



Agglopolys

Communauté d'agglomération de Blois

► MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 PRINCIPALES EVOLUTIONS



Décembre 2023

www.agglopolys.fr

Quelques rappels sur la modification simplifiée

Ne change pas les orientations du PADD

Ne bouleverse pas l'économie générale du document

Ne réduit pas un EBC, une protection, une zone A ou N

Ne diminue pas les possibilités de Construire

Ne réduit pas les zones U ou AU

Ne majore pas les possibilités de construire de +20% dans la zone

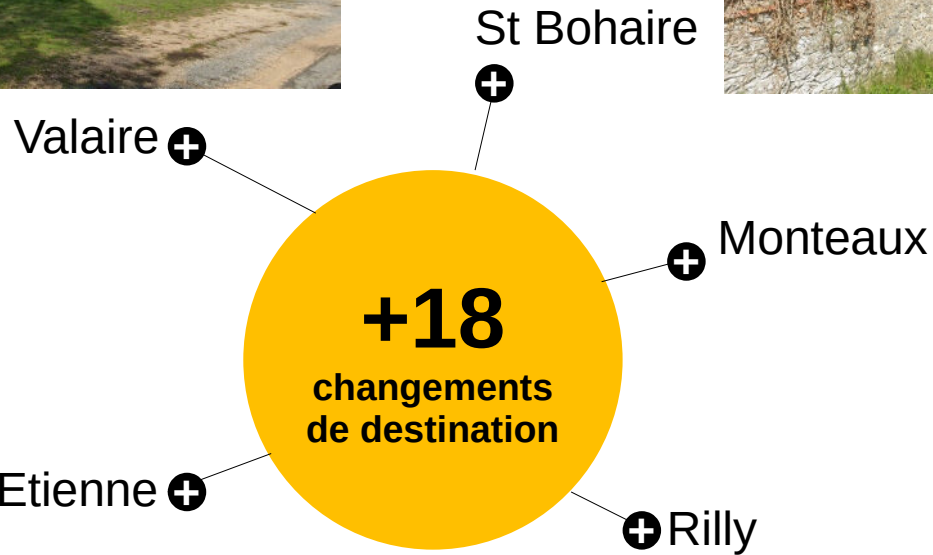
Rectifier des erreurs matérielles



La Pieuse - parcelles D30 et D33



Rue des Jonquilles – ZA34



Route de Mesland – D247

La Chaudronnerie - parcelle ZH41



La Martinière - A141

Quelques exemples...



Chemin de bagatelle - AM333



Château d'eau – D424

ÉLÉMENTS GRAPHIQUES (PIECE 3.2)



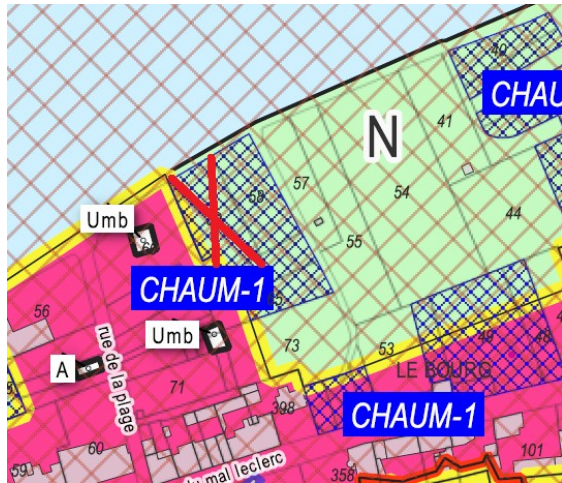
Ajout



Suppression

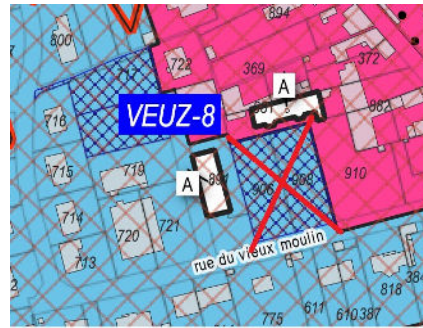


Correction erreur



Chaumont

CHAUM-1 – Aménagement touristique (réduction - abandon)



Veuzain

VEUZ-8 - Parking (réduction - abandon)

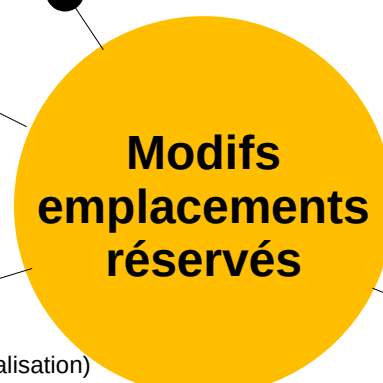


Cheverny

CHEV-4 - Chemin randonnée (réduction - abandon)

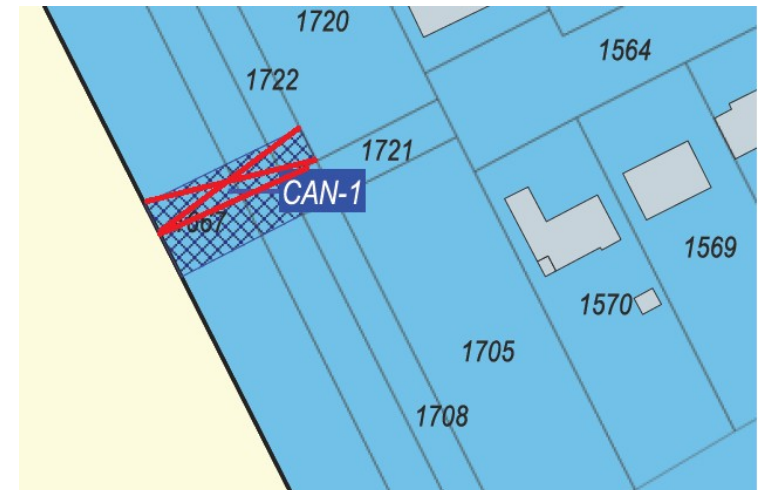
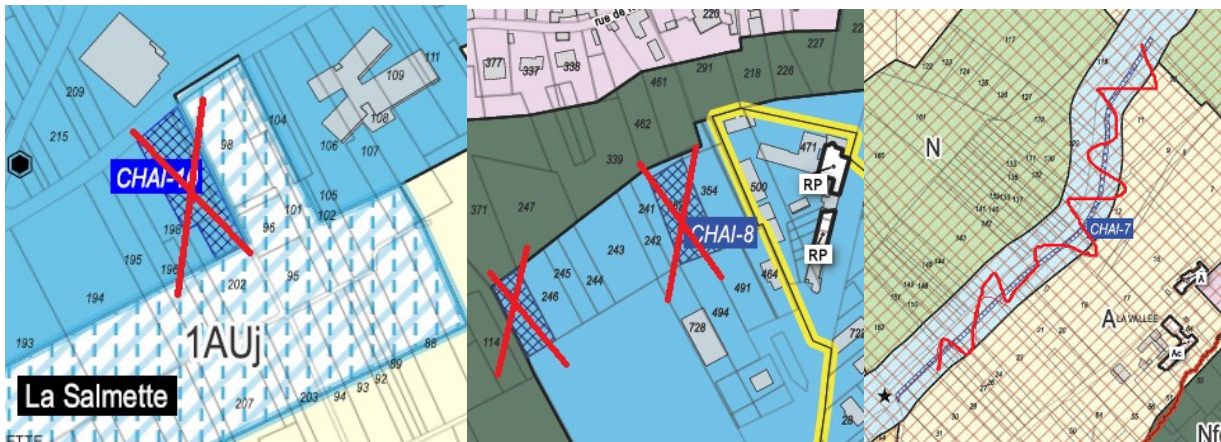
Chailles

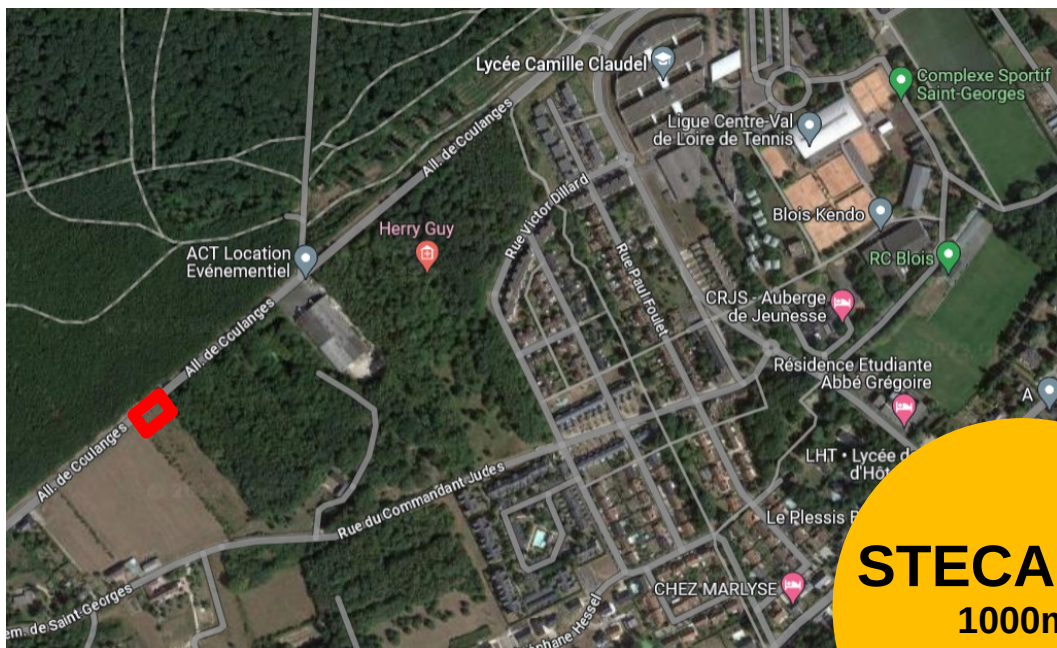
CHAI-10 - Logement social (suppression – étude relocalisation)
CHAI-8 - Equipements (suppression - acquisition)
CHAI-7 - Chemin cyclable (suppression - abandon)



Candé

CAN-1 - Rue (réduction – mauvais tracé)



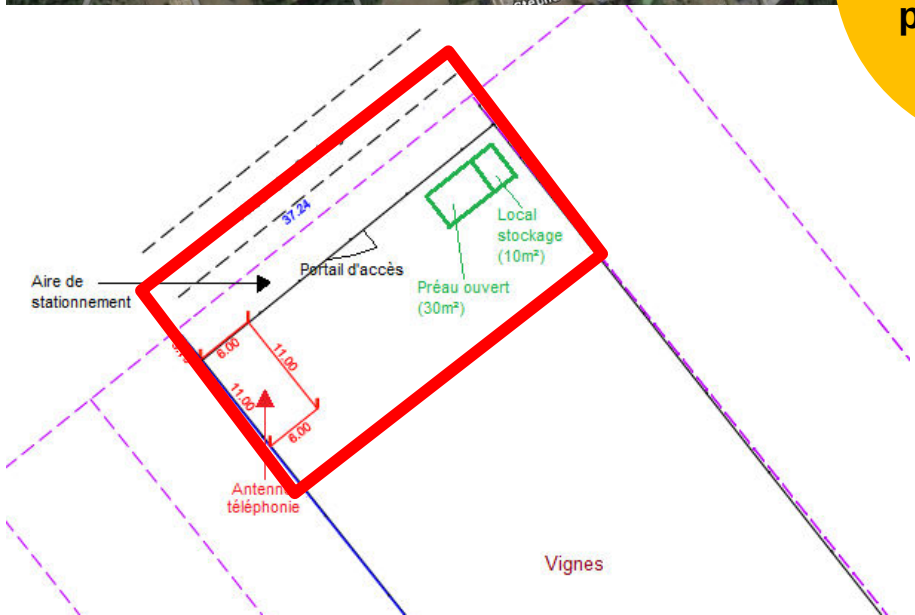


+ Blois
Vignes pédagogiques

STECAL NS
1000m²
parcelle CD41



La Ville de Blois a engagé un projet de replantation de vigne, allée de Coulanges, avec l'aide d'un vigneron du Blaisois en 2022.
Projet à but agricole, scientifique, pédagogique, communication, qui nécessite la création d'un local de stockage du matériel et un préau pour l'accueil des scolaires (+ éventuellement des toilettes sèches).



L'ajout d'un STECAL de 1000m² porte de 92,9ha à 93ha la surface de STECAL NS sur Agglopolys // Emprise au sol en NS = 10 %

La Chaussée Saint-Victor

Repérage d'un pigeonnier lié à une bâtisse déjà repérée rue des basses roches



Blois

Retrait de 2 préfabriqués campus La Providence



Ajustements
repérage
patrimoine

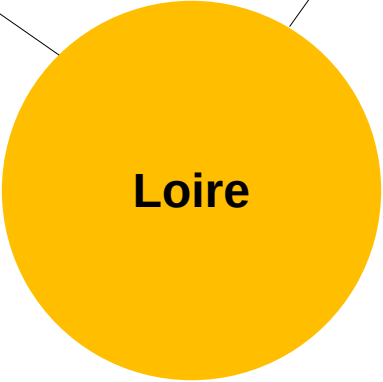
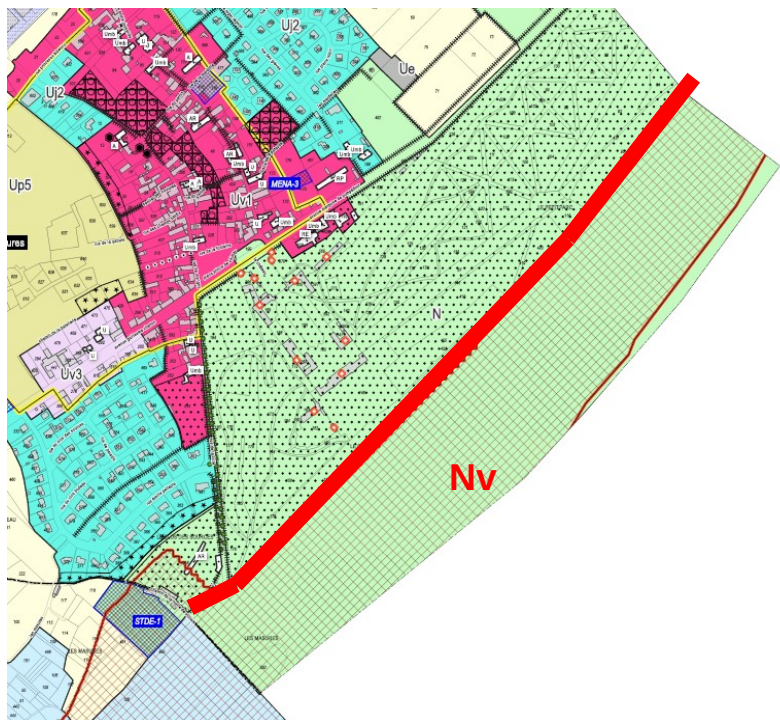
Cheverny

Changements de typologie
Bâtiments reclassés en ferme à cour fermée
Bâtiment reclassé habitat rural



Ménars

Rectification erreur de zonage

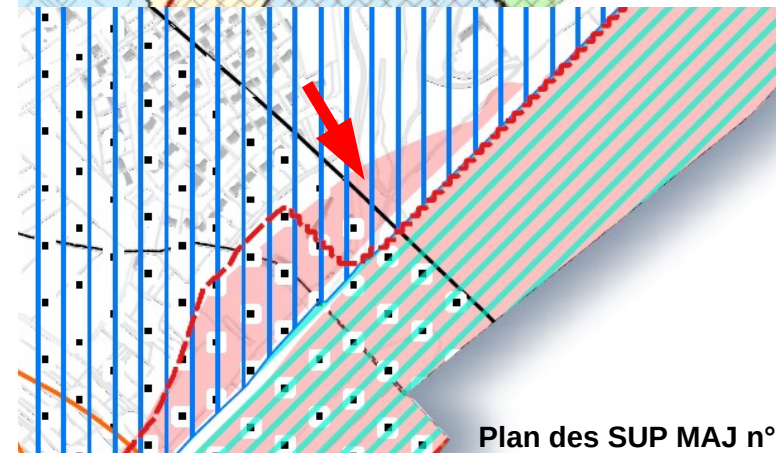


Représentation du risque inondation

Erreur matérielle déjà constatée sur cartes des SUP et corrigée (MAJ n°1 juillet 2023).

Actuellement sur plans de zonage en Loire amont et aval sont représentés les périmètres de révision, parfois plus larges que ceux des PPRi en vigueur, mais aussi parfois plus "courts".

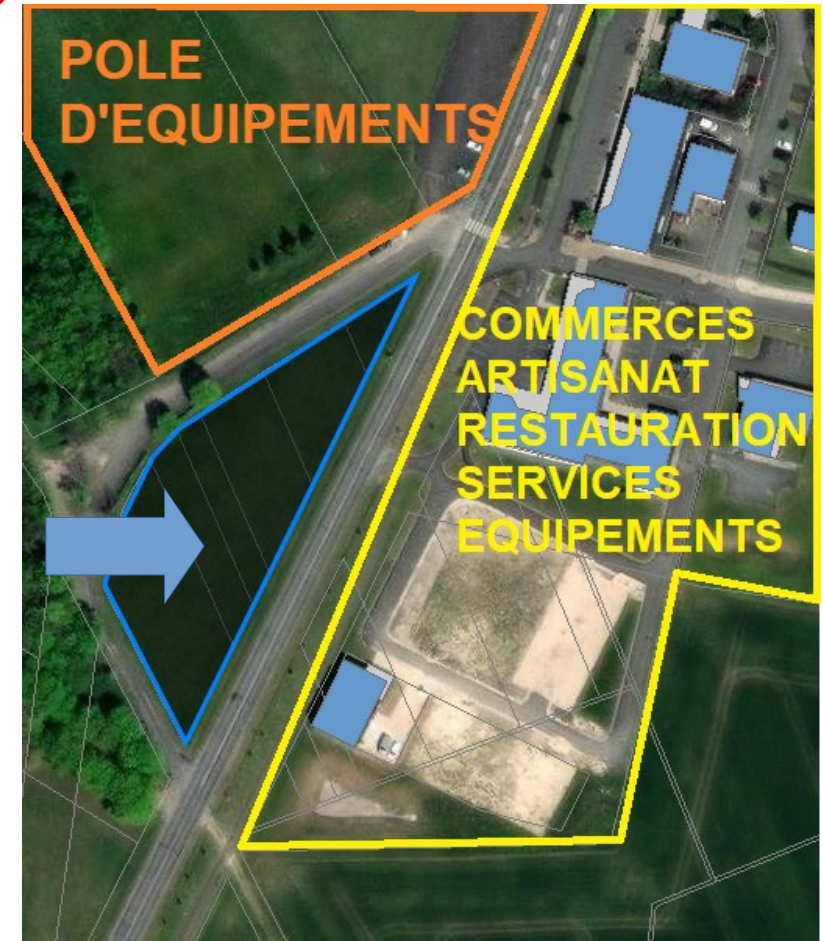
Intégration sur les cartes de zonage du périmètre le plus large pour "avertir" du risque + possibilité de refus au titre du R111-2 du CU si risque alors que non couvert par PPRi en vigueur.



Périmètre de mixité fonctionnelle

Chailles







Rectification du périmètre

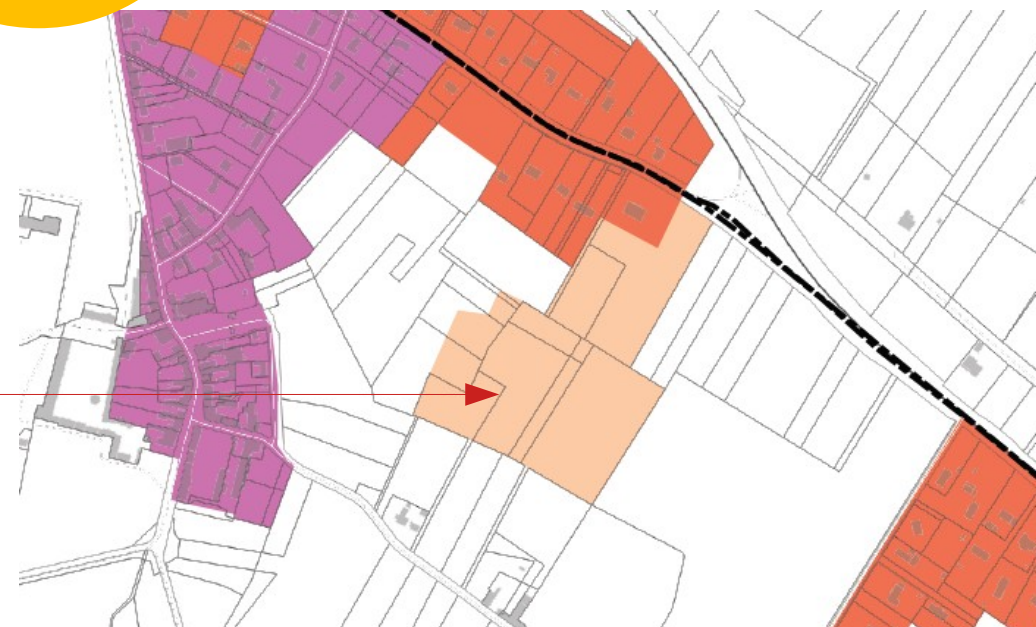


Plans de stationnement

Zones 1AU_i, 1AU_v, 1AU_j
Secteurs à urbaniser à vocation principale habitat classés par erreur en secteur 5 dédié aux zones économiques
Reclassement en secteur 4

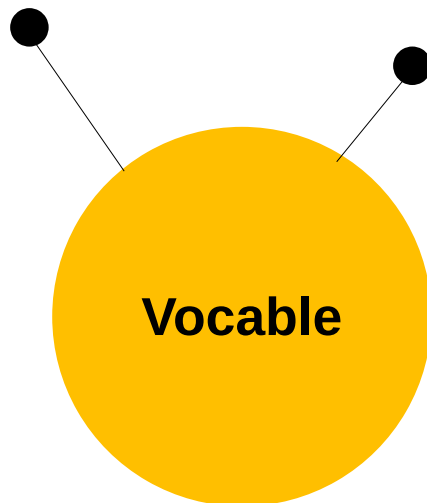
SECTEURS

-  Secteur 2A
Coeur de ville et village et hameau du Coeur d'Agglomération
-  Secteur 2B
Secteur pavillonnaire du Coeur d'Agglomération
-  Secteur 3
Centre-bourg et hameau hors du Coeur d'Agglomération
-  Secteur 4
Secteur pavillonnaire hors du Coeur d'Agglomération et zone 1AU à vocation dominante d'habitat
-  Secteur 5
Secteur économique, touristique et STECAL
-  Secteur 6
Equipements d'intérêt collectif ou services publics



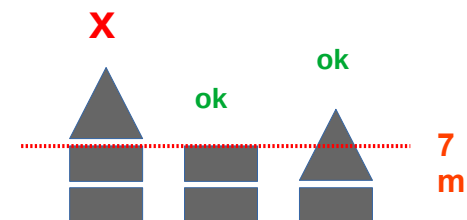
« Reconstruction à l'identique »

Renvoi au code de l'urbanisme et compléments



« Hauteur »

Les indications de gabarit et hauteur en mètre sont cumulatives
(H) inférieure ou égale à 7m (R+1)



+
Lorsque la règle est exprimée selon un recul H/2 (limite séparative), il faut considérer le point le plus haut de la façade, donc le faîtiage de la toiture en cas de mur pignon.

« Mur bahut »

Mur en maçonnerie de faible hauteur sur lequel repose un autre élément de clôture. Une plaque en béton n'est pas considérée comme un mur-bahut.



+ « Tôle ondulée » ou bac acier

Lorsque son usage est encadré par le règlement, ce matériau ne pourra être autorisé que dans le cadre d'un traitement rappelant l'aspect du zinc ou d'un projet architectural contemporain avec un matériau de qualité.



Parcs résidentiels de loisirs

Préciser que cela est possible en STECAL touristique

Code de l'urbanisme

En A : sont autorisées les constructions et installations nécessaires et liées aux exploitations agricoles ~~ou~~ forestières.
En N : sont autorisées les constructions destinées et nécessaires aux exploitations forestières.

Zones A et N

Adaptation et réfection des constructions existantes

Rendre possible partout

Correction de sous-titre en zone N

2.3.1 SONT AUTORISES DANS L'ENSEMBLE DE
LA ZONE N (hors secteurs Nv Nf et STECAL)

Changements de destination

Interdire clairement pour les destinations interdites dans
la zones

Zones U

Stations services en Ua

Autoriser des activités de la sous-destination
artisanat et commerce de détail lorsque les OAP
sectorielles les mentionnent

Hôtels en 1AUa-c

Autoriser lorsque les OAP sectorielles les
mentionnent.

Mixité sociale Vineuil

Éviter les effets de seuil dans le cas d'un projet réalisé
en plusieurs phases sur une même unité foncière
d'origine

Harmonisation des règles des zones Ui et Um

Mieux correspondre à l'esprit dans lequel la règle a été écrite (pentes de toitures et toits plats)

Toitures

Up3 (ZAC Aubépin – SGLF)

Ne pas soumettre à conditions la possibilité de faire des annexes à 1 pan

Bâtiments autres qu'habitation en zone A et N

Suppression des précisions sur les pentes de toiture et matériaux (article 5.2.2.2)

Façades et menuiseries

Décors des façades

Permettre l'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes non repérées au titre du patrimoine : les encadrements, éléments en pierres et en briques seront maintenus dans la mesure du possible + recréer des éléments d'architecture.

Menuiseries PVC

Interdire globalement pour les bâtiments repérés au titre du patrimoine

Clôtures

Plaque béton en limite séparative

Autoriser en sous- bassement d'un grillage, affleurant de 15cm maxi

1AUj

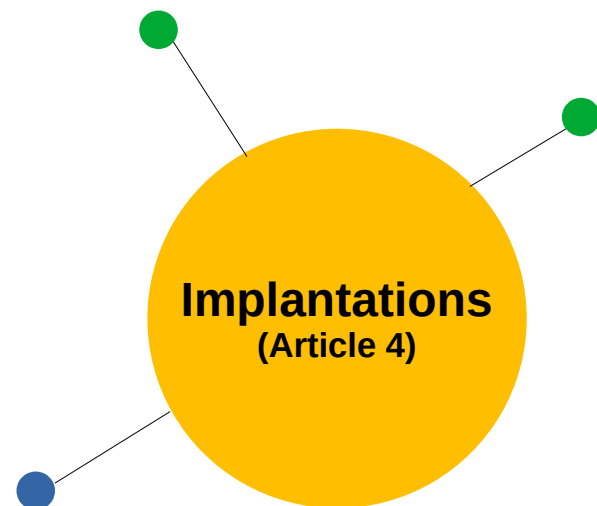
Permettre le grillage toute hauteur en limite sur voie

Grillage

Supprimer les notions précisant le type de grillage (souple, simple torsion, soudé)

Clarifier l'application des exceptions aux règles des modèles

Ne s'appliquent pas pour les piscine, constructions ouvertes sur 4 côtés et serres de jardin



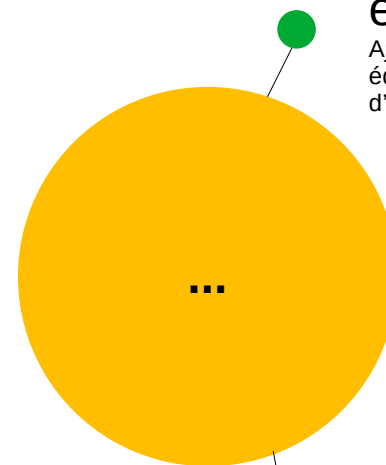
Ajout exception au modèle jardinet à l'avant en Ui

Retrait sur rue plus important possible si élément paysager existant (alignement d'arbres repérés ou non sur un axe structurant par exemple) dans le but de préserver nature en ville (paysage et environnement)



Stationnement vélo équipements

Ajout d'une exception à la règle pour les équipements ne recevant pas de public et/ou peu d'agents/ salariés sur site (Article 7.2)

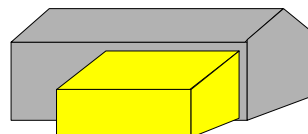


Règles patrimoine bâti

Extension aux équipements publics qui en sont aujourd'hui exonérés (Article 5).

Ajout pour l'extension des longères

Possibilité d'extension selon le principe de l'appentis sur la façade arrière du bâtiment



Règles d'aspect extérieur en zone économique

Précision du titre de l'article 5.1.3 : Façade* tournée vers une limite séparative* à l'interface avec une zone U ou AU habitée (Uj, Ui,Uv, 1AUi-v-j, Up)

TOME 1 RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.4.0 Justification des choix

TOME 3 RÈGLEMENT

3.1 Règlement écrit

3.1.1 Règlement Uv

3.1.2 Règlement Ui

3.1.3 Règlement Uj

3.1.4 Règlement Up

3.1.5 Règlement Ue

3.1.6 Règlement Ua

3.1.7 Règlement Uc

3.1.8 Règlement Um

3.1.9 Règlement 1AUi-v-j

3.1.10 Règlement 1AUa-c

3.1.13 Règlement A

3.1.14 Règlement N

3.1.16 Lexique commun à toutes les zones

3.2 Règlement graphique

3.2.2 BLOIS

3.2.3 CANDE-SUR-BEUVRON

3.2.5 CHAILLES

3.2.7 CHAUMONT-SUR-LOIRE

3.2.8 CHEVERNY

3.2.16 LA CHAUSSEE_ST_VICTOR

3.2.21 MENARS

3.2.23 MONTEAUX

3.2.25 RILLY-SUR-LOIRE

3.2.29 ST BOHAIRE

3.2.31 ST-DENIS-SUR-LOIRE

3.2.32 SAINT-ETIENNE-DES-GUERETS

3.2.36 VALAIRE

3.2.38 VALLOIRE-SUR-CISSE

3.2.39 VEUZAIN-SUR-LOIRE

+ PLANS DE STATIONNEMENT

PLANNING PREVISIONNEL

mois

09 Arbitrage demandes des communes

10 Commande BE cartographies + élaboration du dossier

11 Information en bureau + **réunion PPA** et finalisation du dossier

12 **Saisine Autorité Environnementale** (retour sous 2 mois)

01 **Envoi numérique PPA + CDPENAF + communes**

02 **Réunion CDPENAF**

03 **Délibération de mise à disposition**

04

05 **Mise à disposition (1 mois)**

06

07 Bilan des remarques et modification du dossier + information en bureau

08

09

10 **Délibération d'approbation**

11 Affichage, reprographie, mise en ligne, opposabilité

+ préparation de la mise à disposition (dossier complet, coordination avec les communes, communication, reprographie, logistique...)