

**MODIFICATION N°1 DU PLU RÉVISÉ N°3**  
**OBSERVATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	Courrier en date du	REMARQUES	REPONSES
<b>CONSEIL RÉGIONAL DU CENTRE-VAL DE LOIRE</b>	13/02/2015	Monsieur le Maire, Vous avez adressé au Conseil régional pour avis, en application des textes en vigueur, le dossier du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. Malgré le caractère stratégique de l'élaboration de ce document d'urbanisme dans la gestion de l'espace, je vous informe que nous n'avons pas d'observation particulière à apporter à votre projet. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.	
<b>INAO délégation territoriale "val de Loire Poitou- Charentes" Tours</b>	19/02/2015	Objet : Protection des zones d'appellation d'origine Modification d'un PLU - Article L 112.3 du code rural Commune de Vineuil, département de Loir-et-Cher (41 )  Monsieur le Maire, La commune de Vineuil est située dans l'aire géographique des AOP « Crémant de Loire », « Rosé de Loire », « Cheverny » et « Cour-Cheverny » et possède des terrains délimités à la parcelle dans ces appellations. Elle appartient également à l'aire de production des IGP « Val de Loire » (vin) et « Volailles de l'Orléanais ». Dans le cadre de la modification n°1 de votre PLU révisé n°3, conformément aux dispositions en vigueur, vous nous avez adressé le 10 courant le dossier d'enquête publique. Après avoir étudié le dossier, l'INAO émet un avis favorable à son égard. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.	
<b>INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE  INAO Montreuil-sous-Bois</b>	20/02/2015	Objet : Modification de PLU Commune de Vineuil Monsieur le Maire, Par courrier en date du 10 février 2015, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, la modification n°1 du PLU révisé n°3 de votre commune. La commune de Vineuil est située dans l'aire géographique des AOP « Crémant de Loire », « Rosé de Loire », « Cheverny » et « Cour-Chevemy » et possède des terrains délimités à la parcelle dans ces appellations. Elle appartient également à l'aire de production des IGP « Val de Loire » (vin) et «Volailles de l'Orléanais ». L'INAO ne s'oppose pas aux modifications envisagées, dont la plupart sont formelles ou consistent à rectifier de petites erreurs ou imprécisions. Dans le détail cependant, la modification envisagée sur le Chemin des Roches (zonage et OAP) amène l'INAO à faire les observations qui suivent : L'objet principal de cette modification est de réduire la surface constructible pour protéger « un boisement spontané qui garantit une qualité paysagère à la zone », en limite d'un secteur AOC partiellement planté. Pour ce faire, il est prévu de supprimer la constructibilité sur les parcelles 178, 179, 187 à 189 et 194 à 198. Or l'étude de photographies aériennes récentes montre que seules les parcelles 187, 188 et 197 peuvent raisonnablement être considérées comme boisées (et en grande partie seulement). De plus, la parcelle 198 semble servir de passage entre le chemin des Roches et la parcelle 199 au nord. L'Institut vous invite donc à reconsidérer ou préciser la motivation de la modification, et à vous interroger sur le figuré d'Espace Boisé Classé (ou bois à préserver au titre de l'article L. 123-1-5-2 : les figurés du cartouche de légende et de la carte ne sont pas similaires) surimposé au plan de zonage à l'ensemble des parcelles en question. Enfin, sur le schéma d'OAP du secteur, il conviendrait de supprimer la marge de recul de 20 mètres prévue pour les constructions à usage d'habitation sur le secteur désormais inconstructible, ainsi que le figuré de « haie à planter » sur un secteur sensé être boisé. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.  Copie : DDT 41	Il était proposé de classer les parcelles en zone d'espace boisé à préserver au titre de l'article L.123-1-5-2 du code de l'Urbanisme et non en Espace boisé Classé.  La parcelle EE 198 ne sert pas d'accès à la parcelle EE 199. Ces deux parcelles appartiennent à deux propriétaires distincts. La parcelle EE 199 correspond au jardin de la parcelle bâtie cadastrée EE 193.  Le projet de classer en espace boisé à préserver les parcelles EE 178, 179, 187 à 189 et 194 à 198 est reconsidéré en fonction des remarques de la DDT, du service Territorial de l'Architecture et du patrimoine, du SIAB et de la Communauté de d'Agglomération de Blois.
<b>ARS Délégation territoriale de Loir-et-Cher Service émetteur : Unité santé-environnement</b>	11/03/2015	Objet : modification PLU Monsieur le maire, Par courrier du 10 février 2015, vous m'informez de votre décision de soumettre à enquête publique, du 06 mars au 13 avril 2015, le projet de la modification sur plusieurs points le Plan local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.	

		Après examen attentif de ce dossier, je vous informe que je n'ai aucune observation particulière à formuler et que j'émetts donc un avis favorable à ce projet. Veuillez agréer, monsieur le maire, l'assurance de ma considération distinguée.	
<p style="text-align: center;"><b>PREFET DE LOIR ET CHER</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DDT Direction Départementale des Territoires</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Service Urbanisme et Aménagement</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Unité Politiques Publiques de l'Urbanisme</b></p>	17/03/2015	<p>Objet : Consultation sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme Réf : notification par courrier du 10 février 2015</p> <p>Dans le cadre de la procédure de modification de votre Plan Local d'Urbanisme, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour avis, le document que vous avez décidé de soumettre à enquête publique par arrêté du 09 février 2015.</p> <p>Je constate tout d'abord que les modifications apportées réduisent votre potentiel de constructions, notamment en ce qui concerne les logements sociaux.</p> <p>Je rappelle que la commune de Vineuil est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Même si Vineuil est exemptée pour le moment, elle doit s'efforcer d'atteindre les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat.</p> <p>Or, le dossier ne fait apparaître aucune compensation des logements initialement prévus.</p> <p>En outre, l'ajout, dans le règlement du PLU, de la possibilité de construire des logements individuels en zone 1 AUb dans la ZAC des Paradis interroge sur le respect du nombre de logements prévus dans le dossier de création de la ZAC et le respect du parti d'aménagement arrêté.</p> <p>Ce projet de modification requestionne donc les orientations en matière de densité et de mixité sociale du PADD.</p> <p>Concernant l'OAP du chemin des Roches, il apparaît que l'aménagement prévu ne nécessite pas obligatoirement de la revoir. En effet, sur la base de l'OAP actuelle, il est envisageable de délivrer une autorisation d'urbanisme uniquement sur les deux parties restant à urbaniser dans l'OAP modifiée, sous réserve qu'elle ne compromette pas l'urbanisation future de la zone centrale. En effet, soucieux d'une urbanisation de qualité et du respect de vos objectifs en matière de logements il me paraît important de maintenir dans son ensemble la zone urbanisable et de maintenir à terme le bouclage de la voirie. L'urbanisation en impasse est à éviter.</p> <p>Par conséquent, l'OAP du chemin des Roches peut être modifiée uniquement pour rectifier l'erreur liée au chemin existant à conserver,</p> <p>Concernant l'OAP des Jourdes, il conviendrait que le schéma modifié fasse apparaître la division parcellaire ainsi que le bâtiment édifié puisqu'ils sont déjà mentionnés au cadastre et qu'il s'agit de la justification de la modification.</p> <p>Les modifications apportées au règlement appellent de ma part les deux observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emplacement réservé n°49 ne peut être enlevé de la liste des emplacements réservés tant que la procédure de modification simplifiée n'a pas été approuvée ;</li> <li>• La loi ALUR a supprimé le coefficient d'occupation des sols et la superficie minimale des terrains. Les articles 5 et 14 sont donc à supprimer pour toutes les zones.</li> </ul> <p>J'émetts donc un avis favorable sur le projet de modification du plan local d'urbanisme de VINEUIL sous réserve de la prise en compte de ces observations.</p>	<p><u>1<sup>er</sup> point réduction du potentiel de logements sociaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>OAP Jourdes Perrieres</i> : la réduction de la surface de l'OAP des Jourdes ne permet plus de maintenir une programmation mixte de logements sociaux et de logements individuels privés en raison du peu de logements possibles. La programmation de 100% de logements sociaux prévue pour l'OAP des Perrières permet d'équilibrer.</li> <li>• <i>OAP chemin des roches</i>. pour faire suite aux remarques des Personnes publique, Le principe de bouclage par une voie desservant les parcelles situées au Sud de la zone est conservé de même que l'objectif des 25 % de logements sociaux sur l'ensemble de la zone.</li> <li>• <i>ZAC Paradis</i> : il est rappelé que l'ensemble du programme de logements locatifs aidés prévus dans le dossier de création et de réalisation a été réalisé pour la ZAC des Paradis.</li> <li>• En outre La réduction du nombre de logements sociaux prévus est compensée par le projet de réalisation d'un programme de logement avenue des Noëlés dans le cadre du réaménagement du bourg des Noëlés.</li> </ul> <p><u>2<sup>ème</sup> point modification d'un point de règlement de la Zone 1 AUb. située dans la zone des paradis.</u></p> <p>Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat sous la forme d'immeubles collectifs d'une hauteur maximum R+2+Attique ou R+2+Combles ou de maisons individuelles groupées (maisons de ville) et locaux de service. Afin d'élargir les possibilités de constructions dans le secteur 1AUb la règle est précisée et étendue. Outre l'habitat collectif, les maisons individuelles groupées le secteur 1AUb concernerait également les maisons individuelles. Cette précision permet d'admettre toutes les formes de constructions.</p> <p>La construction de maisons individuelles se ferait sur de <b>petites parcelles</b> avec la possibilité de construire sur bornes afin de préserver le caractère urbain dense de la zone (à confirmer)</p> <p>Par ailleurs le plan des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC des paradis précise les alignements obligatoires des constructions et des clôtures. Ces règles demeurent inchangées et s'appliquent à toutes les constructions comprises dans la zone 1AUb quel soit le type de celles-ci. Ces règles permettent de maintenir le front urbain tels que définies dans ce plan de prescriptions architecturales et paysagères.</p> <p>Cette modification du règlement ne modifie pas la densité. Le nombre de logements construits restera identique au projet initial</p> <p>Cette modification doit permettre de faciliter la commercialisation des terrains de cette zone tout en préservant le principe de densification. Elle ne remet pas en cause le projet d'aménagement de la zone</p> <p>Par ailleurs, il est rappelé que l'ensemble du programme de logements locatifs aidés prévus dans le dossier de création et de réalisation de la ZAC des PARADIS a été entièrement réalisé.</p> <p><u>3<sup>ème</sup> point : OAP du Chemin des Roches</u></p> <p>La commune prend acte des réserves apportées au projet de modification de l'OAP du Chemin des Roches par la DDT, le STAP le SIAB et de la Communauté d'agglomération.</p> <p>Le principe de bouclage par une voie desservant les parcelles situées au Sud de la zone sera conservé afin de conserver les objectifs d'aménagement affichés dans le PADD et dans le rapport de présentation du PLU révisé n°3.</p> <p>Proposition densité 10 logements à l'ha soit un potentiel de 30 logements environ</p>

			<p><u>4<sup>ème</sup> point</u> la modification simplifiée n°1 du PLU révisé n°3 relative à la suppression de l'emplacement réservé n°49 a été approuvée par délibération en date du 09 février 2015</p> <p><u>5<sup>ème</sup> point</u> suppression des articles 5 et 14 conformément à la loi ALUR Suppression article 5 pour toutes les zones Article 14</p> <p>La Modification sera faite à l'exception des zones Uic, 1AU et 1AUi. Ces trois zones sont des zones d'aménagement concerté.</p> <p>ZAC : L'article L.123-3 toujours en vigueur prévoit que le règlement du PLU peut préciser éventuellement la surface de plancher dont la construction est autorisée dans chaque ilot.</p> <p>L'article R.*123-9 toujours également en vigueur prévoit toujours à l'article 14° «et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque ilot»</p>
<p><b>PRÉFET DE LA RÉGION CENTRE - VAL DE LOIRE</b> Direction régionale des affaires culturelles</p> <p><b>Service territorial de l'architecture et du patrimoine de Loir-et-Cher</b></p> <p><b>STAP</b></p>	18/032015	<p>OBJET : Modification n°1 du PLU de Vineuil.</p> <p>Monsieur le Maire,</p> <p>En réponse à votre lettre du 10 février 2015, je vous fais part de mes remarques sur le projet de modification n°1 du PLU de Vineuil, dont l'enquête publique se déroule du 6 mars au 13 avril 2015.</p> <p><u>Sur la modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :</u> L'OAP initiale du chemin des Roches prévoit un bouclage de la voirie entre les secteurs est et ouest, qui s'articule grâce à un système de placettes. En supprimant ce bouclage et en créant de ce fait deux voies en impasse, la modification envisagée s'avère moins qualitative du point de vue de la composition urbaine.</p> <p>Par ailleurs, les arguments justifiant cette modification sont particulièrement faibles : il est fait état d'« un boisement spontané qui garantit une qualité paysagère à cette zone » alors qu'il s'agit d'un enrichissement sans réelle valeur paysagère. De même, le dossier évoque « plusieurs cônes de vue sur la vallée du Cosson », alors que les vues significatives se situent à partir du chemin existant au sud de la zone à aménager.</p> <p>Pour ces raisons, il convient soit de justifier cette modification de manière incontestable, soit d'exprimer plus clairement le parti d'aménagement pris par la commune. Toutefois, si ce projet doit être maintenu, il convient de réserver, au sud de chaque impasse à créer, un espace suffisant pour accueillir une éventuelle voirie future afin de ne pas bloquer définitivement les possibilités de densifier cette zone.</p> <p><u>Sur la modification des points de règlement :</u> L'augmentation significative de 12 à 20m<sup>2</sup> de la surface des abris de jardin en zones UA, UB, 1 Aug et IAUz, renforce le statut d'annexe de ce type de construction aux proportions modestes par définition. Cette augmentation est néanmoins envisageable sous réserve de veiller à l'insertion architecturale satisfaisante de ces constructions. À cet égard, il convient de préciser le quatrième alinéa des dispositions générales des articles UA11 et UB11 comme suit :</p> <p>• <b>Toute architecture typique étrangère à la région est interdite</b> (telle que les abris de jardin évoquant des chalets de montagne, par exemple).</p> <p>En effet, certains modèles préfabriqués proposés dans le commerce sont fort prégnants ; c'est le cas des modèles de plus grandes dimensions, allant jusqu'à la taille d'un garage, lorsque leur teinte est jaune clair.</p> <p>Cette disposition mériterait d'être rappelée dans l'ensemble des zones, ce qui n'exclut pas la possibilité de créer des abris de jardin d'expression contemporaine, dès lors qu'ils sont en rapport avec le caractère de la zone : enduit de teinte identique à la maison, parois bois grisé ou laissé au naturel, ou métal grisé ou vert sombre, par exemple.</p> <p>Par ailleurs, cette modification de PLU est l'occasion de lever une ambiguïté concernant les articles UA 11-5 et UB 11-5, qui traitent des façades des constructions annexes. En effet, l'avant-dernier paragraphe évoque le traitement des façades des « annexes » et des « bâtiments à usage d'activité » alors que le dernier paragraphe traite des façades des « bâtiments annexes aux habitations telles que garages, abris de jardin, etc ». La répétition du terme « annexe » dans les deux cas introduit une difficulté d'interprétation : il convient de</p>	<p><u>Modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</u></p> <p>bouclage de la voirie : conformément à la demande de la DDT énoncée ci-dessus et à la remarque de l'INAOQ, le bouclage de la voirie entre la zone EST et Ouest sera conservé afin de conserver une unité urbaine cohérente.</p> <p>Le maintien de cette voie ne permettra pas de maintenir un espace boisé. En conséquence, seule la frange inconstructible définie dans l'OAP initiale sera conservée de manière à préserver la zone Agricole Sud classée en Zone agricole protégée.</p> <p><u>modification des points de règlement :</u></p> <p>Prise en compte de ces remarques</p>

		<p>ce fait de traiter les bâtiments à usage d'activité dans un seul paragraphe et dans un autre, les annexes des habitations.</p> <p>Sous réserve de l'intégration des points évoqués ci-dessus dans le dossier final, le projet de modification n°1 du PLU de Vineuil reçoit un avis favorable de ma part.</p> <p>Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.</p>	
<p><b>AGGLOPOLYS COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE BLOIS</b></p>	10/04/2015	<p>Dans le cadre de la transmission de votre dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme reçu le 10 février 2015, je souhaite porter à la connaissance de la commune de Vineuil l'avis de la Communauté d'Agglomération de Blois.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Modification de l'OAP Chemin des Roches</b></li> </ul> <p>Pas de remarque.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Modification de l'OAP Chemin des Roches :</b></li> </ul> <p>La proposition de modification de l'OAP, nous interpelle sur l'utilité de l'espace vert paysager qui est proposé. En effet, la suppression du bouclage entre les deux zones urbaines est vraiment dommageable pour la cohérence du projet. De même, la création de deux secteurs en impasse n'est pas judicieuse.</p> <p>En définitive, l'OAP telle qu'elle figure actuellement au PLU convient tout à fait. Si cette OAP devait être modifiée il conviendrait de justifier de l'utilité de l'espace vert paysager.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Modification de l'OAP Les Jourdes et les Perrières :</b></li> </ul> <p>Pas de remarque sur le fond.</p> <p>Sur la forme, peut-être serait-il intéressant de faire figurer la division parcellaire sur le nouveau plan, ce qui faciliterait la compréhension de la modification proposée.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Modification des points de règlement et du plan de zonage :</b></li> </ul> <p>Sur le secteur des Paradis, la proposition de réintroduire du logement individuel en 1 AUb est dommageable au regard des objectifs de production de logements définis dans le PLH pour votre commune. De même, il y a un véritable intérêt à maintenir un front urbain structuré par des logements individuels groupés et des logements collectifs. Le secteur 1 AUd accueillant des logements individuels semble suffisant. Il n'est donc pas nécessaire d'introduire cette disposition dans la zone Aub</p> <p>La communauté d'agglomération de Blois émet donc un avis favorable sous réserve de prendre en compte les remarques formulées ci-dessus.</p> <p>Les services d'Agglopolys et moi-même restons à votre disposition pour retravailler avec vous les modifications et OAP de votre PLU.</p> <p>Veillez recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Modification de l'OAP Chemin des Roches</b></li> </ul> <p>Compte tenu des remarques déjà évoqués ci-dessus, la commune prend acte des réserves apportées au projet de modification de l'OAP du Chemin des Roches.</p> <p>Le principe de bouclage par une voie desservant les parcelles situées au Sud de la zone sera conservé afin de conserver une unité urbaine cohérente et de respecter les objectifs d'aménagement affichés dans le PADD et dans le rapport de présentation du PLU révisé n°3.</p> <p>Le maintien de cette voie ne permettra pas de maintenir un espace boisé. En conséquence, seule la frange inconstructible définie dans l'OAP initiale sera conservée de manière à préserver la zone Agricole Sud classée en Zone agricole protégée.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Modification de l'OAP Les Jourdes et les Perrières</b></li> </ul> <p>Cette modification sera demandée au bureau d'étude.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Modification des points de règlement et du plan de zonage :</b></li> </ul> <p>Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat sous la forme d'immeubles collectifs d'une hauteur maximum R+2+Attique ou R+2+Combles ou de maisons individuelles groupées (maisons de ville) et locaux de service. Afin d'élargir les possibilités de constructions dans le secteur 1AUb la règle est précisée et étendue. Outre l'habitat collectif, les maisons individuelles groupées le secteur 1AUb concernerait également les maisons individuelles. Cette précision permet d'admettre toutes les formes de constructions.</p> <p>La construction de maisons individuelles se ferait sur de <b>petites parcelles</b> avec la possibilité de construire sur bornes afin de préserver le caractère urbain dense de la zone (à confirmer)</p> <p>Par ailleurs le plan des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC des paradis précise les alignements obligatoires des constructions et des clôtures. Ces règles demeurent inchangées et s'appliquent à toutes les constructions comprises dans la zone 1AUb quel soit le type de celles-ci. Ces règles permettent de maintenir le front urbain tels que définies dans ce plan de prescriptions architecturales et paysagères.</p> <p>Cette modification du règlement ne modifie pas la densité. Le nombre de logements construits restera identique au projet initial</p> <p>Cette modification doit permettre de faciliter la commercialisation des terrains de cette zone tout en préservant le principe de densification. Elle ne remet pas en cause le projet d'aménagement de la zone</p> <p>Par ailleurs, il est rappelé que l'ensemble du programme de logements locatifs aidés prévus dans le dossier de création et de réalisation de la ZAC des PARADIS a été entièrement réalisé.</p>
<p><b>SIAB SYNDICAT INTERCOMMUNAL DE L'AGGLOMÉRATION BLÉSOISES</b></p>	10/04/25015	<p>Votre dossier de modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme révisé n°3 nous a été transmis le 11 février 2015. Ces modifications portent sur le règlement écrit et graphique ainsi que sur des orientations d'aménagement et de programmation. Je tiens à vous faire part de l'avis du SIAB au regard du SCOT approuvé le 27 juin 2006 et du projet d'aménagement et de développement durable (du SCOT en cours de révision) débattu en octobre 2013 qui place Vineuil au sein du cœur d'agglomération, ce qui lui donne une place majeure pour l'accueil de nouveaux habitants.</p> <p>Après étude de votre dossier, l'OAP 1.5 chemin des Roches et la modification du règlement apportée à la zone 1AUb concernant la zone 1AU « ZAC des Paradis » soulèvent quelques remarques.</p> <p>Concernant l'OAP 1.5 chemin des Roches, la création d'une zone d'espace vert paysager à préserver au</p>	<p><b>Modification de l'OAP Chemin des Roches</b></p> <p>Compte tenu des remarques déjà évoqués ci-dessus, la commune prend acte des réserves apportées au projet de modification de l'OAP du Chemin des Roches.</p> <p>Le principe de bouclage par une voie desservant les parcelles situées au Sud de la zone sera conservé afin de conserver une unité urbaine cohérente et de respecter les objectifs d'aménagement affichés dans le PADD et dans le rapport de présentation du PLU révisé n°3.</p>

		<p>titre du paysage réduit fortement les potentialités de densification et ne permet plus un bouclage de la voirie entre les secteurs Est et Ouest. Cela semble contradictoire au vu des objectifs du PADD de 2013, sans justification détaillée du potentiel paysager de ce secteur.</p> <p>Par ailleurs, la modification du règlement apportée à la zone 1AUb pour la zone 1AU « ZAC des Paradis » permet l'implantation de maisons individuelles en zone 1AUb. Aujourd'hui cette zone 1AUb n'autorise que les logements collectifs, individuels groupés ou locaux de services. Ainsi, la modification étend l'implantation de maisons individuelles sur une majeure partie de la zone 1AU «ZAC des paradis ». Il nous paraît plus opportun de conserver un front bâti collectif ou groupé dans cette zone comme proposé initialement afin de conserver le caractère urbain dense de cet aménagement.</p> <p>Par conséquent nous émettons un avis favorable sous réserve de prise en compte des modifications ci-dessus.</p> <p>L'équipe du SIAB et moi-même restons à la disposition de votre commune afin de retravailler ces modifications ensemble.</p> <p>Veuillez recevoir, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.</p>	<p>Le maintien de cette voie ne permettra pas de maintenir un espace boisé. En conséquence, seule la frange inconstructible définie dans l'OAP initiale sera conservée de manière à préserver la zone Agricole Sud classée en Zone agricole protégée.</p> <p>• <b>Modification des points de règlement et du plan de zonage :</b></p> <p>Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat sous la forme d'immeubles collectifs d'une hauteur maximum R+2+Attique ou R+2+Combles ou de maisons individuelles groupées (maisons de ville) et locaux de service. Afin d'élargir les possibilités de constructions dans le secteur 1AUb la règle est précisée et étendue. Outre l'habitat collectif, les maisons individuelles groupées le secteur 1AUb concernerait également les maisons individuelles. Cette précision permet d'admettre toutes les formes de constructions.</p> <p>La construction de maisons individuelles se ferait sur de <b>petites parcelles</b> avec la possibilité de construire sur bornes afin de préserver le caractère urbain dense de la zone (à confirmer)</p> <p>Par ailleurs le plan des prescriptions architecturales et paysagères de la ZAC des paradis précise les alignements obligatoires des constructions et des clôtures. Ces règles demeurent inchangées et s'appliquent à toutes les constructions comprises dans la zone 1AUb quel soit le type de celles-ci. Ces règles permettent de maintenir le front urbain tels que définies dans ce plan de prescriptions architecturales et paysagères.</p> <p>Cette modification du règlement ne modifie pas la densité. Le nombre de logements construits restera identique au projet initial</p> <p>Cette modification doit permettre de faciliter la commercialisation des terrains de cette zone tout en préservant le principe de densification. Elle ne remet pas en cause le projet d'aménagement de la zone</p> <p>Par ailleurs, il est rappelé que l'ensemble du programme de logements locatifs aidés prévus dans le dossier de création et de réalisation de la ZAC des PARADIS a été entièrement réalisé.</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------