



## Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme



## PROJET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC L'AVAP

(Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du  
Patrimoine)



# Sommaire

<b>A / PRESENTATION DU CADRE DE LA MODIFICATION</b> .....	- 3 -
1 – PRÉSENTATION.....	- 4 -
1.1 – Rappels.....	- 4 -
1.2 – Cadre général des modifications.....	- 4 -
1.3 - La notion de compatibilité : .....	- 5 -
2 - PRESENTATION DES ZONES IMPACTEES PAR L'AVAP .....	- 6 -
2.1 - Les zones du PLU en vigueur comprises dans le périmètre AVAP .....	- 6 -
2.2 - Articulation du règlement de l'AVAP .....	- 8 -
<b>B / CONTENU DE LA MODIFICATION</b> .....	- 11 -
3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC L'AVAP .....	- 12 -
3.1 – Intégration de l'AVAP dans le PADD.....	- 12 -
3.2 – Intégration de l'AVAP dans « les orientations d'aménagement » .....	- 14 -
<b>C / MODIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES</b> .....	- 15 -
4 - CONTENU ET PORTÉE DES MODIFICATIONS.....	- 16 -
4.1 - TABLEAU COMPARATIF « AVANT / APRES » DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU.....	- 19 -
DISPOSITIONS GENERALES .....	- 19 -
ZONE UA.....	- 20 -
ZONE UB, UE, 1AUA, 1AUZ, A, N.....	- 20 -
CARACTERE DE LA ZONE .....	- 20 -
ARTICLE 2 EN ZONE UA-UB .....	- 20 -
5. PRECISIONS JURIDIQUES SUR LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU .....	- 21 -
5.1. - Déroulement de la procédure de mise en compatibilité .....	- 21 -
5.2. – Autres précisions relatives à la mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP .....	- 22 -
5.3 – Les périmètres de protection des monuments historiques .....	- 22 -



## ***A / PRESENTATION DU CADRE DE LA MODIFICATION***

# 1 – PRÉSENTATION

## 1.1 – Rappels

La Ville de Cormery est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU.) approuvé le 10 juillet 2006. Il a fait l'objet d'une première modification approuvée par délibération du conseil municipal du 15 septembre 2011. Cette mise à jour constitue la dernière évolution du PLU.

Pour assurer son développement cohérent et équilibré, la Commune par délibération du 29 mars 2012, a décidé de mettre à l'étude une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Par une délibération en date du 21 novembre 2013, le conseil municipal approuvait l'arrêt du projet AVAP.

Cette délibération entérinait aussi la mise en œuvre d'une procédure de modification de PLU afin de rendre le document d'urbanisme en vigueur en conformité avec les prescriptions réglementaires envisagées dans l'AVAP.

Le PLU en vigueur doit en effet intégrer les modifications apportées par l'AVAP en terme de règlement.

Cela concerne essentiellement les zones urbaines du bourg ancien de Cormery (UA), de l'extension urbaine du bourg ancien (UB) et d'une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat (1AUZ), 3 zonages intégrés dans le périmètre de l'AVAP.

## 1.2 – Cadre général des modifications

Principe de comptabilité :

- Le PLU doit signaler l'existence de l'AVAP, ses caractéristiques essentielles et montrer la cohérence des projets notamment au niveau des règlements. Des passerelles entre les deux documents doivent exister et être suffisamment explicites.
- L'AVAP doit être compatible avec les orientations du PADD du PLU. L'AVAP ne doit pas contrarier les priorités de développement affichés par le PADD et doit concourir à leur réalisation.
- Le PLU doit être compatible avec l'AVAP ce qui n'est pas le cas actuellement.
- Il est nécessaire de faire évoluer le PLU afin d'être compatible avec l'AVAP par une modification.

**Les modifications ainsi apportées sont destinées à rendre plus cohérentes encore les dispositions réglementaires du PLU avec les orientations d'urbanisme définies dans le PADD et le règlement de l'AVAP.**

### 1.3 - La notion de compatibilité :

Comme la protection des abords de monuments historiques et celle des sites inscrits, l'AVAP est une servitude d'utilité publique. Elle ne remplace pas le PLU., mais vient le compléter (au titre des annexes et servitudes d'utilités publiques).

La notion de compatibilité varie avec le degré de précision de la norme avec laquelle le document d'urbanisme doit être compatible.

La compatibilité est un niveau de rapport entre deux normes qui peuvent entrer en conflit.

L'obligation de compatibilité est une obligation négative de non-contrariété ; c'est-à-dire qu'une norme est jugée compatible avec une autre dès lors qu'elle n'y contrevient pas. Ce n'est donc pas une obligation de conformité mais plutôt une obligation de respecter les principes essentiels de la norme dite supérieure. Autrement dit : « la norme inférieure ne doit pas avoir pour effet ni pour objet d'empêcher ou freiner l'application de la norme supérieure ».

Un Plan Local d'Urbanisme peut être modifié à condition que la modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D), ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection éditée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance (article L 123.13 du Code de l'Urbanisme).

Les incompatibilités bloquantes entre le règlement du PLU et du règlement de l'AVAP ont été vues en amont de la procédure AVAP (avant l'arrêt du projet).

L'AVAP s'intègre dans le cadre du projet urbain de la ville de Cormery défini au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme (PLU.) approuvé le 10.07.2006.

Elle intervient directement dans la mise en œuvre des orientations fixées par le P.A.D.D. La plupart des enjeux inscrits au P.A.D.D. du PLU. trouvent leur point d'application au niveau de l'AVAP, les modifications se limitent donc à la mise en place de passerelles entre les documents constitutifs du PLU de Cormery.

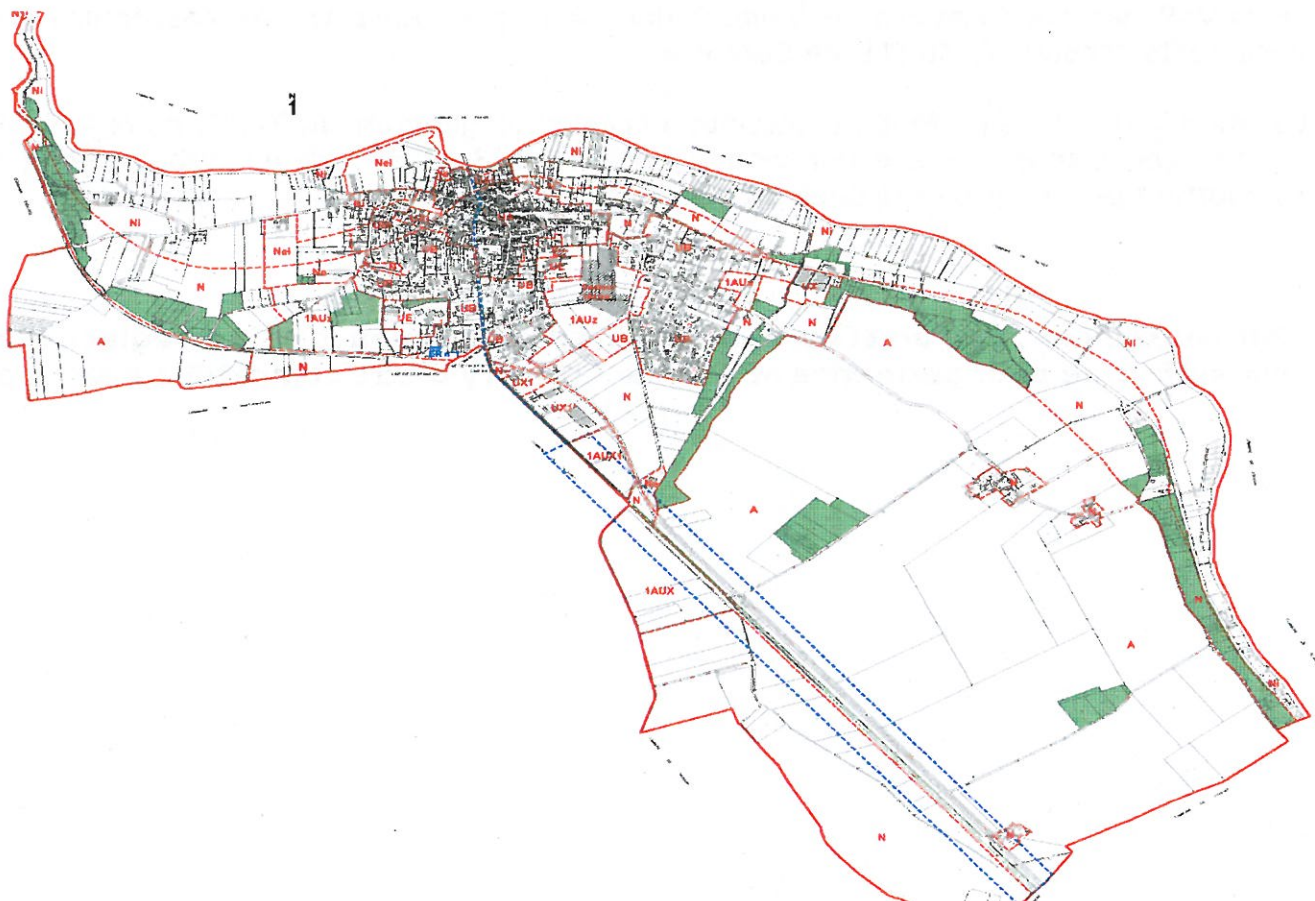
Les modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduisant aucun espace, zone ou protection visés à l'article L 123.13 du code de l'urbanisme et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

**Par conséquent, une procédure de modification (quelques points réglementaires) est suffisante pour permettre au PLU de Cormery d'être compatible avec le projet d'AVAP.**

## 2 - PRESENTATION DES ZONES IMPACTEES PAR L'AVAP

### 2.1 - Les zones du PLU en vigueur comprises dans le périmètre AVAP

Le territoire communal est divisé en zones et secteurs délimités sur les documents graphiques à l'échelle 1/5000ème (pour la totalité de la commune) et 1/2000ème pour le centre ville.





➤ **Les zones du PLU comprises dans le périmètre AVAP sont :**

**Les zones urbaines :**

- La zone UA et son secteur UAi, correspond à un Tissu Aggloméré Ancien situé dans le bourg ancien de Cormery. Il comprend les commerces, équipements et services d'un cœur de village.

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un centre urbain. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

- La zone UB et son secteur UBj, correspond à un Tissu à dominante pavillonnaire. La zone UB correspond à l'extension urbaine du bourg ancien.

La zone UB est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux activités et services nécessaires au fonctionnement d'un centre urbain. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

- Zone UE correspond aux principaux équipements pédagogiques, éducatifs sportifs, culturels et de loisirs de Cormery. Elle identifie particulièrement le pôle primaire, rue des Roches et le Collège, rue du Collège.

La zone UE est exclusivement destinée à l'extension et la réalisation d'équipements à vocation éducative, pédagogique, de loisirs, sportive ou culturelle.

**Les zones à urbaniser :**

- Zone 1AUa et une zone d'urbanisation future a vocation principale d'habitat. La zone 1AUa est une zone à urbaniser, identifiant le secteur de la Route des Quarts, en continuité de la zone urbaine pavillonnaire de la rue des Quarts. La commune y envisage de se développer à court terme.

La zone 1AUa est destinée prioritairement à l'habitat ainsi qu'aux commerces et services nécessaires au fonctionnement d'un futur quartier aggloméré.

- 1AUz : Zone d'urbanisation future a vocation d'habitat – ZAC Multi-sites. La zone 1AUz est une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, sur laquelle la commune se développe. Identifiant les secteurs du Chaumenier et du Coteau, l'aménagement de cette zone se réalise par le biais d'une Zone d'Aménagement Concerté.

La zone 1AUz est prioritairement destinée à recevoir l'extension résidentielle de la Commune, ainsi que les activités et services nécessaires au fonctionnement d'un pôle de vie.

Sur le site du Chaumenier, elle comprend un secteur identifié 1AUzn, exclusivement affecté à de l'espace vert et des équipements (exemple : extension de l'école à terme ou tout autre équipement rendu nécessaire par l'accroissement de la population).

### **La zone agricole :**

- La zone A est une zone naturelle constituée des parties du territoire communal, non équipées, ayant une vocation agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des terres agricoles. Elle est exclusivement destinée au monde agricole. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront y être admises.

- La zone naturelle et forestière N et ses secteurs Ni, Ne et Nei. La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une activité forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Cette zone identifie le Val de l'Indre, et les espaces sensibles du sud du territoire (prairies).

Cette zone est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées.

Les atouts paysagers et ambiances de ces espaces naturels sont à protéger.

**La zone UA est la seule zone entièrement comprises dans le périmètre de l'AVAP.**

**Lorsque les zones sont comprises pour partie dans le périmètre de l'AVAP, la mise en compatibilité du PLU ne concerne l'intégralité de la zone.**

**Le reste des zones situé en dehors de l'AVAP ne change pas.**

## **2.2 - Articulation du règlement de l'AVAP**

Contrairement au règlement du PLU, le règlement de l'AVAP ne s'articule pas autour de zones mais autour de la qualité patrimoniale des bâtiments, des espaces urbains ou des espaces verts à protéger, dénommés entités patrimoniales.

Le périmètre de l'AVAP de Cormery est une aire unique qui englobe au plus juste les éléments de patrimoine repérés et analysés lors de l'étude.

Ses limites ont cherché à coïncider autant que possible avec les limites des zones du PLU. et réciproquement. Le règlement répond aux orientations urbanistiques du P.A.D.D. (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU.

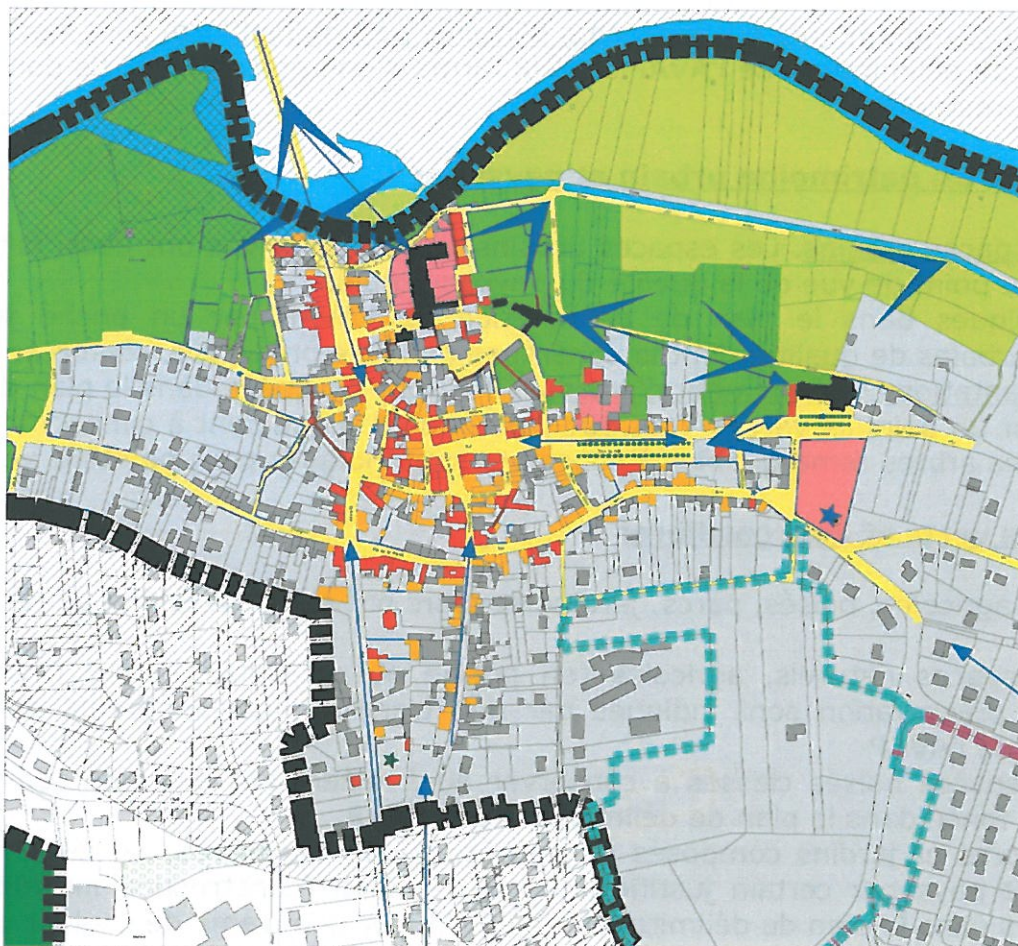
Cette aire unique, s'appuie sur les entités patrimoniales identifiées sur la commune :

- Les éléments significatifs du patrimoine bâti aggloméré, les 6 entités homogènes qui sont déjà la base patrimoniale ancienne de Cormery identifiée au cadastre de 1822 (l'abbaye et ses jardins, le bourg, le Mail, la percée place du Croissant / rue Nationale, les faubourgs Saint-Pierre et de Crotet)
- Elle englobe l'ensemble du val humide de l'Indre d'amont en aval.
- Elle englobe les deux hameaux des Quarts et leur proche environnement agricole
- Elle s'appuie sur les cordons végétaux du vallon du ruisseau des Riaux, permettant de conserver une maîtrise réglementaire sur des quartiers proches de l'église Notre-Dame de Fougeray.

Deux sous-secteurs de l'AVAP sont identifiés, le lotissement du Champ Rigault en visibilité directe avec l'église Notre-Dame de Fougeray et l'autre correspondant à la zone 1AUZ, dénommé le Chaumenier, terrains supports d'une ZAC d'habitation en cours de réalisation (dont le règlement est mis en compatibilité avec celui de l'AVAP).

Sont exclus les quartiers de lotissement plus récents rue de la Varenne, rue du Collège au sud-ouest. Ces quartiers pour partie couvert actuellement par la servitude des abords des monuments historiques ne le seront plus afin d'adapter la servitude des abords des monuments historiques aux circonstances de lieux et lui donner toute sa cohérence.

➤ **Définitions des entités patrimoniales dans le règlement de l'AVAP**



L'inventaire du patrimoine Cormerien a permis de classer les éléments patrimoniaux repérés en plusieurs catégories selon leur nature, leur degré de qualité et les différentes entités géographiques et typologiques :

**Les éléments du patrimoine architectural Cormerien**

Chacun des immeubles ou objets immobiliers identifiés par le plan de délimitation de l'AVAP a fait l'objet d'une évaluation portée selon une échelle de valeur comportant 6 degrés :

- Les immeubles ou objets immobiliers d'intérêt patrimonial majeur, protégés au titre des Monuments Historiques, sont inscrits en poché noir sur le plan ;
- Les immeubles ou parties d'immeuble remarquables, non protégés au titre des Monuments Historiques, mais dont l'intérêt patrimonial majeur ou certain justifie leur conservation, sont inscrits en poché rouge dense dans le plan de délimitation de l'AVAP.

- Les immeubles ou parties d'immeuble intéressants, ou appartenant à un ensemble urbain, non protégés au titre des Monuments Historiques dont l'intérêt patrimonial reconnu (jugés d'intérêt local) justifie leur préservation et impose à priori de les conserver, sont inscrits en poché orange dans le plan de délimitation de l'AVAP.
- Les immeubles ou objets immobiliers dont l'intérêt patrimonial a été jugé insuffisant pour qu'ils soient retenus dans le plan d'intérêt patrimonial ne sont donc pas protégés et sont indiqués par une trame de points gris dans le plan de délimitation de l'AVAP.
- Les maçonneries des murs d'enceinte, de clôtures ou de soutènement dont l'intérêt patrimonial reconnu (jugées intéressantes) justifie leur préservation et qu'il est impératif de conserver, sont inscrites en filet rouge et bleu dans le plan de délimitation de l'AVAP ; il convient également d'en préserver les abords.
- Les petits monuments ou fragments d'intérêt patrimonial local sont inscrits à protéger dans le plan de délimitation de l'AVAP sous la forme d'une étoile bleue. Ils doivent donc être conservés et restaurés.

### **Les éléments du patrimoine urbain et paysager**

- Les espaces urbains. Les espaces urbains publics ou privés ont aussi fait l'objet d'une évaluation du point de vue de la qualité du paysage urbain. Ils sont indiqués dans le plan de délimitation de l'AVAP par un poché jaune en tant qu'espaces urbains de qualité, dont la cohérence doit être préservée, renforcée ou restituée.
- Les plantations d'alignement d'arbres. Elles sont indiquées dans le plan de délimitation de l'AVAP par un pointillé vert en tant que plantation d'alignement à conserver, améliorer ou prolonger. Les arbres remarquables à conserver sont indiqués par une étoile verte.

### **Les espaces verts et espaces libres**

Les espaces agricoles, boisés, parcs, jardins et cours ont été classés en quatre catégories :

- Les espaces naturels, agricoles (en prairie ou en culture) dont l'intérêt paysager justifie leur préservation sont indiqués par une trame de couleur beige dans le plan de délimitation de l'AVAP
- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer sont indiqués par une trame de couleur vert foncé dans le plan de délimitation de l'AVAP
- Les parcs et jardins composés et plantés, publics ou privés, ou les jardins potagers dont l'intérêt paysager certain justifie leur conservation (construction interdite ou limitée) sont indiqués dans le plan de délimitation de l'AVAP par une trame de couleur vert moyen
- Les cours privées dont l'intérêt paysager justifie leur préservation ou leur restitution sont indiquées par une trame de couleur rose dans le plan de délimitation de l'AVAP

**Le règlement AVAP s'articule autour d'entités patrimoniales.  
Le règlement de l'AVAP vient compléter celui des zones du PLU. Pour ce qui concerne principalement l'article 11 et en particulier la prise en compte des directives de la Loi Grenelle II de l'Environnement du 12 juillet 2011.**

## ***B / C* CONTENU DE LA MODIFICATION**

**INTEGRATION DE L'AVAP dans le PLU**

**PASSERELLES ENTRE le P.A.D.D et l'AVAP**

**REGLEMENT : DISPOSITIONS GENERALES, ZONES**

**N, UP, UM-A, UM-B, UM-D, UM-E, UE-B**

**LISTE DE PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL**

### 3. LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC L'AVAP

Dans les différents documents du PLU, il est rajouté la référence à l'AVAP, y compris dans le PADD.

Les modifications dans les documents écrits figurent en jaune (ajouts) et en barré (suppressions).

#### 3.1 – Intégration de l'AVAP dans le PADD

Les objectifs de l'AVAP sont plus nombreux que ceux du PLU puisque l'AVAP ajoute à l'objectif de mise en valeur du patrimoine ceux du développement durable.

Ces nouveaux objectifs ont été ajoutés en tant que de besoin, dans le PADD.

Le rôle de l'AVAP a été mentionné dans les rubriques relatives à la politique d'habitat, le dynamisme économique, l'identité et le cadre de vie.

- Politique d'habitat

Le PADD prône une politique d'habitat volontariste et cohérente, fondée sur une maîtrise du développement :

- Développer un parc de logements équilibré dans sa forme, son occupation et son insertion.
- Entretien et consolider la ville constituée.
- Choisir des sites pertinents d'extension urbaine.

L'AVAP de Cormery comprend deux sous-secteurs AVAP : le sous-secteur 1 (Champ Rigault) et le sous-secteur 2 (Chaumenier). Ces sous-secteurs géographiques et réglementaires sont créés afin de maîtriser de manière adaptée l'aménagement et la construction sur ces sites, en continuité de la ville actuelle. Une certaine densification peut avoir lieu sur ces dents creuses dans le bourg pour combattre l'étalement urbain.

L'outil AVAP permet d'encadrer la restauration, le renforcement de l'isolation et le confort de l'habitat d'une manière adaptée aux différentes typologies architecturales et des différents modes constructifs. Les prescriptions et les recommandations contenues dans les documents de l'AVAP préparent, incitent et aident les propriétaires à engager des travaux d'amélioration de l'habitat.

Le cadre de l'AVAP est en ce sens un levier de résorption de la vacance et évite ainsi, par effet d'économie, l'étalement urbain.

Page 5 : La commune de Cormery s'est en outre dotée d'un outil AVAP qui permet d'encadrer la restauration, le développement urbain et l'inscription des projets résidentiels afin de maîtriser de manière adaptée l'aménagement urbain en continuité de la ville actuelle.

- Conforter le dynamisme économique, mener une politique globale et réaliste d'équipements

- vivifier le tissu commercial
- identifier et structurer les pôles d'équipements
- préserver l'activité agricole

Les orientations de développement économique du PADD s'appréhendent essentiellement sur le commerce de proximité.

L'AVAP est un outil dont le rôle est d'encadrer la restauration et la mise en valeur du patrimoine urbain et paysager, de ses monuments de leurs abords, des entrées de ville, l'intégration des commerces dans le bâti existant et donc de participer à l'amélioration du rapport qualité de vie/qualité de ville.

En cela, les objectifs de l'AVAP concourent au rayonnement culturel et économique de la ville de Cormery.

Du fait de la complexité, la conception d'un équipement structurant peut s'affranchir de certaines règles tout en prenant en compte le contexte historique.

Afin de répondre à ces objectifs le règlement de l'AVAP intègre un chapitre réservé à l'architecture commerciale et les aménagements commerciaux dans le paysage urbain.

Page 9 : le règlement de l'AVAP concourt à favoriser la préservation de l'architecture commerciale et les aménagements commerciaux tout en s'appuyant sur le contexte historique et urbain de Cormery.

- Préserver l'identité et le cadre de vie

- maintenir les grands équilibres naturels et paysagers
- la préservation des richesses patrimoniales du territoire
- affirmer le potentiel ludique et touristique

L'AVAP, avec son règlement, contribue à la conservation de l'histoire, de la mémoire des lieux et à la protection des ambiances urbaines et paysagères dans la limite de son périmètre.

La préservation des paysages naturels, hydrauliques et de certains jardins en milieu urbain participe de la prise en compte de l'environnement et de la gestion de l'eau en général (préservation des sols perméables et de la biodiversité locale entre autres). De même la préservation du paysage agricole du plateau, des espaces agricoles de proximité (jardins de l'Abbaye) et le maintien des trames vertes et bleues contenue dans l'AVAP contribue à maintenir les grands équilibres naturels.

La référence à l'AVAP dans le PADD de Cormery ne porte pas atteinte à l'économie du document, au contraire cette modification en conforte ces objectifs.

Page 12 Ces objectifs sont confortés dans l'AVAP qui concourt à préserver les richesses patrimoniales du territoire et affirmer le potentiel ludique et touristique de la commune.

**Les passerelles ainsi mise en place permettent au niveau du PADD en conforte ses orientations.**

### 3.2 – Intégration de l'AVAP dans « les orientations d'aménagement ».

Les orientations d'aménagement constitue un des documents constitutifs du PLU de Cormery.

Ainsi le PLU communal inclut des orientations relatives à l'aménagement de 3 quartiers (urbanisation des zones 1AUa, 1AUz) dans le respect du PADD et des documents plus généraux, tels que le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT).

Les orientations retenues définissent la gestion de l'espace sur ces quartiers à enjeux spécifiques. Elles précisent le projet d'aménagement et de développement durables.

Les orientations d'aménagement et de programmation portent sur l'aménagement, l'habitat, les espaces publics et les déplacements. Elles précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Page 4 : Pour permettre une parfaite intégration de ces nouveaux quartiers, un sous-secteur dans le règlement de l'AVAP concerne exclusivement le site du Chaumenier. Ce sous-secteur géographique et réglementaire est créé afin de maîtriser de manière adaptée l'aménagement et la construction sur ce site, en continuité de la ville actuelle.

Le règlement de l'AVAP spécifique au sous-secteur du Chaumenier s'appuie intégralement sur les orientations contenues dans le document d'orientation constitutif du PLU.

Il définit à l'identique les principes de distribution, de stationnement, du mode d'implantation des clôtures, et de l'aménagement des espaces communs.

Il précise en outre les règles d'implantation des bâtiments principaux afin d'identifier le quartier tout en le liant au centre ancien.

**Il participe ainsi parfaitement à la mise en pratique des orientations d'aménagement.**



## **C / MODIFICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

- Zone UA
- Zone UB et UBi
- Zone UE
- Zone UB
- Zone 1AUa, 1AUz
- Zone A
- Zone N, Ni

## 4 - CONTENU ET PORTÉE DES MODIFICATIONS

Le PLU de Cormery élaboré en 2006 et sa partie réglementaire, ont bénéficié d'une modification en octobre 2010.

A cette date, il était apparu nécessaire d'apporter au règlement une mise à jour et des améliorations ponctuelles pour répondre aux difficultés rencontrées lors de l'application de ce document et intégrer les nouveaux enjeux du Grenelle II.

La phase diagnostique de l'AVAP avait débuté à cette date. Les réflexions engendrées par ce diagnostic, nous avait amené à améliorer d'ores et déjà le Plan Local d'Urbanisme dès octobre 2010.

Il en découle que les modifications nécessaires aujourd'hui pour la mise en cohérence avec le règlement AVAP sont de fait mineures.

Le règlement de l'AVAP est basé sur la valeur patrimoniale des architectures, du patrimoine urbain et paysager contrairement au règlement du PLU qui lui est articulé par zone.

Ainsi une même zone du PLU peut englober des immeubles, espaces urbains ou espaces verts répondant à différentes dispositions réglementaires de l'AVAP.

Le règlement de l'AVAP complète le règlement du PLU.

L'AVAP est une servitude d'utilité publique (au même titre que les sites ou les périmètres de protection des Monuments Historiques) et non un plan d'urbanisme (comme le PLU.).

Les règles de l'AVAP concernent notamment:

- l'aspect extérieur des bâtiments ;
- le respect de la composition architecturale du bâtiment (toiture, façade, menuiserie, décors) ;
- les matériaux à utiliser ;
- les techniques de restauration à employer ;
- la perception depuis l'espace public ;

Les principes de développement durable pris en compte dans le règlement de l'AVAP sont relatifs à:

- l'implantation des capteurs solaires en toiture ;
- l'isolation par l'extérieur ;
- la mise en valeur du patrimoine non bâti.

Par conséquent ne sont modifié que les articles créant une situation bloquante.

Les principales modifications du règlement du PLU concernent la mention de l'existence de l'AVAP et l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions.

Une liste récapitulative figure dans le tableau "avant/après" des modifications, ci-annexé.

Elles peuvent être résumées ainsi :

Article 2 : portées respectives du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Il est fait mention de l'existence de l'AVAP comme servitude d'utilité publique. Elle ne remplace pas le PLU mais vient le compléter.

- **ZONES URBAINES**

- Chapitre 1 ZONE UA, Tissus aggloméré ancien, Caractère de la zone :

Cette zone est entièrement incluse dans le périmètre AVAP. Il est donc rappelé l'existence de l'AVAP et la servitude en découlant. Cette servitude d'utilité publique remplace les périmètres de protection aux abords des monuments historiques suspendus dans le périmètre AVAP.

Section 1, Nature de l'occupation du sol, article 2, rappels :

Le paragraphe concernant les annexes à l'habitation est difficilement interprétable quant aux piscines qui peuvent présenter une superficie supérieure à 30m<sup>2</sup>. Cette phrase est donc modifiée pour la rendre compréhensible

Article 11 Aspects extérieur, généralités :

Le règlement du PLU stipule :

- « Les extensions de bâtiments existants doivent de par leur forme, volume et matériaux correspondre aux caractéristiques de la construction principale » or le règlement de l'AVAP lui précise : « Si des extensions importantes (en terme de gabarit par rapport au volume principal) de ces édifices protégés doivent être réalisées, elles doivent être de préférence d'expression architecturale contemporaine. Le cas échéant, les extensions seront conformes aux modes constructifs, matériaux, mise en œuvre et expression architecturale du bâtiment d'origine »
- Les deux règlements ne sont compatibles ; Il est donc apporté une modification au règlement du PLU pour permettre les extensions d'expression contemporaine.

- Chapitre 2 ZONE UB, Tissus à dominante pavillonnaire, Caractère de la zone :

Cette zone est pour partie incluse dans le périmètre AVAP. Il est donc rappelé l'existence de l'AVAP et la servitude en découlant. Cette servitude d'utilité publique remplace les périmètres de protection aux abords des monuments historiques suspendus dans le périmètre AVAP.

Section 1, Nature de l'occupation du sol, article 2, rappels :

Le paragraphe concernant les annexes à l'habitation est difficilement interprétable quant aux piscines qui peuvent présenter une superficie supérieure à 30m<sup>2</sup>. Cette phrase est donc modifiée pour la rendre compréhensible

- Chapitre 3 ZONE UE, Zone d'équipement, Caractère de la zone :

Cette zone est pour partie incluse dans le périmètre AVAP. Il est donc rappelé l'existence de l'AVAP et la servitude en découlant. Cette servitude d'utilité publique remplace les périmètres de protection aux abords des monuments historiques suspendus dans le périmètre AVAP.

## **Zones à urbaniser,**

- Chapitre 5, zone 1AUa zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitation.  
Caractère de la zone :

Cette zone est entièrement incluse dans le périmètre AVAP. Il est donc rappelé l'existence de l'AVAP et la servitude en découlant.

- Chapitre 7, zone 1AUz zone d'urbanisation future à vocation d'habitat ZAC multi-sites  
Caractère de la zone :

Cette zone est divisée en deux secteurs : le Chaumenier et le Coteau. Elle est pour partie incluse dans le périmètre AVAP. Il est donc rappelé l'existence de l'AVAP et la servitude en découlant. Cette servitude d'utilité publique remplace les périmètres de protection aux abords des monuments historiques suspendus dans le périmètre AVAP. Il est donc rappelé l'existence de l'AVAP et la servitude en découlant.

## **Zone agricole**

- Chapitre 8, zone A, zone Agricole Caractère de la zone :

Cette zone est pour partie incluse dans le périmètre AVAP. Il est donc rappelé l'existence de l'AVAP et la servitude en découlant.

## **Zone naturelle et forestière**

- Chapitre 9, zone N, zone naturelle et forestière Caractère de la zone :

Cette zone est pour partie incluse dans le périmètre AVAP. Il est donc rappelé l'existence de l'AVAP et la servitude en découlant.

## 4.1 - TABLEAU COMPARATIF « AVANT / APRES » DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

PLU APPROUVE LE 15/09/2011	MODIFICATIONS DU PLU ENVISAGEES
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>
<b>ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</b>	<b>ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</b>
<p>Sont et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ du Code de l'Urbanisme : R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21, R.111.1-4</li> <li>▪ du Code de la Construction et de l'Habitation,</li> <li>▪ du Code Civil,</li> <li>▪ du Code Minier,</li> <li>▪ du Code Général des Impôts,</li> <li>▪ de la Loi du Commerce et de l'Artisanat,</li> <li>▪ du Règlement Sanitaire Départemental,</li> <li>▪ relatives aux Servitudes d'Utilité Publique,</li> <li>▪ relatives aux installations classées pou la protection de l'environnement,</li> <li>▪ relatives à la domanialité publique (Code Voirie Routière),</li> <li>▪ relatives à l'environnement,</li> <li>▪ relatives aux lotissements,</li> <li>▪ relatives au classement des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral du 17 avril 2001),</li> <li>▪ relatives au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre approuvé le 28 avril 2005,</li> <li>▪ relatives à l'arrêté ministériel du 29 juillet 1998.</li> </ul>	<p>Sont et demeurent applicables les autres législations relatives à l'occupation ou à l'utilisation des sols, et notamment celles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ du Code de l'Urbanisme : R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, R.111-21, R.111.1-4</li> <li>▪ du Code de la Construction et de l'Habitation,</li> <li>▪ du Code Civil,</li> <li>▪ du Code Minier,</li> <li>▪ du Code Général des Impôts,</li> <li>▪ de la Loi du Commerce et de l'Artisanat,</li> <li>▪ du Règlement Sanitaire Départemental,</li> <li>▪ relatives aux Servitudes d'Utilité Publique,</li> <li>▪ relative au règlement de l'AVAP</li> <li>▪ relatives aux installations classées pou la protection de l'environnement,</li> <li>▪ relatives à la domanialité publique (Code Voirie Routière),</li> <li>▪ relatives à l'environnement,</li> <li>▪ relatives aux lotissements,</li> <li>▪ relatives au classement des infrastructures de transport terrestre (arrêté préfectoral du 17 avril 2001),</li> <li>▪ relatives au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre approuvé le 28 avril 2005,</li> <li>▪ relatives à l'arrêté ministériel du 29 juillet 1998.</li> </ul>

<b>CHAPITRE 1 : ZONE UA</b>	<b>CHAPITRE 1 : ZONE UA</b>
<b>CARACTERE DE LA ZONE</b>	<b>CARACTERE DE LA ZONE</b>
La zone UA correspond au bourg ancien de Cormery. Le bourg ancien est totalement couvert par <del>des périmètres de protection de monuments historiques (bâtiments classés et inscrits)</del> , et comprend les commerces, équipements et services d'un cœur de village.	La zone UA correspond au bourg ancien de Cormery. Le bourg ancien est totalement couvert <b>par le périmètre de l'AVAP</b> , et comprend les commerces, équipements et services d'un cœur de village.
<b>ARTICLE 2 EN ZONE UA-UB</b>	<b>ARTICLE 2 EN ZONE UA-UB</b>
<b><i>Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :</i></b>	<b><i>Sont seules autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels :</i></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions à usage d'habitation et leur extension.</li> <li>▪ L'aménagement, l'extension, et le changement de destination des bâtiments existants à l'exception de constructions d'activités nuisantes pour le voisinage.</li> <li>▪ Les annexes à l'habitation <del>exceptées les piscines</del> d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> et les abris de jardins d'une superficie maximale de 6 m<sup>2</sup>.</li> <li>▪ Les piscines sous réserve d'être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions à usage d'habitation et leur extension.</li> <li>▪ L'aménagement, l'extension, et le changement de destination des bâtiments existants à l'exception de constructions d'activités nuisantes pour le voisinage.</li> <li>▪ Les annexes à l'habitation d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> et les abris de jardins d'une superficie maximale de 6 m<sup>2</sup>. <b>Les piscines dérogent à la limitation de surface.</b></li> <li>▪ Les piscines sous réserve d'être implantées à au moins 3 m des limites séparatives.</li> </ul>
<b>CHAPITRE 2,3, 5, 7,8, 9 : ZONE UB, UE, 1AUA, 1AUZ, A, N</b>	<b>CHAPITRE 12,3, 5, 7,8, 9 : ZONE UB UE, 1AUA, 1AUZ, A, N</b>
<b>CARACTERE DE LA ZONE</b>	<b>CARACTERE DE LA ZONE</b>
<b><i>En terme d'occupation du sol, .....est pour partie couvert par <del>des périmètres de protection de monuments historiques</del></i></b>	<b><i>En terme d'occupation du sol, .....est pour partie couvert par <b>le périmètre de l'AVAP.</b></i></b>

## 5. PRECISIONS JURIDIQUES SUR LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

### 5.1. - Déroulement de la procédure de mise en compatibilité

- Article L642-3 du Code du Patrimoine Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 12

La mise à l'étude de la création ou de la révision de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine est décidée par délibération de l'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article L. 642-1. La délibération mentionne les modalités de la concertation prévue à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.

Le projet de création ou de révision de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine est arrêté par délibération de cette autorité. Le projet arrêté est soumis à l'avis de la commission régionale du patrimoine et des sites prévue à l'article L. 612-1 du présent code.

Ce projet donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques mentionnées à l'article L. 123-14-2 du code de l'urbanisme.

Il fait l'objet d'une enquête publique conduite par les autorités compétentes concernées.

L'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article L. 642-1 du présent code peut, par délibération, désigner à cette fin l'une de ces autorités compétentes concernées.

Lorsque le projet n'est pas compatible avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme, l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine ne peut être créée que si celle-ci a été mise en compatibilité avec ses dispositions selon la procédure définie à l'article L. 123-14-2 du code de l'urbanisme.

Après accord du préfet, l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine est créée ou révisée par délibération de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article L. 642-1 du présent code. Lorsque l'enquête publique précitée a porté à la fois sur l'Aire et sur un Plan Local d'Urbanisme, l'acte portant création ou révision de l'Aire prononce également la révision ou la modification du Plan Local d'Urbanisme.

- Article L123-14-2 du Code de l'urbanisme (Créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3)

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

## 5.2. – Autres précisions relatives à la mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP

3-2-1. La mise en compatibilité du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale, (d'office ou au cas par cas), car elle n'entre pas dans le champ d'application de l'article R.121-16 du Code de l'Urbanisme qui stipule que : "une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution suivantes : Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme mentionnés à l'article R. 121-14 qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ; »

Il n'y a pas de site Natura 2000 dans le périmètre de l'AVAP ni à proximité.

3-2-2. Conformément à l'article L.123-12 du Code de l'environnement, il est précisé que le projet de mise en compatibilité du PLU n'a fait l'objet d'aucune procédure de concertation préalable.

## 5.3 – Les périmètres de protection des monuments historiques

Alors que les ZPPAUP ont pour effet de suspendre les effets des périmètres de 500 m autour des monuments historiques, les AVAP les réactivent à l'extérieur du périmètre AVAP.

Les périmètres de 500m devrait donc figurer dans le PLU à l'extérieur du périmètre AVAP au titre des servitudes d'utilité publique.

Conjointement à la mise en conformité du PLU avec l'AVAP, il est proposé un projet de périmètre de protection modifiée par le SDAP en cohérence avec l'AVAP.

Le SDAP propose un projet de périmètre modifié (PPM) à la commune dans le cadre de la modification de son PLU (Code du patrimoine art. L621. 30. 1 Circulaire mcc 2004/17 du 6/08/04 art. 3. 2)

Le SDAP a réalisé un dossier, justifiant par un rapport de présentation et une étude succincte, les nouvelles limites du périmètre de protection que la commune accepte.

Le PPM est mis à l'enquête publique conjointe avec celle du PLU, et de l'AVAP. Les trois dossiers seront distincts (Code de l'urbanisme art. R123. 19 Code du patrimoine art. L621. 30. 1 Circulaire mcc 2004/17 du 6/08/04 art. 3. 6.)

Le nouveau plan de servitude sera annexé au document du PLU, cela rendra le document opposable aux tiers. (Code de l'urbanisme art. R126. 1 Circulaire mcc 2004/17 du 6/08/04 art. 3. 6. 3)