

République Française  
 Département de la Nièvre  
 Arrondissement de Cosne-Cours-sur-Loire  
 Commune de Cosne-Cours-sur-Loire

Date de la convocation : 05/10/2023  
 Date d'affichage : 05/10/2023  
 Nombre de membres afférents au  
 conseil municipal : 29

### Extrait du registre des délibérations de la Commune de Cosne-Cours-sur-Loire Séance du 11 octobre 2023

L'an deux mille vingt-trois et le onze octobre à dix-neuf heures

Le Conseil municipal de Cosne-Cours-sur-Loire, régulièrement convoqué, s'est réuni au Palais de Loire, salle du Belvédère, Rue du Général de Gaulle, sous la présidence de M. Daniel GILLONNIER, maire

Etaient présents : MM Gillonnier, Lienhard, Mme Leroy, M Renaud, Mme Boulogne, M. Bonnet, Mme Ouvry, M. Marasi, Mmes Guiblin, Breuzet, Milliard, MM Ponsonnaille, Dedisse, Cassera, Mme Colonel, M. Blandin, Mmes Tabbagh Gruau, Pabiot, M. Veneau, Mmes Reboulleau, Quillier, M. Boucher-Baudard, M. Boujlilat, Mme Denis.

Absents ayant donné procuration : M. Reby à Mme Leroy, Mme Guillaume à Mme Breuzet, M. Gabez à Mme Ouvry, Mme Leclerc à Mme Reboulleau, Mme Borel à M. Boujlilat

Effectifs	24
Nombre de votants	29
Votes « Pour »	26
Votes « Contre »	3
Abstentions	0
Procurations	5

Secrétaire de séance : M. Cassera

**Objet de la délibération** : Bilan de la mise à disposition et approbation de la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme

Le projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Cosne-Cours-sur-Loire :

- Modifie l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des Grands Champs
- Modifie l'article 10 de la zone 1AUe
- Permet l'adaptation de l'article 13 de la zone 1AUe pour les équipements d'intérêt collectif et des services publics.

Le dossier a d'abord été adressé aux Personnes Publiques Associées.

En date du 22 août 2023, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a décidé de ne pas soumettre le projet de modification simplifiée du PLU à évaluation environnementale.

Les avis des Personnes Publiques Associés sont :

- Avis favorable de la Direction Départementale des Territoires

de la Nièvre,

- Avis favorable du Conseil Départemental de la Nièvre,
- Avis favorable tacite de la Chambre du Commerce et de l'Industrie de la Nièvre,
- Avis favorable tacite du Conseil Régional de Bourgogne-Franche-Comté,
- Avis favorable tacite de la Chambre de l'Agriculture de la Nièvre,
- Avis favorable tacite de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Nièvre,
- Avis favorable tacite de la Préfecture de la Nièvre.

Conformément à l'article L 153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, les avis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées ainsi que l'exposé des motifs ont été mis à la disposition du public en mairie avec un registre, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois, du jeudi 24 août au lundi 25 septembre 2023 inclus.

Un avis au public signalant le lancement de la procédure et mentionnant la mise à disposition des documents évoqués ci-dessus a été affiché en mairie de Cosne-Cours-sur-Loire le 11 août 2023, et publié dans le Journal du Centre ainsi que sur le site internet de la Ville le 11 août 2023.

Pendant cette mise à disposition, dix personnes ou groupement de personnes ont inscrit leurs observations sur le registre prévu à cet effet.

Un bilan est réalisé et le Maire le présente devant le Conseil municipal qui en délibère en vue d'adoption du projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

**VU** le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 101-1 et suivants, L 153-45 et suivants,

**VU** la délibération du conseil municipal en date du 15/07/2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU),

**VU** les modifications simplifiées approuvées par délibération en date du 28 avril 2016, du 02 février 2017 et du 20 février 2020,

**VU** l'arrêté du Maire n° DD/2023/06/012 en date du 12 juin 2023 engageant la procédure de modification simplifiée n°4,

**VU** la délibération du Conseil municipal en date du 22 juin 2023 fixant les modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme.

**CONSIDÉRANT** l'absence de remarque remettant en cause le projet

de modification simplifiée de la part des personnes publiques associées.

**CONSIDÉRANT** l'absence de remarque remettant en cause le projet de modification simplifiée de la part du public durant la mise à disposition du dossier.

**CONSIDÉRANT** l'erreur matérielle soulevée lors de la consultation du public nécessitant de supprimer les pointillés rouges traversant la zone humide sur l'OAP du secteur des « Grand Champs ».

**CONSIDÉRANT** que le projet de modification simplifiée du PLU tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être adopté conformément à l'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme.

Après avis favorable de la commission travaux,

Après avoir entendu le rapport présenté, le Conseil municipal :

- **APPROUVE** la modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme telle que présentée en annexe de la présente délibération,
- **PRÉCISE**
  - Que la délibération d'approbation de la modification simplifiée n°4 fera l'objet de mesures de publicité, affichage en mairie durant un mois, mention dans le journal du Centre, publication au recueil des actes administratifs. Elle sera exécutoire à compter de sa transmission, accompagnée du dossier de PLU, au contrôle de légalité, et par la publication sur le Géoportail de l'Urbanisme,
  - Que le dossier de PLU portant modification simplifiée n°4 est tenu à la disposition du public en mairie, auprès du service ADS - Urbanisme

Majorité

Pour extrait conforme :  
Le Maire



## Annexe n°1 :

### Bilan

#### des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des Missions Régionales d'Autorité environnementale (MRAe) ainsi que des observations de la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Il a été mis à disposition le 22 juin 2023 à la MRAe le dossier de modification simplifiée n° 4 du PLU pour l'examen au cas par cas. Un accord tacite valant réponse favorable en date du 22 août 2023 nous est transmis.

Le dossier de modification simplifiée n° 4 du PLU a été mis à disposition le 10 juillet 2023 (date accusé réception postal) aux Personnes Publiques Associées (Direction Départementale des Territoires de la Nièvre, Conseil Départemental de la Nièvre, Conseil Régional de Bourgogne Franche-Comté, Chambre de l'Agriculture de la Nièvre, Chambre du Commerce et de l'Industrie de la Nièvre, Chambre de Métiers et de l'Artisanat de la Nièvre et de la Préfecture de la Nièvre.

Le Conseil Départemental de la Nièvre, en date du 9 août, donne un avis favorable au projet de modification simplifiée n° 4 du PLU.

La Préfecture de la Nièvre, en date du 28 juillet 2023, émet un avis favorable au projet de modification simplifiée n° 4 du PLU.

Les autres Personnes Publiques Associées citées précédemment, n'ont pas répondu dans le délai d'un mois à compter de réception du dossier. Leur avis est réputé favorable par accord tacite au projet de modification simplifiée n° 4 du PLU.

Il a été mis à disposition du public le dossier de projet de modification simplifiée n° 4 du 24 août 2023 au 25 septembre 2023 inclus, sur le site internet de la ville le 11 août 2023 d'une part et par consultation en mairie dans les jours et horaires définis dans l'avis au public affiché le 11 août 2023 en mairie et diffusé également dans le journal du Centre à la même date d'autre part. Un registre a également été mis à disposition du public en mairie aux mêmes jours et horaires d'ouvertures en mairie précités afin de recueillir les observations. La synthèse figure en annexe 2.

**Synthèse des observations du public sur la modification simplifiée n°4 du PLU**

Thématique	Questions	Réponses
<b>Artificialisation des sols</b>	Comment les zones artificialisées s’inscrivent-elles dans le cadre de la loi Climat et Résilience (Zéro Artificialisation Nette)? Comment seront-elles compensées ?	<p>La Loi Climat et Résilience introduit deux grands principes sur des périodes différentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la diminution de la consommation d’espaces naturels agricoles et forestiers sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie précédente,</li> <li>- la réduction de l’artificialisation des sols à partir de 2031, jusqu’à atteindre le zéro artificialisation nette en 2050.</li> </ul> <p>Le SRADDET (Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durable et d’Égalité des Territoires) doit territorialiser l’objectif de réduction de la consommation d’espaces avant le 22 novembre 2024. Le PLU devra être rendu compatible avec le nouveau SRADDET avant le 22 février 2027, à moins que le SCoT Cœur de Loire ne soit approuvé avant, auquel cas la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT devra être effectuée avant le 22 août 2028.</p> <p>L’éventuelle nécessité de la compensation des zones artificialisées sera étudiée lors de ces différentes procédures (SCoT, PLU).</p>
<b>Desserte</b>	<p>Nouvel accès contraignant au nord de la parcelle.</p> <p>Estime qu’il n’y aura pas assez de places de stationnement à cause des nouvelles voiries.</p> <p>Absence d’entrée et de sortie d’autoroute pour un hôpital.</p>	<p>Le gestionnaire de voirie (conseil départemental) est pleinement associé à la faisabilité d’un nouvel accès au nord de la parcelle.</p> <p>La procédure de modification du PLU ne modifie pas les règles relatives au stationnement et ne porte pas sur les caractéristiques précises du futur centre hospitalier.</p> <p>L’emplacement prévu se situe à 2,3 km d’une sortie d’autoroute au sud et à 2,6 km d’une sortie au nord. A titre de comparaison, l’hôpital de Nevers est à 8 km de la sortie la plus proche de l’autoroute.</p>

Thématique	Questions	Réponses
<b>Desserte</b>	Difficulté d'accès au site alors qu'un flux important existe déjà (établissements scolaires, sportifs, commerces, avec une population importante (HLM, pavillons).	Le gestionnaire de voirie (conseil départemental) est pleinement associé à la faisabilité de l'accès au site.
	Pourquoi créer un deuxième accès au nord de la parcelle alors qu'il existe déjà un accès parallèle à l'autoroute. Ce nouvel accès va complexifier et rendre plus dangereux la circulation rue du Colonel Rabier.	Le centre hospitalier nécessite une desserte adaptée depuis la rue du Colonel Rabier.  Par ailleurs, la présence d'une zone humide au centre du secteur et jouxtant le bassin d'eaux pluviales empêche de relier la rue du Colonel Rabier à la rue du Général Binot.
	Les informations sur les accès sont vagues puisque l'on parle de « carrefour à aménager » sans en préciser le sens de circulation, les retournements.	Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) telle que celle du secteur des Grands Champs a vocation à fixer des <u>principes</u> avec lesquels les projets doivent être compatibles.
	Croquis de l'OAP : à quoi servent les 2 traits en rouge ?	Il s'agit du principe de desserte des unités foncières.
<b>Hélistation</b>	Les rotations d'hélicoptère à raison de 200 fois par an vont augmenter les nuisances sonores.	La procédure de modification du PLU ne porte ni sur l'autorisation, ni sur la localisation de l'hélistation du futur hôpital.
	Où sera localisé l'héliport et quel nombre de rotations est prévu ?	
<b>Orientation façade principale</b>	L'orientation des ouvertures du bâtiment sur les constructions voisines va réduire l'intimité des riverains.	La procédure de modification du PLU ne porte pas sur les caractéristiques précises du futur centre hospitalier.  Les plantations de la coulée verte renforcées par celles du futur hôpital limiteront l'impact visuel des aménagements et du bâtiment.

Thématique	Questions	Réponses
<b>Orientation façade principale</b>	La façade principale ne sera plus orientée vers l'autoroute et il n'est pas mentionné d'interdiction de l'orienter vers la zone pavillonnaire, pour le confort et l'intimité des riverains.	La procédure de modification du PLU ne porte pas sur les caractéristiques précises du futur centre hospitalier.  Les plantations de la coulée verte renforcées par celles du futur hôpital limiteront l'impact visuel des aménagements et du bâtiment.
<b>Réduction coulée verte</b>	<p>La réduction de la voie verte pose problème.</p> <p>Intimité des riverains non garantie.</p> <p>Remise en cause du masque végétal pour séparer riverains du terrain (qui n'est pas opérationnel pour la chaufferie).</p>	Les plantations de la coulée verte renforcées par celles du futur hôpital limiteront l'impact visuel des aménagements et du bâtiment.
	La réduction de la coulée verte est une atteinte à la biodiversité. Elle contribue à l'artificialisation. Les riverains avaient une garantie que la zone serait conservée.	La création d'une coulée verte ainsi que les différents aménagements du projet d'hôpital (plantations, bassins d'infiltration, noues ...) permettront d'améliorer les habitats naturels dans le cadre d'une gestion écologique des espaces (choix d'essences végétales favorables à la biodiversité, respect des périodes de sensibilités de la faune pour l'entretien, absence d'utilisation de produits phytosanitaires...).
<b>Zone humide</b>	Le tracé en pointillé passant au niveau du bassin est conservé alors qu'à la page 7 le paragraphe concernant une voie parallèle à l'autoroute va être supprimé.	Le tracé en pointillé rouge sera supprimé au niveau de la zone humide potentielle.
<b>Environnement</b>	Suppression de la partie boisée existante côté autoroute avec faune et oiseaux.	La végétation située à l'angle sud de la parcelle AV 675 n'est plus identifiée comme devant être conservée car pouvant présenter un danger pour le fonctionnement de l'hélistation du futur centre hospitalier.

Thématique	Questions	Réponses
<b>Environnement</b>	Nuisance sonore induite par la suppression de l'espace boisé.	Les plantations de la coulée verte renforcées par celles du futur hôpital ainsi que le futur bâtiment situé entre le secteur pavillonnaire et l'autoroute limiteront les nuisances sonores de cette dernière.
<b>Procédure</b>	Arrêté du 12 juin 2023 de lancement de la procédure de modification simplifiée a été transmis au contrôle de légalité le 13 juin 2023.	<p>L'affichage en mairie de l'arrêté prescrivant la modification simplifiée est régie par le code de l'urbanisme (art. R. 153-20 et R. 153-21).</p> <p>La transmission des actes au contrôle de légalité est régie par le code général des collectivités territoriales (art. L.2131-2).</p> <p>Ces dispositions sont indépendantes et ont été respectées.</p>
	Problème au niveau de l'accessibilité des documents les lundis et jeudis matins.	<p>La délibération du 22 juin 2023 prévoit une « <i>mise à disposition du dossier de modification simplifiée en mairie</i> » dont l'accueil est ouvert en journée du lundi au vendredi.</p> <p>L'affichage en mairie en date du 11 août 2023 indique que le dossier de modification simplifiée numéro 4 du Plan Local d'Urbanisme et les avis des Personnes Publiques Associées et consultées sont mis à la disposition du public pour une durée d'un mois à compter du 24 août 2023 jusqu'au 25 septembre 2023 inclus, du lundi au vendredi, de 08H30 à 12H00 et de 13H30 à 17H30. Le dossier de présentation de la modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme sera également consultable à ces mêmes dates sur le site internet de la ville.</p> <p>L'avis publié le 11 août 2023 au Journal du Centre précise que cette mise à disposition s'effectue « aux jours et heures habituels d'ouvertures » de la mairie. Le dossier était donc accessible les lundis et jeudis matin.</p> <p>En outre, le dossier était également disponible sur le site internet de la mairie. (<a href="http://www.mairie-cosnesurloire.fr/travaux-urbanisme/les-documents-de-l-urbanisme/alias-9.html">www.mairie-cosnesurloire.fr/travaux-urbanisme/les-documents-de-l-urbanisme/alias-9.html</a>)</p>



Thématique	Questions	Réponses
<b>Procédure</b>	Dossier de modification trop sommaire. Absence de données sur la gestion des flux. Pas de précision sur le type d'accès (rond-point, carrefour, ...)	Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) telle que celle du secteur des Grands Champs a vocation à fixer des <u>principes</u> avec lesquels les projets doivent être compatibles.
	Nous ne disposons d'aucune étude d'impact sonore, visuelle diurne et nocturne.	La procédure de modification simplifiée ne porte pas sur l'incidence des caractéristiques du projet de centre hospitalier.
	L'avis de la DDT va dans le sens du projet porté par l'État.	Conformément aux articles L. 153-40 et L. 132-7 du Code de l'urbanisme, toute modification simplifiée d'un PLU est notifiée aux personnes publiques associées dont l'État fait partie.
	Pas d'avis de la MRAe dans le dossier.	La MRAe a émis un avis tacite réputé favorable en date du 22 août 2023 qui figurait dans le dossier mis à disposition du public.

## SOMMAIRE

### **I. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4**

- 1- Rappel de la procédure de modification simplifiée
- 2- Étape de la procédure
- 3- Objet de la modification simplifiée n°4

### **II. DESCRIPTION DES MODIFICATIONS PROPOSÉES**

- 1- Évolution apportée au règlement du Plan Local d'Urbanisme
- 2- Évolution apportée à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Grands Champs

## PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4

### 1- Rappel de la procédure de modification simplifiée

En application de l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée lorsque la commune envisage de modifier le règlement et/ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), soit afin :

- De rectifier une erreur matérielle
- Dans les autres cas qui n'entrent pas dans le champ de la modification ou de la révision (allégée ou non)

Le projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme ne rentre pas dans le champ de la révision, car il :

- Ne change pas les orientations du PADD du Plan Local d'Urbanisme
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage ou des milieux naturels,
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances

Le projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de Cosne-Cours-sur-Loire ne rentre pas dans le champ de modification, car il :

- Ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du Plan,
- Ne diminue pas les possibilités de construire
- Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine U ou à urbaniser AU.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et le cas échéant, les avis émis par les Personnes Publiques Associées mentionnées aux I et III de l'article L.132-7 du Code de l'urbanisme sont **mis à disposition du public pendant un mois**, dans les conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par le Conseil Municipal et portées à la connaissance du public **au moins huit jours** avant le début de cette mise à disposition (Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme).

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le Conseil Municipal, qui délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée (article L.153-47 du Code de l'urbanisme)

## 2- Étape de la procédure

Lancement de la procédure : arrêté du Maire en date du 12 juin 2023 lançant la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU de la Commune de Cosne-Cours-sur-Loire (article L.153-37 du Code de l'Urbanisme)



Publicité : Affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage dans le journal départemental et publication pour information au recueil des actes administratifs du département



Délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2023 fixant les modalités de mise à disposition du public sur le projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme (article L.153-47 du Code de l'Urbanisme)



Notification dossier MRAe



Notification aux Personnes Publiques Associées (article L.153-40 du Code de l'Urbanisme)



Publicité : Publication et affichage des modalités de mise à disposition (article L.153-47 du Code de l'Urbanisme) : 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition, publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département et affichage en Mairie



Mise à disposition du dossier et des avis des Personnes Publiques Associées avec registre (article L.153-47 du Code de l'Urbanisme)



Bilan de la mise à disposition et délibération motivée d'approbation (article L.153-47 du Code de l'Urbanisme)



Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité (article R.153-20 du Code de l'Urbanisme)



La modification simplifiée n°4 est exécutoire dès que le délai d'un mois de publication sur le site Géoportail de l'Urbanisme est purgé.

### **3- Objet de la modification simplifiée n°4**

Par arrêté du 12 juin 2023, l'adjoint délégué pour le maire empêché a prescrit la modification simplifiée n°4 du PLU de Cosne-Cours-sur-Loire.

L'objectif de cette procédure est de permettre les adaptations réglementaires suivantes :

- Modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Grands Champs afin d'adapter les conditions de desserte des parcelles et, pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, de permettre la modulation de la largeur de la « coulée verte » et d'adapter les conditions d'implantation de la façade principale ;
- Modifier l'article 10 de la zone 1AUe afin d'harmoniser la hauteur maximum des constructions du secteur des Grands Champs et d'assurer la cohérence avec l'OAP ;
- Permettre l'adaptation de l'article 13 de la zone 1AUe pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, en ce qui concerne les matériaux des voiries et des aires de stationnement ainsi que l'ombrage des places de stationnement.

Ces adaptations ont notamment pour objet de permettre la réalisation du projet du nouveau Centre Hospitalier sur la zone 1AUe dite zone « Les Grands Champs ».

## II. DESCRIPTION DES MODIFICATIONS PROPOSEES

### 1- Évolution apportée au règlement du Plan Local d'Urbanisme

Article 1AUe 10		
Rédaction actuelle	Rédaction future	Justification
<p>La hauteur maximum des constructions, mesurée au point le plus haut du terrain naturel, est limité à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur 1AUe « Champs du Latin » 9.00 m au faitage ou à l'acrotère</li> <li>• Secteur 1AUe « Les Grands Champs »,</li> <li>• Sous-secteur a : 15.00 m au faitage ou à l'acrotère</li> <li>• Sous-secteur b : 12.00 m au faitage ou à l'acrotère</li>   <li>• Secteur 1AUe « Les Grands Champs »,</li> <li>• Secteur 1AUe « Vallée des Gâtines », 12.00 m au faitage ou à l'acrotère</li> <li>• Secteur 1AUe « Les Crots Blots », 12.00 m au faitage ou à l'acrotère</li> </ul>	<p>La hauteur maximum des constructions, mesurée au point le plus haut du terrain naturel, est limité à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur 1AUe « Champs du Latin » 9.00 m au faitage ou à l'acrotère</li> <li>• Secteur 1AUe « Les Grands Champs »,</li> <li>• Sous-secteur a : 15.00 m au faitage ou à l'acrotère</li> <li>• Sous-secteur b : 15.00 m au faitage ou à l'acrotère</li>   <li>• Secteur 1AUe « Les Grands Champs »,</li> <li>• Secteur 1AUe « Vallée des Gâtines », 12.00 m au faitage ou à l'acrotère</li> <li>• Secteur 1AUe « Les Crots Blots », 12.00 m au faitage ou à l'acrotère</li> </ul>	<p>La surélévation de 12.00 à 15.00 mètres au faitage ou à l'acrotère des hauteurs de bâtiments du Secteur 1AUe « Les Grands Champs » en sous-secteur b vise à rectifier une incohérence entre le règlement de l'OAP et celle du PLU. La volonté de la Municipalité est donc d'harmoniser les hauteurs dans ce secteur.</p>

<b>Article 1AUe 13</b>		
<b>Rédaction actuelle</b>	<b>Rédaction future</b>	<b>Justification</b>
Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.	Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux, sauf pour les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.	L'utilisation systématique de revêtements poreux peut contraindre et renchérir sensiblement les aménagements liés aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, notamment ceux du futur Centre Hospitalier dont la fréquentation quotidienne sera très importante.
Les aires de stationnement extérieures doivent être ombragées par des plantations d'arbres.	Les aires de stationnement extérieures doivent être ombragées par des plantations d'arbres, sauf en cas d'installation d'ombrières photovoltaïques.	L'implantation d'arbres n'est pas compatible avec l'installation d'ombrières photovoltaïques, notamment celles pouvant être envisagées sur les aires de stationnement du futur Centre Hospitalier.

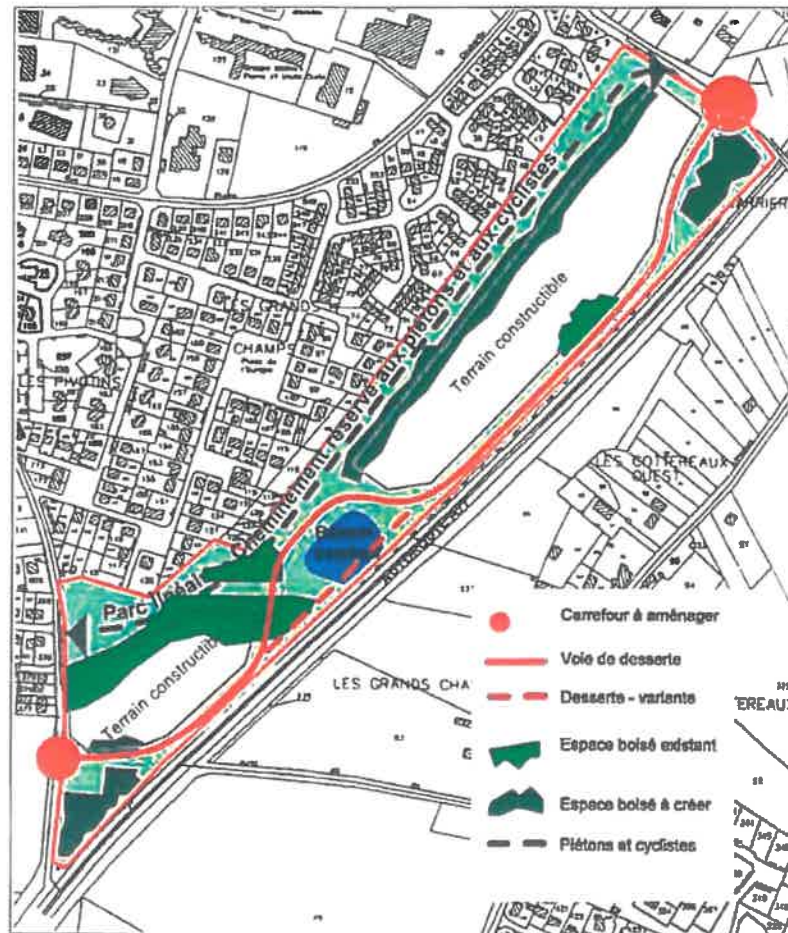
## 2- Évolution apportée à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur « Les Grands Champs »

Rédaction actuelle	Rédaction future	Justification
La desserte doit être assurée par la réalisation d'une voie parallèle à l'autoroute joignant la rue du Général Binot et la rue du Colonel Rabier.	La desserte doit être assurée par la réalisation de deux voies parallèles à l'autoroute, l'une joignant la rue du Général Binot, l'autre la rue du Colonel Rabier.  Un accès direct depuis la rue du Colonel Rabier aux parcelles situées au nord peut être également envisagé en accord avec le Conseil Départemental.	La présence d'une zone humide au centre du secteur et jouxtant le bassin d'eaux pluviales empêche tout type d'aménagement. La desserte reliant initialement la rue du Colonel Rabier à la rue du Général Binot doit être interrompue au droit de la zone humide.  L'accès au futur Centre Hospitalier, situé au nord du secteur, nécessite une desserte adaptée depuis la rue du Colonel Rabier.
Son tracé de principe contourne le bassin existant ; sous condition de remodelage du bassin, ce tracé pourrait être complètement parallèle à l'autoroute.	Paragraphe supprimé	
Les terrains constructibles sont desservis uniquement par cette voie et ont leur façade principale tournée vers l'autoroute	Les terrains constructibles sont desservis uniquement par cette voie et ont leur façade principale tournée vers l'autoroute, sauf pour les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ».	Cette nouvelle disposition permet, en ce qui concerne le futur Centre Hospitalier, de limiter l'exposition au bruit des patients (autoroute) et améliore le cadre visuel depuis les chambres.
Entre ces terrains constructibles et les quartiers de maisons situés à l'ouest, un parc linéaire est aménagé sur une largeur de 40 à 50 mètres. Il permet d'assurer le passage des piétons et la circulation des cyclistes. Il constitue un tronçon de la « coulée verte » reliant Loire et Nohain.	Entre ces terrains constructibles et les quartiers de maisons situés à l'ouest, une « coulée verte » est aménagée sur une largeur de 40 à 50 mètres. Il permet d'assurer le passage des piétons et la circulation des cyclistes. Il constitue un tronçon de la « coulée verte » reliant Loire et Nohain.  Cette emprise peut être réduite jusqu'à une largeur de 20 mètres en ce qui concerne les équipements d'intérêt collectif et les services publics, sous réserve d'un aménagement paysager adapté.	L'accès au futur Centre Hospitalier depuis la rue du Colonel Rabier requiert d'adapter la largeur de la coulée verte au droit des aménagements.  L'aménagement paysager demandé dans la nouvelle rédaction de l'OAP, qui s'imposera au futur Centre Hospitalier, sera réalisé dans la continuité de la coulée verte dont elle renforcera le masque végétal par rapport au quartier d'habitation.



<p>Les façades des constructions ont un recul de 50 mètres environ par rapport à l'axe de l'autoroute.</p> <p>La hauteur est limitée à 12.00 mètres au faîtage dans le sous-secteur a porté au plan de zonage et à 15.00 mètres au faîtage dans le sous-secteur b (la hauteur est mesurée au point le plus haut du terrain naturel).</p> <p>L'article 1AUe11 du règlement du PLU révisé fixe les prescriptions concernant les volumes, les façades, toitures, couleurs et clôtures.</p>	<p>Les façades des constructions ont un recul de 50 mètres environ par rapport à l'axe de l'autoroute.</p> <p>L'article 1AUe10 du règlement du PLU fixe les prescriptions concernant la hauteur maximum des constructions.</p> <p>L'article 1AUe11 du règlement du PLU fixe les prescriptions concernant les volumes, les façades, toitures, couleurs et clôtures.</p>	<p>La hauteur maximum des constructions est réglementée par l'article 1AUe10 du règlement du PLU.</p>
---	--	---

### Zone 1AUe – Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur « Les Grands Champs » AVANT



## Zone 1AUe – Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur « Les Grands Champs »

### APRES

