



# Commune de Saint-André

*Département de la Réunion*

## ***PLAN LOCAL D'URBANISME***

**Notice explicative**

**Modification N° 1**

**Prescrit le 18 septembre 2014**

**Arrêté le 6 juillet 2016**

**Approuvé le 28 février 2019**

**Modifié le XX XXXX XXXX**

**1**

<b>LES RAISONS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU .....</b>	<b>3</b>
<b>LES OBJETS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU ET LEUR JUSTIFICATION .....</b>	<b>5</b>
<b>CONCLUSIONS .....</b>	<b>25</b>

## **Préambule**

Cette note explicative tient lieu d'additif au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de Saint-André.

## LES RAISONS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-André a été approuvé le 28 février 2019 et n'a pas fait l'objet de procédure d'évolution depuis.

Depuis plusieurs années, la Ville de Saint-André s'est engagée dans un projet de renouvellement urbain de son centre-ville qui vise à effacer ses dysfonctionnements pour en faire un centre-ville attractif, ouvert à tous et agréable pour tous. Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet de renouvellement urbain, plusieurs études ont été réalisées : un plan guide et un cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales ont été élaborés pour préfigurer et encadrer le développement futur de ce quartier. Ce plan guide a été validé durant l'année 2021. Par ailleurs, le projet d'aménagement du centre-ville est inscrit dans une démarche de labellisation écoquartier étape 2, obtenue en février 2021.

Afin de tenir compte des objectifs de ce plan-guide et des ambitions de la démarche écoquartier, la commune de Saint-André souhaite engager une procédure de modification de droit commun (avec enquête publique) de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conformément aux dispositions des articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme le PLU peut faire l'objet d'une modification de droit commun lorsqu'il s'agit de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Par ailleurs, considérant que les modifications apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
- 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.

C'est pourquoi, sans remettre en cause fondamentalement le PLU approuvé et au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification de droit commun a été retenue. Cette procédure est conduite en application des dispositions des articles L153-41 à L153-44 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du Maire de la commune qui établit le projet de modification.

Avant l'enquête publique, le Maire de la commune le notifie aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête publique dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées dans un registre ouvert pour le commissaire enquêteur.

Les modalités d'organisation de l'enquête publique sont précisées par un arrêté du Maire et portées à la connaissance du public au moins quinze jours avant le début de l'enquête publique et rappelées dans les 8 premiers jours de celle-ci. A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmet son rapport et ses conclusions motivées. Le Maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

L'acte approuvant la modification devient exécutoire un mois après sa publication et sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L 5211-3 L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

## LES OBJETS DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU ET LEUR JUSTIFICATION

La présente modification a pour objet de modifier :

### L'orientation d'aménagement et de programmation – OAP du secteur Centre-ville :

- Ajuster l'OAP du secteur centre-ville afin de définir des orientations d'aménagements concernant les espaces publics, la trame viaire et douce, le paysage et le développement durable, l'architecture et les formes urbaines
- Ajuster l'OAP du secteur centre-ville afin de définir des orientations de programmation en matière de logements, de commerces et d'activités et d'équipements
- Ajuster le schéma de l'OAP pour tenir compte des nouvelles ambitions du NPNRU et du Plan Guide
- Ajouter des focus spécifiques sur certains secteurs de projet (Settama, îlot Grande place) afin d'intégrer des dispositions spécifiques et des règles de densité minimale

### Le règlement écrit :

- Ajuster le règlement de la zone UA, qui correspond au centre-ville de Saint-André, pour tenir compte des enjeux et des ambitions du projet de renouvellement urbain du Centre-ville de Saint-André sur :
  - o Préambule
  - o L'article 4.3 - Eaux pluviales
  - o L'article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  - o L'article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  - o L'article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
  - o L'article 9 - Emprise au sol des constructions
  - o L'article 10 - Hauteur maximale des constructions
  - o L'article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
  - o L'article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
  - o L'article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations
  - o L'article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

### Le document graphique du centre-ville :

- L'évolution des linéaires commerciaux, pour tenir compte du projet Grande Place engendrant la destruction projetée d'un immeuble composé de commerces en rez-de-chaussée. Le linéaire commercial protégé au pied de cet immeuble est supprimé du règlement graphique et réadapté pour longer la future place.
- L'adaptation de deux emplacements réservés (n°1 et n°5), et la création de cinq emplacements réservés n°93, 94, 95, 96 et 97 (cf. chapitre suivant).

### Annexes :

- Annexer le Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) élaboré dans la suite du Plan Guide.

## 1. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation

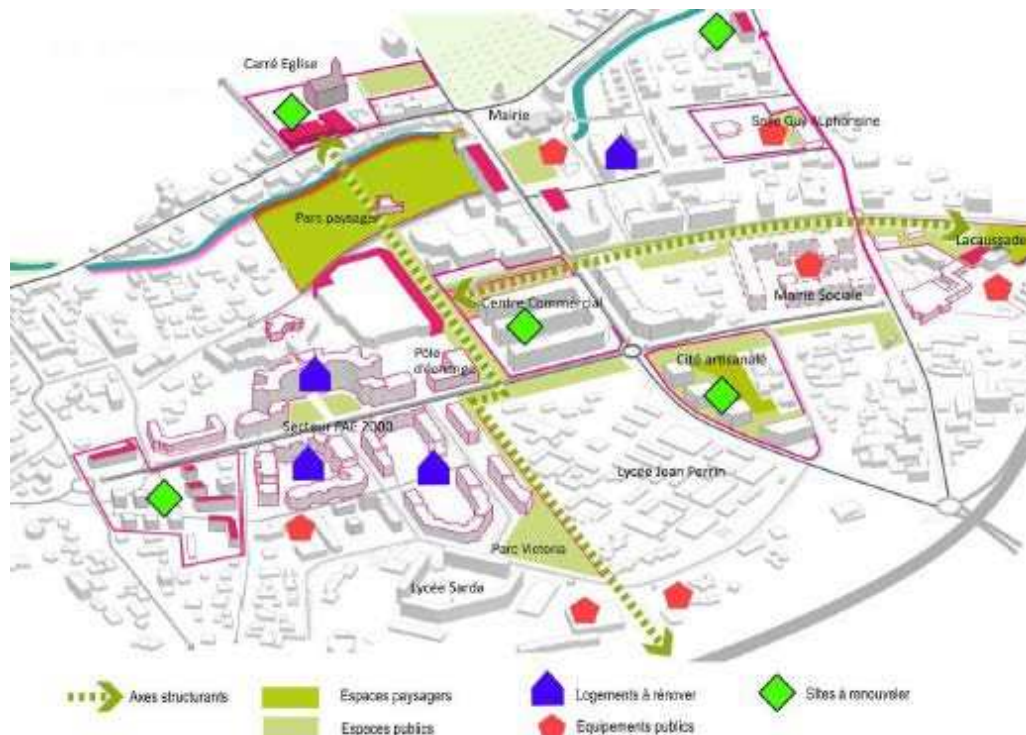
L'OAP centre-ville doit être ajustée afin de tenir compte des apports des études et plan guide réalisés sur le projet NPNRU du quartier centre-ville. Depuis l'approbation du PLU, certains principes d'aménagement du quartier ont évolué et ont été affinés, et le quartier est inscrit dans une démarche écoquartier pour laquelle la commune s'est fixé des ambitions pour les futurs aménagements et le développement de la vie du quartier.

L'OAP centre-ville avant modification définit le contexte du projet et un schéma d'OAP.

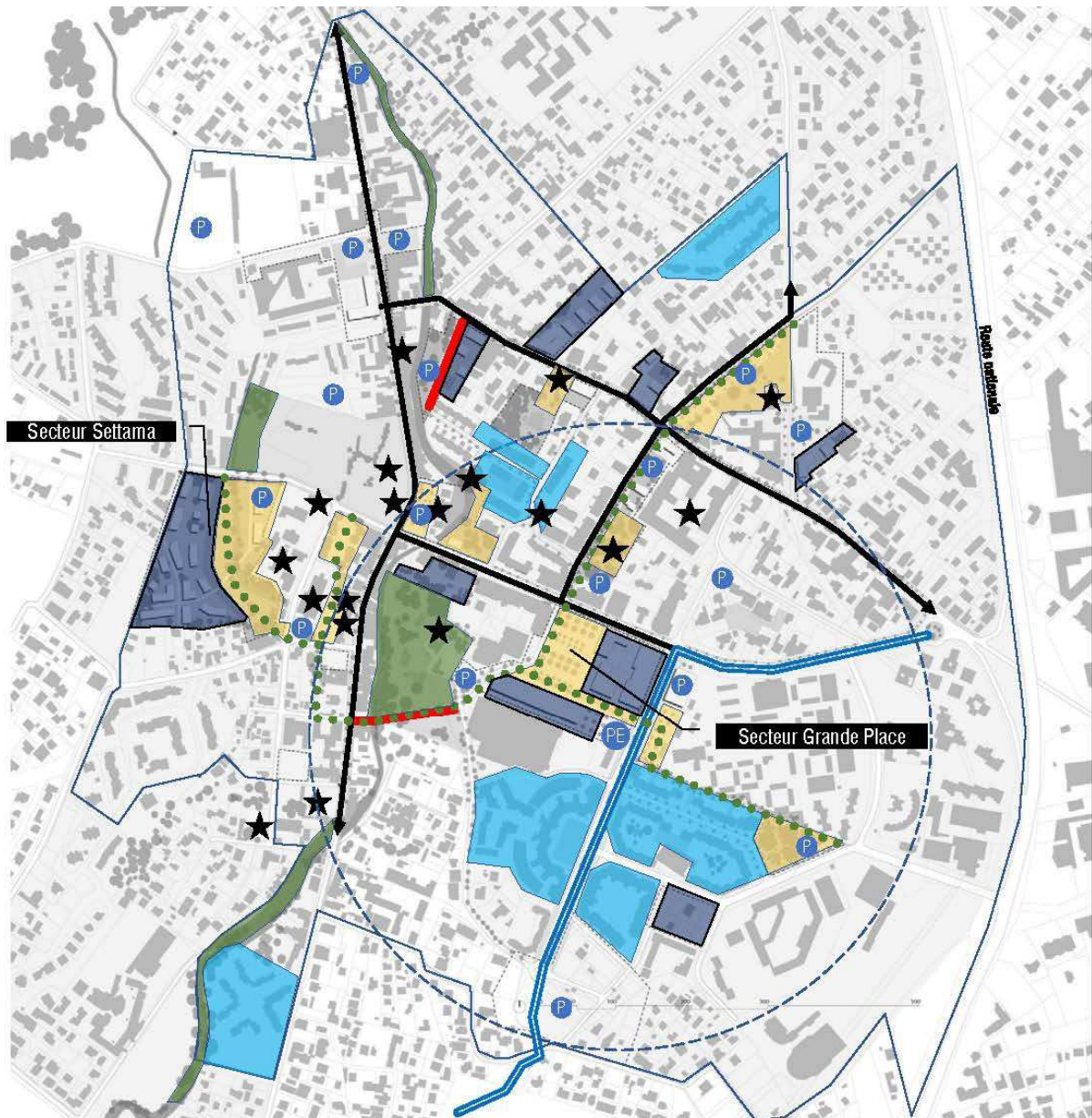
Des éléments textuels de définition des principes d'aménagement (espaces publics, trame viaire et douce, paysage, développement durable, architecture et formes urbaines) et de programmation (logements, commerces, activités, équipements), ainsi que des densités minimales, ont été intégrés afin d'approfondir la définition du cadrage de l'OAP.

Deux secteurs spécifiques (Settama et Grande Place) ont également été intégrés, avec ajout de schémas d'aménagement détaillés propres.

### Schéma d'OAP – AVANT modification



**Schéma d'OAP – APRES modification**

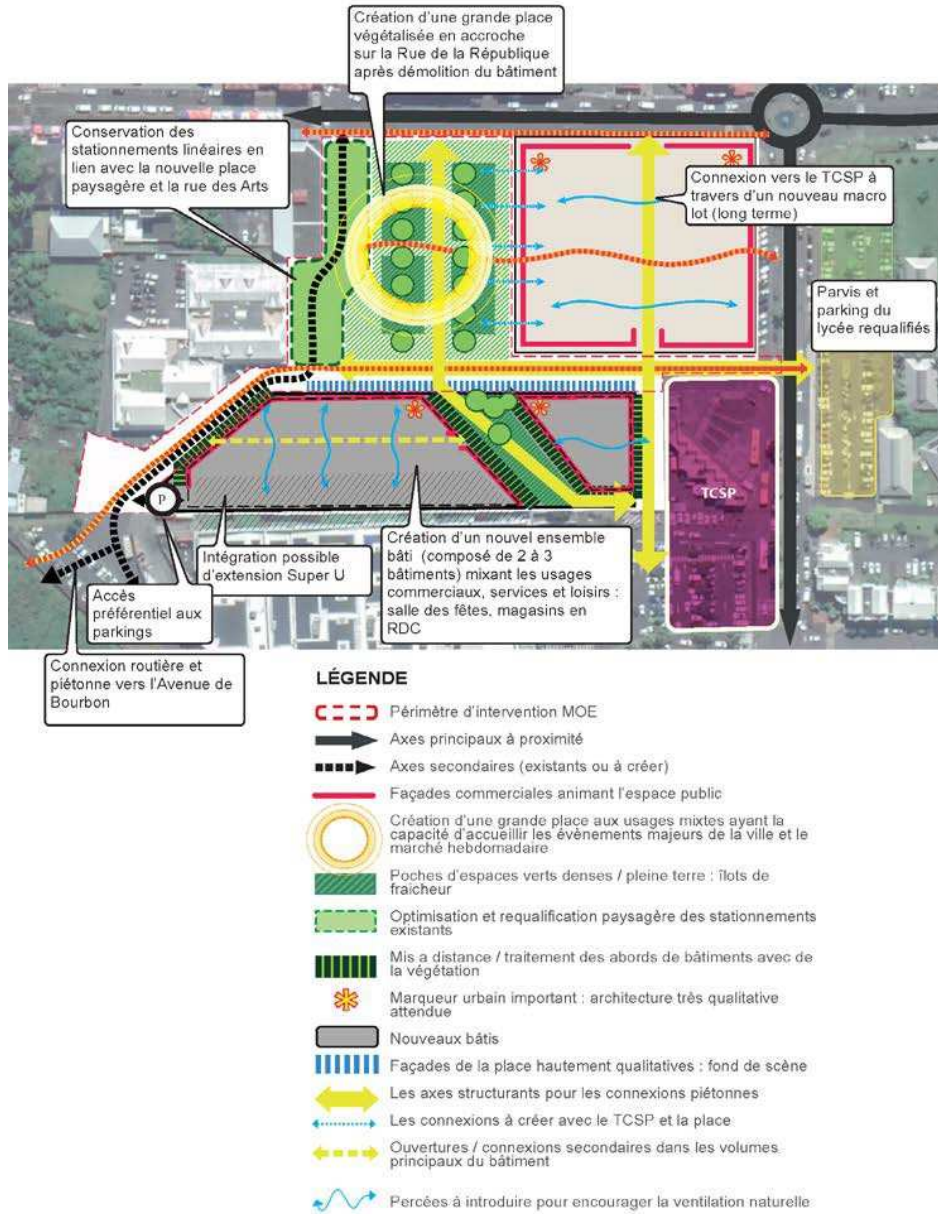


**Légende**

- |                            |  |  |
|----------------------------|--|--|
| Pôle d'échange             | Places, parcs et jardins publics         | Périmètre OAP                          |
| Aire de parking public     | Espace vert/boisé à préserver            | Élément bâti ou végétal à valoriser    |
| Cheminements doux          | Opération de logements sociaux à rénover | Rayon de 400m autour du pôle d'échange |
| Voies à créer              | Sites à densifier (> 0,6*)               |  |
| Voies primaires à aménager |  |  |
| Voies TCSP                 |  |  |
- \* La densité représente la surface de plancher rapportée à la surface du terrain

## Schémas des secteurs spécifiques – APRES modification












- **Secteur Grande Place**





• Secteur Settama



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Secteur d'étude Terrains Settama                               |  | Maillage piéton  |
|  | Axes principaux à proximité                                    |  | Préservation de la végétation en place réalisation d'un parc naturel       |
|  | Axes secondaires (existants ou à restructurer)                 |  | Sens d'écoulement naturel des eaux pluviales à maintenir au moyen de noues |
|  | Création de voirie de desserte                                 |  | Ravine à valoriser   |
|  | Macrolot fortement végétalisé                                  |   |  |
|  | Logements collectifs ou individuels denses (R+1 à R+2+attique) |   |  |
|  | Marqueur urbain important : architecture qualitative attendue  |   |  |

## 2. Modification du règlement écrit

Le règlement de la zone UA, qui correspond au centre-ville de Saint-André, est ajusté pour tenir compte des enjeux et des ambitions du projet de renouvellement urbain du Centre-ville de Saint-André.

Les modifications portent sur les articles suivants :

- PREAMBULE DE LA ZONE UA
- ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT
- ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
- ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
- ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS
- ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Elles ont notamment pour objet :

- L'interdiction de rejet des eaux pluviales des parcelles privées sur la voie publique ou le fond voisin.
- La création de recul d'implantation le long de certaines voies, de retraits des rez-de-chaussée de certaines voies pour créer des espaces de circulations protégés des variations climatiques (pluie, soleil) et de retrait de la voie des rez-de-chaussée de logements pour améliorer la qualité de vie dans ces logements (réduction des nuisances, intimité, ...)
- L'évolution des règles de retrait des limites latérales et en fond de propriété pour préserver les jardins, leur pourtour et l'intimité en leur sein.
- L'évolution des règles d'implantations des constructions sur une même propriété pour instaurer un rapport proportionnel à la hauteur des bâtiments et s'adapter davantage aux échelles des différents projets.
- L'instauration d'une règle d'emprise au sol des constructions pour préserver à minima 40% d'espace non bâti par unité foncière.
- L'évolution des règles de hauteur des construction afin d'assurer une cohérence entre les projets et le tissu existant et d'affirmer des hauteurs minimale par niveaux de logements et commerciaux.
- L'évolution des règles d'aspect extérieure des constructions et d'aménagement de leur abords

pour encadrer la qualité des futurs projets, notamment en assurant une qualité de vie dans les bâtiments (ouvertures, espaces extérieurs, ...).

- L'évolution des règles de stationnement pour tenir compte de la présence d'une gare routière et faire évoluer les attentes en stationnement selon que l'on se situe ou non à proximité de celle-ci, et encadrer davantage la création de stationnement deux-roues.
- L'évolution des règles portants sur les espaces libres et perméables pour assurer un pourcentage minimal d'espaces de pleine terre, et un paysagement de ces espaces « libres », notamment en cas de recul obligatoire prévu, et des aires de stationnement.
- L'évolution des règles en matière de performances énergétiques et environnementales pour affirmer les ambitions en matière d'isolation thermique et de production d'eau chaude solaire notamment.

### Les changements apportés au règlement écrit sont présentés ci-après :

*Les ajouts dans la partie « APRES modification » sont insérés en vert.*

---

#### Préambule Zone UA – AVANT modification

*Cette zone correspond au centre-ville de Saint-André, intégrant notamment le périmètre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).*

*La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées : l'habitat mais également les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle attractif.*

*Il existe un secteur UA1 couvrant le quartier ancien autour de l'avenue Bourbon.*

#### Préambule Zone UA – APRES modification

*Cette zone correspond au centre-ville de Saint-André, intégrant notamment le périmètre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).*

*La densité urbaine et les fonctions centrales doivent y être confortées : l'habitat mais également les commerces, services, activités et équipements qui structurent ce rôle attractif.*

*Il existe un secteur UA1 couvrant le quartier ancien autour de l'avenue Bourbon.*

*La zone UA est couverte par l'OAP secteur centre-ville.*

*Tout permis de construire doit être compatible avec l'OAP et le Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE), annexé au présent PLU, et notamment comporter les documents à joindre indiqués en annexe du CPAUPE.*

---

#### Article 4.3 - Eaux pluviales – AVANT modification

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation

limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe. Il est interdit de canaliser les eaux sur fond voisin.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (déboureur / déshuileur),
- valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).

#### **Article 4.3 - Eaux pluviales – APRES modification**

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée et doit être raccordé au réseau séparatif collectant les eaux pluviales, dès lors que ce réseau existe.

**Aucun rejet d'eaux pluviales depuis la parcelle individuelle n'est autorisé sur la voie ou sur fond voisin.**

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Il est obligatoire d'adopter une gestion durable des eaux pluviales sur site comprenant, selon les besoins générés par le projet, tout ou partie des dispositifs, ouvrages ou aménagements suivants :

- dépollution des eaux de ruissellement issues des stationnements (déboureur / déshuileur),
- valorisation des eaux pluviales (arrosage espace vert, etc.),
- infiltration des eaux pluviales, selon capacités du sol et du sous-sol (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, percolation, etc.),
- rétention de l'excédent pour écrêtage avant rejet vers l'exutoire (bassins d'orages, noues, etc.).

---

#### **Article 6.3 - Exceptions – AVANT modification**

Dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Article 6.3 - Exceptions – APRES modification

Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimum sur les voies suivantes :

- En bordure Est de la rue Victor Hugo : recul de 11,5 mètres par rapport à l'axe de la rue
- En bordure Nord de la rue de la Gare entre le chemin Lagourgue et la rue Lacaussade : recul de 11 mètres par rapport à l'axe de la rue
- En bordure de la rue de la République : recul de 12 mètres par rapport à l'axe de la rue

Pour les constructions le long de l'avenue de la République et sur le côté Est de la rue Victor Hugo, les rez-de-chaussées devront présenter un retrait de 2,5 mètres minimum pour permettre des espaces de circulations intérieurs protégés.

Les rez-de-chaussées à destination de logement devront présenter un retrait de 4m minimum de l'alignement.

Sur l'ensemble des voies et dans les cas suivants, aucune marge de recul par rapport à la voie n'est imposée :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux, les balcons, les piscines ou les parties enterrées de la construction, les garages et abris de jardins dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustique ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades sont autorisées sur la marge de retrait au-dessus de 3,5m du sol, si elles ne dépassent pas 1,4m mesurés horizontalement.
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- pour les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie ou à un local destiné au stockage des ordures ménagères,
- pour la réalisation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

### **Article 7.2 - Règle générale pour les limites latérales – AVANT modification**

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 3 mètres.

### **Article 7.2 - Règle générale pour les limites latérales – APRES modification**

Lorsque sur aucune des unités foncières contigües, il n'existe de bâtiment implanté en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une limite séparative latérale.

Lorsque sur une seule unité foncière contigüe, il existe un bâtiment implanté en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée sur cette limite séparative latérale.

Lorsque que sur les deux unités foncières contigües, il existe des bâtiments implantés en mitoyenneté, la nouvelle construction doit être implantée sur au moins une de ces limites latérales.

Pour les logements et bureaux, la profondeur de la construction en limite latérale est limitée à 10m d'un seul tenant.

En cas de retrait de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 3 mètres.

---

### **Article 7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété – AVANT modification**

L'implantation en limite de fond de terrain est possible, sauf en secteur **UA1**, si la nouvelle construction ne s'implante que sur une seule limite séparative latérale.

Dans ce cas, la nouvelle construction n'excèdera pas 4 mètres de hauteur au droit de cette limite séparative et ce sur une bande de 3 mètres de profondeur.

En cas de retrait, la distance mesurée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la limite séparative, est de 3 mètres minimum.

### **Article 7.3 - Règle générale pour les limites de fond de propriété – APRES modification**

L'implantation en limite de fond de propriété est interdite. La distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite latérale, doit être au moins égale à 3 mètres.

---

### **Article 7.4 - Règle générale pour les exceptions – AVANT modification**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux ainsi que les piscines ou les parties enterrées de la construction,
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

#### **Article 7.4 - Règle générale pour les exceptions – APRES modification**

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les éléments de modénature, les débords de toiture, les descentes d'eaux pluviales, les éléments architecturaux, les balcons, les piscines ou les parties enterrées de la construction, les garages et abris de jardins dont la surface de plancher est égale ou inférieure à 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les autres aménagements de façade comme les ouvrages nécessaires à la protection thermique ou acoustique ou tout ouvrage de type double peau par rapport au nu des façades sont autorisées sur la marge de retrait au-dessus de 3,5m du sol, si elles ne dépassent pas 1,4m mesurés horizontalement.
- dans le cas de travaux d'extension réalisés sur une construction existante qui ne respecte pas les dispositions précédentes, pour conserver une harmonie d'ensemble du bâti,
- pour mettre en valeur un élément bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- Pour les constructions sur des terrains d'une largeur sur voie de moins de 12 mètres

---

#### **Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE – AVANT modification**

Non réglementée, sous réserve que la distance minimale entre les ouvertures en vis-à-vis de deux pièces principales d'habitations soit de 8 mètres.

#### **Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE – APRES modification**

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même propriété, devront respecter entre eux une distance au moins égale à la moitié de la hauteur cumulée des deux constructions mesurées à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère avec un minimum de 3m.

Les circulations extérieures déportées, varangues et balcons peuvent être implantés dans la marge de recul.

---

#### **Article 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS – AVANT modification**

Sans objet.

## **Article 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS – APRES modification**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% maximum de la superficie totale de l'unité foncière.

---

## **Article 10.2 – REGLE GENERALE – AVANT modification**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 14 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 17 mètres au faîtage.

**En secteur UA1**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 14 mètres au faîtage.

Pour les projets d'aménagement dont la superficie du terrain d'assiette est au moins égale à 4 000 m<sup>2</sup>, au maximum 40% des constructions réalisées peuvent avoir une hauteur maximale de 17 mètres à l'égout du toit et 20 mètres au faîtage. Cette possibilité ne s'applique pas en **secteur UA1**.

## **Article 10.2 – REGLE GENERALE – APRES modification**

Dans tous les cas, la hauteur maximale à l'égout est limitée à deux niveaux supplémentaires par rapport au bâtiment le plus haut des parcelles voisines. En cas d'implantation en mitoyenneté (donc façade aveugle) la hauteur est limitée à un niveau supplémentaire.

La hauteur par niveau, en dehors des rez-de-chaussée commerciaux, ne pourra être inférieure à 3 mètres.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux ne pourra être inférieure à 4 mètres.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 14 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 17 mètres au faîtage.

**En secteur UA1**, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 11 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère,
- 14 mètres au faîtage.



Pour les projets d'aménagement dont la superficie du terrain d'assiette est au moins égale à 4 000 m<sup>2</sup>, au maximum 40% des constructions réalisées peuvent avoir une hauteur maximale de 17 mètres à l'égout du toit et 20 mètres au faîtage. Cette possibilité ne s'applique pas en **secteur UA1**.

---

### Article 11.1 – Façades – AVANT modification

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La rénovation des façades des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs.

### Article 11.1 – Façades – APRES modification

Les matériaux et les couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour s'intégrer dans le paysage urbain environnant. La rénovation des façades des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, doit être traitée avec un souci de conservation et de restauration des caractéristiques d'origine (ouverture, rythme, profil, matériaux, etc.).

L'emploi à nu de matériaux préfabriqués destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Pour les façades d'une longueur supérieure à 30m, un traitement architectural séquentiel vertical et/ou horizontal d'animation des façades est imposé par :

- A partir du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée : des saillies et/ou des retraits ponctuels du nu de la façade,
- et/ou des interruptions ponctuelles du bâti,
- - et/ou une transparence visuelle et/ou une traversée sur le ou les 2 premiers niveaux (RdC ou RDC+R+1) afin de ménager des vues vers l'intérieur de la parcelle,
- - et/ou tout autre dispositif garantissant la qualité architecturale du bâtiment.

Les façades ne pourront avoir une longueur supérieure à 45m.

Dans tous les cas et pour répondre aux objectifs d'insertion urbaine et de qualité du cadre de vie, le traitement de l'aspect extérieur des façades doit minimiser la répétition et la superposition de niveaux dont l'architecture est identique. Le traitement des façades doit chercher à exprimer des différences de volumes dans l'épaisseur de la façade. Les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, y compris les façades aveugles.

Les façades en limite séparative doivent être aveugles. Pour les autres façades, les pignons aveugles sont interdits.

Pour toute nouvelle construction ou ravalement de façade, les nuances des murs enduits peints devront prendre en compte l'OAP secteur Centre-ville et son cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE).

L'implantation d'antennes paraboliques doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de la construction. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulés par des éléments décoratifs. **Tout système de climatisation devra être obligatoirement intégré au bâtiment et non visible.**

---

#### **Article 11.2 – Ouvertures et espaces extérieurs – AVANT modification**

Néant (l'article n'existait pas).

#### **Article 11.2 – Ouvertures et espaces extérieurs – APRES modification**

Toute nouvelle construction doit respecter un rapport minimal de 25% d'ouvertures libres en façades principales.

Sur l'ensemble des façades, la totalité des menuiseries doit présenter une protection solaire.

Chaque logement doit posséder un accès à un espace extérieur privatif de 6 m<sup>2</sup> minimum.

Les ouvertures dans les pans de toitures sont interdites, en dehors des accès techniques.

---

#### **Article 11.3 – Toitures – AVANT modification**

Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnants.

Les toitures terrasses ou toitures plates avec acrotères sont autorisées pour les opérations d'ensemble présentant une unité architecturale.

En secteur UA1, les toitures-terrasses ne peuvent dépasser plus de 40% de la toiture.

#### **Article 11.3 – Toitures – APRES modification**

Les constructions doivent avoir une architecture de toit dans le respect des volumes de toitures environnants.

Les toitures terrasses ou toitures plates avec acrotères sont autorisées **sur 20% de la surface totale des toitures.**

---

#### **Article 11.4 - Enseignes et façades commerciales – AVANT modification**

Sont considérées comme façades commerciales toutes les parties de la façade correspondant aux locaux attribués à des activités de commerce, d'artisanat, de bureau ou autres services ainsi que toutes les parties de la façade utilisées par ces activités.

L'aménagement des percements des vitrines doit respecter la logique de composition des façades.

Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions. Il est recommandé de réaliser l'enseigne en matériau durable.

#### **Article 11.4 - Enseignes et façades commerciales – APRES modification**

Sont considérées comme façades commerciales toutes les parties de la façade correspondant aux locaux attribués à des activités de commerce, d'artisanat, de bureau ou autres services ainsi que toutes les parties de la façade utilisées par ces activités.

L'aménagement des percements des vitrines doit respecter la logique de composition des façades.

Comme tout élément constitutif du paysage urbain, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au bâti, respecter la composition des façades dont elles ne doivent en aucun cas dissimuler ou dégrader les dispositions. Il est recommandé de réaliser l'enseigne en matériau durable.

Les enseignes devront prendre en compte l'OAP secteur Centre-ville et son cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE).

---

#### **Article 11.5 - Clôtures et murs – AVANT modification**

Les clôtures sur voie (publique ou privée) ou emprise publique ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètres et doivent être constituées :

- soit d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage posés sur un mur bahut de hauteur maximum variable de 0,30 à 0,60 mètre pour les terrains en pente ;
- soit d'un grillage rigide doublé d'une haie vive
- soit d'un mur en maçonnerie couvert en demi-lune de 0,40 mètre d'épaisseur

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Les clôtures doivent préserver autant que possible une transparence hydraulique (écoulement des eaux pluviales), par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie. En cas de murs ou soubassements réalisés en blocs agglomérés, ceux-ci doivent impérativement être recouverts d'un enduit coloré (enduit brut gris interdit) ou peints.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

#### **Article 11.5 - Clôtures et murs – APRES modification**

Les clôtures sur voie (publique ou privée) ou emprise publique ne peuvent excéder une hauteur de 1,80 mètres et doivent être constituées **d'un mur bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté d'une clôture ajourée verticale, en lames de bois ou éléments de métallerie, de 80 centimètres minimum.**

Le projet devra prendre en compte l'OAP secteur Centre-ville et son cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE).

Toutefois, les éléments de portail, les piliers ainsi que les travaux de réhabilitation réalisés sur des clôtures anciennes peuvent dépasser cette limite.

Les clôtures doivent préserver autant que possible une transparence hydraulique (écoulement des eaux pluviales), par le biais notamment d'ouvertures dans la maçonnerie. En cas de murs ou soubassements réalisés en blocs agglomérés, ceux-ci doivent impérativement être recouverts d'un enduit coloré (enduit brut gris interdit) ou peints.

Les murs de clôture en parpaings apparents sont interdits.

Les murs de soutènements ne devront pas excéder une hauteur de 2 mètres. Dans le cas où plusieurs murs de soutènement seraient nécessaires, ils seront distants de 3 mètres minimum afin de favoriser un traitement par pallier.

---

#### **Article 11.6 – Gestion des déchets – AVANT modification**

Néant (l'article n'existait pas).

#### **Article 11.6 – Gestion des déchets – APRES modification**

Les opérations de logements collectifs et de bureaux doivent prévoir la création d'un local poubelles spécifiques s'intégrant dans le programme architectural et paysager.

---

#### **Article 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT – AVANT modification**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article UA 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

#### **Article 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT – APRES modification**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques avec une séparation effective de ces dernières (bordures, trottoirs, haies vives, talus, etc.). A titre indicatif, la superficie minimale d'une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements (aire de manœuvre).

Dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante mais sans changement de destination, aucune place de stationnement n'est requise dès lors qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements ou de création de surface de plancher destinée aux activités. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article UA 12.2 est requis pour chaque logement nouveau ou surface d'activité supplémentaire.

Le projet devra prendre en compte l'OAP secteur Centre-ville et son cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE).

## Article 12.2 - Normes de stationnement – AVANT modification

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

1. Pour les constructions à destination d'habitation :
  - 1 place de stationnement minimum par logement locatifs financés par un prêt aidé de l'État
  - 1 place de stationnement minimum par logement d'une surface de plancher inférieure à 50m<sup>2</sup>
  - 1 place de stationnement minimum par logement situé à moins de 500m d'une gare routière
  - 1,5 places de stationnement minimum par logement d'une surface de plancher supérieure ou égale à 50m<sup>2</sup>, arrondi à l'entier inférieur.
2. Pour les constructions à destination de commerces et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.
3. Pour les constructions à destination d'activités artisanales : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.
4. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement minimum pour deux chambres.
5. Pour les autres équipements d'intérêt collectif : 2 places de stationnement minimum pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

## Article 12.2 - Normes de stationnement – APRES modification

Lors de toute opération de construction, il doit être réalisé des places de stationnement selon les dispositions suivantes :

1. Pour les constructions à destination d'habitation :

	Dans le périmètre de 400m autour de la gare routière	Hors du périmètre de 400m autour de la gare routière
Logement locatif aidé	0,8 place de stationnement par logement	1 place de stationnement par logement
Autres logements < 50 m <sup>2</sup>	1 place de stationnement par logement	
Autres logements > 50 m <sup>2</sup>	1,5 place de stationnement par logement	

2. Pour les constructions à destination de commerces et bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.

3. Pour les constructions à destination d'activités artisanales : une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement y compris l'espace de stockage.

4. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement minimum pour deux chambres.

5. Pour les autres équipements d'intérêt collectif : 2 places de stationnement minimum pour une capacité d'accueil de 10 personnes.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Par ailleurs, lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

---

#### **Article 12.4 - Le stationnement des deux roues – AVANT modification**

Pour toute construction nouvelle, un emplacement aisément accessible et sécurisé doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, un emplacement minimum par logement,
- pour les constructions à destination de bureaux, un emplacement minimum par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

#### **Article 12.4 - Le stationnement des deux roues – APRES modification**

Pour toute construction nouvelle **ou rénovation d'équipements publics, de bureaux et d'habitat collectif**, un emplacement aisément accessible et sécurisé doit être aménagée pour permettre le stationnement des deux roues selon les dispositions suivantes :

- pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, **un emplacement d'1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement,**
- pour les constructions à destination de bureaux, un emplacement **de 1,5 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher,**
- pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

---

#### **Article 13.1 - Espaces libres et espaces perméables – AVANT modification**

Au minimum 20% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace libre dont au moins la moitié en espace perméable.

Ces espaces doivent recevoir un traitement paysager et comprendre des plantations, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 2 000 m<sup>2</sup>, une aire de jeux et de loisirs devra être prévue sur une surface d'au moins 100 m<sup>2</sup>.

### **Article 13.1 - Espaces libres et espaces perméables – APRES modification**

Au minimum 40% de la superficie totale de l'unité foncière doit être traité en espace libre, dont 20% en pleine terre, 10% perméable et 10% imperméable.

Le projet devra prendre en compte l'OAP secteur Centre-ville et son cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE).

Ces espaces doivent recevoir un traitement paysager et comprendre des plantations comprenant au minimum trois strates, arborescente, arbustive et herbacée, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

En cas de réalisation d'un programme de logements représentant une surface de plancher supérieure ou égale à 2 000 m<sup>2</sup>, une aire de jeux et de loisirs devra être prévue sur une surface d'au moins 100 m<sup>2</sup>.

Sur la rue de la Gare et la rue Victor Hugo, lorsqu'un recul de la construction est imposé, la bande non construite en avant de la construction sera de préférence non-clôturée et devra être traitée en espace libre paysager de pleine terre (en dehors des cheminements de desserte de la construction et des aires de stationnement ou parking le cas échéant).

---

### **Article 13.2 - Plantations à préserver et à réaliser – AVANT modification**

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement.

### **Article 13.2 - Plantations à préserver et à réaliser – APRES modification**

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

Les arbres remarquables et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes par leur aspect et leur qualité.

Les arbres de haute tige au système racinaire envahissant doivent être plantés à une distance suffisante de l'espace public.

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige pour 70 m<sup>2</sup> d'espace libre.

30% de la surface dédiée au stationnement aérien doit être traitée en surfaces perméables.

Les aires de stationnement aériennes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige d'une hauteur minimale de 1,50 mètre, pour 4 places de stationnement.

---

#### **Article 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES – AVANT modification**

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au moins trois mètres de large sur 50% du linéaire de façade. Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc...

#### **Article 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES – APRES modification**

L'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions doit permettre de limiter la consommation énergétique des bâtiments en privilégiant la conception bioclimatique et en limitant le recours à la climatisation, notamment grâce aux dispositifs de protection solaire et au recours à la ventilation naturelle.

Les toitures doivent être isolées thermiquement et les façades exposées doivent être traitées par isolation ou protection thermique.

Les surfaces bitumées et bétonnées aux abords du bâtiment doivent être évitées afin de ne pas augmenter les apports thermiques ni de réchauffer l'air ambiant autour du bâtiment. Pour cela, le sol fini autour du bâtiment doit être protégé efficacement de l'ensoleillement direct sur une bande d'au



moins trois mètres de large sur 50% du linéaire de façade. Cette bande peut notamment être constituée :

- d'une végétalisation du sol (pelouse, arbustes, végétation) aux abords du bâtiment,
- par toute solution de type écran solaire végétal situé au-dessus du sol et protégeant celui-ci du rayonnement direct, etc...

L'installation d'eau chaude solaire est obligatoire pour toute opération de logements collectifs et individuels. L'installation doit être intégrée dans le pan de la toiture et dissocié (non visible) pour une intégration optimale du dispositif.

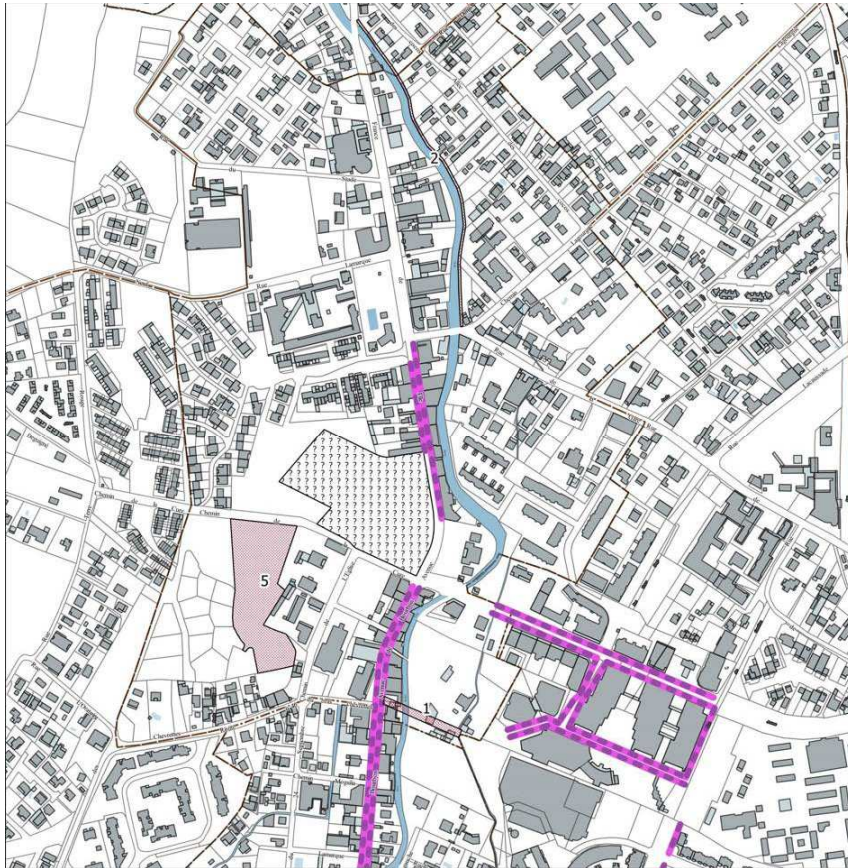
Les nouvelles constructions rechercheront une optimisation de la gestion de l'éclairage des espaces communs intérieurs et extérieurs (minuterie, lampes basse conso, alternance des éclairages, etc.) par tous systèmes le permettant.

### **3. Modification du règlement graphique - zonage**

Au regard des différentes évolutions portées par le plan-guide, le règlement graphique nécessite deux évolutions :

- L'évolution des linéaires commerciaux, pour tenir compte du projet Grande Place engendrant la destruction projetée d'un immeuble composé de commerces en rez-de-chaussée. Le linéaire commercial protégé au pied de cet immeuble est supprimé du règlement graphique et réadapté pour longer la future place.
- L'adaptation de deux emplacements réservés (n°1 et n°5), et la création de cinq emplacements réservés n°93, 94, 95, 96 et 97 (cf. chapitre suivant).

#### **Règlement graphique – AVANT modification**



PLU : PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU-Approuvé le 28 Février 2019

DIVERS

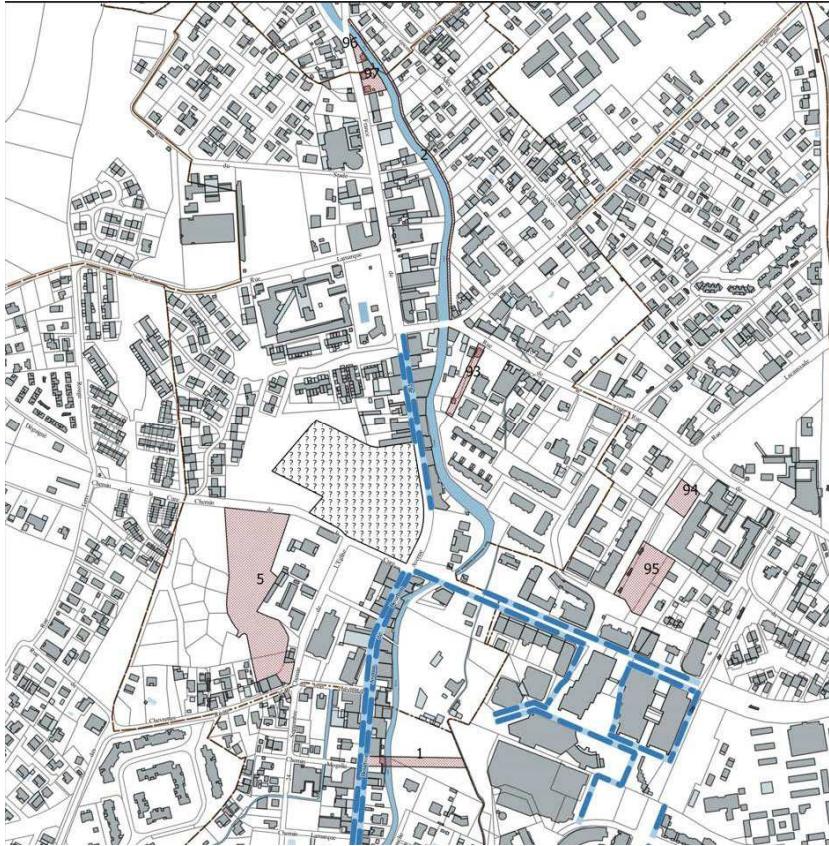
Prescriptions Surfaciqes

Emplacements Réservés

Prescriptions Linéaires

Linéaire de commerces

**Règlement graphique – APRES modification**



Npnr Centre ville

Modif N°1 PLU

Prescriptions lineaires

— Linéaire de commerces

Prescriptions Surfaciques

■ Emplacement réservé

## 4. Mise à jour de la liste des emplacements réservés

L'emplacement réservé n°1 est modifié pour tenir compte du déplacement de la nouvelle voie à créer, plus au Sud, en raison de l'avancement des réflexions sur l'évolution du plan de circulation et de la prise en compte des questions de protection des monuments historiques et de renforcement de la desserte de l'îlot de la Grande place. La surface de cet emplacement réservé modifié est de 1 409 m<sup>2</sup> et concerne les parcelles BI 131, 442 et 573, au bénéfice de la commune.

L'emplacement réservé n°5 est modifié pour tenir compte de la connexion avec la rue PAYET. La surface de cet emplacement réservé modifié est de 11 699 m<sup>2</sup> et concerne les parcelles AO12, AO16, AO697,

Il est également créé cinq nouveaux emplacements réservés :

- Un emplacement réservé n°93 pour la création d'une voie entre la rue Rouloff et la rue de la gare, permettant de prolonger la rue Rouloff aujourd'hui en impasse et d'améliorer la porosité du quartier et de réduire la coupure physique que constitue la ravine sèche à l'Ouest.  
Il s'agit des parcelles AO 208, 209, 377, 382, 535, 536, 537 et 538, pour une surface totale de 853 m<sup>2</sup>, au bénéfice de la commune de Saint-André.
- Un emplacement réservé n°94 en vue de la création d'un parking public le long de la rue Victor Hugo pour répondre aux besoins des visiteurs et chalands du centre-ville. La situation de ces parcelles, entre les deux voies commerçantes structurantes du centre-ville (avenue de la République et rue de la Gare) leur confère une situation idéale pour la création d'une offre en stationnements.  
Il s'agit des parcelles AP 1440, pour une surface totale de 1037 m<sup>2</sup>, au bénéfice de la commune de Saint-André.
- Un emplacement réservé n°95 en vue de la création d'un parc paysager le long de la rue Victor Hugo pour améliorer le cadre de vie et la qualité paysagère en valorisant les arbres existants de cette friche urbaine le long du projet de mail Victor Hugo.  
Il s'agit des parcelles AP1111, AP1112, AP1113 et AP1442, pour une surface de 3438 m<sup>2</sup>, au bénéfice de la commune de Saint-André.
- Un emplacement réservé n°96 en vue de la création d'un espace public marquant l'entrée du centre-ville sur l'avenue île de France en valorisant cette friche.  
Il s'agit de la parcelle AN41, pour une surface totale de 304 m<sup>2</sup>, au bénéfice de la commune de Saint-André.
- Un emplacement réservé n°97 en vue de la création d'un parking public le long de l'avenue île de France. Il s'agit de la parcelle AO120, pour une surface de 694 m<sup>2</sup>, au bénéfice de la commune de Saint-André.

### Liste des emplacements réservés – AVANT modification

N°	Destination	Secteur	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>
1	Liaison Ti-kaï d'une emprise de 10 mètres	Centre Ville	Commune	972
5	Création d'un équipement de loisirs	Centre Ville	Commune	10316

### Liste des emplacements réservés – APRES modification

N°	Destination	Secteur	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>
1	Création d'une voie d'une emprise de 12 mètres	Centre Ville	Commune	1 409
5	Création d'un parc paysager et d'un parking	Centre Ville	Commune	11699
93	Création d'une voie de 9 mètres d'emprise	Centre-Ville	Commune	853
94	Création d'un parking public	Centre-Ville	Commune	1 037
95	Création d'un parc paysager	Centre-Ville	Commune	3438
96	Création d'un espace public	Centre-Ville	Commune	304
97	Création d'un parking public	Centre-Ville	Commune	694

## 5. Mise à jour des annexes au dossier de PLU

Depuis l'approbation du PLU en février 2018, un plan guide a été élaboré et a été traduit sous formes de prescriptions et recommandations au sein d'un Cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE).

Le secteur d'OAP centre-ville et le règlement écrit font référence à ce document, qui est ainsi annexé au PLU.

## CONCLUSIONS

L'ensemble des évolutions portées dans les pièces du PLU dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun ne remettent pas en cause les objectifs de développement déclinés dans le PLU, notamment dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Elles ont toute pour objet l'ajustement du document d'urbanisme de la commune de Saint-André au projet territorial porté dans le cadre du NPNRU et définit dans le cadre des études et missions de conception du projet en vue de conforter le dynamisme de la ville et de son quartier central, ainsi que d'améliorer le cadre de vie, l'attractivité et l'image de la commune.

La présente notice explicative est complétée par le document d'OAP du Centre-ville modifié, le règlement écrit modifié, le règlement graphique modifié, la liste des emplacements réservés actualisés et la pièce annexe supplémentaire (CPAUPE), tels que présentés ci-avant. Les autres pièces constitutives du PLU restent inchangées.