une enquête publique car elle diminue des droits à construire (art. L153-41 du code de l'urbanisme).

Suite à une demande au cas par cas auprès de la MRAE, la présente modification n'est pas soumise à évaluation environnementale car elle n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (Décision du 18 mars 2022).

I. Le contexte communal

Saint-Pierre-des-Corps est une commune du Val de Loire située au cœur de l'agglomération tourangelle. Son histoire est très liée à la présence de l'activité ferroviaire qui lui a donné une grande partie de ses caractéristiques.

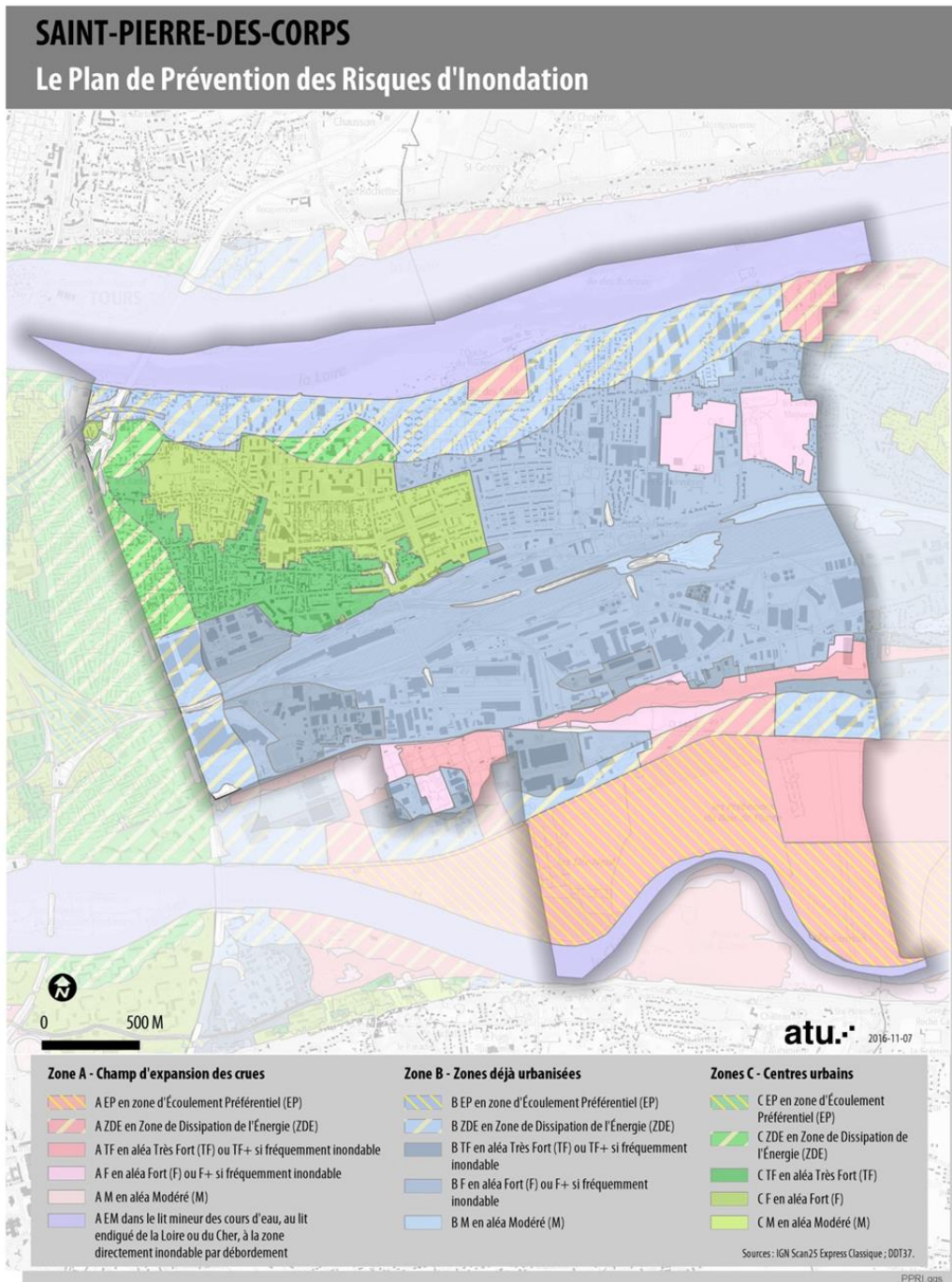
Les éléments présentés ci-après sont des extraits et une mise à jour des informations contenues dans le rapport de présentation du PLU pouvant éclairer les raisons de la présente modification.



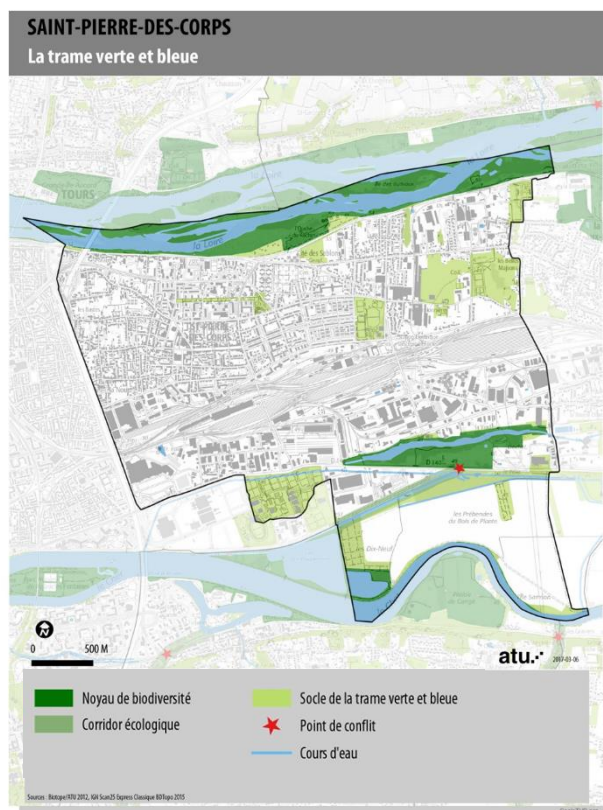
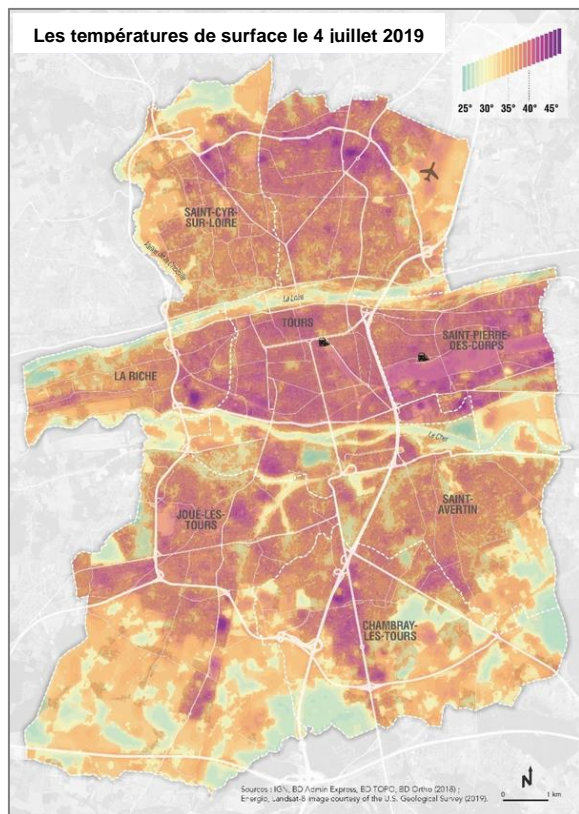
1. Une commune du Val de Loire

Saint-Pierre-des-Corps fait partie du Val de Loire, vaste territoire inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco en tant que paysage culturel vivant, de Sully-sur-Loire (45) à Chalonnes-sur-Loire (49).

Son territoire est entièrement soumis à des risques d'inondation. Il est couvert par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation du Val de Tours-Val de Luynes dont la révision a été approuvée par arrêté préfectoral du 18 juillet 2016.



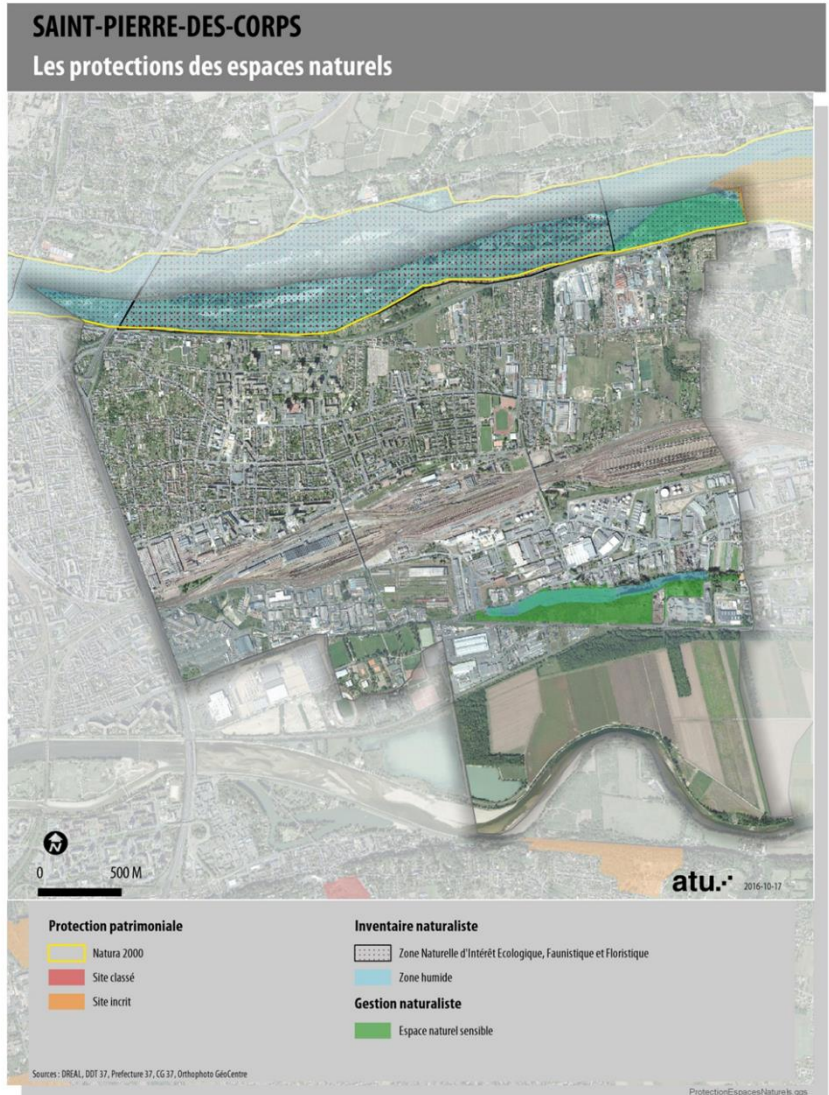
Le territoire communal est dominé par les espaces urbanisés : quartiers d'habitation et grands ensembles, zones d'activité, réseau ferroviaire, espaces d'équipements, etc. Cette configuration facilite la création d'îlots de chaleur. Cependant, la nature trouve sa place dans les interstices urbains : jardins familiaux ou privés dans les cœurs d'îlots, quelques cultures dans la plaine alluviale du Cher, présence de la Loire et du Cher ainsi que de cours d'eau plus modestes avec leur faune et leur végétation associées dont quelques boisements, des espaces herbacés. Cette nature rare est d'autant plus précieuse.



La présence d'espaces riches en biodiversité a cependant été reconnue sur le territoire communal :

Deux sites Natura 2000 se superposent en partie nord du territoire communal (vallée de la Loire). Il s'agit de la ZSC FR2400548 la Loire de Candès-Saint-Martin à Mosnes et de la ZPS FR2410012 Vallée de la Loire d'Indre-et-Loire.

Deux Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ont été inventoriées dans le lit de la Loire et un Espace Naturel Sensible a été défini pour la Boire et ses abords au sud du territoire.



2. Une commune du cœur de l'agglomération

La ville de Saint-Pierre-des-Corps est entièrement construite dans la varenne entre Loire et Cher. Située en amont de Tours, la ville a participé au développement de l'agglomération par l'arrivée du chemin de fer en 1844. Elle a aussi "protégé" la ville-centre des risques d'inondation par la construction de la digue du canal inauguré en 1928.

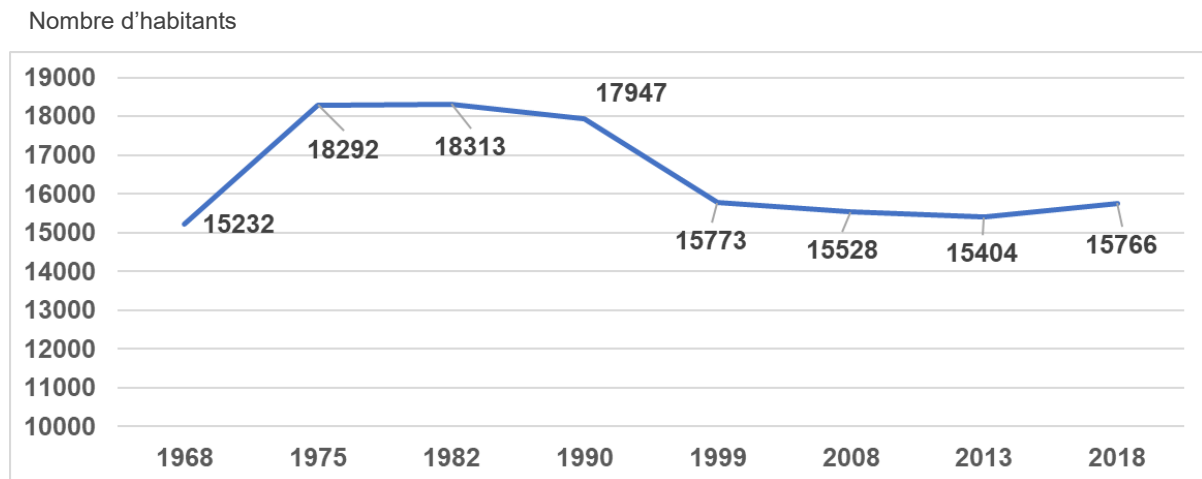
Ces événements historiques ont particulièrement marqué le développement de la commune mais un autre événement viendra bouleverser l'image de Saint-Pierre-des-Corps, la seconde guerre mondiale qui détruira 85% du territoire bâti, les bombardements visant les entrepôts de la gare. Dans les faits, la ville est jeune, son développement démographique, économique et spatial est fortement empreint de l'histoire ferroviaire.

Au début des années 1970 la construction de l'autoroute A10 remplacera le canal et renforcera la coupure entre Saint-Pierre-des-Corps et la Ville-centre de l'agglomération, Tours.

La géographie physique, a aussi influencé les modes de vie. La varenne, terre fertile, a permis le développement du maraîchage et a instauré la culture du jardinage, activité encore très présente en cœur d'îlot principalement à l'Ouest de la ville dans le secteur dit "du Vieux Saint-Pierre".

→ Mise à jour de quelques données sociodémographiques

En 2018, la population de Saint-Pierre-des-Corps s'élevait à 15 766 habitants. Elle connaissait un léger regain après un creux d'une vingtaine d'années.

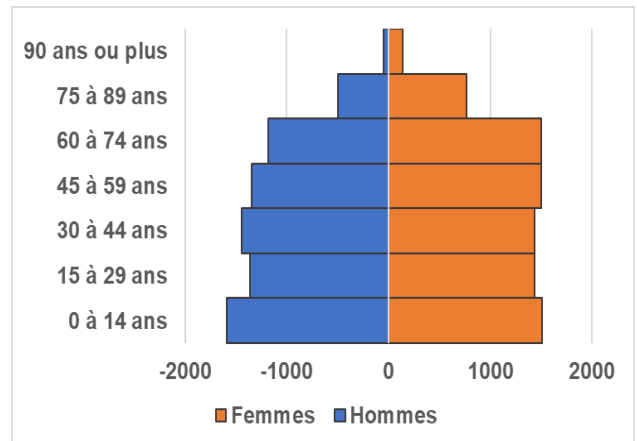


Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

C'est une population plutôt familiale. La présence d'enfants se retrouve dans le nombre de personnes par ménage qui est nettement plus élevé que celui de la Métropole dans son ensemble (respectivement 2,16 et 1,96).

Cependant, cette population connaît elle aussi une évolution vers un vieillissement. Le nombre de personnes de 60-75 ans est semblable à celui des tranches d'âges plus jeunes et les retraités sont la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée.

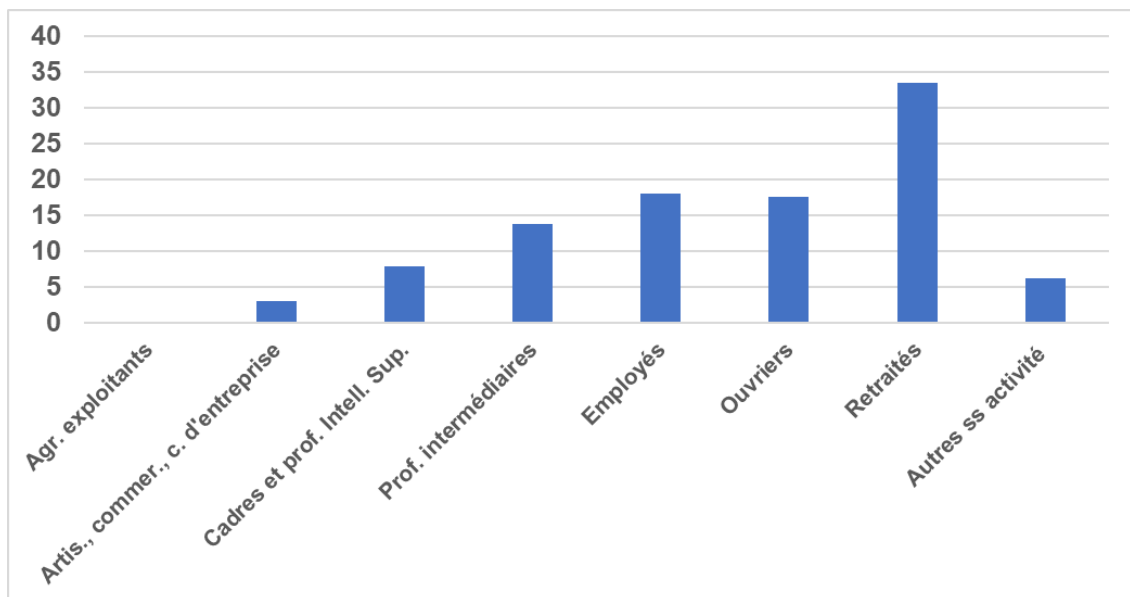
Structure par âges



Source : Insee, RP2018 exploitation principale

Socialement, la commune est caractérisée par une présence forte des ouvriers, à part égale avec les employés (entre 15% et 20%).

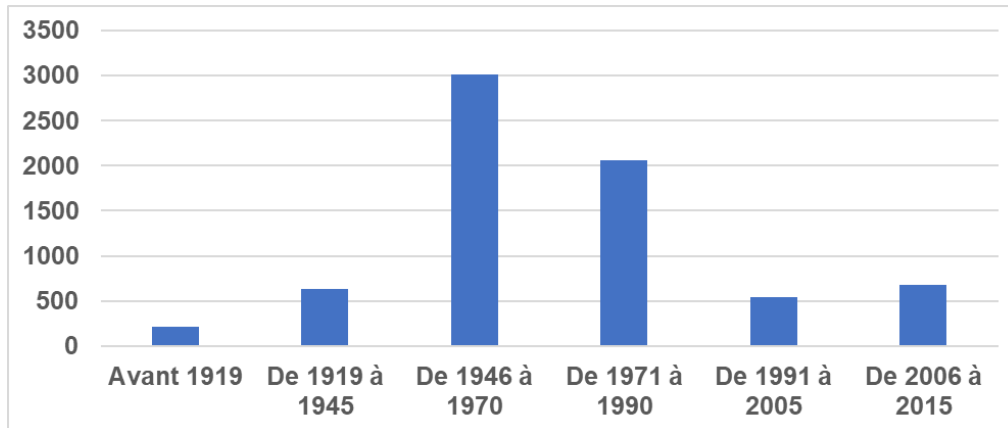
Part (%) des ménages selon la CSP de la personne de référence en 2018



Source : Insee, RP2018 exploitation complémentaire

En 2018, le parc de logements s'élève à 7 960. Il a connu sa période de plus forte croissance avec la reconstruction d'après-guerre et celle du développement des grands ensembles.

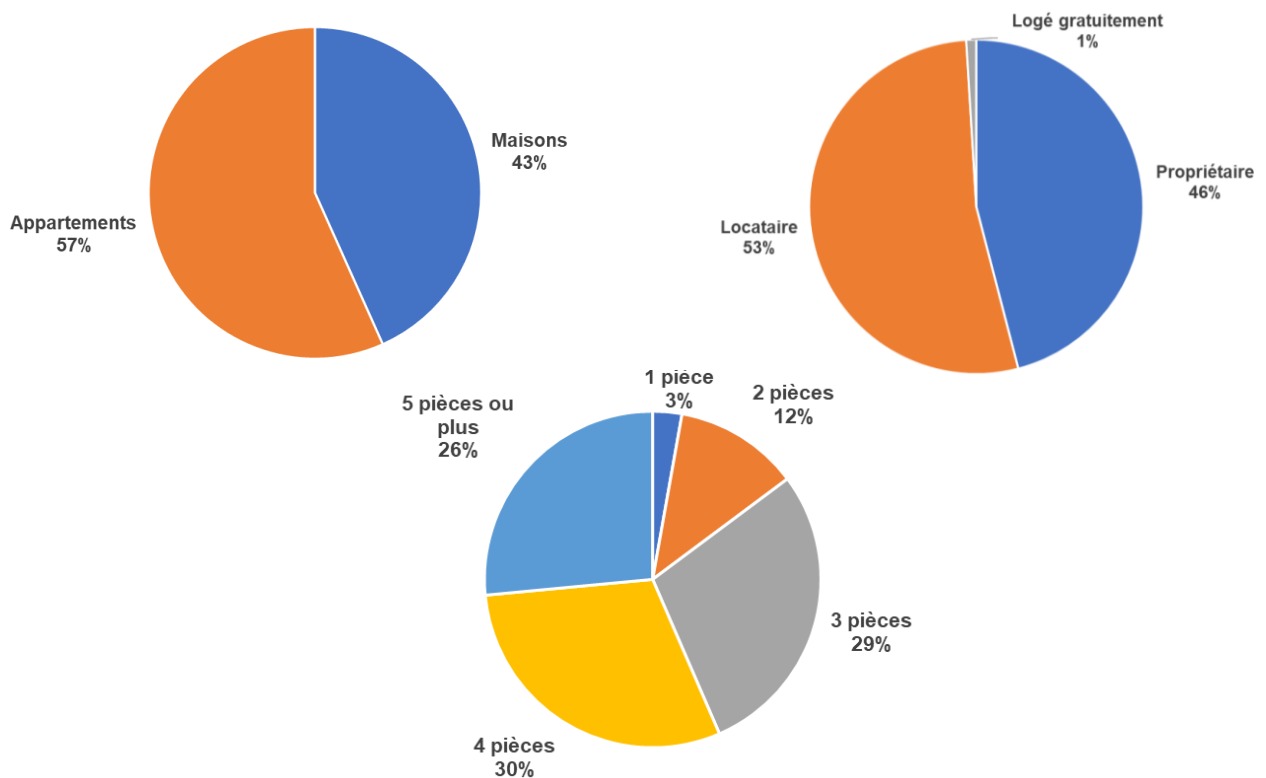
Évolution du nombre de logements



Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

Ce parc est diversifié. Il est composé de plus d'appartements que de maisons et de légèrement plus de logements en location que de logements occupés par leurs propriétaires. La part des logements sociaux est importante puisque qu'ils représentent 39% des logements (RP 2018) La taille des logements est relativement équilibrée.

Les caractéristiques du parc de logements



Sources : Insee, RP2018, exploitations principales

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

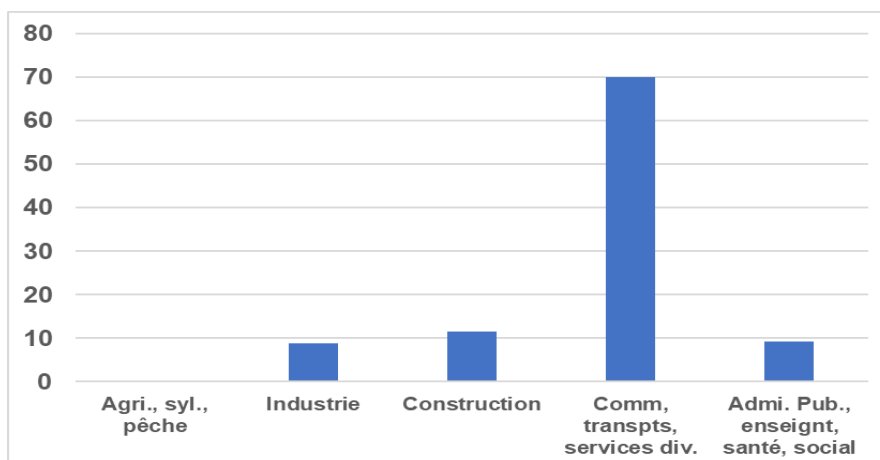
Au regard des caractéristiques du parc de logements de Saint-Pierre-des-Corps, l'ambition inscrite dans le PLH3 est de ralentir le rythme de construction par rapport au PLH2. Ainsi l'objectif de production est de 390 logements sur la période 2018-2023 dont 158 logements sociaux.

Quelques vues de l'espace urbain



L'activité économique de la commune est fortement impactée par la présence de l'activité ferroviaire. Près des trois quarts des établissements sont classés parmi ceux relevant du commerce, des transports et des services divers.

Part (%) des établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé



Source : Insee, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié)
Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.

3. Les réponses du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU

L'ambition déclinée dans le PADD est de faire participer activement la ville à la dynamique urbaine du cœur d'agglomération tout en améliorant les conditions de vie des Corpopétrussiens et en intégrant son futur dans une stratégie d'anticipation et de résilience face au risque d'inondation. Quatre enjeux majeurs sous-tendent ainsi le projet d'aménagement et de développement durable urbain de la ville :

- une approche renouvelée de la gestion des risques naturels et technologiques ;
- le maintien de la dynamique démographique ;
- l'ouverture de la ville sur son environnement (naturel, urbain, intercommunal) tout en gardant son identité ;
- la combinaison des fonctions d'agglomération et l'urbanisme de proximité.

Face à ces enjeux, les axes de projets sont les suivants :

Axe 1. Permettre l'évolution de la ville en respectant l'identité et la cohérence urbaine :

- un centre urbain à large échelle ;
- un projet urbain préservant les caractéristiques des cœurs d'îlot du Vieux Saint-Pierre ;
- le Quartier de la Morinerie au cœur d'une continuité urbaine à valoriser ;
- préserver les typologies bâties identitaires.

Axe 2. Assurer l'accessibilité de la ville à toutes les échelles :

- ouvrir la ville sur l'agglomération et articuler les différents quartiers ;
- organiser le développement urbain pour rendre efficaces les transports collectifs ;
- renforcer le maillage du territoire par les circulations douces.

Axe 3. Rester une ville active et attractive pour les habitants

- rester un territoire d'accueil pour les actifs et les familles en adaptant la production de logements ;
- accompagner le développement de la ville par une offre de services et d'équipements proportionnée ;
- maintenir des quartiers vivants à travers la mixité des fonctions et une offre commerciale diversifiée.

Axe 4. Rester une ville active et attractive pour l'activité économique :

- Atlantes/Grands Mortiers : un pôle économique métropolitain ;
- requalifier le parc d'activités industrielles et ferroviaires des Yvaudières ;
- valoriser le parc d'activités de la Boire ;
- la Morinerie : une activité économique compatible avec un quartier en mutation
- développer le potentiel touristique

Axe 5. Mieux vivre avec son environnement :

- mieux vivre avec le risque d'inondation ;
- mieux vivre avec les risques industriels et technologiques ;
- la ville nature (protéger le capital végétal et paysager des continuités écologiques) ;
- la ville nourricière : préserver l'agriculture et les jardins familiaux ;
- la ville économe des ressources naturelles.



Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

Ville du cœur métropolitain, Saint-Pierre-des-Corps est à ce titre amenée à se développer. Mais ville entièrement localisée en zone inondable, ses possibilités d'extension strictement définies par le PPRI sont très limitées, ce qui garantit de fait une faible consommation d'espace.

Dès lors la volonté municipale est d'opter pour un urbanisme de qualité préservant les caractéristiques urbaines des quartiers, intégrant le risque d'inondation tout en organisant les possibilités de construire pour répondre à des besoins fonciers liés exclusivement à la production de logements.

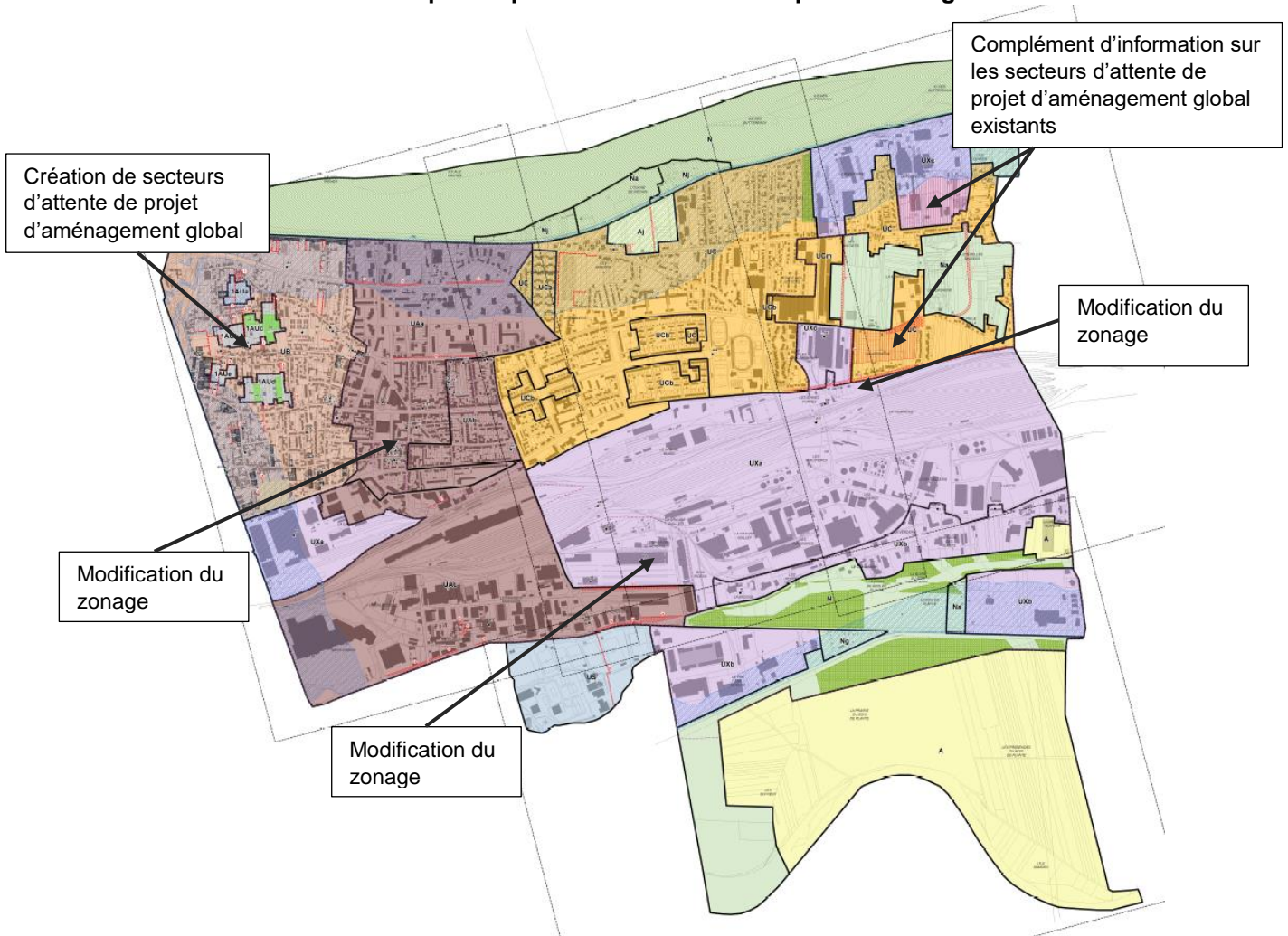
Le potentiel de construction de logements est estimé entre 600 et 800 à l'échéance du PLU :

- ils seront produits dans l'enveloppe urbaine ;
- des densités plus importantes seront maintenues dans le cœur de ville ;
- une densité de 25 logements à l'hectare sera recherchée dans les espaces libres ;
- une partie de la construction de logement sera permise par la mutation de la zone d'activités de la Morinerie ;
- les règles d'emprise au sol sont à adapter dans le Vieux Saint-Pierre.

II. La présentation de la modification : ses justifications et de ses impacts sur le dossier de PLU

La modification comporte des adaptations qui concerne le plan de zonage et le règlement. Elles sont développées ci-après par thématiques.

Localisation des secteurs impactés par les modifications du plan de zonage



1. Permettre la réalisation du projet de réinvestissement du Magasin général

Le Magasin général a été construit par la Compagnie des chemins de fer de Paris-Orléans, entre 1924 et 1926, pour regrouper ses magasins d'approvisionnement. À la fin des années 1930, la SNCF en a fait un lieu d'approvisionnement pour tout le sud-ouest de la France. Des milliers de pièces, étaient stockées dans cette cathédrale de béton armé. Le Magasin général a été fermé en 2006.

Ce site de 15 ha est desservi par le rail, il est situé à proximité de l'autoroute A10 et du TGV.

La toiture avec ses sheds conoïdes dessinés par Eugène Freyssinet est remarquable. C'est pourquoi le PLU a identifié ce bâtiment à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Enfin, lors de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture du 18 juin 2019, le Magasin général a été labellisé « architecture contemporaine remarquable », label créé par la loi du 7 juillet 2016.



Le projet de réhabilitation et de réinvestissement du Magasin général de la SNCF en « campus en biotechnologie » montre la nécessité d'ouvrir le champ des possibles pour accueillir un projet qui ne soit pas seulement industriel mais comporte aussi de nouvelles fonctions (hébergement, activités commerciales, activités de services, etc.). C'est pourquoi le classement de ce terrain au PLU est modifié et passe de UXa (zone d'activités économiques - secteur d'activités des Yvaudières) en UAc (zone du cœur de ville – secteur à vocation d'activités et d'équipements) comme les terrains voisins situés au sud et à l'ouest.

L'élargissement du secteur UAc concerne aussi des terrains voisins qui selon l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pourraient évoluer dans leur occupation du sol. Le nord du site, le long des voies ferrées, est lui destiné à rester industriel.

Ce nouveau classement va dans le sens du projet décrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU qui avait déjà envisagé l'extension de la centralité au sud des voies et en particulier sur ces terrains.

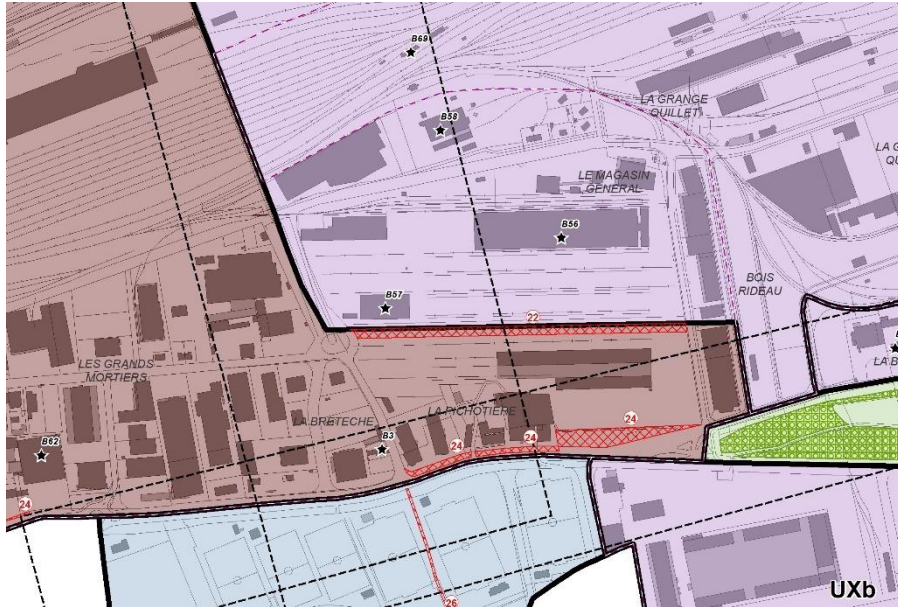
Il permettra la réalisation d'un projet qui, en compatibilité avec l'OAP du secteur, favorisera notamment :

- l'organisation des perméabilités nord/sud et est/ouest (continuité de la rue des Grands Mortiers et sa mutation en axe urbain) ;
- la conservation et la valorisation du Magasin général et de ses attributs patrimoniaux dont le jardin des portiques ;
- la valorisation de l'entrée du cœur métropolitain.

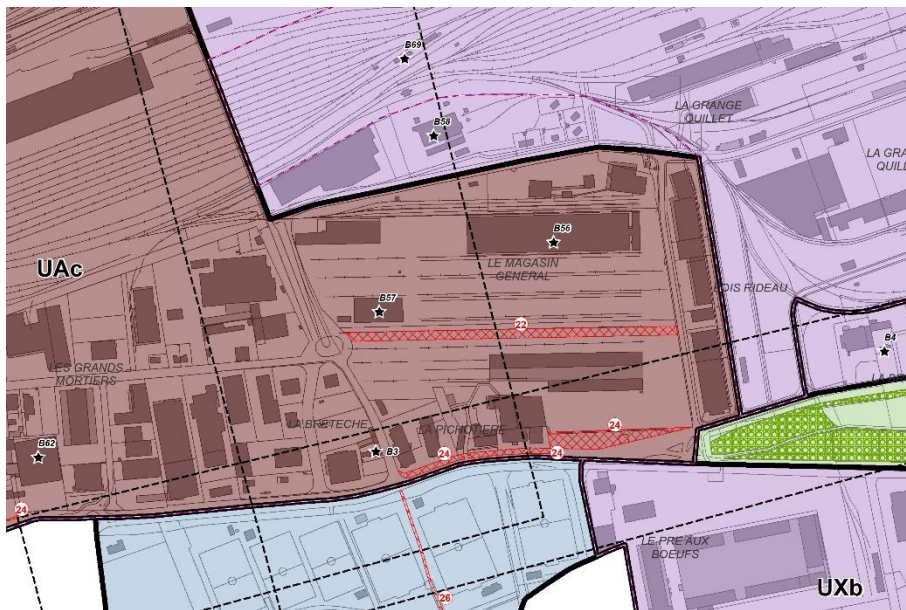
➔ Impacts sur le dossier de PLU

Le plan de zonage est impacté.

Plan de zonage avant la modification



Plan de zonage après la modification



2. Réinterroger le projet d'aménagement du Vieux Saint-Pierre

Le Vieux Saint-Pierre qui s'étend entre l'autoroute A10 et le centre-ville correspond à une entité spécifique de la commune qui s'est constituée dans les années 1950 après la dernière guerre. Il est constitué d'îlots organisés autour de jardins privatifs ou familiaux. Ces dernières années des opérations de logements sont venues occuper ces espaces avec des densités plus importantes.

2.1 Instauration des périmètres d'attente de projet d'aménagement global sur les îlots du Vieux Saint-Pierre

Rappel du rapport de présentation du PLU (tome 2) :

« Le secteur du Vieux Saint-Pierre est caractérisé par une organisation spatiale autour de quatre rues principales orientées Est/Ouest : Paul Vaillant-Couturier, Gambetta, Gabriel Péri et Pierre Sépard. La trame viaire Nord/Sud est plus aléatoire, elle est le résultat de la reconstruction d'après-guerre de venelles desservant de petites opérations ou activités souvent perpendiculaires à l'axe principal des voies. Souvent en impasse, ces opérations inscrites au fil du temps ont laissé des superficies importantes aux jardins privés ou collectifs en cœurs d'îlots.

Ces îlots sont aujourd'hui caractérisés par :

- Une trame végétale précieuse : parcs, arbres repères (fruitiers, noyers), jardins collectifs bien appropriés et sources de liens sociaux.
- Un bâti périphérique qui dessine les contours des îlots, destiné principalement à l'habitat (dans la diversité de ses formes, habitat individuel, habitat intermédiaire...), de rares entreprises de type artisanat local.
- Des accès discrets, des dessertes par des rottes.
- Une typologie bâtie variée et certaines opérations de lotissements anciens groupés (maisons ouvrières, pavillons des années 30 et 40, maisons de maître, petits immeubles, etc.).
- Une ambiance paisible en dehors des axes de circulation. »

Le PLU prévoit l'urbanisation, encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), des principaux cœurs d'îlot qui ont été classés en zone à urbaniser.

La municipalité élue en juin 2020, soucieuse de la préservation du cadre de vie, désire prendre le temps de la réflexion sur l'évolution des derniers cœurs d'îlot du Vieux-Saint-Pierre. C'est pourquoi elle souhaite mettre en place des périmètres d'attente de projet d'aménagement global (article L151-41 5° du code de l'urbanisme) sur les îlots classés en zone à urbaniser (1AU).

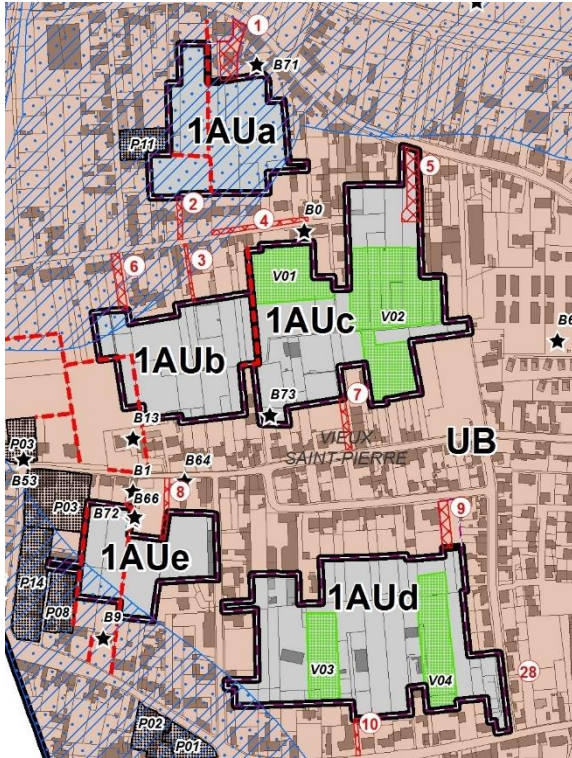
Cela a pour effet de geler pendant cinq ans la réalisation d'aménagement sur ces sites à l'exception de l'évolution limitée des constructions existantes. Au bout de ces cinq années, si le PLU n'a pas intégré les nouveaux projets, les périmètres d'attente de projet global ne s'opposeront plus aux autorisations d'urbanisme.

➔ **Impacts sur le dossier de PLU**

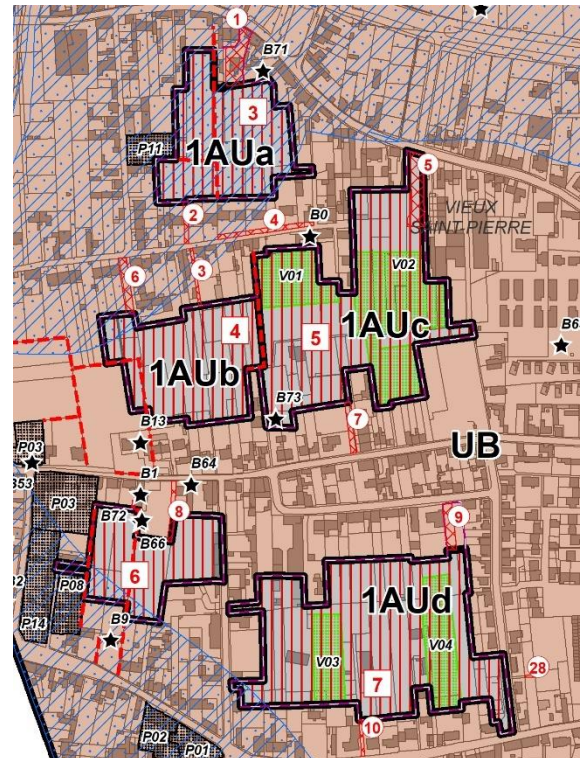
Les pièces du PLU impactées sont :

- le plan de zonage ;
- le règlement de la zone 1AU.

Plan de zonage avant la modification



Plan de zonage après la modification



Secteur de projet N° 3 à 7 :

Les extensions des constructions existantes et les annexes sont autorisées pour une emprise au sol maximale de 25m² sous réserve de respecter les prescriptions du PPRi
(Date d'échéance : 5 ans après l'approbation de la Modification N°1 du PLU)

Rapport de présentation

Zone 1AU

Article	Règlement avant la modification	Règlement après la modification
<p>2. occupations ou utilisations du sol autorisées</p>	<p>Toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles interdites à l'article 1 sous réserves : ...</p>	<p>Toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles interdites à l'article 1 sous réserves : ... Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global, seules sont autorisées, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI, les extensions et les annexes d'une emprise au sol maximale de 25 m².</p>
<p>9. Emprise au sol des constructions</p>	<p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet dont seront exclus les surfaces des parcs et jardins à préserver inscrits sur la liste des éléments à préserver et valoriser au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ainsi que les espaces végétalisés à intégrer au projet. (cf OAP)</p> <p>Extensions Les extensions de bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996 et conduisant à dépasser les plafonds indiqués dans la règle générale sont limitées à: - 50 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25m². - 30% de leur emprise au sol pour les constructions à usage d'activités économiques et de services, annexes comprises</p>	<p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet dont seront exclus les surfaces des parcs et jardins à préserver inscrits sur la liste des éléments à préserver et valoriser au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ainsi que les espaces végétalisés à intégrer au projet. (cf OAP)</p> <p>Extensions Les extensions de bâtiments existants à la date du 21 novembre 1996 et conduisant à dépasser les plafonds indiqués dans la règle générale sont limitées à: - 50 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension des pièces d'habitation ne pouvant dépasser 25m². - 30% de leur emprise au sol pour les constructions à usage d'activités économiques et de services, annexes comprises</p> <p>Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement global, l'emprise au sol maximale des extensions et les annexes autorisées est, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI, de 25 m².</p>

2.2 Réduire l'emprise au sol de la zone UB

Rappel du rapport de présentation du PLU (tome 1) :

« La zone UB correspond au quartier du Vieux Saint-Pierre localisé à l'Ouest du centre-ville. Elle s'établit du Nord au Sud entre les quais de la Loire et la rue des Ateliers. Elle est bordée à l'Ouest par l'avenue Pompidou.

Elle est constituée majoritairement de constructions individuelles de type "maisons de ville", accompagnées de jardins privés.

C'est un espace urbain dont l'identité est liée à la présence d'une importante trame végétale et d'un réseau de petits cheminements (les rottes).

Les principales dispositions règlementaires ont pour objectifs de :

- Permettre une plus grande adaptabilité des bâtiments existants.
- Protéger les éléments bâtis et végétaux de qualité.
- Préserver la morphologie du quartier en termes de hauteur et d'implantation des constructions.

La partie Nord de la zone est répertoriée en zone de dissipation d'énergie (ZDE) dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (PPRi). À ce titre les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont strictement limitées. »

Les opérations récentes ont entraîné une augmentation de la densité de certains îlots mais surtout chaque opération et chaque construction augmente l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols. Les impacts en sont une diminution des espaces de jardins qui participent au caractère du quartier, la création d'îlots de chaleur et des difficultés de gestion des eaux pluviales plus importantes.

Afin de maîtriser cette évolution, et dans la ligne directrice qui consiste à mettre un frein au rythme d'urbanisation trop rapide de ce quartier, la municipalité a décidé de ramener l'emprise au sol maximale autorisée de 50% à 20% pour les constructions à usage de logement et de 60% à 50% pour les constructions à usage d'activité économique.

Cependant, des extensions limitées restent possibles pour les constructions existantes à usage d'habitation ayant déjà dépassé ce nouveau seuil.



➔ **Impacts sur le dossier de PLU**

Le règlement de la zone UB est impacté.

Zone UB

Article	Règlement avant la modification	Règlement après la modification
9. Emprise au sol des constructions	<p>Constructions nouvelles : ... Sous réserve de dispositions contraires du PPRi, - L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie du terrain pour les constructions de logements et 60% pour les activités. - L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 9 m².</p> <p>Extensions : - Si le plafond est déjà atteint, une emprise au sol supplémentaire à 25m² par rapport à l'emprise au sol existante à la date du 21/11/1996 est autorisée dans les conditions fixées par le PPRi. ...</p>	<p>Constructions nouvelles : ... Sous réserve de dispositions contraires du PPRi, - L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 20% de la superficie du terrain pour les constructions de logements et 50% pour les activités. - L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 9 m².</p> <p>Extensions : - Pour les constructions à usage d'habitation, si le plafond de 20% est déjà atteint, une emprise au sol supplémentaire de 30 m² est autorisée dans la limite de 40% du terrain et dans le respect des prescriptions du PPRi. La date de référence est la date d'approbation de la modification n°1. ...</p>

3. Promouvoir la qualité de la forme urbaine

Un certain nombre d'améliorations réglementaires permettront de promouvoir la qualité de la forme urbaine en prenant mieux en compte l'environnement dans lequel s'inséreront les nouvelles constructions.

3.1 Extension du secteur UAb

Rappel du rapport de présentation du PLU (tome 1) :

« Le centre-ville a largement amorcé sa mutation. Il regroupe la plus grande concentration de fonctions (administrative, habitat, commerce, service...) et de formes urbaines (collectif sous forme de tours ou de barres, maisons attachées, maisons individuelles...).

Si la majorité des bâtiments datent d'avant les années 1975, les deux dernières décennies ont vu des opérations changer le caractère de "ville jardin" d'autrefois.

La présence de la gare TGV a joué et joue toujours un rôle important dans cette mutation qui est visible principalement dans la partie Sud du centre-ville limitrophe aux voies ferrées.

Les enjeux

- La conservation d'un équilibre entre la "ville haute" et les quartiers de maisons individuelles
- La préservation d'une trame végétale de qualité en cœur d'îlot
- L'affirmation des liens (physiques et visuels) entre le centre et la gare »

La zone UA comporte un secteur UAb dans lequel de nombreuses maisons implantées le long des voies ménagent des cœurs d'îlots jardinés. La densité autorisée y est moins grande que dans le reste du centre-ville, en particulier que dans le secteur UAa.

Or ont été classés en secteur UAa des îlots présentant peu ou prou les mêmes caractéristiques que ceux classés en UAb. De plus, l'îlot constitué autour de la rue Pierre Sémard comporte plusieurs maisons de ville protégées par le PLU en tant que patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

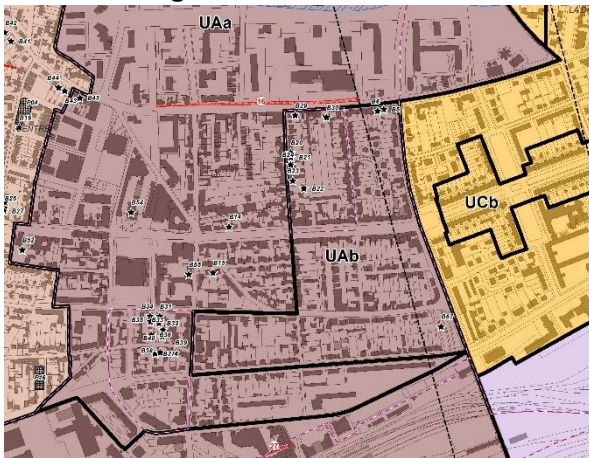


La volonté de conserver l'équilibre entre la « ville haute » et les quartiers de maisons individuelles ainsi que la préservation d'ambiances très caractéristiques de l'histoire urbaine de Saint-Pierre-des-Corps amène à modifier le zonage de ces îlots de UAa en UAb.

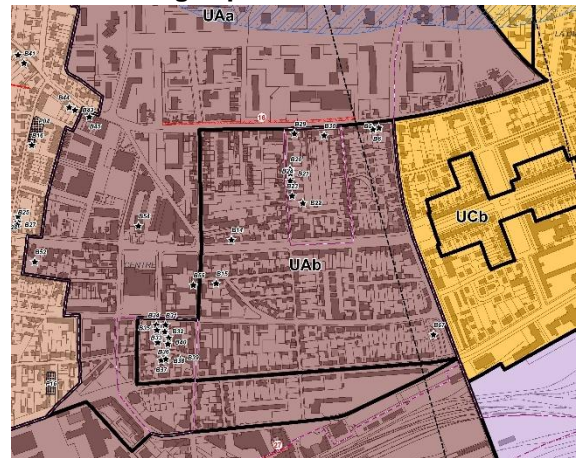
➔ **Impacts sur le dossier de PLU**

Le plan de zonage est impacté.

Plan de zonage avant la modification



Plan de zonage après la modification



3.2 Prendre en compte les hauteurs existantes

Dans les quartiers à dominante résidentielle, la volonté de de mieux insérer les constructions nouvelles dans leur environnement, conduit à demander de tenir compte de la hauteur des constructions dans le voisinage.

Seul le secteur UAa, correspondant à l'hypercentre n'est pas concerné. Sa forme urbaine haute et diversifiée ne nécessite pas une telle protection. De plus son urbanisation est appelée à muter au fil des opérations.

➔ **Impacts sur le dossier de PLU**

Le règlement des zones UA (secteur UAb), UB et UC est impacté.

Zone UA

Article	Règlement avant la modification	Règlement après la modification
10. Hauteur maximale des constructions des constructions	<p>...</p> <p>DANS LE SECTEUR UA A L'EXCEPTION DE LA ZONE UAc</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est de 12,50 mètres (R+3+C) • Toute construction en retrait couronnant le bâtiment, devra s'insérer dans un angle à 45° sur toutes ses façades ou respecter des proportions harmonieuses avec la partie principale du bâtiment. <p>...</p>	<p>...</p> <p>DANS LA ZONE UA A L'EXCEPTION DU SECTEUR UAc</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est de 12,50 mètres (R+3+C). • Toute construction en retrait couronnant le bâtiment, devra s'insérer dans un angle à 45° sur toutes ses façades ou respecter des proportions harmonieuses avec la partie principale du bâtiment. <p>De plus, dans le secteur UAb, la hauteur des constructions doit être accordée avec celle des constructions du voisinage.</p> <p>...</p>

Zone UB

Article	Règlement avant la modification	Règlement après la modification
10. Hauteur maximale des constructions des constructions	<p>...</p> <p>Règle générale</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m (R+2+C) • Le long de l'avenue Pompidou la hauteur maximale des bâtiments d'activité est fixée à 12 m. • Le long des voies dont la largeur d'emprise est inférieure à 6m, la hauteur maximale des constructions, sur une profondeur de 3 m à partir de l'alignement, doit être au plus égale à la largeur d'emprise de la voie sans pouvoir dépasser 4m. <p>...</p>	<p>...</p> <p>Règle générale</p> <p>La hauteur des constructions doit être accordée avec celle des constructions du voisinage.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m (R+2+C) sous réserve d'être compatible avec l'environnement. • Le long des voies dont la largeur d'emprise est inférieure à 6m, la hauteur maximale des constructions, sur une profondeur de 3 m à partir de l'alignement, doit être au plus égale à la largeur d'emprise de la voie sans pouvoir dépasser 4m. • Le long de l'avenue Pompidou la hauteur maximale des bâtiments d'activité est fixée à 12 m. <p>...</p>

Zone UC

Article	Règlement avant la modification	Règlement après la modification
10. Hauteur maximale des constructions des constructions	<p>...</p> <p>DANS LA ZONE UC L'EXCEPTION DU SECTEUR UCm</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m (R+2+C) • la hauteur des constructions sur rue sera au moins égale à la hauteur de la plus basse des constructions principales situées sur les parcelles contigües sans pouvoir être inférieure à 4 m. • Le long des voies dont la largeur d'emprise est inférieure à 6m, la hauteur maximale des constructions, sur une profondeur de 3 m à partir de l'alignement, doit être au plus égale à la largeur d'emprise de la voie sans pouvoir dépasser 4m. <p>...</p>	<p>...</p> <p>DANS LA ZONE UC L'EXCEPTION DU SECTEUR UCm</p> <p>La hauteur des constructions doit être accordée avec celle des constructions du voisinage.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m (R+2+C) sous réserve d'être compatible avec l'environnement. • la hauteur des constructions sur rue sera au moins égale à la hauteur de la plus basse des constructions principales situées sur les parcelles contigües sans pouvoir être inférieure à 4 m. • Le long des voies dont la largeur d'emprise est inférieure à 6m, la hauteur maximale des constructions, sur une profondeur de 3 m à partir de l'alignement, doit être au plus égale à la largeur d'emprise de la voie sans pouvoir dépasser 4m. <p>...</p>

3.3 La préservation des cœurs d'îlots

Dans les quartiers à dominante résidentielle, la présence de cœurs d'îlots jardinés est un des éléments de la qualité urbaine et de la présence de la nature au sein de la ville. La volonté de mieux insérer les constructions nouvelles dans leur environnement et de préserver cette ambiance jardinée, conduit à demander que les nouvelles constructions principales soient implantées dans une bande constructible de 20 mètres de profondeur à partir de l'alignement de voirie.

Seul le secteur UAa, correspondant à l'hyper centre n'est pas concerné. Sa forme urbaine haute et diversifiée ne nécessite pas une telle protection. De plus son urbanisation est appelée à muter au fil des opérations.



→ Impacts sur le dossier de PLU

Le règlement des zones UA (secteur UA_b), UB et UC est impacté.

Zone UA

Article	Règlement avant la modification	Règlement après la modification
6. Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>... DANS LA ZONE UA, A L'EXCEPTION DE LA ZONE UA_c Règle générale</p> <ul style="list-style-type: none"> • La recherche de la meilleure implantation se fera en tenant compte de l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue. Cette disposition s'entend non seulement pour l'implantation au sol du bâtiment principal mais aussi pour la hauteur de la façade et le volume visible depuis l'espace public. • En fonction de la prise en compte de tous ces éléments un retrait maximal de 5 m depuis l'alignement est autorisé. • Lorsque les constructions principales sont implantées à l'alignement, des décrochements pourront être demandés pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour intégrer les obligations en termes d'accessibilité, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée, pour tenir compte de l'implantation d'une construction voisine. <p>...</p>	<p>... DANS LA ZONE UA, A L'EXCEPTION DES SECTEURS UA_a et UA_c :</p> <p>Règle générale</p> <p>- Les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible de 20 mètres comptés à partir de l'alignement de voirie.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La recherche de la meilleure implantation se fera en tenant compte de l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue. <p>Cette disposition s'entend non seulement pour l'implantation au sol du bâtiment principal mais aussi pour la hauteur de la façade et le volume visible depuis l'espace public.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En fonction de la prise en compte de tous ces éléments un retrait maximal de 5 m depuis l'alignement est autorisé. • Lorsque les constructions principales sont implantées à l'alignement, des décrochements pourront être demandés pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour intégrer les obligations en termes d'accessibilité, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée, pour tenir compte de l'implantation d'une construction voisine. <p>...</p>

Zone UB et UC

Article	Règlement avant la modification	Règlement après la modification
<p>6. Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p>...</p> <p>Règle générale</p> <p>- La recherche de la meilleure implantation se fera en tenant compte de l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue. Cette disposition s'entend non seulement pour l'implantation au sol du bâtiment principal mais aussi pour la hauteur de la façade et le volume visible depuis l'espace public.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque aucun alignement voisin ne peut être pris en compte ou lorsqu'il n'y a pas de véritable alignement de part et d'autre, le nu de la façade de toute construction à édifier s'implantera selon un retrait par rapport à l'alignement compris entre 0 et 6 m. <p>- Lorsque les constructions principales sont implantées à l'alignement, des décrochements pourront être demandés pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour prendre en compte les obligations en matière d'accessibilité, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée, pour tenir compte de l'implantation d'une construction voisine.</p> <p>...</p>	<p>...</p> <p>Règle générale</p> <p>- Les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible de 20 mètres comptés à partir de l'alignement de voirie.</p> <p>- La recherche de la meilleure implantation se fera en tenant compte de l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue. Cette disposition s'entend non seulement pour l'implantation au sol du bâtiment principal mais aussi pour la hauteur de la façade et le volume visible depuis l'espace public.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque aucun alignement voisin ne peut être pris en compte ou lorsqu'il n'y a pas de véritable alignement de part et d'autre, le nu de la façade de toute construction à édifier s'implantera selon un retrait par rapport à l'alignement compris entre 0 et 6 m. <p>- Lorsque les constructions principales sont implantées à l'alignement, des décrochements pourront être demandés pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour prendre en compte les obligations en matière d'accessibilité, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée, pour tenir compte de l'implantation d'une construction voisine.</p> <p>...</p>

3.4 Introduire la notion de pleine terre

Dans la droite ligne de la volonté de préserver, voire d'encourager, la présence de la nature en ville, une nouvelle prescription favorisant la préservation de parties de terrain en pleine terre et végétalisées est instaurée.

En effet, dans le cadre des opérations de logements collectifs, les lotissements et les groupements d'habitation, il est prévu dans le PLU en vigueur que les espaces libres soient plantés et aménagés en espaces verts perméables, en jardins familiaux ou en noues végétales.

L'objectif de la modification est d'introduire une règle semblable pour les constructions de maisons individuelles. Pour ce faire, des prescriptions concernant une part d'espaces libres en pleine terre et plantés et la perméabilité des revêtements des parkings sont introduites à l'article 13.

→ Impacts sur le dossier de PLU

Le règlement des zones UA (secteurs UAa et UAb), UB, UC et 1AU est impacté.

Zones UA (secteur UAa et UAb), UB, UC et 1AU

Article	Règlement avant la modification	Règlement après la modification
13. espaces libres	<p>Les espaces libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus. Leur sol être perméable.</p> <p>...</p> <p>Habitat individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La parcelle sera plantée au minimum d'un arbre à haute ou moyenne tige ou deux arbustes par 100 m² de terrain libre. <p>...</p>	<p>Les espaces libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus. Leur sol être perméable.</p> <p>...</p> <p>Habitat individuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% des espaces libres seront en pleine terre et plantés. - La parcelle sera plantée au minimum d'un arbre à haute ou moyenne tige ou deux arbustes par 100 m² de terrain libre. - les revêtements de places de stationnement perméables seront privilégiés <p>...</p>

3.5 Interdire les constructions modulaires

Les constructions modulaires de type « Algéco » font partie des constructions et installations qui défigurent rapidement l'espace urbain résidentiel ou industriel. Souvent utilisées à titre provisoire, leur insertion dans leur environnement est des plus sommaire et leur implantation peut s'éterniser dans le temps. Il est donc décidé de les interdire expressément.

→ Impacts sur le dossier de PLU

Le règlement des zones UA, UB, UC, US et UX est impacté.

Zone UA, UB, UC et US

Article	Règlement avant la modification	Règlement après la modification
1. Occupations et utilisations du sol interdites	Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et les dispositions du PPRI en vigueur sont interdites et notamment : ... - Les abris précaires ou mobiles ...	Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et les dispositions du PPRI en vigueur sont interdites et notamment : ... - Les abris précaires ou mobiles dont les constructions modulaires (type Algéco) ...

Zone UX

Article	Règlement avant la modification	Règlement après la modification
1. Occupations et utilisations du sol interdites	Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et les dispositions du PPRI en vigueur sont interdites et notamment : • Les installations classées non compatibles avec le caractère de la zone. • Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, et qui peuvent entraîner des nuisances graves vis-à-vis du voisinage. • Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage de parkings collectifs. • Les activités à usage d'entrepôt le long de la RD 140 (route de Bléré) • Les constructions et installations susceptibles d'aggraver le risque industriel existant ou d'augmenter la vulnérabilité à ce risque (construction nouvelle ou changement de destination d'une construction existante pour un usage d'habitation ou d'hébergement, les établissements recevant du public). • La démolition des bâtiments répertoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme à l'exception des cas visés à l'article 2. • Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 2.	Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et les dispositions du PPRI en vigueur sont interdites et notamment : - Les abris précaires ou mobiles dont les constructions modulaires (type Algéco) ...

3.6 Interdire les pylônes de téléphonie mobile

Les pylônes destinés aux antennes relais de téléphonie mobiles constituent des émergences qui viennent perturber le paysage tant urbain que naturel. C'est pourquoi, dans le cadre de la recherche d'une qualité de l'environnement urbain, la volonté est de les interdire dans le centre-ville, dans les quartiers résidentiels (le secteur Aj de par sa situation dans l'espace urbain en faisant partie) et dans la zone naturelle. Comme l'exprime la charte de Tours Métropole Val de Loire, il est nécessaire de mutualiser les points hauts existants et la commune de Saint-Pierre-des-Corps n'en manque pas.

Extrait de la charte relative à l'implantation des relais radioélectriques sur le territoire de Tours Métropole Val de Loire et de ses communes

« Dans le respect des Articles L33-1, L33-2 et L45-9 du Code des Postes et des Communications Électroniques, l'installation des infrastructures et des équipements de téléphonie mobile doit être réalisée dans le respect de l'environnement et de la qualité esthétique des lieux, ainsi que dans les conditions les moins dommageables pour les propriétés privées ou le domaine public sous réserve de faisabilité technique et financière des opérateurs.

Dans ce cadre, les Communes et les Opérateurs conviennent de la nécessité d'intégrer les installations de manière harmonieuse dans l'environnement, visant ainsi à réduire au maximum l'impact visuel dû aux implantations de stations radioélectriques sous réserve de faisabilité technique et financière des opérateurs.

Ils s'engagent à prendre en compte et à considérer comme essentiels les principes d'intégration suivants :

- Privilégier l'emploi de solutions techniques et de matériaux les mieux à même de préserver l'intégrité et l'identité du site d'implantation
- Privilégier l'installation des relais sur des supports déjà existants et le regroupement des relais des différents opérateurs sur un même site, lorsque cela est possible. »

➔ Impacts sur le dossier de PLU

Le règlement des zones UA (secteurs UAa et UAb), UB, UC, 1AU, A et N est impacté.

Zones UA (secteur UAa et UAb)

Article	Règlement avant la modification	Règlement après la modification
1. Occupations et utilisations du sol interdites	Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et les dispositions du PPRI en vigueur sont interdites et notamment : ...	Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et les dispositions du PPRI en vigueur sont interdites et notamment : ... - Les nouveaux pylônes destinés aux antennes relais de téléphonie mobile dans les secteurs UAa et UAb

Zones UB, UC, 1AU

Article	Règlement avant la modification	Règlement après la modification
1. Occupations et utilisations du sol interdites	Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et les dispositions du PPRI en vigueur sont interdites et notamment : ...	Toutes les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et les dispositions du PPRI en vigueur sont interdites et notamment : ... - Les nouveaux pylônes destinés aux antennes relais de téléphonie mobile

Zone A

Article	Règlement avant la modification	Règlement après la modification
1. Occupations et utilisations du sol interdites	Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.	Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites. Sont en particulier interdits les pylônes destinés aux antennes relais de téléphonie mobile dans le secteur Aj.

Zone N

Article	Règlement avant la modification	Règlement après la modification
1. Occupations et utilisations du sol interdites	Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.	Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites. Sont en particulier interdits les pylônes destinés aux antennes relais de téléphonie mobile.

4. Corriger une erreur de zonage, et améliorer quelques rédactions réglementaires et transcriptions graphiques

La mise en application d'un PLU amène à se rendre compte de difficultés dans la gestion des autorisations de construire. Il peut s'agir d'imprécisions réglementaires ou d'erreurs matérielles auxquelles il est nécessaire de remédier.

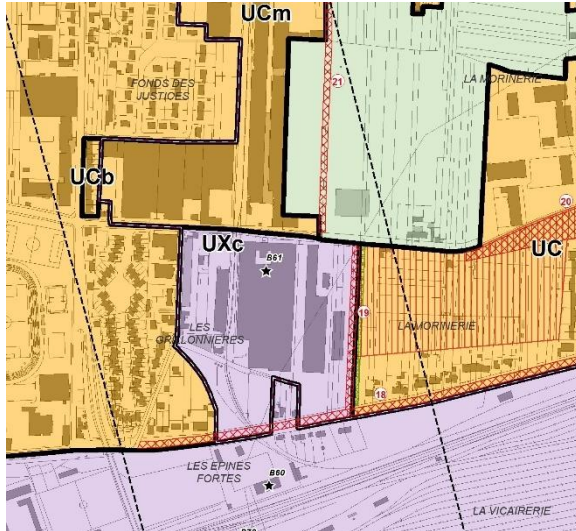
4.1 Corriger une limite entre les zones UX et UC

Suite à une erreur matérielle dans le cadre de la dernière révision, des maisons individuelles ont été classées en zone d'activité aux Épinès Fortes. Il s'agit de corriger cette anomalie et de classer ces terrains en zone UC.

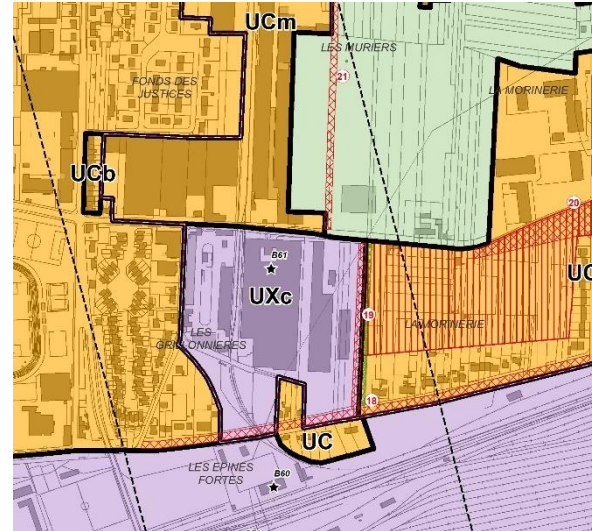
➔ Impacts sur le dossier de PLU

Le plan de zonage est impacté.

Plan de zonage avant la modification



Plan de zonage après la modification



4.2 Unifier l'emprise au sol de la zone UC

Lors de la révision du PPRI, un des îlots de la zone UC n'a plus été soumis à une emprise au sol de 20% maximum contrairement au reste de la zone car il a été classé par le PPRI révisé en zones CF et CTF (zone de centre urbain en aléa fort ou très fort).

PPRi 2001



PPRi 2016



Il n'était pas dans l'objectif de traiter cet îlot différemment du reste du quartier. C'est pourquoi, une emprise au sol de 20% maximum dans l'ensemble de la zone UC est instituée en lieu et place du simple renvoi au PPRI. Cette emprise au sol maximale s'applique dans les limites autorisées par ailleurs par le PPRI.

➔ **Impacts sur le dossier de PLU**

Le règlement de la zone UC est impacté.

Zone UC

Article	Règlement avant la modification	Règlement après la modification
<p>9. Emprise au sol des constructions</p>	<p>Constructions nouvelles et les extensions - Les emprises au sol des constructions nouvelles et des extensions sont définies par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI). - L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 9 m². ...</p>	<p>Constructions nouvelles et les extensions Sous condition de respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) : - L'emprise au sol maximale des constructions est de 20% de la superficie du terrain Lorsque ce plafond est atteint à la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, une emprise au sol supplémentaire de 25 m² est autorisée. - L'emprise au sol des abris de jardin ne peut excéder 9 m². ...</p>

4.3 préciser et ajuster la règle des clôtures

Pour une meilleure clarté de la règle il sera précisé en préambule que les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI.

D'autre part, à l'occasion de travaux au stade Camélinat, il s'est avéré que les prescriptions concernant les clôtures ne sont pas adaptées aux équipements notamment pour des questions de sécurité.

Il est donc décidé d'ajouter une exception pour les clôtures des équipements d'intérêt général.

➔ **Impacts sur le dossier de PLU**

Le règlement de toutes les zones est impacté à l'exception des zones A et N où les prescriptions concernant les clôtures sont celles du PPRI.

Zone UA, UB, UC et UX

Article	Règlement avant la modification	Règlement après la modification
11. Aspect extérieur des constructions	<p>Clôtures Les clôtures sur rue contribuent au paysage urbain et à l'ambiance de la rue...</p> <p>Exception : • Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la sécurisation du domaine ferroviaire, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain constitué et de la prise en compte des règles du PPRI</p>	<p>Clôtures Les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI. Les clôtures sur rue contribuent au paysage urbain et à l'ambiance de la rue...</p> <p>Exception : • Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à la sécurisation du domaine ferroviaire, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain constitué et de la prise en compte des règles du PPRI - Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain constitué et de la prise en compte des règles du PPRI</p>

Zones US et 1AU

Article	Règlement avant la modification	Règlement après la modification
11. Aspect extérieur des constructions	<p>Clôtures Les clôtures sur rue contribuent au paysage urbain et à l'ambiance de la rue...</p> <p>Exception : /</p>	<p>Clôtures Les clôtures doivent respecter les prescriptions du PPRI. Les clôtures sur rue contribuent au paysage urbain et à l'ambiance de la rue...</p> <p>Exception : - Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux clôtures des équipements d'intérêt général sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain constitué et de la prise en compte des règles du PPRI</p>

4.4 Assouplir les règles de toiture pour les annexes

L'article 11 des différentes zones du PLU ne distingue pas les constructions principales et les constructions annexes pour les prescriptions concernant les toitures et en particulier celles relatives aux pentes. Or les annexes sont par définition des locaux accessoires de plus petite taille que les constructions principales et l'obligation d'une pente de toiture entre 40° et 45° n'est pas adéquat. C'est pourquoi, les annexes sont exclues de cette prescription.

→ Impacts sur le dossier de PLU

Le règlement des zones UA, UB, UC, US et 1AU est impacté.

Zones UA, UB, UC, US et 1AU

Article	Règlement avant la modification	Règlement après la modification
11. Aspect extérieur des constructions	... • Dans le cas de toiture à deux pans, l'emploi de tout matériau est autorisé, à l'exception du métal réfléchissant. Le choix se fera en fonction de la dominante locale. L'angle de la toiture doit être déterminé en fonction de la largeur de pignon du bâtiment et s'inscrire dans un gabarit situé entre 40° et 45°. • Dans le cas de toiture à deux pans, l'emploi de tout matériau est autorisé, à l'exception du métal réfléchissant. Le choix se fera en fonction de la dominante locale. L'angle de la toiture, à l'exception des toitures des annexes , doit être déterminé en fonction de la largeur de pignon du bâtiment et s'inscrire dans un gabarit situé entre 40° et 45°. ...

4.5 Assouplir les règles de stationnements vélos

Le stationnement des vélos a été un souci important lors de la rédaction du règlement du PLU. L'article correspondant a fait l'objet, lors de la révision, d'une concertation avec les usagers pour obliger à prendre en compte ce moyen de déplacement alternatif à la voiture dans les opérations de construction et établir des règles adaptées.

Cependant, à l'usage, des propositions pertinentes ont pu être faites lors de permis de construire qui n'ont pas pu être retenues car non conformes au règlement qui s'est avéré trop contraignant. C'est pourquoi, il est souhaité ouvrir les possibilités d'aménagement de ces espaces.

➔ **Impacts sur le dossier de PLU**

Le règlement des zones UA, UB, UC et 1AU est impacté.

Zone UA, UB, UC et 1AU

Article	Règlement avant la modification	Règlement après la modification
<p>12. Stationnement</p>	<p>UA. 12.4 Normes du stationnement vélo</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces de stationnement pour les vélos classiques seront dimensionnés à raison de 2,85 m² par vélo et 6,60 m² pour les vélos spéciaux, dégagements pour la circulation dans les locaux compris. Les aires de dégagements pourront être mutualisées. • Les locaux doivent : <ul style="list-style-type: none"> - avoir une surface minimum de 10 m² ; - être localisés dans les rez-de-chaussée des immeubles ou à l'extérieur dans un local clos et couvert ou à l'étage dans le cas spécifique d'immeubles à vélos ; - comporter des espaces de stationnement, de circulation et les dégagements nécessaires à leur bon fonctionnement. La largeur des portes d'accès ne doit pas être inférieure à 1,40 m ; - être accessibles, proches des entrées piétonnes et positionnés de manière à réduire au maximum les franchissements de portes, d'escaliers, les ressauts et les manœuvres pour accéder à ces locaux ; - être équipés de système d'attache inviolable et indémontable, permettant d'arrimer à la fois la roue et le cadre ; - être de petite taille (20 vélos maximum par locaux) et éclairés. <p>Habitat collectif, lotissements et groupements d'habitations</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le nombre des emplacements de stationnement ne pourra pas être inférieure à : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement de types 1 et 2. - 1,5 places par logement de type 3. - 2,5 places par logement de type 4 et au-delà. • Des places pour les visiteurs devront être prévues dont le nombre sera apprécié en fonction de chaque projet • Pour les logements collectifs (hors résidence étudiante) le projet doit prévoir un local avec des emplacements pour les vélos spéciaux (triporteurs, biporteurs, tricycles, etc.) à 	<p>UA. 12.4 Normes du stationnement vélo</p> <p>Les caractéristiques des espaces de stationnement pour les vélos sont les suivantes, sachant que des solutions différentes pourront être admises si elles permettent une meilleure réponse aux besoins de stationnement.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les espaces de stationnement pour les vélos classiques seront dimensionnés à raison de 2,85 m² par vélo et 6,60 m² pour les vélos spéciaux, dégagements pour la circulation dans les locaux compris. Les aires de dégagements pourront être mutualisées. • Les locaux doivent : <ul style="list-style-type: none"> - avoir une surface minimum de 10 m² ; - être localisés dans les rez-de-chaussée des immeubles ou à l'extérieur dans un local clos et couvert ou à l'étage dans le cas spécifique d'immeubles à vélos ; - comporter des espaces de stationnement, de circulation et les dégagements nécessaires à leur bon fonctionnement. La largeur des portes d'accès ne doit pas être inférieure à 1,40 m ; - être accessibles, proches des entrées piétonnes et positionnés de manière à réduire au maximum les franchissements de portes, d'escaliers, les ressauts et les manœuvres pour accéder à ces locaux ; - être équipés de système d'attache inviolable et indémontable, permettant d'arrimer à la fois la roue et le cadre ; - être de petite taille (20 vélos maximum par locaux) et éclairés. <p>Habitat collectif, lotissements et groupements d'habitations</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le nombre des emplacements de stationnement ne pourra pas être inférieure à : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par logement de types 1 et 2.

	<p>raison d'une place par tranche de 10 logements</p> <p>Activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none">• Pour les locaux à usage de bureaux, hôtels et commerces de plus de 500 m² de surface de vente les aires de stationnement vélos doivent représenter au minimum 3% de la surface de plancher avec un minimum de 10m².• Pour les locaux à usage de petits commerces et restaurants les aires de stationnement doivent représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 10m² <p>Ateliers, entrepôts</p> <ul style="list-style-type: none">• Les aires de stationnement doivent représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².	<ul style="list-style-type: none">- 1,5 places par logement de type 3.- 2,5 places par logement de type 4 et au-delà. <ul style="list-style-type: none">• Des places pour les visiteurs devront être prévues dont le nombre sera apprécié en fonction de chaque projet• Pour les logements collectifs (hors résidence étudiante) le projet doit prévoir un local avec des emplacements pour les vélos spéciaux (triporteurs, biporteurs, tricycles, etc.) à raison d'une place par tranche de 10 logements <p>Activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none">• Pour les locaux à usage de bureaux, hôtels et commerces de plus de 500 m² de surface de vente les aires de stationnement vélos doivent représenter au minimum 3% de la surface de plancher avec un minimum de 10m².• Pour les locaux à usage de petits commerces et restaurants les aires de stationnement doivent représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 10m² <p>Ateliers, entrepôts</p> <ul style="list-style-type: none">• Les aires de stationnement doivent représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 10 m².
--	--	---

4.6 Clarifier la rédaction de l'article 2 de la zone UX

La rédaction actuelle de l'article 2 « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières » laisse penser que seules les installations classées pour la protection de l'environnement et toute activité industrielle artisanale et d'entrepôt doivent être compatibles avec le voisinage d'une zone naturelle dans le secteur UXb et avec le voisinage d'une zone habitée dans le secteur UXc. C'est en réalité toute activité économique, quel que soit son secteur économique, qui doit respecter son environnement. C'est pourquoi, l'article 2 de la zone UX est modifié.

➔ Impacts sur le dossier de PLU

Le règlement de la zone UX est impacté.

Zone UX

Article	Règlement avant la modification	Règlement après la modification
12. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	<p>...</p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles interdites à l'article 1 sont autorisées sous réserves :</p> <p>...</p> <p>DANS LE SECTEUR UXb :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que les installations classées pour la protection de l'environnement et toute activité industrielle, artisanale et d'entrepôt soient compatibles avec le voisinage d'une zone naturelle (Boire du bois de plante), notamment en matière d'environnement paysager et de respect de la flore, la faune et de la qualité de l'eau et des sols. • Que Les stockages de matériaux et produits de fabrication soient accompagnés d'un traitement paysager afin de réduire leur impact visuel depuis l'espace public. <p>DANS LE SECTEUR UXc:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que Les installations classées et toutes activités industrielles, artisanales et d'entrepôts soient compatibles avec le voisinage d'une zone habitée. Cela suppose, notamment, de ne pas présenter de nuisances telles que bruit (en particulier pour les activités fonctionnant en horaire de nuit), circulation de poids lourds, émanation d'odeurs ou de fumées... <p>...</p>	<p>...</p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles interdites à l'article 1 sont autorisées sous réserves :</p> <p>...</p> <p>DANS LE SECTEUR UXb :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'être compatibles avec le voisinage d'une zone naturelle (Boire du bois de plante), notamment en matière d'environnement paysager et de respect de la flore, la faune et de la qualité de l'eau et des sols. • Que Les stockages de matériaux et produits de fabrication soient accompagnés d'un traitement paysager afin de réduire leur impact visuel depuis l'espace public. <p>DANS LE SECTEUR UXc:</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être compatibles avec le voisinage d'une zone habitée. Cela suppose, notamment, de ne pas présenter de nuisances telles que bruit (en particulier pour les activités fonctionnant en horaire de nuit), circulation de poids lourds, émanation d'odeurs ou de fumées... <p>...</p>

4.7 Porter sur le plan de zonage les informations concernant les périmètres d'attente de projet global existants

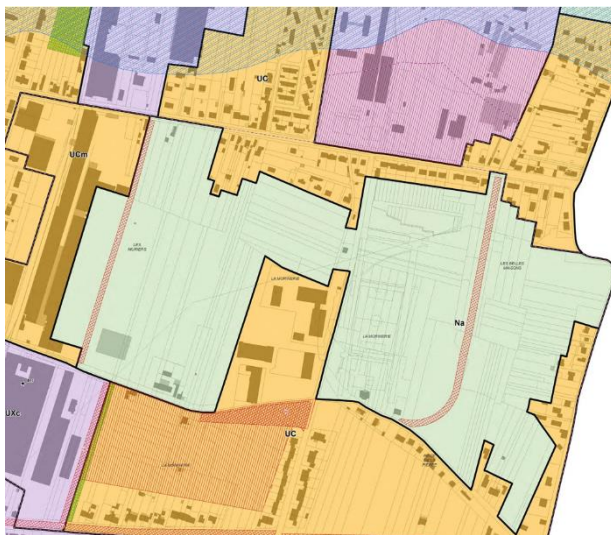
L'instauration de nouveaux périmètres d'attente de projet global dans le Vieux-Saint-Pierre a permis de se rendre compte de l'absence des précisions concernant la durée de validité et la constructibilité des deux secteurs d'attente de projet global existants dans les quartiers est de la commune.

L'inscription de ces informations sur les plans de zonage ne modifie pas la règle qui est inscrite dans le règlement mais renforce la sécurité juridique du PLU.

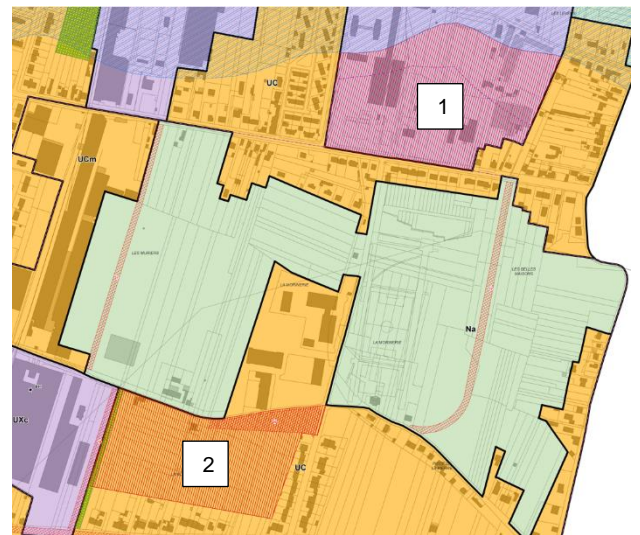
→ Impacts sur le dossier de PLU

Le plan de zonage est impacté.

Plan de zonage avant la modification



Plan de zonage après la modification



Secteur de projet N° 1 :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite des emprises définies par le PPRI (Date d'échéance : 5 ans après l'approbation du PLU)

Secteur de projet N° 2 :

Les extensions des constructions existantes sont autorisées pour une emprise au sol maximale de 25 m² sous réserve de respecter les prescriptions du PPRI (Date d'échéance : 5 ans après l'approbation du PLU)

III. Les impacts sur l'environnement

Les impacts de la présente modification sur l'environnement sont de plusieurs ordres et décrits dans le tableau ci-après.

Modification	Principaux impacts sur l'environnement
1. Permettre la réalisation du projet de réinvestissement du Magasin général	La réhabilitation et la mise en valeur d'un élément de patrimoine reconnu.
2. Réinterroger le projet d'aménagement du Vieux Saint-Pierre	<ul style="list-style-type: none"> - Une limitation ou à tout le moins un report de la densification urbaine dans le temps ou sur d'autres quartiers plus centraux. - Un objectif de limitation de l'artificialisation des sols. - La protection d'espaces de jardins en ville avec pour effets attendus la préservation d'un paysage urbain caractéristique, une meilleure prise en considération de la gestion de l'eau pluviale et la limitation des effets d'îlots de chaleur.
3. Promouvoir la qualité de la forme urbaine	<ul style="list-style-type: none"> - La préservation d'un patrimoine et d'un paysage urbains : préservation de l'environnement d'éléments de patrimoine, maîtrise des hauteurs, de la composition des îlots, des constructions précaires, de l'implantation de pylônes. - La préservation des cœurs d'îlots jardinés dans les quartiers dont c'est la forme urbaine. - Au-delà de la non imperméabilisation des sols, la préservation d'espaces de pleine terre pour toute construction même de maisons individuelles.
4. Corriger une erreur de zonage et améliorer quelques rédactions réglementaires et transcriptions graphiques	<p>Ces modifications n'ont que peu d'impacts sur l'environnement. On peut citer cependant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la baisse de la densité attendue dans un secteur Est de la commune, toujours avec les objectifs de préserver les jardins. - une prise en compte clarifiée du PPRI en ce qui concerne les clôtures. - la facilitation de l'usage des vélos par l'intermédiaire de la prise en compte de leur stationnement dans les opérations.

Impact sur les sites Natura 2000 de la Loire :

Concernant la ville constituée et n'impactant pas le lit de la Loire, et par ailleurs n'entraînant pas une augmentation de la constructibilité sur le territoire, la présente modification n'a aucune incidence notable prévisible sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 situés sur le territoire de Saint-Pierre-des-Corps. Les changements apportés au PLU ne remettent pas en cause l'état de conservation de ces sites, ni leurs objectifs de gestion.