

Modification simplifiée
du **Plan d'Occupation des Sols**
de **Chissay-en-Touraine**

Pièce n° 1

Notice de Présentation

DECEMBRE 2013

Version « Notification PPA »
et « mise à disposition du public »



**URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,
Architecture & Paysages**
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL
tél : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
e-mail : contact@urban-ism.fr

I. Les raisons de la modification simplifiée du POS

La commune de Chissay-en-Touraine a prescrit par délibération du 12/06/2009 la révision de son plan d'occupation des sols approuvé le 31/07/1990 et l'élaboration d'un plan local d'urbanisme.

Cependant, jusqu'à l'approbation de cette procédure, les autorisations d'urbanisme restent instruites selon les règles édictées par le POS.

L'élaboration du PLU ne pouvant intervenir avant 7-8 mois minimum, elle souhaite adapter dans les plus brefs délais certaines dispositions réglementaires (règles de hauteur et de densité) entravant le projet d'extension du supermarché implanté route de Chenonceaux, aux abords de Montrichard, et situé à cheval sur les zones UB et NA du POS.

II. L'objet de la modification simplifiée du POS

Le recours à la procédure de modification simplifiée (article L 123-13-3 du Code de l'urbanisme) est possible si les évolutions à apporter au règlement du POS ne permettent pas « de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant dans la zone concernée de l'application de l'ensemble des règles du plan ».

Il est donc proposé les évolutions réglementaires suivantes :

- UB 10 : la hauteur maximale des constructions mesurée entre l'éégout du toit et le point le plus bas du terrain naturel initial est limitée à 4 m pour les constructions à usage d'habitation et à 6 m pour les bâtiments liés à une activité.
→ il est proposé de ne pas changer la règle pour les constructions à usage d'habitation, mais de la porter de 6 à 9 mètres pour les bâtiments liés à une activité.
- UB 14 : le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,5.
→ il est proposé de majorer le COS de 20%, donc de le porter à 0,6.
- NA 10 : la hauteur maximale des constructions ne peut pas dépasser 4 m pour les constructions à usage d'habitation et 6 m pour les bâtiments liés à une activité ; néanmoins, pour la zone NA du Champ des Oiseaux, la hauteur des constructions peut aller jusqu'à 7 m maximum.
→ il est proposé pour la zone NA du Champ des Oiseaux de porter la hauteur maximale autorisée à 10,5 m uniquement pour les bâtiments liés à une activité.

Les adaptations mineures portées au règlement des zones UB et NA permettent de garantir le respect des dispositions de l'article L 123-13-3 du Code de l'urbanisme, à savoir ne pas permettre une majoration de plus de 20% des possibilités de construire au sein des zones UB et NA.