

La Riche PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME

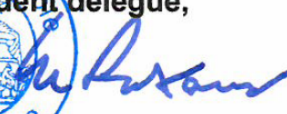


RÈGLEMENT ÉCRIT

Modification n°1 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil métropolitain du 12 février 2024

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,



Christian GATARD.



Département de l'Indre et Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

Sommaire

ZONE UA	1
ZONE UB	16
ZONE UC	28
ZONE UE	39
ZONE UH	49
ZONE UP	59
ZONE US	71
ZONE UX	83
ZONE UY	92
ZONE 1AU	102
ZONE A	114
ZONE N	124
PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES AU TITRE DU L.151-19	134

ZONE UA

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UA couvre les espaces urbains denses, mixtes tant en termes de fonctions que de typologies et ceux amenés à évoluer à court, moyen ou long terme.

- **Le centre-ville** : La construction du centre-ville de La Riche est récente ; le passage du centre-bourg au centre-ville est initié dans les années 1970 ; urbanisation le long des rues du 11 novembre, de la Mairie, de la rue Laennec et de la rue du Plessis (ZAC centre-ville). L'ensemble Niqueux Bruère est érigé à la même époque ; ses espaces publics sont réaménagés en 1986. Puis débute l'urbanisation du quartier du Prieuré (ZAC du Prieuré) qui a conduit à la construction de plus de 1000 logements. La vieille levée est arasée.

Le quartier prioritaire couvre une grande partie du centre-ville. Le centre-ville est composé des principaux quartiers d'habitat collectif et des principaux équipements, espaces publics.

Quelques bâtiments ont un intérêt patrimonial élevé. Des dents creuses et espaces mutables sont présents dans le centre-ville.

- **L'hyper centre** est un espace majeur de projet en lien avec l'arrivée du tramway. Il est constitué par le pôle d'équipements et son parvis, la rue commerciale du 11 novembre et le supermarché.

Il est structuré par de grands îlots d'habitat collectif aux trames viaires et hauteurs (de R+3 à R+16) très différentes. Ces collectifs cohabitent avec des maisons de villes le long de la rue Etienne Martineau et de la rue des Hautes Marches générant des ruptures d'échelles importantes.

- **La partie Ouest de la rue de la mairie** est un espace majeur de projet puisque l'arrivée du tramway implique le renouvellement du tissu bâti en rive Sud de la mairie.

- **Le quartier Condorcet** se situe en entrée de ville entre la rue de la Mairie et l'avenue Proudhon. Il comprend principalement de l'habitat collectif (entre R+3 à R+7) mais aussi quelques maisons récentes (allée de Condorcet et rue Simon Vauquier).

- **Le quartier du Botanique** se situe en limite de Tours, à l'Ouest de la rue Saint-François, au nord de la rue Louis XI. Il recouvre une mixité de typologies d'habitat : individuel (notamment rue Chesneau et rue Saint-François) et collectif (de R+3 à R+7). La rue Saint-François, dont le renouvellement urbain a commencé, est composée d'habitat collectif et individuel.

- **Le quartier du Plessis** : Il se situe entre la rue Saint-François et le Château du Plessis, au Nord de l'avenue du Prieuré. Il comprend de l'habitat individuel (lotissement allée François Villon), des équipements et l'ancienne zone industrielle du Plessis.

L'ancienne zone industrielle est en cours de transformation vers un quartier mixte. De grands équipements communautaires (le carré d'O et l'extension de la faculté de médecine) se sont implantés, l'avenue du Prieuré a été requalifiée. Des nouveaux programmes de logements collectifs ont été réalisés dans le cadre de la ZAC Plessis Botanique. D'autres espaces vont poursuivre leur mutation et notamment celui qui se situe en entrée de ville à côté du château du Plessis et des équipements communautaires.

Cette zone correspond à la partie du val inondable classée en aléas CF, CTF et CZDE dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (Val de Tours-Val de Luynes).

La zone UA est couverte en partie par les périmètres de protection des monuments inscrits du Couvent des Minimes, du Château du Plessis et du Manoir de la Rabatterie.

La zone UA est concernée par deux orientations d'aménagement et de programmation : celle sur le centre-ville et celle sur le Plessis Botanique et Saint-François du Plessis.

La zone UA comporte deux secteurs :

- le **secteur UAa** correspond aux espaces de projet de l'hyper centre, de la partie Ouest de la rue de la mairie ainsi que l'îlot Cédéo, au Sud, à proximité du château du Plessis.
- le **secteur UAz** correspond à la partie Sud de la ZAC ou aux espaces en interface avec elle.

Dans cet espace, se trouvent des édifices d'intérêt patrimonial (non-inscrits, ni classés) qui méritent d'être préservés. Ils sont indiqués sur le plan de zonage.

Les objectifs sont :

- Renforcer le centre-ville
- Promouvoir le renouvellement urbain vers de l'intensification urbaine
- Promouvoir la mixité des typologies urbaines
- Préserver le patrimoine d'intérêt élevé

Préserver les personnes et les biens du risque inondation

Définition :

- *Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;*
- *Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;*
- *Sauf précisions particulières les piscines sont des annexes.*

Avertissements relatifs aux risques :

- *Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, **ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.** Attention : les constructions sont notamment concernées par un indice de surface de plancher et par l'obligation de réaliser un niveau habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.*
- *Le risque termites doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

UA - ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes et/ou installations quel que soit leur durée ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...;
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation à enregistrement et à déclaration à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI.

UA – ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

À l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances ;
- de respecter les dispositions du PPRI.

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage au titre du L151-19 comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" peut-être autorisée exceptionnellement lorsque des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel ou toute intervention sur les éléments bâtis doivent s'intégrer dans le paysage urbain et devra respecter les prescriptions réglementaires spécifiques au titre du L151-19. Ces prescriptions qui précisent les articles 6, 7, 9, 10, 11 et 12 se trouvent à la fin du présent règlement.

UA – ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (3 mètres minimum pour les accès desservant un seul logement).

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la morphologie du quartier traversé, à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Dans les secteurs UAz et UAa, les voies en impasse sont autorisées.

En dehors de ces secteurs, elles ne sont autorisées qu'en dernier recours.

UA – ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

3.- Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4. - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5.- Piscines

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

6. Réseaux divers

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

UA – ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

UA – ARTICLE 6 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***Définition :*

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants ou futurs, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées entre 0 et 6 mètres des voies et espaces, publics et privés, existants ou futurs. Cette règle ne s'applique pas aux annexes, ni aux constructions situées sur des terrains de second rang.

Dans les secteurs UAz et UAa, les constructions doivent être implantées entre 0 et 6 mètres des voies et espaces, publics et privés, existants ou futurs. Une implantation différente peut être autorisée afin de permettre la constitution de cours ou de bandes maraîchères.

Lorsqu'il existe des marges de reculs portées au plan (partie de la rue des Hautes Marches et partie de la rue de la Mairie : entre la rue du 11 novembre et l'avenue du Prieuré), elles se substituent alors à l'alignement pour déterminer l'implantation des constructions.

Dans toute la zone

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprise publiques.

Sur l'ensemble de la zone, dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Exceptions :

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

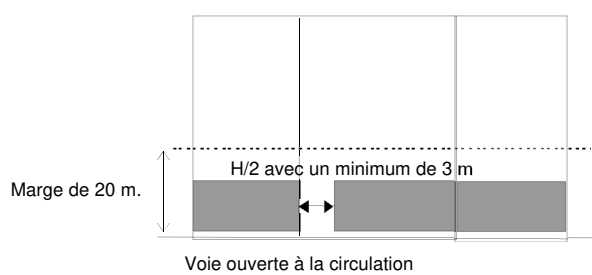
Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la reconstruction à l'identique, la surélévation ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés à l'alignement de voirie, si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement.

UA – ARTICLE 7 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

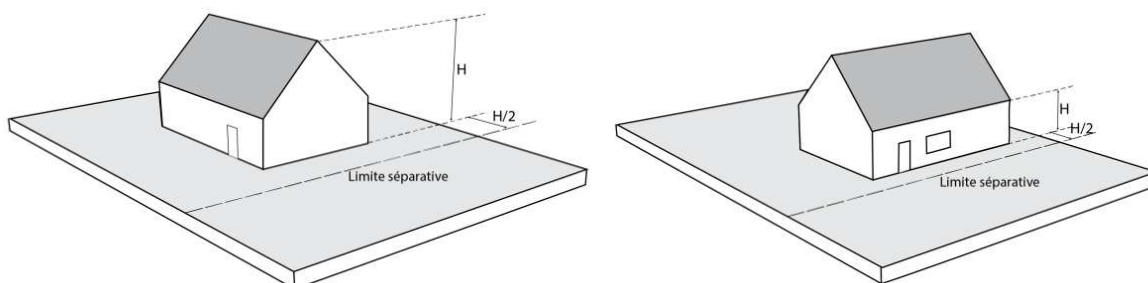
Dans une marge de 20 mètres à partir de l'alignement de voirie et emprises publiques,

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Croquis explicatif

Au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement de voirie et emprises publiques,

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative. La distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points **sans être inférieure à 3 mètres**.

Croquis explicatifDans les secteurs UAa et UAz

Il n'y a pas de bande d'implantation. Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans toute la zone

Les annexes peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou avec un recul minimal de 1 mètre.

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 1 mètre minimum.

Dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UA – ARTICLE 8 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égal à la demi hauteur du bâtiment le plus haut (la hauteur est calculée à partir de l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.

UA – ARTICLE 9 :**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS***Définition :*

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol est fixée comme suit :

- lorsque la surface du terrain d'assiette n'excède pas 250 m², il n'est pas fixé d'emprise au sol ;
- lorsque la surface du terrain d'assiette est supérieure à 250 m², l'emprise au sol ne doit pas excéder 80% de la superficie.

Dans les secteurs UAa et UAz,

L'emprise au sol est fixée comme suit :

- lorsque la surface du terrain d'assiette n'excède pas 250 m², il n'est pas fixé d'emprise au sol ;
- lorsque la surface du terrain d'assiette est supérieure à 250 m², l'emprise au sol ne doit pas excéder 70% de la superficie.

Dans toute la zone

Une emprise au sol différente peut être admise pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif.

L'emprise au sol des piscines enterrées qui ne constituent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondations naturelles n'est pas réglementée.

UA – ARTICLE 10 :**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 Hauteurs maximales***Définitions :*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Un comble et un volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment et dont la hauteur sous plafond au-dessous de l'égout ne saurait dépasser 1,80 m de hauteur.

La hauteur maximale des constructions principales est de six niveaux.

Dans le secteur UAz

La hauteur maximale des constructions principales est de 8 niveaux.

Dans toute la zone

La hauteur maximale des extensions est celle de la hauteur de la construction principale existante à l'égout de toiture ou à l'égout de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de un niveau principal.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

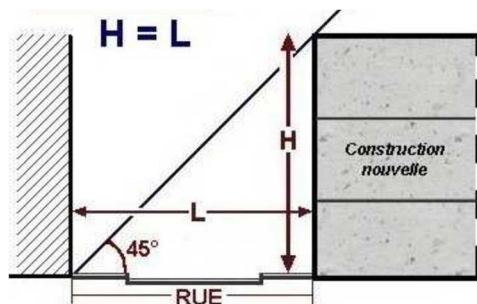
Exceptions

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé,

- soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines ;
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du document.

10.2 Hauteurs relatives

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé pour une voie, alignement ...), la hauteur (H) du bâtiment doit être au maximum égale à la distance (L) comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H = L$)



Les saillies ponctuelles telles que les balcons, les lucarnes ...ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur relative.

La règle générale de $H = L$ ne s'applique pas si elle ne permet pas une bonne intégration dans le bâti environnant. Dans ce cas, la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas dépasser la hauteur des immeubles voisins les plus courants tout en respectant la hauteur maximale.

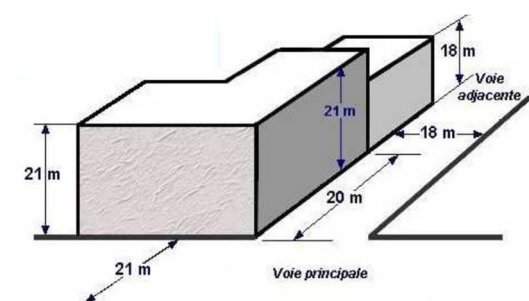
Dans les secteurs UAa et UAz

Il n'y a pas de règle de hauteurs relatives.

10.3 Hauteurs des retours de constructions sur voie adjacente

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le retour sur la voie adjacente de la hauteur ainsi obtenue en bordure d'une voie plus large est applicable à la parcelle d'angle sur une distance de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie la plus large.



Dans les secteurs UAa et UAz

Il n'y a pas de règle de hauteurs des retours de constructions sur voie adjacente.

UA – ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (volumétrie, aspect des façades et des toitures, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer.

De manière générale, tout projet doit s'inscrire dans les fondamentaux de la rue (hauteur, rythme et proportions des ouvertures, couleur, matériaux, lecture du parcellaire laniéré...) et du territoire (risque inondation...). Il ne doit pas rompre la lecture d'une rue qui témoigne d'une époque. L'écriture contemporaine est encouragée. Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits ou doivent être limités aux strictes nécessités techniques (accessibilité, inondabilité, etc ...).

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec le même soin.

Les matériaux de revêtement doivent s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les enduits doivent être lissés ou grattés.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

L'ordonnancement des constructions doit respecter les rythmes verticaux (rythmes parcellaires, largeurs, ouvertures ...) et horizontaux des façades (ouvertures, chaînages, corniches ...).

Le rez-de-chaussée doit conserver la lecture verticale de la façade.

En cas de remembrement parcellaire, le rythme parcellaire originel doit être lisible sur la façade.

Les garde-corps des balcons et terrasses ne pourront pas être transparents et devront compter plus de plein que de vide. De plus, la partie basse du garde-corps doit rester pleine.

Les accès de parking doivent recevoir un traitement particulier afin qu'ils s'intègrent au mieux dans les façades et qu'ils soient peu visibles du domaine public.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideau de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils pourront être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade. Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être intégrés correctement aux façades.

4. Toitures

Il n'est pas demandé de forme de toiture particulière.

Les matériaux encouragés pour les toitures en pente sont l'ardoise naturelle ou la petite tuile.

Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie.

Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer convenablement dans le bâti existant (marquise, auvent, toitures de bâtiments annexes ...), ou être conçus comme un élément architectural propre.

Les émergences diverses en toiture (souches de cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, groupe de climatisation...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions.

Les matériaux brillants, les matériaux pour constructions précaires (tôle ondulée, fibrociment ...), le modèle d'ardoise losangé sont interdits.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

6. Clôtures et aménagement des abords

a - Aménagement des abords des constructions

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou l'alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné. Le cas échéant, les points de collecte de déchets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

b - Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue contribuent à fabriquer l'espace public. Elles participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Elles sont essentielles pour le paysage urbain dans la mesure où elles sont susceptibles d'avoir un impact visuel important.

En fonction de sa localisation, la clôture sur rue doit être constituée :

- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Les murs de parpaings doivent être recouverts de revêtement extérieur dans les mêmes conditions que les constructions ;
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté d'éléments ajourés (clôture bois, serrurerie, grillage, etc.). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol défini à l'alignement de voirie, et par rapport au niveau du terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Dans les secteurs UAa et UAz,

En fonction de sa localisation, la clôture sur espace public doit être constituée :

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté d'éléments ajourés (clôture bois, serrurerie, grillage, etc.). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre.
- soit par une clôture légère (clôture bois, serrurerie, grillage, etc.) d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublée (ou non) d'une haie
- soit par une bande plantée

Le prolongement d'un mur traditionnel existant est autorisé.

Dans toute la zone :

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent si possible être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les anciens portails de qualité (y compris les piliers) doivent être dans la mesure du possible conservées et restaurées.

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers et portails doivent être proportionnés à la clôture.

Les murs traditionnels doivent être préservés. Des adaptations peuvent être néanmoins réalisées (percements...).

Exceptions

La hauteur maximale du mur plein des constructions revêtant un intérêt patrimonial est de 2 mètres.

La hauteur maximale du mur plein peut être différente s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant de qualité.

c. Clôtures en limites séparatives

La clôture en limites séparatives peut être constituée :

- soit par un mur d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ou un muret enduit ou en pierres jointoyées, le muret étant surmonté (ou non) d'un grillage sur supports métalliques doublé (ou non) d'une haie ;
- soit un grillage sur supports métalliques doublé (ou non) d'une haie.

Dans les secteurs UAa et UAz,

-soit par un muret enduit ou en pierres jointoyées, d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté d'éléments ajourés (clôture bois, serrurerie, grillage, etc)

- soit par une clôture légère (clôture bois, serrurerie, grillage, etc) d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublée (ou non) d'une haie

- soit par une bande végétalisée.

Le prolongement d'un mur traditionnel existant est autorisé.

Dans toute la zone

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol défini à l'alignement de voirie, et par rapport au niveau du terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

7. Annexes

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. La qualité de matériaux doit être suffisante. Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public. Les annexes peuvent avoir une toiture à une pente ou deux pentes.

8. Construction protégées

Les constructions, faisant l'objet de protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques doivent respecter les prescriptions réglementaires spécifiques au titre du L151-19 qui se trouvent à la fin du présent règlement.

9. Les verrières et vérandas

Les verrières et vérandas sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

10. Façades commerciales

La composition des façades commerciales doit respecter l'échelle, la trame et le caractère des immeubles environnants et présenter des lignes simples. L'unité architecturale doit être respectée. La lecture de l'entrée d'immeuble doit être conservée.

11. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les abris de stockage des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

UA – ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobile et vélos :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins,
- toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition volontairement).

NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Les surfaces mentionnées ci-après sont exprimées en Surface de Plancher (SdP).

	STATIONNEMENT AUTOMOBILE
Habitation	
<i>Logement individuel</i>	2 emplacements de stationnement par logement Dans les secteurs UAa et UAz : 1 emplacement par logement
<i>Logements collectifs</i>	1 emplacement par logement de type 1 et 2 1,5 emplacement par logement de type 3, type 4 et au-delà Dans les secteurs UAa et UAz : 1 emplacement par logement
<i>Logements locatifs aidés</i>	1 emplacement par logement
Hébergement hôtelier	* 1 place pour 3 chambres * 1 emplacement car au-delà de 50 chambres en dehors du domaine public
Bureaux	* 1 place <i>minimum</i> pour 50 m ² Dans les secteurs UAa et UAz : il n'y a pas de place minimum
Commerce	* pas de place en dessous de 200m ² * 1 place pour 50 m ² au-delà de 200m ² * une zone de livraison à partir de 300 m ² en dehors du domaine public
Artisanat	* 1 place pour 80 m ²
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.
Résidence étudiante	1 place pour 3 chambres

Pour tous les équipements ou constructions non énumérés ci-dessus : des emplacements de stationnement dont le nombre sera apprécié en fonction des besoins générés par l'activité qui s'y exerce, de leur localisation et de l'importance du nombre d'usagers susceptibles d'y accéder.

En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée sans pouvoir être inférieur au nombre initial.

En fonction du volume des places générées par l'opération, un aménagement spécifique visant à l'intégration des places doit être réalisé (sous-sol, Rdc, pergolas paysagées, toiture végétalisée...).

Dans les opérations d'au moins 10 logements, le constructeur doit prévoir des places pour les visiteurs à raison d'une par tranche de 10 logements.

DIMENSION DES STATIONNEMENTS AUTOMOBILE

Il est exigé pour le stationnement perpendiculaire et en épi une largeur minimum de 2,50m

NORMES DE STATIONNEMENT VELO

Le dimensionnement des locaux vélos doit respecter la norme suivante :

	STATIONNEMENT VELO
Habitations	1 place par logement de type 1 et 2 1,5 places par logement de type 3 2,5 places par logement de type 4 et au-delà Les espaces de stationnement pour les vélos classiques seront dimensionnés à raison de 1,5 m² (2 m x 0,75 m) au minimum par emplacement (cette surface ne comprend pas les dégagements pour la circulation dans ces locaux). Les locaux doivent avoir une taille <i>minimum</i> de 10 m².
Bureaux Commerces	3% de la Surface de Plancher totale, avec un <i>minimum</i> de 10 m ²
Hébergement hôtelier Artisanat Industrie Entrepôt	1,5% de la Surface de Plancher, avec un <i>minimum</i> de 10 m ²
Service public ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.

Pour tous les équipements ou constructions non énumérés ci-dessus : des emplacements de stationnement dont le nombre sera apprécié en fonction des besoins générés par l'activité qui s'y exerce, de leur localisation et de l'importance du nombre d'usagers susceptibles d'y accéder.

Les locaux vélos doivent :

- être localisés dans les rez-de-chaussée des immeubles ou à l'extérieur dans un local clos et couvert ou à l'étage dans le cas spécifique d'immeubles à vélos ;
- être fonctionnels c'est à dire qu'ils doivent prévoir les espaces de stationnement, de circulation et les dégagements nécessaires à leur bon fonctionnement. La largeur des portes d'accès à ces locaux ne doit pas être inférieure à 120 cm ;
- être si possible accessibles depuis l'extérieur et localisés à proximité des entrées piétonnes. Dans tous les cas, il faut limiter au maximum les franchissements de portes, d'escalier, les ressauts et les manœuvres pour accéder à ces locaux ;
- être équipés de système d'attache efficaces (exemple : arceau) permettant d'arrimer à la fois la roue et le cadre ;
- être de petite taille (permettant d'accueillir au maximum 20 vélos) afin de favoriser la sécurité.
- prévoir les emplacements pour les vélos spéciaux à raison d'une place par tranche de 10 logements.

Le projet doit également prévoir des places pour les visiteurs dont le nombre sera apprécié en fonction de chaque projet.

12.2 Dispositions particulières

Pour les opérations à usage principal d'habitation égale ou supérieure à 10 logements, au moins 70% des places de stationnement automobile doivent être aménagées en sous-sol ou intégrées dans un bâtiment.

Pour les opérations collectives à usage principal d'habitation inférieure à 10 logements, une majorité des places de stationnement doit être couverte.

UA – ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions et aménagements nouveaux.

Les espaces libres sont les espaces non occupés par les constructions, les voiries (sauf voiries dédiées aux circulations douces) et les aires de stationnement (sauf celles dédiées aux vélos). Ils doivent recevoir un traitement végétal de qualité et être le moins morcelé possible à l'exception des secteurs UAa et UAz. Dans ces secteurs, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné (sol, mobilier, traitement végétal, etc.).

La surface des espaces verts doit être au moins égale à 10 % de la surface du terrain. Cette disposition n'est pas exigée dans le cas des constructions autorisées à dépasser l'emprise au sol dans les conditions définies à l'article UA 9. Toutefois, l'espace résiduel devra recevoir un aménagement de qualité.

Dans les secteurs UAa et UAz,

La surface des espaces verts doit être au moins égale à 10 % de la surface du terrain. Les espaces verts doivent être en pleine terre. Les espaces libres doivent être composés de 50% d'espaces semi-perméables.

A l'exception des secteurs UAa et UAz, les espaces dédiés au stationnement doivent être paysagés, soit par des plantations à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, soit par d'autres dispositifs (pergolas végétalisées...). Le cas échéant, ces deux possibilités d'aménagement peuvent être mises en œuvre simultanément.

Dans toute la zone

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant restituées.

Les toitures terrasses doivent être de préférence végétalisées.

Les espaces libres et les dalles au niveau du premier étage doivent être aménagés en espaces verts à caractère urbain participant à l'agrément, au paysage et à la biodiversité. A cet effet, les dalles devront recevoir une épaisseur suffisante de terre végétale.

Les espaces libres doivent être plantés, à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100m².

Les plantations doivent être choisies de préférence dans des essences locales variées. La conception paysagère des espaces libres doit conduire à favoriser la diversification des strates plantées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée.

UA – ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE UB

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UB couvre les quartiers récents d'habitat individuel de la ville. Ils se situent en périphérie du centre-ville, le long de l'avenue du Prieuré et au Sud de la levée de la Loire.

Les implantations des maisons alternent l'accolement ou le retrait des limites séparatives. Elles s'organisent le plus souvent en retrait de l'alignement, la continuité sur rue étant assurée par des clôtures végétales ou minérales. Les hauteurs sont en globalement à R+1+ combles.

Ces constructions se sont développées soit sous forme d'opérations d'ensemble, soit individuellement, le long des axes de circulation.

La zone UB correspond à la partie du val inondable classée en aléas CF, CTF, CZDE et CEP dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (Val de Tours-Val de Luynes).

La zone UB est couverte en partie par les périmètres de protection des deux monuments inscrits de Château du Plessis et du Prieuré de Saint-Cosme.

Dans cet espace, se trouvent des édifices d'intérêt patrimonial (non-inscrits, ni classés) qui méritent d'être préservés. Ils sont indiqués sur le plan de zonage.

Les objectifs sont de cette zone à vocation principale d'habitat sont :

- Promouvoir l'habitat individuel avec son jardin
- Permettre l'évolution de l'habitat (démolition, reconstruction, extension...) et de la forme urbaine
- Conserver le caractère aéré
- Préserver les personnes et les biens du risque inondation

Définition :

- *Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;*
- *Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;*
- *Sauf précisions particulières les piscines sont des annexes.*

Avertissements relatifs aux risques :

- *Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, **ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent**. Attention : les constructions sont notamment concernées par un indice de surface de plancher et par l'obligation de réaliser niveau habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.*
- *Le risque termites doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

UB - ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes et/ou installations quelconques soit leur durée ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...;
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation à enregistrement et à déclaration à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI.

UB – ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

À l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances ;
- de respecter les dispositions du PPRI.

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage au titre du L151-19 comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" peut-être autorisée exceptionnellement lorsque des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel ou toute intervention sur les éléments bâtis doivent s'intégrer dans le paysage urbain et devra respecter les prescriptions réglementaires spécifiques au titre du L151-19.

Ces prescriptions qui précisent les articles 6, 7, 9, 10,11 et 12 se trouvent à la fin du présent règlement.

UB – ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (3 mètres minimum pour les accès desservant un seul logement).

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la morphologie du quartier traversé, à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse sont autorisées en dernier recours.

UB – ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

3.- Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4. - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5.- Piscines

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

6. Réseaux divers

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

UB – ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

UB – ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants ou futurs, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées entre 0 et 6 mètres des voies et espaces, publics et privés, existants ou futurs. Cette règle ne s'applique pas aux annexes, ni aux constructions situées derrière le premier rang.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprise publiques.

Lorsqu'il existe des marges de reculs portées au plan (partie de la rue des Hautes Marches et partie de la rue de la Mairie : entre la rue du 11 novembre et l'avenue du Prieuré), elles se substituent alors à l'alignement pour déterminer l'implantation des constructions.

Exceptions :

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la reconstruction à l'identique, la surélévation ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés à l'alignement de voirie, si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement.

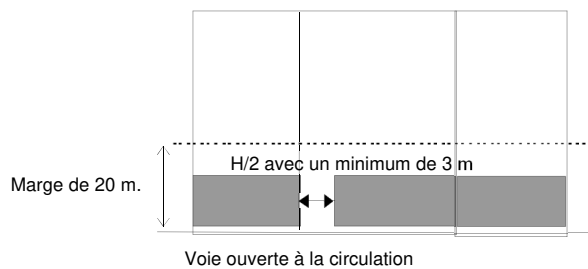
UB – ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une marge de 20 mètres à partir de l'alignement de voirie et emprises publiques,

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

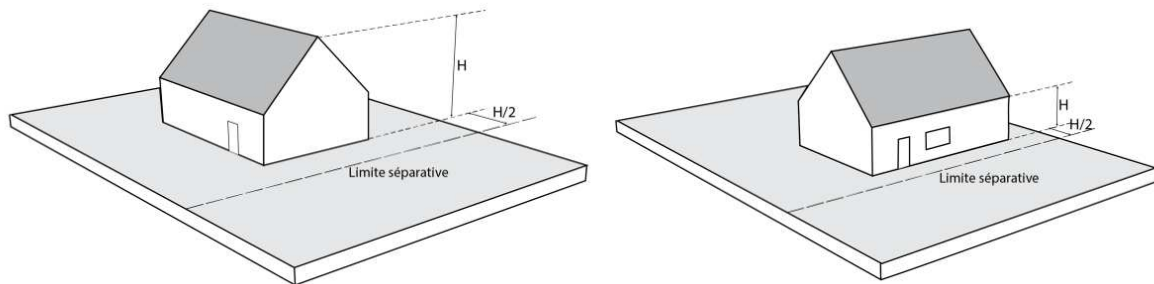
Croquis explicatif



Au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement de voirie et emprises publiques,

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative. La distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points **sans être inférieure à 3 mètres.**

Croquis explicatif



Dans toute la zone

Les annexes peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou avec un recul minimal de 1 mètre.

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 1 mètre minimum.

Dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UB – ARTICLE 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égal à la demi hauteur du bâtiment le plus haut (la hauteur est calculée à partir de l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.

UB – ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol est fixée comme suit :

- lorsque la surface du terrain d'assiette n'excède pas 250 m², l'emprise au sol ne doit pas excéder 80% de la superficie.
- lorsque la surface du terrain d'assiette est supérieure à 250 m², l'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la superficie.

L'emprise au sol des équipements de service public ou d'intérêt collectif peut atteindre 100% de la surface du terrain.

L'emprise au sol des piscines enterrées qui ne constituent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondations naturelles n'est pas réglementée.

UB – ARTICLE 10 :**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 Hauteurs maximales***Définition :*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Un comble et un volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment et dont la hauteur sous plafond au-dessous de l'égout ne saurait dépasser 1,80 m de hauteur.

La hauteur maximale des constructions principales est de R+1+combles.

La hauteur maximale des extensions est celle de la hauteur de la construction principale existante à l'égout de toiture ou à l'égout de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de un niveau principal.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Exceptions

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé,

- soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du document.

10.2 Hauteurs relatives

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé pour une voie, alignement ...), la hauteur (H) du bâtiment doit être au maximum égale à la distance (L) comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H = L$)

Les saillies ponctuelles telles que les balcons, les lucarnes ...ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur relative.

La règle générale de $H = L$ ne s'applique pas si elle ne permet pas une bonne intégration dans le bâti environnant. Dans ce cas, la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas dépasser la hauteur des immeubles voisins les plus courants tout en respectant la hauteur maximale.

10.3 Hauteurs des retours de constructions sur voie adjacente

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le retour sur la voie adjacente de la hauteur ainsi obtenue en bordure d'une voie plus large est applicable à la parcelle d'angle sur une distance de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie la plus large.

UB – ARTICLE 11 :**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (volumétrie, aspect des façades et des toitures, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer.

De manière générale, tout projet doit s'inscrire dans les fondamentaux de la rue (hauteur, rythme et proportions des ouvertures, couleur, matériaux, lecture du parcellaire lanieré...) et du territoire (risque inondation...). Il ne doit pas rompre la lecture d'une rue qui témoigne d'une époque. Leur écriture contemporaine est encouragée. Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

La réglementation qui s'applique correspond aux dispositions générales suivantes, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles, ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits ou doivent être limités aux strictes nécessités techniques (accessibilité, inondabilité, etc. ...).

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec le même soin.

Les matériaux de revêtement doivent s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les enduits doivent être lissés ou grattés.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

L'ordonnancement des constructions doit respecter les rythmes verticaux (rythmes parcellaires, largeurs, ouvertures ...) et horizontaux des façades (ouvertures, chaînages, corniches ...).

Le rez-de-chaussée doit conserver la lecture verticale de la façade.

En cas de remembrement parcellaire, le rythme parcellaire originel doit être lisible sur la façade.

Les garde-corps des balcons et terrasses ne pourront pas être transparents et devront compter plus de plein que de vide.

Les accès de parking doivent recevoir un traitement particulier afin qu'ils s'intègrent au mieux dans les façades et qu'ils soient peu visibles du domaine public.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideau de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils pourront être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade. Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être intégrés correctement aux façades.

4. Toitures

Les toitures à pentes sont obligatoires sur les bâtiments principaux.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en complément de toiture, sur les extensions ou les annexes.

Les matériaux encouragés pour les toitures en pente sont l'ardoise naturelle ou la petite tuile.

Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie.

Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer convenablement dans le bâti existant (marquise, auvent, toitures de bâtiments annexes ...), ou être conçus comme un élément architectural propre.

Les émergences diverses en toiture (souches de cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, groupe de climatisation...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions.

Les matériaux brillants, les matériaux pour constructions précaires (tôle ondulée, fibrociment ...), le modèle d'ardoise losangé sont interdits.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

6. Clôtures et aménagement des abords

a - Aménagement des abords des constructions

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou l'alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné. Le cas échéant, les points de collecte de déchets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

b - Clôtures

Les clôtures sur rue contribuent à fabriquer l'espace public. Elles participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Elles sont essentielles pour le paysage urbain dans la mesure où elles sont susceptibles d'avoir un impact visuel important.

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent si possible être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les anciens portails de qualité (y compris les piliers) doivent être dans la mesure du possible conservées et restaurées.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers et portails doivent être proportionnés à la clôture.

Les clôtures peuvent être constituées :

- soit par un mur d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ;
- soit par un muret enduit d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté (ou non) d'éléments ajourés, doublé (ou non) d'une haie
- soit par un grillage sur supports métalliques doublé (ou non) d'une haie.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre par rapport au niveau du sol défini à l'alignement de voirie, et par rapport au niveau du terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Exceptions

La hauteur maximale du mur plein des constructions revêtant un intérêt patrimonial est de 2 mètres.

La hauteur maximale du mur plein peut être différente s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant de qualité.

7. Annexes

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. La qualité de matériaux doit être suffisante. Elles doivent être intégrées de manière à

être le moins visibles possible depuis l'espace public. Les annexes peuvent avoir une toiture à une pente ou deux pentes.

8. Construction protégées

Les constructions, faisant l'objet de protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques doivent respecter les prescriptions réglementaires spécifiques au titre du L151-19 qui se trouvent à la fin du présent règlement.

9. Les verrières et vérandas

Les verrières et vérandas sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

10. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les **abris de stockage** des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les **aires de présentation** doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

UB – ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Les surfaces mentionnées ci-après sont exprimées en Surface de Plancher (SdP).

	STATIONNEMENT AUTOMOBILE
Habitation	
<i>Logement individuel</i>	2 emplacements de stationnement par logement
<i>Logements collectifs</i>	1 emplacement par logement de type 1 et 2 1,5 emplacement par logement de type 3 et type 4 et au-delà
<i>Logements locatifs aidés</i>	1 emplacement par logement
Hébergement hôtelier	* 1 place pour 3 chambres * 1 emplacement car au-delà de 50 chambres en dehors du domaine public
Bureaux	* 1 place <i>minimum</i> pour 50 m ²
Commerce	* pas de place en dessous de 200m ² * 1 place pour 50 m ² au-delà de 200m ² * une zone de livraison à partir de 300 m ² en dehors du domaine public
Artisanat	* 1 place pour 80 m ²
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.

Pour tous les équipements ou constructions non énumérés ci-dessus : des emplacements de stationnement dont le nombre sera apprécié en fonction des besoins générés par l'activité qui s'y exerce, de leur localisation et de l'importance du nombre d'utilisateurs susceptibles d'y accéder.

En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée sans pouvoir être inférieur au nombre initial.

En fonction du volume des places générées par l'opération, un aménagement spécifique visant à l'intégration des places doit être réalisé (sous-sol, Rdc, pergolas paysagées, toiture végétalisée...).

Dans les opérations d'au moins 10 logements, le constructeur doit prévoir des places pour les visiteurs à raison d'une par tranche de 10 logements.

DIMENSION DES STATIONNEMENTS AUTOMOBILE

Il est exigé pour le stationnement perpendiculaire et en épi une largeur minimum de 2,50m

NORMES DE STATIONNEMENT VELO

Le dimensionnement des locaux vélos doit respecter la norme suivante :

	STATIONNEMENT VELO
Habitations (hors habitat individuel) Bureaux Commerces	3% de la Surface de plancher totale, avec un <i>minimum</i> de 10 m ²
Hébergement hôtelier Artisanat Industrie Entrepôt	1,5% de la Surface de plancher totale, avec un <i>minimum</i> de 10 m ²
Service public ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.

Pour tous les équipements ou constructions non énumérés ci-dessus : des emplacements de stationnement dont le nombre sera apprécié en fonction des besoins générés par l'activité qui s'y exerce, de leur localisation et de l'importance du nombre d'utilisateurs susceptibles d'y accéder.

Les locaux vélos doivent :

- être localisés dans les rez-de-chaussée des immeubles ou à l'extérieur dans un local clos et couvert ou à l'étage dans le cas spécifique d'immeubles à vélos ;
- être fonctionnels c'est à dire qu'ils doivent prévoir les espaces de stationnement, de circulation et les dégagements nécessaires à leur bon fonctionnement. La largeur des portes d'accès à ces locaux ne doit pas être inférieure à 120 cm ;
- être si possible accessibles depuis l'extérieur et localisés à proximité des entrées piétonnes. Dans tous les cas, il faut limiter au maximum les franchissements de portes, d'escalier, les ressauts et les manœuvres pour accéder à ces locaux ;
- être équipés de système d'attache efficaces (exemple : arceau) permettant d'arrimer à la fois la roue et le cadre ;
- être de petite taille (permettant d'accueillir au maximum 20 vélos) afin de favoriser la sécurité.
- prévoir les emplacements pour les vélos spéciaux à raison d'une place par tranche de 10 logements.

Le projet doit également prévoir des places pour les visiteurs dont le nombre sera apprécié en fonction de chaque projet.

UB – ARTICLE 13 :**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions et aménagements nouveaux.

Les espaces libres sont les espaces non occupés par les constructions, les voiries (sauf voiries dédiées aux circulations douces) et les aires de stationnement (sauf celles dédiées aux vélos). Ils doivent recevoir un traitement végétal de qualité et être le moins morcelé possible.

La surface des espaces verts doit être au moins égale à 15 % de la surface du terrain.

Cette disposition n'est pas exigée dans le cas des constructions autorisées à dépasser l'emprise au sol dans les conditions définies à l'article UB 9. Toutefois, l'espace résiduel devra recevoir un aménagement de qualité.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant restituées.

Les toitures terrasses doivent être de préférence végétalisées.

Les espaces libres et les dalles au niveau du premier étage doivent être aménagés en espaces verts à caractère urbain participant à l'agrément, au paysage et à la biodiversité. A cet effet, les dalles devront recevoir une épaisseur suffisante de terre végétale.

Les espaces libres doivent être plantés, à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100m².

Les espaces dédiés au stationnement doivent être paysagés, soit par des plantations à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, soit par d'autres dispositifs (pergolas végétalisées ...). Le cas échéant, ces deux possibilités d'aménagement peuvent être mises en œuvre simultanément.

Les plantations doivent être choisies de préférence dans des essences locales variées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée.

UB – ARTICLE 14 :**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE UC

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UC est une zone à vocation mixte. Elle est composée du quartier d'habitat du Petit Plessis, de la zone d'activités économiques des Mûriers à vocation artisanale et de services et d'équipements publics (école élémentaire, stade, gymnase, centre technique municipale, salle des fêtes).

La zone UC est couverte en partie par le périmètre de protection du monument inscrit du Château du Plessis.

Cette zone est très contrainte ; Elle correspond à la partie du val inondable classée en aléas BZDE, BEP, BTF et BF dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (Val de Tours-Val de Luynes).

Les objectifs sont :

- Prendre en compte le risque inondation
- Permettre le développement d'équipements de proximité
- Permettre le développement de nouvelles activités
- Permettre l'évolution de l'habitat existant

Définition :

- *Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;*
- *Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;*
- *Sauf précisions particulières les piscines sont des annexes.*

Avertissements relatifs aux risques :

- *Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, **ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.** Attention : les constructions sont notamment concernées par un indice de surface de plancher et par l'obligation de réaliser niveau habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.*
- *Le risque termites doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

UC-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes et/ou installations quel que soit leur durée ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...;
- Les installations et constructions nouvelles à usage d'habitation, industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI.

UC – ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

À l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances ;
- de respecter les dispositions du PPRI.

UC – ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (3 mètres minimum pour les accès desservant un seul logement).

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la morphologie du quartier traversé, à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse sont autorisées en dernier recours.

UC – ARTICLE 4 :**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les cas des activités susceptibles, de par leur nature, de polluer le réseau public d'alimentation en eau potable, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

3.- Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4. - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5.- Piscines

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

6.-Réseaux divers

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

UC – ARTICLE 5 :**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

UC – ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants ou futurs, ouverts à la circulation générale.

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marge de recul), les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de voirie,
- soit en retrait de l'alignement de voirie. Dans ce cas, le retrait doit être égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Exceptions :

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la reconstruction à l'identique, la surélévation ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés à l'alignement de voirie, si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement.

UC – ARTICLE 7 :

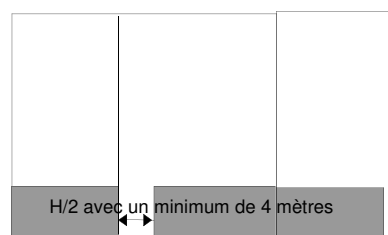
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les annexes peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou avec un recul minimal de 1 mètre.

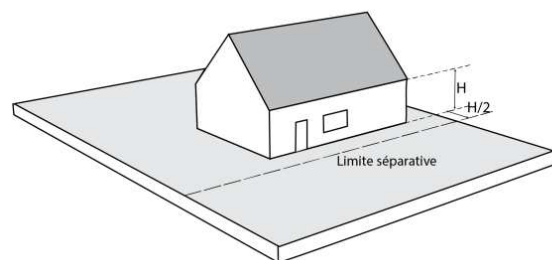
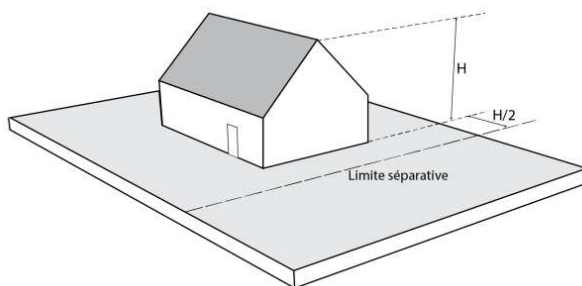
Les piscines doivent être implantées avec un recul de 1 mètre minimum.

Croquis explicatif



Voie ouverte à la circulation

Croquis explicatif



UC – ARTICLE 8 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut (la hauteur est calculée à partir de l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.

UC – ARTICLE 9 :**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les emprises au sol sont définies par le Plan de Prévention des Risques d'inondation.

L'emprise au sol des piscines enterrées qui ne constituent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondations naturelles n'est pas réglementée.

UC – ARTICLE 10 :**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 Hauteurs maximales**

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Un comble et un volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment et dont la hauteur sous plafond au-dessous de l'égout ne saurait dépasser 1,80 m de hauteur.

La hauteur maximale des constructions principales est de 15 mètres.

La hauteur maximale des extensions est celle de la hauteur de la construction principale existante à l'égout de toiture ou à l'égout de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de un niveau principal.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

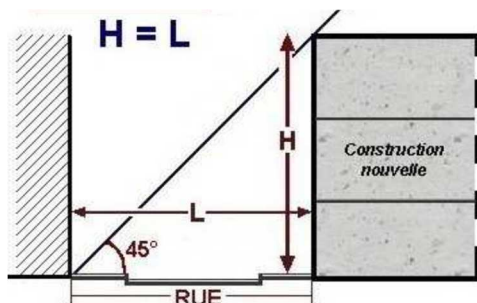
Exceptions

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du document.

10.2 Hauteurs relatives

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé pour une voie, alignement ...), la hauteur (H) du bâtiment doit être au maximum égale à la distance (L) comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H = L$)



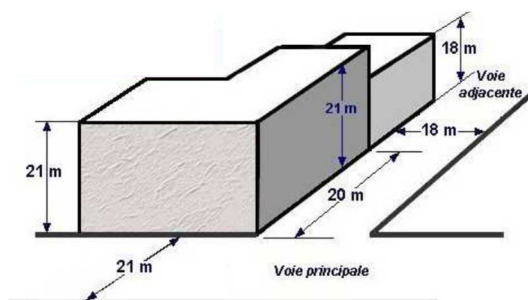
Les saillies ponctuelles telles que les balcons, les lucarnes ...ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur relative.

La règle générale de $H = L$ ne s'applique pas si elle ne permet pas une bonne intégration dans le bâti environnant. Dans ce cas, la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas dépasser la hauteur des immeubles voisins les plus courants tout en respectant la hauteur maximale.

10.3 Hauteurs des retours de constructions sur voie adjacente

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le retour sur la voie adjacente de la hauteur ainsi obtenue en bordure d'une voie plus large est applicable à la parcelle d'angle sur une distance de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie la plus large.



UC – ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (volumétrie, aspect des façades et des toitures, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer.

De manière générale, tout projet doit s'inscrire dans les fondamentaux de la rue (hauteur, rythme et proportions des ouvertures, couleur, matériaux, lecture du parcellaire laniéré...) et du territoire (risque inondation...). Il ne doit pas rompre la lecture d'une rue qui témoigne d'une époque. Leur écriture contemporaine est encouragée.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits ou doivent être limités aux strictes nécessités techniques (accessibilité, inondabilité, etc.).

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec le même soin.

Les matériaux de revêtement doivent s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les enduits doivent être lissés ou grattés.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Le rez-de-chaussée doit conserver la lecture verticale de la façade.

Les accès de parking doivent recevoir un traitement particulier afin qu'ils s'intègrent au mieux dans les façades et qu'ils soient peu visibles du domaine public.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideau de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils pourront être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade. Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être intégrés correctement aux façades.

4. Toitures

Il n'est pas demandé de forme de toiture particulière.

Les matériaux encouragés pour les toitures en pente des habitations sont l'ardoise naturelle ou la petite tuile.

Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie.

Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer convenablement dans le bâti existant (marquise, auvent, toitures de bâtiments annexes ...), ou être conçus comme un élément architectural propre.

Les émergences diverses en toiture (souches de cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, groupe de climatisation...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions.

Les matériaux brillants, les matériaux pour constructions précaires (tôle ondulée, fibrociment ...), le modèle d'ardoise losangé sont interdits.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

6. Clôtures et aménagement des abords

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou l'alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné. Le cas échéant, les points de collecte de déchets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

Les clôtures sur rue contribuent à fabriquer l'espace public. Elles participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Elles sont essentielles pour le paysage urbain dans la mesure où elles sont susceptibles d'avoir un impact visuel important.

En fonction de sa localisation, la clôture doit être constituée :

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille...) ;
- soit par un grillage sur supports métalliques. Il est recommandé de doubler ces clôtures de haies vives composées d'essences végétales locales variées.

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent si possible être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les anciens portails de qualité (y compris les piliers) doivent être dans la mesure du possible conservées et restaurées.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers et portails doivent être proportionnés à la clôture.

Les murs traditionnels doivent être préservés. Des adaptations peuvent être néanmoins réalisées (percements...).

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol défini à l'alignement de voirie, et par rapport au niveau du terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

7. Annexes

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. La qualité de matériaux doit être suffisante. Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public. Les annexes peuvent avoir une toiture à une pente ou deux pentes.

8. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les abris de stockage des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

UC – ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobile et vélos :

- toute construction neuve ;
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition volontairement).

Les normes définies ci-dessous doivent être considérées comme des minimales. Des emplacements supplémentaires peuvent être demandés en fonction des besoins générés par l'activité qui s'exerce dans la construction considérée, de sa localisation, et de l'importance du nombre d'usagers susceptibles d'y accéder. Pour les éventuels équipements ou constructions non énumérés ci-dessous, le nombre des emplacements de stationnement sera également apprécié en fonction des besoins générés par l'activité.

Pour tous les équipements ou constructions non énumérés ci-dessus : des emplacements de stationnement dont le nombre sera apprécié en fonction des besoins générés par l'activité qui s'y exerce, de leur localisation et de l'importance du nombre d'usagers susceptibles d'y accéder.

En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée sans pouvoir être inférieur au nombre initial.

NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Les surfaces mentionnées ci-après sont exprimées en Surface de Plancher (SdP).

	STATIONNEMENT AUTOMOBILE
Habitation	
<i>Logement individuel</i>	2 emplacements de stationnement par logement
<i>Logements collectifs</i>	1 emplacement par logement de type 1 et 2 1,5 emplacement par logement de type 3, type 4 et au delà
<i>Logements locatifs aidés</i>	1 emplacement par logement
Hébergement hôtelier	* 1 place pour 3 chambres * 1 emplacement car au-delà de 50 chambres en dehors du domaine public
Bureaux	* 1 place <i>minimum</i> pour 50 m ²
Commerce	* pas de place en dessous de 200m ² * 1 place pour 50 m ² au-delà de 200m ² * une zone de livraison à partir de 300 m ² en dehors du domaine public
Artisanat	* 1 place pour 80 m ²
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.

DIMENSION DES STATIONNEMENTS AUTOMOBILE

Il est exigé pour le stationnement perpendiculaire et en épi une largeur minimum de 2,50m.

NORMES DE STATIONNEMENT VELO

Le dimensionnement des locaux vélos doit respecter la norme suivante :

	STATIONNEMENT VELO
Habitations (hors habitat individuel) Bureaux Commerces	3% de la Surface de plancher totale, avec un <i>minimum</i> de 10 m ²
Artisanat Entrepôt	1,5% de la Surface de plancher totale, avec un <i>minimum</i> de 10 m ²

UC – ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions et aménagements nouveaux.

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions et aménagements nouveaux.

Les espaces libres sont les espaces non occupés par les constructions, les voiries (sauf voiries dédiées aux circulations douces) et les aires de stationnement (sauf celles dédiées aux vélos). Ils doivent recevoir un traitement végétal de qualité et être le moins morcelé possible.

La surface des espaces verts doit être au moins égale à 20 % de la surface du terrain.

Cette disposition n'est pas exigée dans le cas des constructions autorisées à dépasser l'emprise au sol dans les conditions définies à l'article UC 9. Toutefois, l'espace résiduel devra recevoir un aménagement de qualité.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant restituées.

Les toitures terrasses doivent être de préférence végétalisées.

Les espaces dédiés au stationnement doivent être paysagés, soit par des plantations à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, soit par d'autres dispositifs (pergolas végétalisées ...). Le cas échéant, ces deux possibilités d'aménagement peuvent être mises en œuvre simultanément.

Les plantations doivent être choisies de préférence dans des essences locales variées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée.

UC – ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE UE

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UE couvre trois monuments exceptionnels implantés dans leur parc :

- Le Prieuré Saint-Cosme, site classé, est un équipement culturel à rayonnement national. Il se situe entre le boulevard périphérique et le quartier du Prieuré au Sud de la levée de la Loire.
- Le Château du Plessis, installé sur une butte, se situe à l'aboutissement de la rue du Plessis. Il est implanté dans un parc arboré et entouré d'un mur de pierre. Cet équipement culturel forme un pôle avec les autres équipements communautaires récents : la piscine et l'extension de la faculté de médecine.
- Le Couvent des Minimes est aujourd'hui composé d'une chapelle, d'un bâtiment conventuel et d'un tour octogonale. Son état de vétusté est avancé. La configuration du site est originelle. Le couvent est implanté un parc, aujourd'hui occupé par des jardins familiaux et délimité par un mur de pierre.

Ce sont des pièces très importantes tant au niveau symbolique que dans leur surface. Mais elles restent relativement confidentielles dans le tissu urbain de la ville.

Ces trois monuments sont classés monuments historiques.

La zone UE est ouverte par les périmètres de protection des trois monuments inscrits de château du Plessis, du Prieuré de Saint-Cosme et du couvent des Minimes.

La zone UE correspond à la partie du val inondable classée en aléas CZDE, CEP, CF, BZDE et ATF dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (Val de Tours-Val de Luynes).

Les objectifs sont :

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine dans son écrin vert
- Permettre uniquement l'extension, la rénovation et la construction d'équipements culturels et de loisirs

Définition :

- *Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;*
- *Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;*
- *Sauf précisions particulières les piscines sont des annexes.*

Avertissements relatifs aux risques :

- *Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, **ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent**. Attention : les constructions sont notamment concernées par un indice de surface de plancher et par l'obligation de réaliser niveau habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.*
- *Le risque termites doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

UE - ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

UE – ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- de respecter les dispositions du PPRI

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure ;
- les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements culturels, de loisirs et touristiques ;
- les constructions à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage ;
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- la construction et la réhabilitation des abris de jardins familiaux dans le site du Couvent des Minimes.

UE – ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la morphologie du quartier traversé, à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse sont autorisées en dernier recours.

UE – ARTICLE 4 :**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

3.- Eaux résiduelles d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4. - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5.- Piscines

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

6. Réseaux divers

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

UE – ARTICLE 5 :**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

UE – ARTICLE 6 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de voirie, soit à une distance minimale de 4 mètres de cet alignement.

L'implantation des ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général est libre.

UE – ARTICLE 7 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général est libre.

UE – ARTICLE 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut (la hauteur est calculée à partir de l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.

UE – ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie du terrain d'assiette, sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

UE – ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteurs maximales

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Un comble et un volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment et dont la hauteur sous plafond au-dessous de l'égout ne saurait dépasser 1,80 m de hauteur.

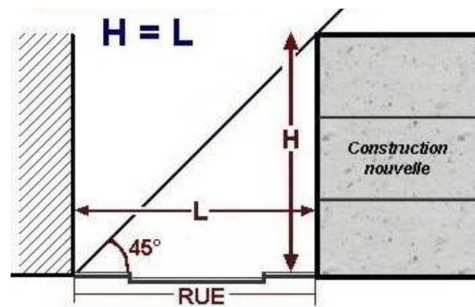
La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre, jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'approbation du présent document,
- soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines.

10.2 Hauteurs relatives

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé pour une voie, alignement ...), la hauteur (H) du bâtiment doit être au maximum égale à la distance (L) comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H = L$)



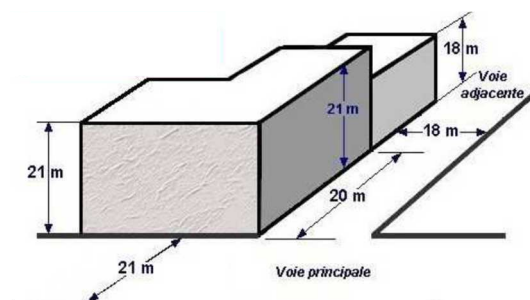
Les saillies ponctuelles telles que les balcons, les lucarnes ...ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur relative.

La règle générale de $H = L$ ne s'applique pas si elle ne permet pas une bonne intégration dans le bâti environnant. Dans ce cas, la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas dépasser la hauteur des immeubles voisins les plus courants tout en respectant la hauteur maximale.

10.3 Hauteurs des retours de constructions sur voie adjacente

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le retour sur la voie adjacente de la hauteur ainsi obtenue en bordure d'une voie plus large est applicable à la parcelle d'angle sur une distance de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie la plus large.



UE – ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (volumétrie, aspect des façades et des toitures, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer.

De manière générale, tout projet doit s'inscrire dans les fondamentaux de la rue (hauteur, rythme et proportions des ouvertures, couleur, matériaux, lecture du parcellaire laniéré...) et du territoire (risque inondation...). Il ne doit pas rompre la lecture d'une rue qui témoigne d'une époque. Leur écriture contemporaine est encouragée. Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

La réglementation qui s'applique **aux autres constructions** est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles;

Les matériaux traditionnels sont à privilégier.

L'utilisation du plastique et des dérivés du plastique est interdite.

11.1 DISPOSITIONS GENERALES

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits ou doivent être limités aux strictes nécessités techniques (accessibilité, inondabilité, etc.).

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec le même soin.

Les matériaux de revêtement doivent s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les enduits doivent être lissés ou grattés.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

L'ordonnancement des constructions doit respecter les rythmes verticaux (rythmes parcellaires, largeurs, ouvertures ...) et horizontaux des façades (ouvertures, chaînages, corniches ...).

Le rez-de-chaussée doit conserver la lecture verticale de la façade.

En cas de remembrement parcellaire, le rythme parcellaire originel doit être lisible sur la façade.

Les accès de parking doivent recevoir un traitement particulier afin qu'ils s'intègrent au mieux dans les façades et qu'ils soient peu visibles du domaine public.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideau de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils pourront être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade. Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être intégrés correctement aux façades

4. Toitures

Les toitures à pentes sont obligatoires sur les bâtiments principaux.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en complément de toiture.

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Les matériaux encouragés sont l'ardoise naturelle ou la petite tuile.

Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie.

Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer convenablement dans le bâti existant (marquise, auvent, toitures de bâtiments annexes ...), ou être conçus comme un élément architectural propre.

Les émergences diverses en toiture (souches de cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, groupe de climatisation...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions.

Les matériaux brillants, les matériaux pour constructions précaires (tôle ondulée, fibrociment ...), le modèle d'ardoise losangé sont interdits.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

6. Clôtures et aménagement des abords

a - Aménagement des abords des constructions

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou l'alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné. Le cas échéant, les points de collecte de déchets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

b - Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue contribuent à fabriquer l'espace public. Elles participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Elles sont essentielles pour le paysage urbain dans la mesure où elles sont susceptibles d'avoir un impact visuel important.

En raison de l'intérêt patrimonial de la zone UE, les murs de clôtures peuvent excéder 1,50m de hauteur, sans excéder 2m.

Ainsi, en fonction de sa localisation, la clôture sur rue doit être constituée :

- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur traditionnel; les murs de parpaings doivent être recouverts de revêtement extérieur dans les mêmes conditions que les constructions ;
- soit par un mur bahut surmonté d'éléments ajourés (grille...). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol défini à l'alignement de voirie, et par rapport au niveau du terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent si possible être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les anciens portails de qualité (y compris les piliers) doivent être dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Les clôtures nouvelles, doivent s'inspirer du registre traditionnel (forme, gabarit, couleur, matériaux...) présent dans le tissu ancien. La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers et portails doivent être proportionnés à la clôture.

Les murs traditionnels doivent être préservés. Des adaptations peuvent être néanmoins réalisées (percements...).

c. Clôtures en limites séparatives

En raison de l'intérêt patrimonial de la zone UE, les murs de clôtures peuvent excéder 1,50m de hauteur, sans excéder 2m.

Ainsi, la clôture en limites séparatives peut être constituée :

- soit par un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées, le muret étant surmonté (ou non) d'un grillage sur supports métalliques doublé (ou non) d'une haie ;
- soit un grillage sur supports métalliques doublé (ou non) d'une haie.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol défini à l'alignement de voirie, et par rapport au niveau du terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

7. Annexes

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. La qualité de matériaux doit être suffisante. Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public. Les annexes doivent avoir de préférence une toiture à une ou deux pentes.

8. Construction protégées

Les constructions, faisant l'objet de protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques et inventoriés dans les annexes du PLU, doivent respecter les dispositions prévues dans les fiches spécifiques.

9. Les verrières et vérandas

Les verrières et vérandas sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

10. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les abris de stockage des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

UE – ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

UE – ARTICLE 13 :**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions et aménagements nouveaux.

Les espaces libres sont les espaces non occupés par les constructions, les voiries (sauf voiries dédiées aux circulations douces) et les aires de stationnement (sauf celles dédiées aux vélos). Ils doivent recevoir un traitement végétal de qualité et être le moins morcelé possible.

La surface des espaces verts doit être au moins égale à 30 % de la surface du terrain.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes (arbres isolés de belles ramures, groupements d'arbres, etc.) soient conservées même si elles ne font pas l'objet d'un classement ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des aires de stationnement de plus de 1.000 m². En outre, lorsque leur surface excède 2.000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect et de réduire les nuisances.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, un mur, ou un claustra en bois.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées - Liste indicative du choix des essences : pommiers, chênes, châtaigniers, peupliers, platanes, charmes, tilleuls, bouleaux.

La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée.

UE – ARTICLE 14 :**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE UH

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

Cette zone correspond au village du Grand Carroi et au hameau des Devalleries situés à l'Ouest du boulevard périphérique.

Le village du Grand Carroi est structuré autour de deux axes anciens Est/ Ouest ; la route de Saint-Genouph et la rue du Grand Carroi, et un axe Nord/Sud, la rue de La Fuye.

Le hameau des Devalleries est implanté plus à l'Ouest le long de la route de Saint-Genouph.

Cette zone est composée de bâti ancien implanté de long des axes et de bâti récent réalisé parfois sous forme de lotissement.

Les constructions s'élèvent rarement au-dessus d'un rez-de-chaussée + combles. Elles alternent l'accolement ou le retrait des limites séparatives. Elles s'organisent le plus souvent en retrait de l'alignement, la continuité sur rue étant assurée par des clôtures végétales ou minérales.

Cette zone est très contrainte ; Elle correspond à la partie du val inondable classée en aléas BZDE, BF et BTF dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation du Val de Tours-Val de Luynes.

Dans cet espace, se trouvent des édifices d'intérêt patrimonial (non-inscrits ni classés) qui méritent d'être préservés. Ils sont indiqués sur le plan de zonage.

La zone est également concernée par le périmètre de protection du captage d'eau potable dit « Grand Carroi ouest F ».

Les objectifs sont :

- Permettre l'évolution de l'habitat existant
- Prendre en compte les risques inondation
- Autoriser les nouvelles constructions hors ZDE dans le village du grand Carroi

Définition :

- Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;
- Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;
- Sauf précisions particulières les piscines sont des annexes.

Avertissements relatifs aux risques :

- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, **ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent**. Attention : les constructions sont notamment concernées par un indice de surface de plancher et par l'obligation de réaliser niveau habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
- Le risque termite doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

UH - ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes et/ou installations quel que soit leur durée ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...;
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement et à déclaration à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Les antennes sur mâts à destination des émissions radioélectriques d'une hauteur excédant 10 mètres ;
- Toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI et notamment :

Dans la zone de dissipation de l'énergie, sont interdits :

- Les nouvelles constructions principales à destination d'habitation ;
- Les constructions nouvelles à usage d'activités commerciales, artisanales, tertiaires

UH – ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

À l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;
- de respecter les dispositions du PPRI

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage au titre du L151-19 comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" peut-être autorisée exceptionnellement lorsque des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel ou toute intervention sur les éléments bâtis doivent s'intégrer dans le paysage urbain et devra respecter les prescriptions réglementaires spécifiques au titre du L151-19. Ces prescriptions qui précisent les articles 6, 7, 9, 10,11 et 12 se trouvent à la fin du présent règlement.

UH – ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (3 mètres minimum pour les accès desservant un seul logement).

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la morphologie du quartier traversé, à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse sont autorisées en dernier recours.

UH – ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

3.- Eaux résiduelles d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4 - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5.- Piscines

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

6. Réseaux divers

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

UH – ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

UH – ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées entre 0 et 6 mètres des voies et espaces, publics et privés, existants ou futurs. . Cette règle ne s'applique pas aux annexes, ni aux constructions situées sur des terrains de second rang.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprise publiques.

Exceptions :

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la reconstruction à l'identique, la surélévation ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés à l'alignement de voirie, si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement.

Sur l'ensemble de la zone, dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

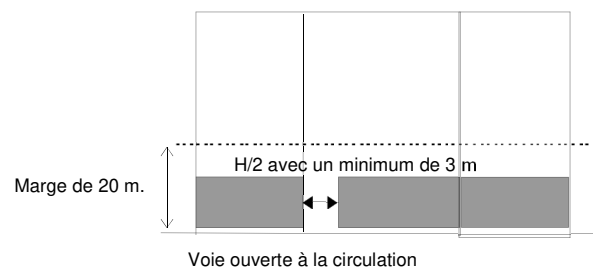
UH – ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans une marge de 20 mètres à partir de l'alignement de voirie et emprises publiques,

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

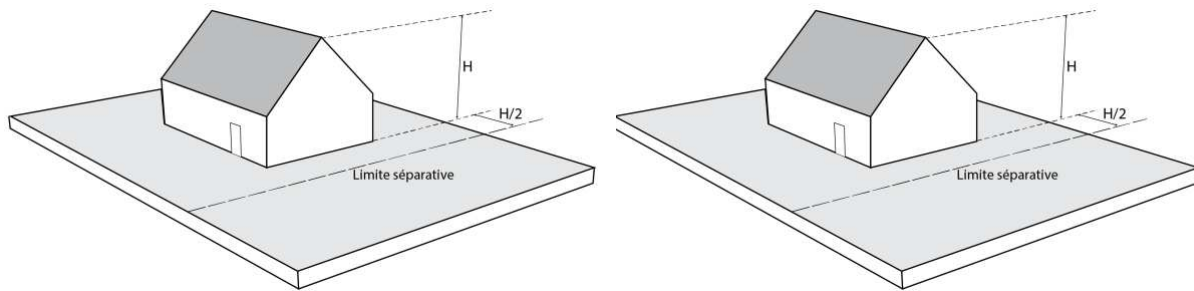
Croquis explicatif



Au-delà d'une bande de 20 mètres à partir de l'alignement de voirie et emprises publiques,

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative. La distance, comptée horizontalement, de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points **sans être inférieure à 3 mètres.**

Croquis explicatif



Dans toute la zone

Les annexes peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou avec un recul minimal de 1 mètre.

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 1 mètre minimum.

Dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UH – ARTICLE 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut (la hauteur est calculée à partir de l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.

UH – ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les emprises au sol sont définies par le Plan de Prévention des Risques d'inondation.

L'emprise au sol des piscines enterrées qui ne constituent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondations naturelles n'est pas réglementée.

UH – ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Un comble et un volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment et dont la hauteur sous plafond au-dessous de l'égout ne saurait dépasser 1,80 m de hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

La hauteur maximale des constructions principales est de R+1+ combles.

La hauteur maximale des extensions est celle de la hauteur de la construction principale existante à l'égout de toiture ou à l'égout de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de un niveau.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

UH – ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit :

- Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (volumétrie, aspect des façades et des toitures, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone UH.

De manière générale, tout projet doit s'inscrire dans les fondamentaux de la rue (hauteur, rythme et proportions des ouvertures, couleur, matériaux, lecture du parcellaire lanieré...) et du territoire (risque inondation...). Il ne doit pas rompre la lecture d'une rue qui témoigne d'une époque. Leur écriture contemporaine est encouragée.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

La réglementation qui s'applique aux constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles, ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits. Exceptionnellement, un léger mouvement de terrain peut cependant être accepté en cas de nécessité technique (accessibilité, inondabilité, etc.).

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec le même soin.

Les matériaux de revêtement doivent s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les enduits doivent être lissés ou grattés.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

L'ordonnement des constructions doit respecter les rythmes verticaux (rythmes parcellaires, largeurs, ouvertures ...) et horizontaux des façades (ouvertures, chaînages, corniches ...).

Le rez-de-chaussée doit conserver la lecture verticale de la façade.

En cas de remembrement parcellaire, le rythme parcellaire originel doit être lisible sur la façade.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideau de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils pourront être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade. Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être intégrés correctement aux façades.

4. Toitures

Les toitures à pentes sont obligatoires sur les bâtiments principaux.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en complément de toiture, sur les extensions ou les annexes.

Les matériaux encouragés pour les toitures en pente sont l'ardoise naturelle ou la petite tuile.

Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie.

Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer convenablement dans le bâti existant (marquise, auvent, toitures de bâtiments annexes ...), ou être conçus comme un élément architectural propre.

Les émergences diverses en toiture (souches de cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, groupe de climatisation...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions.

Les matériaux brillants, les matériaux pour constructions précaires (tôle ondulée, fibrociment ...), le modèle d'ardoise losangé sont interdits.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

6. Clôtures et aménagement des abords

a - Aménagement des abords des constructions

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou l'alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné. Le cas échéant, les points de collecte de déchets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

b - Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue contribuent à fabriquer l'espace public. Elles participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Elles sont essentielles pour le paysage urbain dans la mesure où elles sont susceptibles d'avoir un impact visuel important.

La clôture sur rue doit être constituée :

- soit d'un grillage ajouré sur la hauteur
- soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,50m surmonté d'un grillage largement ajouré, sauf si la conservation d'un intérêt patrimonial nécessite la reconstruction/et ou construction d'un mur plein sur toute la hauteur.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre par rapport au niveau du sol défini à l'alignement de voirie, et par rapport au niveau du terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites, sauf en cas d'intérêt patrimonial.

7. Annexes

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. La qualité de matériaux doit être suffisante. Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public. Les annexes peuvent avoir une toiture à une pente ou deux pentes.

8. Construction protégées

Les constructions, faisant l'objet de protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques doivent respecter les prescriptions réglementaires spécifiques au titre du L151-19 qui se trouvent à la fin du présent règlement.

9. Les verrières et vérandas

Les verrières et vérandas sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

10. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les abris de stockage des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

UH – ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Il est demandé au minimum 2 places par logement.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis concernant de l'habitat individuel doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

UH – ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Espaces libres

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

La surface des espaces verts doit être au moins égale à 20 % de la surface du terrain.

2. Plantations

Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain, à raison :

- d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace non boisé et libre de construction,
- d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement,
- le recul par rapport aux voies et espaces publics doit être paysagés.

Les plantations doivent être choisies de préférence dans des essences locales variées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée.

UH – ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE UP

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UP couvre le noyau historique d'origine de la commune de La Riche.

Elle recouvre les ensembles encore homogènes d'habitat ancien (âge du bâti, gabarit, implantation). Ce bâti ancien se caractérise par des hauteurs modérées, principalement rez-de-chaussée +1 étage. Des constructions récentes aux hauteurs plus élevées sont présentes un peu partout mais elles n'entament pas encore la cohérence d'ensemble, sauf sur la rive Sud de la place Sainte-Anne. Les constructions sont accolées les unes aux autres. Les implantations étant variées, la continuité minérale sur rue est assurée par un registre de murs (d'une hauteur n'excédant pas 2 mètres) et de murets de clôtures (parfois surmontés d'une grille ou doublé d'une haie).

Ce tissu, hormis autour de la place Sainte-Anne, est principalement composé d'habitat individuel.

Cette configuration du bâti s'implante sur la trame viaire ancienne d'origine. Phénomène rare, les voies historiques, à savoir la rue du Plessis qui conduit au château, la rue Saint-François et la rue de la Mairie, en forme de trident depuis la place Sainte-Anne, sont intactes.

Le parcellaire est encore caractéristique par sa forme lanierée.

Une ambiance intime se dégage, accentuée par la perception fugace sur le clocher de l'église, dans l'axe de la rue de la Mairie.

La mixité urbaine s'exprime principalement place Saint-Anne et rue de la Mairie.

Des espaces présentent des caractéristiques différenciées selon les implantations :

Des implantations variées (retrait et alignement) :

- le quartier du Port ;
- la rive Nord puis Ouest de la rue du Plessis ;
- la rue du capitaine Brisset ;
- l'impasse Olivier le Daim ;
- les lotissements concertés, d'édifices en série, en courée ou en rangée notamment rue Jean Félix et rue de Doyenné (début du 20^e siècle) ;
- l'avenue Pierre Mendès France ;
- la rue Philippe de Commines ;
- les dépendances du château du Plessis; maisons impasse du Plessis dont certaines sont antérieures du 18^e siècle.

Des implantations à l'alignement, en rive Sud des rues afin de dégager un jardin au soleil et sur la place Sainte-Anne ;

- la rive Sud de la rue de la mairie ;
- la rive Sud de la rue du Plessis ;
- la rive Sud de la rue Hautes-Marches ;
- la place Sainte-Anne.

Des implantations en retrait de 3 à 5 mètres complétées par des jardins de présentation, en rive Nord de la rue de la Mairie jusqu'à l'intersection de la rue des Sablons.

Les hauteurs de place Sainte-Anne, ancien octroi, sont globalement à R+1+c, à l'exception de sa façade Sud et de l'entrée où les hauteurs à R+3+c dominent.

Cette zone correspond à la partie du val inondable classée en aléas CM, CF et CZDE dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (Val de Tours-Val de Luynes).

La zone UP est couverte en majeure partie par les périmètres de protection du Château du Plessis, du Manoir de la Rabaterie et du site Mame. *(Ne sont pas couverts la rue des Sablons, la rue Jean Félix et une rive de la rue du Capitaine Brisset).*

Dans cet espace, se trouvent de nombreux édifices d'intérêt patrimonial (non-inscrits ni classés) qui méritent d'être préservés. Ils sont indiqués sur le plan de zonage.

La zone UP comporte quatre secteurs :

- le **secteur UPa** correspond aux espaces bâtis à l'alignement ;
- le **secteur UPb** correspond aux espaces bâtis aux implantations variées ;
- le **secteur UPc** correspond aux espaces bâtis implantés en retrait ;
- le **secteur UPd** correspond à l'îlot Sud de la place Sainte-Anne pour lequel des hauteurs supérieures sont autorisées.

Les objectifs sont :

- Préserver et mettre en valeur les formes urbaines et architecturales historiques ;
- Permettre l'évolution et la densification de ces espaces tout en conservant une harmonie urbaine et architecturale ;
- Permettre la mixité des fonctions ;
- Requalifier la place Sainte-Anne
- Prendre en compte le risque d'inondation.

Définition :

- Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;
- Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;
- Sauf précisions particulières les piscines sont des annexes.

Avertissements relatifs aux risques :

- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, **ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent**. Attention : les constructions sont notamment concernées par un indice de surface de plancher et par l'obligation de réaliser niveau habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
- Le risque termites doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

UP-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes et/ou installations quel que soit leur durée ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...;
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI.

UP – ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

À l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;
- de respecter les dispositions du PPRI

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage au titre du L151-19 comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" peut-être autorisée exceptionnellement lorsque des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel ou toute intervention sur les éléments bâtis doivent s'intégrer dans le paysage urbain et devra respecter les prescriptions réglementaires spécifiques au titre du L151-19. Ces prescriptions qui précisent les articles 6, 7, 9, 10,11 et 12 se trouvent à la fin du présent règlement.

UP – ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la morphologie du quartier traversé, à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse sont interdites.

UP – ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

3.- Eaux résiduelles d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4. - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5.- Piscines

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

6. Réseaux divers

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public et respecter le règlement municipal en vigueur.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

UP – ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

UP – ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants ou futurs, ouverts à la circulation générale.

Dans le secteur UPa,

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Dans le secteur UPb,

Les constructions doivent être implantées

- soit à l'alignement ;
- soit entre de 0 et 5 mètres maximal de la voie.

Dans le secteur UPc,

Les constructions doivent être implantées entre 3 mètres et 5 mètres par rapport aux voies.

Le recul ne pourra être supérieur au bâtiment mitoyen.

Dans toute la zone

Les règles d'implantation des constructions ne s'appliquent pas aux constructions situées derrière le premier rang.

Les annexes doivent être implantées :

- soit à l'alignement ;
- soit avec un recul minimal de 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres.

Exceptions :

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la reconstruction à l'identique, la surélévation ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantées à l'alignement de voirie, si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement.

UP – ARTICLE 7 :

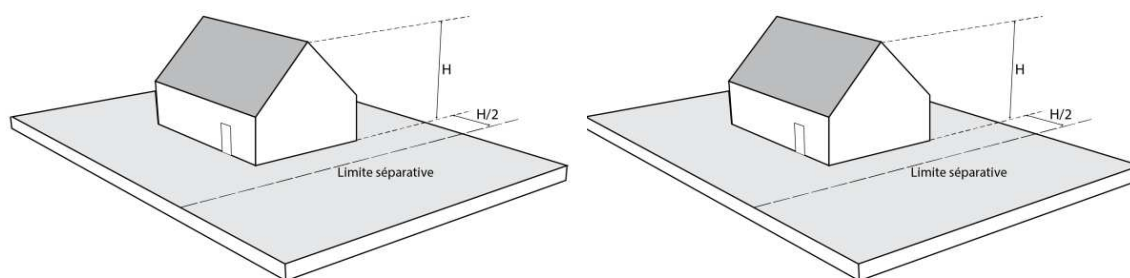
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées sur une ou plusieurs limite(s) séparative(s).

Les extensions et les annexes peuvent être implantées en limite(s) séparative(s).

Lorsqu'une **construction n'est pas implantée en limites séparatives**, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Un recul de 1 mètre minimal est autorisé pour les annexes.

Croquis explicatif



Les piscines doivent être implantées avec un recul de 1 mètre minimum.

En cas de reconstruction, les constructions peuvent respecter l'implantation initiale.

Dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UP – ARTICLE 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

UP – ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol est fixée comme suit :

- lorsque la surface du terrain d'assiette n'excède pas 250 m², il n'est pas fixé d'emprise au sol,
- lorsque la surface du terrain d'assiette est supérieure à 250 m², l'emprise au sol ne doit pas excéder 80% de la superficie.

Il n'est cependant pas fixé d'emprise au sol maximale pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général.

L'emprise au sol des piscines enterrées qui ne constituent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondations naturelles n'est pas réglementée.

UP – ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Un comble et un volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment et dont la hauteur sous plafond au-dessous de l'égout ne saurait dépasser 1,80 m de hauteur.

La hauteur maximale des constructions principales est de RDC+1+ combles.

Dans le secteur UPd, la hauteur maximale des constructions principales est de RDC+3+ combles.

La hauteur maximale des extensions est celle de la hauteur de la construction principale existante à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes est limitée à un niveau principal.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Exceptions

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du document.

UP – ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : à l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit :

- Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (volumétrie, aspect des façades et des toitures, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone UP.

De manière générale, tout projet doit s'inscrire dans les fondamentaux de la rue (hauteur, rythme et proportions des ouvertures, couleur, matériaux, lecture du parcellaire lanieré ...) et du territoire (risque inondation...). Il ne doit pas rompre la lecture d'une rue qui témoigne d'une époque. Leur écriture contemporaine est encouragée. Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;
- un aspect ou une teinte différents peuvent être admis pour les constructions des années vingt à quarante, dont l'architecture et le style relèvent d'une expression particulière : la couverture pourra être réalisée en tuiles mécaniques (tuiles industrielles moulées), les enduits pourront être de teintes variées (variation de gris, colorations neutres, etc.), les menuiseries pourront être de teinte blanche ou blanc cassé.

Les matériaux traditionnels sont à privilégier.

L'utilisation du plastique et des dérivés du plastique est interdite.

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits ou doivent être limités aux strictes nécessités techniques (accessibilité, inondabilité, etc ...).

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec le même soin.

Les matériaux de revêtement doivent s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les enduits doivent être lissés, talochés ou brossés. Les constructions neuves ou récentes pourront recevoir un enduit gratté.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

L'ordonnancement des constructions doit respecter les rythmes verticaux (rythmes parcellaires, largeurs, ouvertures ...) et horizontaux des façades (ouvertures, chaînages, corniches ...).

Le rez-de-chaussée doit conserver la lecture verticale de la façade.

En cas de remembrement parcellaire, le rythme parcellaire originel doit être lisible sur les façades par la couleur des enduits, la nature des menuiseries, le traitement des modénatures ou la composition de façade : une largeur de parcelle correspond à un traitement de façade.

Les garde-corps des balcons et terrasses ne pourront pas être transparents et devront compter plus de plein que de vide.

Les accès de parking doivent recevoir un traitement particulier afin qu'ils s'intègrent au mieux dans les façades et qu'ils soient peu visibles du domaine public.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideau de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils pourront être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade et le coffre devra être occulté par la pose d'un lambrequin en bois ou en métal.

Dans tous les cas, les volets roulants seront de couleur sombre.

Les volets et les fenêtres doivent être de la même couleur, plus foncés que la teinte de la façade. Les couleurs blanc, noir, beige et bois sont interdits. Le bois naturel doit être peint.

Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être intégrés correctement aux façades.

Dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE), les décorations en relief extérieure des façades doivent être maintenues (corniche, bandeau, encadrement des baies, etc.).

4. Toitures

Les toitures à pentes sont obligatoires sur les bâtiments principaux.

Les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en complément de toiture, sur les extensions ou les annexes.

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

Les matériaux autorisés sont l'ardoise naturelle, la petite tuile ou le zinc.

Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie.

Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer convenablement dans le bâti existant (marquise, auvent, toitures de bâtiments annexes ...), ou être conçus comme un élément architectural propre. Ils devront se situer en façade arrière des constructions, sauf impossibilité technique.

Les émergences diverses en toiture (souches de cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, groupe de climatisation...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions. Ainsi, les souches en inox devront être intégrées dans un matériau d'aspect minéral ou être mates.

Les matériaux brillants, les matériaux pour constructions précaires (tôle ondulée, fibrociment ...), le modèle d'ardoise losangé sont interdits.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

6. Clôtures et aménagement des abords

a - Aménagement des abords des constructions

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou l'alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné. Le cas échéant, les points de collecte de déchets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

b - Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue contribuent à fabriquer l'espace public. Elles participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Elles sont essentielles pour le paysage urbain dans la mesure où elles sont susceptibles d'avoir un impact visuel important.

En raison de l'intérêt patrimonial de la zone UP, les murs de clôtures peuvent excéder 1,50m de hauteur, sans toutefois dépasser 2 m.

Ainsi, en fonction de sa localisation, la clôture sur rue doit être constituée :

- soit par un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur traditionnel; les murs de parpaings doivent être recouverts de revêtement extérieur dans les mêmes conditions que les constructions,
- soit par un mur bahut d'une hauteur maximum de 80 cm surmonté d'éléments ajourés (grille...). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol défini à l'alignement de voirie, et par rapport au niveau du terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent si possible être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les anciens portails de qualité (y compris les piliers) doivent être dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Les clôtures nouvelles, doivent s'inspirer du registre traditionnel (forme, gabarit, couleur, matériaux...) présent dans le tissu ancien. La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers et portails doivent être proportionnés à la clôture.

Les murs traditionnels (moellons, pierre de taille ou brique) doivent être préservés. Des adaptations peuvent être néanmoins réalisées (percements...).

c. Clôtures en limites séparatives

En raison de l'intérêt patrimonial de la zone UP, les murs de clôtures peuvent excéder 1,50m de hauteur, sans excéder 2m.

Ainsi, la clôture en limites séparatives peut être constituée :

- soit par un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées, le muret étant surmonté (ou non) d'un grillage sur supports métalliques doublé (ou non) d'une haie ;
- soit un grillage sur supports métalliques doublé (ou non) d'une haie.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol défini à l'alignement de voirie, et par rapport au niveau du terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

7. Annexes

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. La qualité de matériaux doit être suffisante. Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public. Les annexes doivent avoir de préférence une toiture à une ou deux pentes.

8. Construction protégées

Les constructions, faisant l'objet de protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques doivent respecter les prescriptions réglementaires spécifiques au titre du L151-19 qui se trouvent à la fin du présent règlement.

9. Les verrières et vérandas

Les verrières et vérandas sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Les parties menuisées seront de préférence de couleur sombre. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

10. Façades commerciales

La composition des façades commerciales doit respecter l'échelle, la trame et le caractère des immeubles environnants et présenter des lignes simples. L'unité architecturale doit être respectée. La lecture de l'entrée d'immeuble doit être conservée.

L'agencement de la devanture doit respecter le rythme architectural vertical et horizontal : le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne peuvent se traduire par une devanture d'un seul tenant.

11. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les abris de stockage des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

UP – ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

UP – ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Espaces libres

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

2. Plantations

Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier. Une composition variée est demandée.

Les plantations doivent être choisies de préférence dans des essences locales variées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée.

UP – ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE US

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone US correspond principalement à un équipement commercial d'intérêt d'agglomération situé au Sud/Ouest des voies ferrées Tours-Le Mans. La zone se situe en entrée d'agglomération. Très bien desservis par l'avenue Louis XI et l'échangeur du boulevard périphérique (RD37) et deux voies ferrées mais très contraints par les risques inondation, ces espaces sont peu densément bâtis ; le parking du centre commercial et les jardins familiaux occupent une grande partie du site. Le centre commercial de La Riche Soleil, isolé, ne bénéficie pas d'une attractivité suffisante. Le hameau patrimonial des Minimes lié au Couvent regroupe une dizaine d'habitation. D'autres habitations sont implantées le long du chemin des Tonnelles entre les deux voies ferrées.

Cette zone est très contrainte ; Elle correspond à la partie du val inondable classée en aléas BZDE, BEP, BTF et BF dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (Val de Tours-Val de Luynes).

La zone US est couverte en partie par les périmètres de protection des deux monuments inscrits du Couvent des Minimes et Château du Plessis.

Dans cet espace, se trouvent des édifices d'intérêt patrimonial (non-inscrits ni classés) qui méritent d'être préservés. Ils sont indiqués sur le plan de zonage.

Les objectifs sont :

- Aménager d'un pôle d'échanges multimodal
- Favoriser le développement du centre commercial
- Encourager le développement de nouvelles activités
- Prendre en compte le risque inondation
- Permettre l'évolution de l'habitat existant

Définition :

- *Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;*
- *Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;*
- *Sauf précisions particulières les piscines sont des annexes.*

Avertissements relatifs aux risques :

- *Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, **ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent**. Attention : les constructions sont notamment concernées par un indice de surface de plancher et par l'obligation de réaliser niveau habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.*
- *Le risque termites doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

US - ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

US – ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances ;
- de respecter les dispositions du PPRI.

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité commerciale ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités. Dans ce cas, les habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités, à raison d'une unité par entreprises ;
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure ;
- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU en vigueur.

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage au titre du L151-19 comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" peut-être autorisée exceptionnellement lorsque des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel ou toute intervention sur les éléments bâtis doivent s'intégrer dans le paysage urbain et devra respecter les prescriptions réglementaires spécifiques au titre du L151-19. Ces prescriptions qui précisent les articles 6, 7, 9, 10,11 et 12 se trouvent à la fin du présent règlement.

US – ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la morphologie du quartier traversé, à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse sont autorisées en dernier recours.

US – ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les cas des activités susceptibles, de par leur nature, de polluer le réseau public d'alimentation en eau potable, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

3.- Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4. - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5.- Piscines

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

6. Réseaux divers

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

US – ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

US – ARTICLE 6 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***Définition :*

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants ou futurs, ouverts à la circulation générale.

Sauf indications particulières portées sur les documents graphiques (marge de recul), les constructions doivent être implantées :

- à 35 mètres de l'axe du boulevard Louis XI ;
- à l'alignement de voirie ou en retrait de l'alignement de voirie pour les autres voies. Dans ce dernier cas, le retrait doit être égal au moins à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Exceptions :

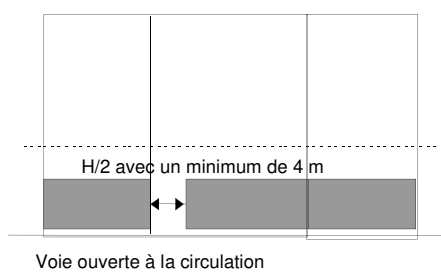
Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

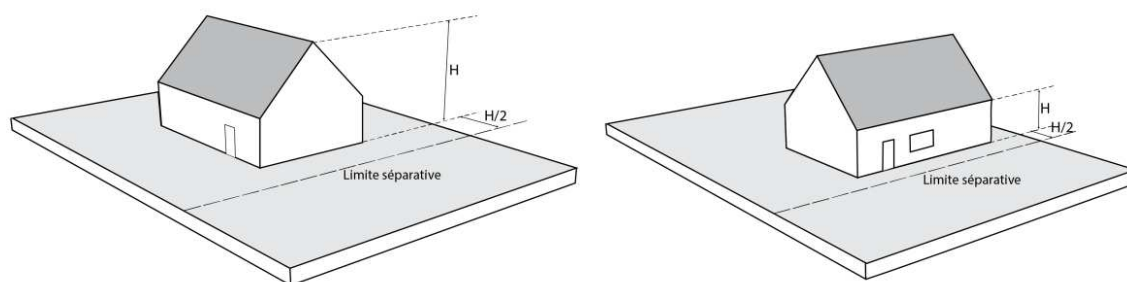
- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la reconstruction à l'identique, la surélévation ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés à l'alignement de voirie, si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement.

US – ARTICLE 7 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Croquis explicatif

Croquis explicatif



Les annexes peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou avec un recul minimal de 1 mètre.
Les piscines doivent être implantées avec un recul de 1 mètre minimum.

Dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

US – ARTICLE 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut (la hauteur est calculée à partir de l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.

US – ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les emprises au sol sont définies par le Plan de Prévention des Risques d'inondation.

L'emprise au sol des piscines enterrées qui ne constituent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondations naturelles n'est pas réglementée.

US – ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteurs maximales

Définition :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Un comble et un volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment et dont la hauteur sous plafond au-dessous de l'égout ne saurait dépasser 1,80 m de hauteur.

La hauteur maximale des constructions principales est de 18 mètres.

La hauteur maximale des extensions est celle de la hauteur de la construction principale existante à l'égout de toiture ou à l'égout de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de un niveau principal.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

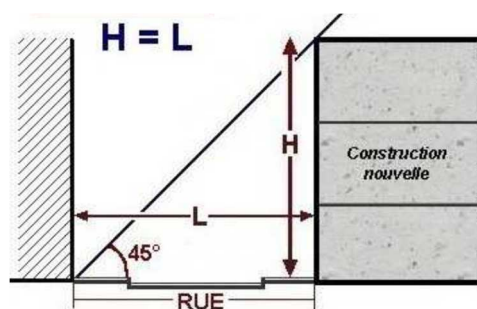
Exceptions

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du document.

10.2 Hauteurs relatives

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé pour une voie, alignement ...), la hauteur (H) du bâtiment doit être au maximum égale à la distance (L) comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H = L$).



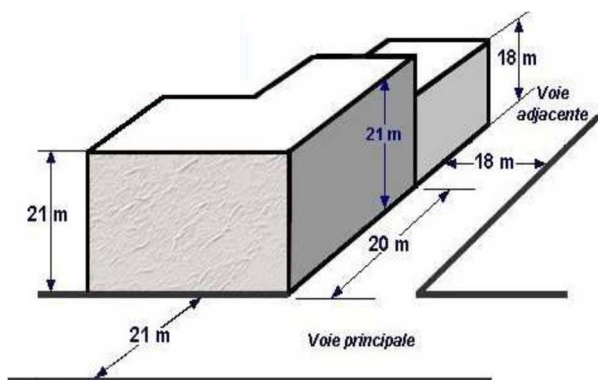
Les saillies ponctuelles telles que les balcons, les lucarnes ...ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur relative.

La règle générale de $H = L$ ne s'applique pas si elle ne permet pas une bonne intégration dans le bâti environnant. Dans ce cas, la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas dépasser la hauteur des immeubles voisins les plus courants tout en respectant la hauteur maximale.

10.3 Hauteurs des retours de constructions sur voie adjacente

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Le retour sur la voie adjacente de la hauteur ainsi obtenue en bordure d'une voie plus large est applicable à la parcelle d'angle sur une distance de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie la plus large.



US – ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (volumétrie, aspect des façades et des toitures, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer. De manière générale, tout projet doit s'inscrire dans les fondamentaux de la rue (hauteur, rythme et proportions des ouvertures, couleur, matériaux, lecture du parcellaire lanieré...) et du territoire (risque inondation...). Il ne doit pas rompre la lecture d'une rue qui témoigne d'une époque. Leur écriture contemporaine est encouragée. Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits ou doivent être limités aux strictes nécessités techniques (accessibilité, inondabilité, etc.).

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec le même soin.

Les matériaux de revêtement doivent s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les enduits doivent être lissés ou grattés.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

Le rez-de-chaussée doit conserver la lecture verticale de la façade.

Les accès de parking doivent recevoir un traitement particulier afin qu'ils s'intègrent au mieux dans les façades et qu'ils soient peu visibles du domaine public.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideau de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils pourront être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade. Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être intégrés correctement aux façades.

4. Toitures

Il n'est pas demandé de forme de toiture particulière.

Les matériaux encouragés pour les toitures en pente des habitations sont l'ardoise naturelle ou la petite tuile.

Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie.

Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer convenablement dans le bâti existant (marquise, auvent, toitures de bâtiments annexes ...), ou être conçus comme un élément architectural propre.

Les émergences diverses en toiture (souches de cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, groupe de climatisation...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions.

Les matériaux brillants, les matériaux pour constructions précaires (tôle ondulée, fibrociment ...), le modèle d'ardoise losangé sont interdits.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

6. Clôtures et aménagement des abords

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou l'alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné. Le cas échéant, les points de collecte de déchets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

Les clôtures sur rue contribuent à fabriquer l'espace public. Elles participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Elles sont essentielles pour le paysage urbain dans la mesure où elles sont susceptibles d'avoir un impact visuel important.

En fonction de sa localisation, la clôture doit être constituée :

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille...) ;

- soit par un grillage sur supports métalliques. Il est recommandé de doubler ces clôtures de haies vives composées d'essences végétales locales variées.

Exceptions

La hauteur maximale du mur plein peut être différente s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant de qualité.

La hauteur maximale du mur plein des constructions revêtant un intérêt patrimonial est de 2 mètres.

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent si possible être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les anciens portails de qualité (y compris les piliers) doivent être dans la mesure du possible conservées et restaurées.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers et portails doivent être proportionnés à la clôture.

Les murs traditionnels doivent être préservés. Des adaptations peuvent être néanmoins réalisées (percements...).

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol défini à l'alignement de voirie, et par rapport au niveau du terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

7. Annexes

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. La qualité de matériaux doit être suffisante. Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public. Les annexes peuvent avoir une toiture à une pente ou deux pentes.

8. Construction protégées

Les constructions, faisant l'objet de protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques doivent respecter les prescriptions réglementaires spécifiques au titre du L151-19 qui se trouvent à la fin du présent règlement.

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les abris de stockage des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

US – ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobile et vélos :

- toute construction neuve ;
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition volontairement).

Les normes définies ci-dessous doivent être considérées comme des minimales. Des emplacements supplémentaires peuvent être demandés en fonction des besoins générés par l'activité qui s'exerce dans la

construction considérée, de sa localisation, et de l'importance du nombre d'usagers susceptibles d'y accéder. Pour les éventuels équipements ou constructions non énumérés ci-dessous, le nombre des emplacements de stationnement sera également apprécié en fonction des besoins générés par l'activité.

NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Les surfaces mentionnées ci-après sont exprimées en Surface de Plancher (SdP).

	STATIONNEMENT AUTOMOBILE
Habitation	2 emplacements de stationnement par logement Exception : 1 emplacement par logement locatif aidé
Hébergement hôtelier	* 1 place pour 3 chambres * 1 emplacement car au-delà de 50 chambres en dehors du domaine public
Bureaux	* 1 place <i>minimum</i> pour 50 m ²
Commerce	* pas de place en dessous de 200m ² * 1 place pour 50 m ² au-delà de 200m ² * une zone de livraison à partir de 300 m ² en dehors du domaine public
Artisanat	* 1 place pour 80 m ²
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.

DIMENSION DES STATIONNEMENTS AUTOMOBILE

Il est exigé pour le stationnement perpendiculaire et en épi une largeur minimum de 2,50m

NORMES DE STATIONNEMENT VELO

Le dimensionnement des locaux vélos doit respecter la norme suivante :

	STATIONNEMENT VELO
Bureaux Commerces	3% de la Surface de plancher totale, avec un <i>minimum</i> de 10 m ²
Artisanat Entrepôt	1,5% de la Surface de plancher totale, avec un <i>minimum</i> de 10 m ²

US – ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions et aménagements nouveaux.

Les espaces libres sont les espaces non occupés par les constructions, les voiries (sauf voiries dédiées aux circulations douces) et les aires de stationnement (sauf celles dédiées aux vélos).

Les espaces libres doivent notamment recevoir un traitement végétal de qualité et être le moins morcelé possible.

La surface des espaces verts doit être au moins égale à 10 % du terrain.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant restituées.

Les toitures terrasses doivent être de préférence végétalisées.

Les espaces libres doivent être plantés, à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100m². Par ailleurs, les espaces dédiés au stationnement doivent être paysagés, soit par des plantations à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, soit par d'autres dispositifs (pergolas végétalisées ...). Le cas échéant, ces deux possibilités d'aménagement peuvent être mises en œuvre simultanément.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de mise en œuvre de dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.

Les plantations doivent être choisies de préférence dans des essences locales variées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée.

US – ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE UX

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UX correspond aux espaces d'activités économiques existants de la ville ou qui sont appelés à en accueillir dans le cadre du développement de la ville. Elle comprend quatre secteurs (UXa, UXb, UXc, et UXd) :

La future zone d'activités artisanales (UXa) se situe de part et d'autre de la rue de la Varenne. Elle est aujourd'hui occupée par des jardins familiaux et quelques habitations.

Le petit pôle d'activités situé rue des Montils (UXb) est composé d'activités variées (services, commerces...) et de restauration. Son image est peu valorisante. Quelques habitations sont présentes au sein de la zone.

La zone d'activités industrielles de la Grange David (UXc) correspond à la déchetterie et à la station d'épuration communautaire. Elle est entièrement occupée. Les installations sont récentes.

La zone d'activités de Saint-Cosme (UXd) est occupée principalement par des activités industrielles dont une part importante d'entreprises orientées vers l'économie circulaire mais aussi commerciales. Cette zone est vieillissante, les espaces publics sont peu qualitatifs. La zone bénéficie d'une bonne desserte et d'un embranchement ferrée utilisée par quelques entreprises.

Cette zone est très contrainte ; Elle correspond à la partie du val inondable classée en aléas BZDE, BTF et BF dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation-(Val de Tours-Val de Luynes).

Le secteur UXa est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont :

- Permettre l'évolution des entreprises existantes
- Autoriser les nouvelles constructions à usage d'activité économique en fonction des prescriptions du PPRI
- Assurer une insertion qualitative des espaces d'activités au sein de leur environnement
- Réaliser une aire d'accueil des gens du voyage sur une partie du site

Définition :

- Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;
- Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;
- Sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.

Avertissements relatifs aux risques :

- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, **ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent**. Attention : les constructions sont notamment concernées par un indice de surface de plancher et par l'obligation de réaliser niveau habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
- Le risque termites doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

UX - ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

UX – ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- de respecter les dispositions du PPRI.

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur UXa :

- les constructions nouvelles à usage d'activité artisanales ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités. Dans ce cas, les habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités, à raison d'une unité par entreprises ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage et les bâtiments strictement nécessaires à leur fonctionnement (sanitaires, local technique) ;
- Les aires de stationnement et de stockage (à l'exclusion des dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets divers, de véhicules désaffectés, ...) ;
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure ;
- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU en vigueur.
- Les piscines

Dans le secteur UXb :

- les constructions nouvelles à usage d'activité commerciale, artisanale et de services ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités. Dans ce cas, les habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités, à raison d'une unité par entreprises ;
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure ;
- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU en vigueur.
- Les piscines

Dans le secteur UXc :

- L'extension et la construction d'équipements et d'activités d'intérêt général (déchetterie, centre de tri et/ou de traitement des ordures ménagères, station d'épuration) dans la limite des emprises au sol définies à l'article UX9. Les surfaces construites au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues reposant sur des piliers isolés n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol des constructions ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités ;
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation ;
- Les extensions des constructions et les reconstructions en cas de sinistre ;

- Les travaux courant d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes régulièrement autorisées, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façade et la réfection des toitures ;
- Les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, tels pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable ;
- Les antennes sur mâts à destination des émissions radioélectriques d'une hauteur inférieure à 10 mètres ;
- Le stockage et la fabrication de produits dangereux ou polluants sont soumis à des prescriptions particulières tenant compte du caractère inondable du site d'implantation conformément au PPRI.
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure ;

Dans le secteur UXd :

- Les constructions nouvelles à usage d'activité économiques (commerciale, industrielle, artisanale, de services, d'entrepôt...) ;
- Les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone ;
- Les habitations et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des établissements à condition d'être intégrés dans le corps du bâtiment d'activités ;
- Les aires de stationnement et de stockage ;
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure ;
- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU en vigueur.
- Les piscines

UX – ARTICLE 3 :**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. Accès***Définition :*

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la morphologie du quartier traversé, à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ménagers, ...), de faire aisément demi-tour.

UX – ARTICLE 4 :**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les cas des activités susceptibles, de par leur nature, de polluer le réseau public d'alimentation en eau potable, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

3.- Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4 - Parkings et autres surfaces susceptibles d'être polluées

Elles doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution. Tout rejet au réseau public (*fossé, busage, canalisation,...*) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément aux règles en vigueur. Notamment, les eaux pluviales issues des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement par débourbeur-déshuileur avant leurs rejets dans le réseau public.

5 - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

6.- Piscines

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

7. Réseaux divers

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

UX – ARTICLE 5 :**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

UX – ARTICLE 6 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 7 mètres.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprise publiques.

Dans la zone UXa, le long de la rue des Montils, les nouvelles constructions doivent être implantées entre 5 mètres et 7 mètres de la voie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes.

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas l'implantation existante peut être conservée.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

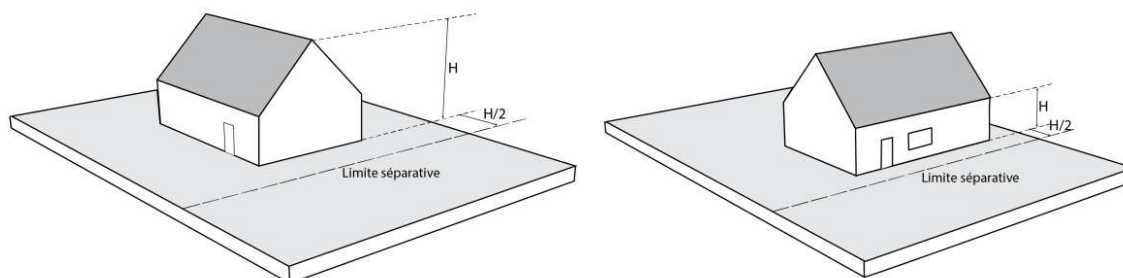
UX – ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations peuvent être implantées en limites séparatives latérales si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie.

=> Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

Croquis explicatif.



Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 1 mètre minimum.

UX – ARTICLE 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut (la hauteur est calculée à partir de l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.

UX – ARTICLE 9 :**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS***Définition :*

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les emprises au sol sont définies par le Plan de Prévention des Risques d'inondation.

L'emprise au sol des piscines enterrées qui ne constituent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondations naturelles n'est pas réglementée.

UX – ARTICLE 10 :**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***Définitions :*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Un comble et un volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment et dont la hauteur sous plafond au-dessous de l'égout ne saurait dépasser 1,80 m de hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage. Dans tous les cas, il ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage

La hauteur maximale des extensions est celle de la hauteur de la construction principale existante à l'égout de toiture ou à l'égout de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de un niveau.

Dans la zone UXa, la hauteur maximale des constructions est de 10 mètres.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

UX – ARTICLE 11 :**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Toute construction ou installation doit :

- Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (volumétrie, aspect des façades et des toitures, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les éventuels logements de gardien doivent être intégrés dans le corps du bâtiment d'activités.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être enduits.

Les effets de brillance des matériaux métalliques doivent être limités.

Les installations techniques en toiture ne doivent pas être visibles ou doivent faire l'objet d'un traitement architectural adapté.

Les aires de stockage

Les aires de stockage non destinées à l'exposition ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, ni porter atteinte au voisinage.

Les clôtures

Les clôtures sur rue contribuent à fabriquer l'espace public. Elles participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Elles sont essentielles pour le paysage urbain dans la mesure où elles sont susceptibles d'avoir un impact visuel important.

En fonction de sa localisation, la clôture doit être constituée :

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille...) ;
- soit par un grillage sur supports métalliques.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers et portails doivent être proportionnés à la clôture.

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences variées.

Sauf dispositions légales ou réglementaires particulières à l'établissement considéré, la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol défini à l'alignement de voirie, et par rapport au niveau du terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Les locaux techniques divers

Les abris de stockage des conteneurs de déchets ménagers ou autres doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

Les **divers équipements techniques** (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les **postes de transformation et autres locaux techniques** doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...)

UX – ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'activités : 1 aire de stationnement au moins égale à 25% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités.

- pour les constructions à usage de bureaux, y compris les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher.

L'aire de stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle et aux nécessités de livraison.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

UX – ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Espaces libres

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

Les espaces situés le long de la rue Jules Verne doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

2. Plantations

Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Les plantations doivent être choisies de préférence dans des essences locales variées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée.

UX – ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE UY

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UY correspond à la zone d'activités Saint-François qui se situe hors zone inondable en limite de Tours. Elle accueille des entreprises artisanales, de service et commerciales de taille moyenne. Il reste sur cette zone quelques disponibilités foncières.

La zone UY est couverte par le périmètre de protection du monument inscrit du Couvent des Minimes.

Les objectifs sont :

- Permettre l'évolution des entreprises existantes
- Permettre les nouvelles constructions à vocation économiques, à l'exception des activités industrielles et des simples entrepôts

Définition :

- *Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;*
- *Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;*

Avertissements relatifs aux risques :

- *Le risque termite doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*
- *Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.*

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

UY - ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

UY – ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances :

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les créations d'activités économiques, à l'exception des activités industrielles et des simples entrepôts ;
- l'extension, la modification des activités et/ou des installations classées existantes, ou la création d'installations classées, lorsque leur présence se justifie dans la zone ou qui sont compatibles avec celle-ci et lorsqu'elles ne créent pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités. Dans ce cas, les habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités, à raison d'une unité par entreprises ;
- les créations d'entrepôts liés à un équipement ou à une activité ;
- les reconstructions de bâtiments sinistrés ;
- les travaux courant d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes régulièrement autorisées, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façade ainsi que la réfection des toitures ;
- les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel ;
- les antennes sur mâts à destination des émissions radioélectriques d'une hauteur inférieure à 10 mètres ;
- les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, tels pylônes, postes de transformation, stations de pompage, de traitement d'eau potable et d'eaux usées industrielles.
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure ;

UY – ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la morphologie du quartier traversé, à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse sont autorisées en dernier recours.

UY – ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Dans les cas des activités susceptibles, de par leur nature, de polluer le réseau public d'alimentation en eau potable, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

3.- Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4. - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5.- Piscines

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

6. Réseaux divers

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

UY – ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

UY – ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants ou futurs, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'alignement des voies et espaces, publics et privés, existants ou futurs.

Toutefois, cette distance pourra être réduite pour des motifs de composition architecturale ou en cas d'impossibilité technique.

Sur une partie la rue de la Chapelle, les constructions doivent être implantées selon l'implantation indiquée sur le plan graphique.

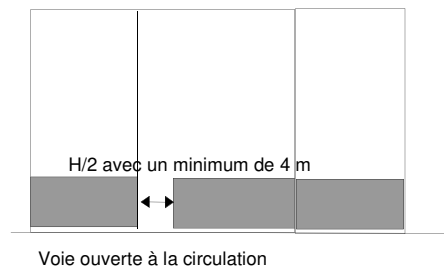
L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général est libre.

Sur l'ensemble de la zone, dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

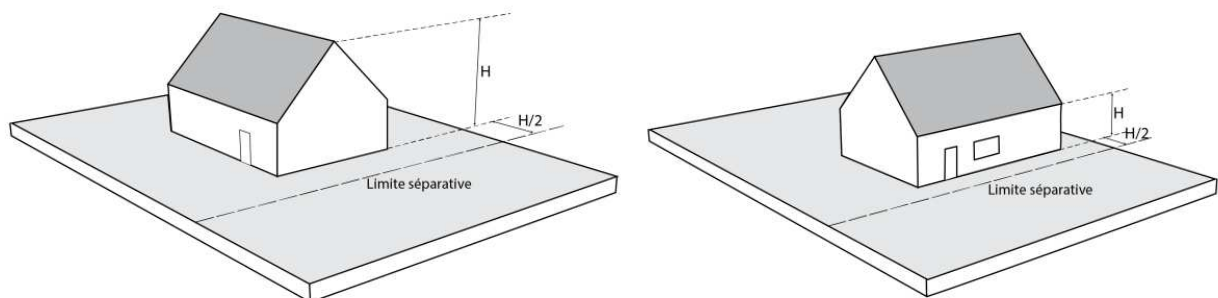
UY – ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Croquis explicatif



Les annexes peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou avec un recul minimal de 1 mètre.

Dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

UY – ARTICLE 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut (la hauteur est calculée à partir de l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.

UY – ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60 % de la superficie.

Une emprise au sol différente peut être admise pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif.

UY – ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteurs maximales

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Un comble et un volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment et dont la hauteur sous plafond au-dessous de l'égout ne saurait dépasser 1,80 m de hauteur.

La hauteur maximale des constructions principales est de 15 m.

La hauteur maximale des extensions est celle de la hauteur de la construction principale existante à l'égout de toiture ou à l'égout de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de un niveau principal.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

10.2 Hauteurs relatives

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé pour une voie, alignement ...), la hauteur (H) du bâtiment doit être au maximum égale à la distance (L) comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H = L$)

Les saillies ponctuelles telles que les balcons, les lucarnes ...ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur relative.

La règle générale de $H = L$ ne s'applique pas si elle ne permet pas une bonne intégration dans le bâti environnant. Dans ce cas, la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas dépasser la hauteur des immeubles voisins les plus courants tout en respectant la hauteur maximale.

UY – ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (volumétrie, aspect des façades et des toitures, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

La réglementation qui s'applique **aux autres constructions** est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

11.1 DISPOSITIONS GENERALES

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits ou doivent être limités aux strictes nécessités techniques (accessibilité, inondabilité, etc.).

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec le même soin.

Les matériaux de revêtement doivent s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les enduits doivent être lissés ou grattés.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.
La couleur blanc pur est interdite.

4. Toitures

Les bâtiments doivent être couverts avec des toitures à faibles pentes ou des toitures plates masquées derrière des acrotères.

Les toitures végétales sont recommandées.

Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer convenablement dans le bâti existant (marquise, auvent, toitures de bâtiments annexes ...), ou être conçus comme un élément architectural propre.

Les émergences diverses en toiture (souches de cheminées, antennes, groupe de climatisation...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions.

Les matériaux brillants, les matériaux pour constructions précaires (tôle ondulée, fibrociment ...), le modèle d'ardoise losangé sont interdits.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

6. Clôtures et aménagement des abords

a - Aménagement des abords des constructions

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou l'alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné. Le cas échéant, les points de collecte de déchets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

b - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont réalisées, elles doivent s'intégrer dans leur environnement tant par les matériaux que leur proportions. Variante possible : treillage métallique d'échalas de châtaigner

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,70 mètre par rapport au niveau du sol défini à l'alignement de voirie, et par rapport au niveau du terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites. Sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité.

Les portails ne sont pas obligatoires. Ils seront métalliques et de couleur grise et ne pourront excéder 1,70m sauf en cas de nécessité de fonctionnement ou de sécurité.

Les limites avec le domaine public et le domaine privé seront marquées systématiquement par des haies végétales d'essences locales.

Les murs traditionnels doivent être préservés. Des adaptations peuvent être néanmoins réalisées (percements...).

7. Annexes

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. La qualité de matériaux doit être suffisante. Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

8. Façades commerciales

La composition des façades commerciales doit respecter l'échelle, la trame et le caractère des immeubles environnants et présenter des lignes simples. L'unité architecturale doit être respectée. La lecture de l'entrée d'immeuble doit être conservée.

9. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les abris de stockage des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

UY – ARTICLE 12 :**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT****12.1 Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobile et vélos :

- toute construction neuve,
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins.
- toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition volontairement).

NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Il est exigé :

- pour les logements de fonction : 2 places de stationnement par logement;
- pour les constructions à usage d'activités : 1 aire de stationnement au moins égale à 25% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités;
- pour les constructions à usage de bureaux, y compris les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher.

DIMENSION DES STATIONNEMENTS AUTOMOBILE

Il est exigé pour le stationnement perpendiculaire et en épi une largeur minimum de 2,50m.

NORMES DE STATIONNEMENT DEUX ROUES

Les locaux vélos doivent représenter :

- 3 % de la surface de plancher totale pour les activités de bureau ;
- 1,5% de la surface de plancher totale pour toutes les autres activités.

La taille de ces locaux ne pourra pas être inférieure à 10 m².

UY – ARTICLE 13 :**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions et aménagements nouveaux.

Les espaces libres sont les espaces non occupés par les constructions, les voiries (sauf voiries dédiées aux circulations douces) et les aires de stationnement (sauf celles dédiées aux vélos).

Les espaces libres doivent recevoir un traitement végétal de qualité et être le moins morcelé possible.

La surface des espaces verts doit être au moins égale à 10 % du terrain.

Cette disposition n'est pas exigée dans le cas des constructions autorisées à dépasser l'emprise au sol dans les conditions définies à l'article UY 9 (équipements de service public ou d'intérêt collectif). Toutefois, l'espace résiduel devra recevoir un aménagement de qualité.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant restituées.

Les toitures terrasses doivent être de préférence végétalisées.

Les espaces libres doivent être plantés, à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100m². Par ailleurs, les espaces dédiés au stationnement doivent être paysagés, soit par des plantations à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, soit par d'autres dispositifs (pergolas végétalisées ...). Le cas échéant, ces deux possibilités d'aménagement peuvent être mises en œuvre simultanément.

Les plantations doivent être choisies de préférence dans des essences locales variées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée.

UY – ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE 1AU

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone 1AU couvre les espaces à urbaniser du Botanique. Ancienne zone maraîchère encore peu densément bâtie, ce sont les derniers espaces urbanisables de La Riche. Ces espaces, bien qu'aujourd'hui enclavés, sont très bien situés car ils sont en limite des quartiers de Tours, du jardin Botanique et de l'hôpital Bretonneau.

La zone se décompose en deux espaces :

- Le secteur nord principalement au cœur d'un tissu pavillonnaire et relativement à l'écart de l'intensité urbaine du quartier.
- Le secteur central revêt en revanche un caractère plus urbain car situé de part et d'autre d'un futur axe reliant la rue d'Entraigues à Tours au centre de la Riche, justifiant d'une densité supérieure à celle du secteur nord, avec l'implantation de quelques émergences. Il correspond au secteur 1AUz.

Elle correspond à la partie du val inondable classée en aléas CF et CTF dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (Val de Tours-Val de Luynes).

La zone 1AU est concernée par l'orientation d'aménagement et de programmation du Plessis Botanique et de Saint-François du Plessis.

La zone 1AU est couverte en grande partie par le périmètre de protection du monument inscrit du Château du Plessis.

Les objectifs sont :

- Promouvoir le renouvellement urbain à dominante résidentielle
- Promouvoir la mixité des typologies urbaines
- Préserver les personnes et les biens du risque inondation

Définition :

- Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;
- Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;
- Sauf précisions particulières les piscines sont des annexes.

Avertissements relatifs aux risques :

- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, **ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent**. Attention : les constructions sont notamment concernées par un indice de surface de plancher et par l'obligation de réaliser niveau habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
- Le risque termites doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

1AU-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes et/ou installations quel que soit leur durée ;
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...;
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole ;
- Les installations classées soumises à autorisation à enregistrement et à déclaration à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ;
- Toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI.

1AU – ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

À l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises, à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone ;
- que la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation future ;
- que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation ;
- qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances ;
- de respecter les dispositions du PPRI.

Sont autorisées les opérations à dominante d'habitat sous réserve que chacune d'elles entraîne la construction d'au moins 5 logements.

1AU – ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres (3 mètres minimum pour les accès desservant un seul logement).

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la morphologie du quartier traversé, à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

1AU – ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

3.- Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4. - Assainissement des eaux pluviales

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer une rétention et une infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation,...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément aux règles en vigueur. Notamment, les eaux pluviales issues des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement par débourbeur-déshuileur avant leurs rejets dans le réseau public.

5.- Piscines

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

6. Réseaux divers

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

1AU – ARTICLE 5 :**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

1AU – ARTICLE 6 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***Définition :*

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants ou futurs, ouverts à la circulation générale.

Les constructions doivent être implantées entre 0 et 6 mètres des voies et espaces, publics et privés, existants ou futurs. Cette règle ne s'applique pas aux constructions situées derrière le premier rang. Une implantation différente peut être autorisée afin de permettre la constitution de cours ou de bandes maraîchères.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprise publiques.

Sur l'ensemble de la zone, dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Exceptions :

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la reconstruction à l'identique, la surélévation ou l'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés à l'alignement de voirie, si elle permet une meilleure continuité de volumes avec les bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement.

1AU – ARTICLE 7 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Lorsque la construction n'est pas implantée en limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans toute la zone

Les annexes peuvent être implantées en limite(s) séparative(s) ou avec un recul minimal de 1 mètre.

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 1 mètre minimum.

Dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

1AU – ARTICLE 8 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut (la hauteur est calculée à partir de l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.

1AU – ARTICLE 9 :**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'emprise au sol ne doit pas excéder 70% de la superficie.

L'emprise au sol des équipements de service public ou d'intérêt collectif peut atteindre 100% de la surface du terrain.

L'emprise au sol des piscines enterrées qui ne constituent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondations naturelles n'est pas réglementée.

1AU – ARTICLE 10 :**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 Hauteurs maximales**

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Un comble et un volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment et dont la hauteur sous plafond au-dessous de l'égout ne saurait dépasser 1,80 m de hauteur.

La hauteur maximale des constructions principales est de six niveaux.

Dans le secteur 1AUz

La hauteur maximale des constructions principales est de 8 niveaux.

Dans toute la zone

La hauteur maximale des extensions est celle de la hauteur de la construction principale existante à l'égout de toiture ou à l'égout de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de un niveau principal.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Exceptions

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé,

- soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines ;

- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du document.

1AU – ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (volumétrie, aspect des façades et des toitures, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer.

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits ou doivent être limités aux strictes nécessités techniques (accessibilité, inondabilité, etc.).

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec le même soin.

Les matériaux de revêtement doivent s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Les enduits doivent être lissés ou grattés.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

L'ordonnancement des constructions doit respecter les rythmes verticaux (rythmes parcellaires, largeurs, ouvertures ...) et horizontaux des façades (ouvertures, chaînages, corniches ...).

Le rez-de-chaussée doit conserver la lecture verticale de la façade.

Les garde-corps des balcons et terrasses ne pourront pas être transparents et devront compter plus de plein que de vide. De plus, la partie basse du garde-corps doit rester pleine.

Les accès de parking doivent recevoir un traitement particulier afin qu'ils s'intègrent au mieux dans les façades et qu'ils soient peu visibles du domaine public.

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, rideau de magasin...) doivent être posés à l'intérieur des constructions, sauf impossibilité technique pour un bâtiment existant. Dans ce dernier cas, ils pourront être posés entre tableaux, sans saillie par rapport au nu de la façade. Les divers équipements techniques (climatiseurs, compteurs ...) doivent être intégrés correctement aux façades.

4. Toitures

Il n'est pas demandé de forme de toiture particulière.

Les matériaux encouragés pour les toitures en pente sont l'ardoise naturelle ou la petite tuile.

Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie.

Les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer convenablement dans le bâti existant (marquise, auvent, toitures de bâtiments annexes ...), ou être conçus comme un élément architectural propre.

Les émergences diverses en toiture (souches de cheminées, antennes, cages d'ascenseurs, groupe de climatisation...) doivent faire l'objet d'un traitement particulier pour être partie intégrante de l'architecture des constructions.

Les matériaux brillants, les matériaux pour constructions précaires (tôle ondulée, fibrociment ...), le modèle d'ardoise losangé sont interdits.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

6. Clôtures et aménagement des abords

a - Aménagement des abords des constructions

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou l'alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné. Le cas échéant, les points de collecte de déchets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage urbain.

b - Clôtures sur rue

Les clôtures sur rue contribuent à fabriquer l'espace public. Elles participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Elles sont essentielles pour le paysage urbain dans la mesure où elles sont susceptibles d'avoir un impact visuel important.

En fonction de sa localisation, la clôture sur rue doit être constituée :

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté d'éléments ajourés (grille...). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètres par rapport au niveau du sol défini à l'alignement de voirie, et par rapport au niveau du terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.
- soit par une clôture légère (clôture bois, serrurerie, grillage, etc) d'une hauteur maximale de 1,80 mètre doublée ou non d'une haie
- soit par une bande plantée

Le prolongement d'un mur traditionnel existant est autorisé.

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent si possible être maintenues et le cas échéant complétées. De même, les anciens portails de qualité (y compris les piliers) doivent être dans la mesure du possible conservées et restaurées.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers et portails doivent être proportionnés à la clôture.

Les murs traditionnels doivent être si possible préservés.

Exceptions

La hauteur maximale du mur plein des constructions revêtant un intérêt patrimonial est de 2 mètres.

La hauteur maximale du mur plein peut être différente s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant de qualité.

c. Clôtures en limites séparatives

La clôture en limites séparatives peut être constituée :

- soit par un muret enduit ou en pierres jointoyées, d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté d'éléments ajourés (clôture bois, serrurerie, grillage, etc) doublée ou non d'une haie ;
- soit par une clôture légère (clôture bois, serrurerie, grillage, etc.) d'une hauteur maximale de 1,80 mètre ;
- soit par une bande plantée.

Le prolongement d'un mur traditionnel existant est autorisé.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol défini à l'alignement de voirie, et par rapport au niveau du terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

7. Annexes

Les annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise, par leurs couleurs, par leurs matériaux, avec celui de la construction principale. La qualité de matériaux doit être suffisante. Elles doivent être intégrées de manière à être le moins visibles possible depuis l'espace public. Les annexes peuvent avoir une toiture à une pente ou deux pentes.

8. Les verrières et vérandas

Les verrières et vérandas sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

9. Façades commerciales

La composition des façades commerciales doit respecter l'échelle, la trame et le caractère des immeubles environnants et présenter des lignes simples. L'unité architecturale doit être respectée. La lecture de l'entrée d'immeuble doit être conservée.

L'agencement de la devanture doit respecter le rythme architectural vertical et horizontal : le regroupement de plusieurs locaux contigus ou l'installation d'un commerce dans un local chevauchant une ou plusieurs limites séparatives ne peuvent se traduire par une devanture d'un seul tenant.

10. Les locaux de collecte des déchets ménagers

Les abris de stockage des conteneurs de déchets ménagers doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

1AU – ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobile et vélos :

- toute construction neuve ;
- tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
- toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition volontairement).

NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Les surfaces mentionnées ci-après sont exprimées en Surface de Plancher (SdP).

	STATIONNEMENT AUTOMOBILE
Habitation	
<i>Logement individuel</i>	1 emplacements de stationnement par logement
<i>Logements collectifs</i>	1 emplacement par logement
<i>Logements locatifs aidés</i>	1 emplacement par logement
Hébergement hôtelier	* 1 place pour 3 chambres
Bureaux	* pas de place minimum
Commerce	* pas de place en dessous de 200m ² * 1 place pour 50 m ² au-delà de 200m ² * une zone de livraison à partir de 300 m ² en dehors du domaine public
Artisanat	* 1 place pour 80 m ²
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.
Résidence étudiante	1 place pour 3 chambres

Pour tous les équipements ou constructions non énumérés ci-dessus : des emplacements de stationnement dont le nombre sera apprécié en fonction des besoins générés par l'activité qui s'y exerce, de leur localisation et de l'importance du nombre d'utilisateurs susceptibles d'y accéder.

Dans les opérations d'au moins 10 logements, le constructeur doit prévoir des places pour les visiteurs à raison d'une par tranche de 10 logements.

En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée sans pouvoir être inférieur au nombre initial.

En fonction du volume des places générées par l'opération, un aménagement spécifique visant à l'intégration des places doit être réalisé (sous-sol, Rdc, pergolas paysagées, toiture végétalisée...).

DIMENSION DES STATIONNEMENTS AUTOMOBILE

Il est exigé pour le stationnement perpendiculaire et en épi une largeur minimum de 2,50m

NORMES DE STATIONNEMENT VELO

Le dimensionnement des locaux vélos doit respecter la norme suivante :

	STATIONNEMENT VELO
Habitations	1 place par logement de type 1 et 2 1,5 places par logement de type 3 2,5 places par logement de type 4 et au-delà Les espaces de stationnement pour les vélos classiques seront dimensionnés à raison de 1,5 m ² (2 m x 0,75 m) au minimum par emplacement (cette surface ne comprend pas les dégagements pour la circulation dans ces locaux). Les locaux doivent avoir une taille <i>minimum</i> de 10 m ² .
Bureaux Commerces	3% de la Surface de Plancher totale, avec un <i>minimum</i> de 10 m ²
Hébergement hôtelier Artisanat – Industrie - Entrepôt	1,5% de la Surface de Plancher, avec un <i>minimum</i> de 10 m ²
Service public ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.

Pour tous les équipements ou constructions non énumérés ci-dessus : des emplacements de stationnement dont le nombre sera apprécié en fonction des besoins générés par l'activité qui s'y exerce, de leur localisation et de l'importance du nombre d'usagers susceptibles d'y accéder.

Les locaux vélos doivent :

- être localisés dans les rez-de-chaussée des immeubles ou à l'extérieur dans un local clos et couvert ou à l'étage dans le cas spécifique d'immeubles à vélos ;
- être fonctionnels c'est à dire qu'ils doivent prévoir les espaces de stationnement, de circulation et les dégagements nécessaires à leur bon fonctionnement. La largeur des portes d'accès à ces locaux ne doit pas être inférieure à 120 cm ;
- être si possible accessibles depuis l'extérieur et localisés à proximité des entrées piétonnes. Dans tous les cas, il faut limiter au maximum les franchissements de portes, d'escalier, les ressauts et les manœuvres pour accéder à ces locaux ;
- être équipés de système d'attache efficaces (exemple : arceau) permettant d'arrimer à la fois la roue et le cadre ;
- être de petite taille (permettant d'accueillir au maximum 20 vélos) afin de favoriser la sécurité ;
- prévoir les emplacements pour les vélos spéciaux à raison d'une place par tranche de 10 logements.

Le projet doit également prévoir des places pour les visiteurs dont le nombre sera apprécié en fonction de chaque projet.

12.2 Dispositions particulières

Pour les opérations à usage principal d'habitation supérieure à 10 logements, 70% des places de stationnement (automobile et deux roues) doivent être aménagées en sous-sol ou intégrées dans un bâtiment.

Pour les opérations collectives à usage principal d'habitation inférieure à 10 logements, une majorité des places de stationnement doit être couverte.

1AU – ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions et aménagements nouveaux.

Les espaces libres sont les espaces non occupés par les constructions, les voiries (sauf voiries dédiées aux circulations douces) et les aires de stationnement (sauf celles dédiées aux vélos). Ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné (sol, mobilier, traitement végétal, etc.).

La surface des espaces verts doit être au moins égale à 10 % de la surface du terrain. Les espaces verts doivent être en pleine terre. Les espaces libres doivent être composés de 50% d'espaces semi-perméables.

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant restituées.

Les toitures terrasses doivent être de préférence végétalisées.

Les espaces libres et les dalles au niveau du premier étage doivent être aménagés en espaces verts à caractère urbain participant à l'agrément, au paysage et à la biodiversité. À cet effet, les dalles devront recevoir une épaisseur suffisante de terre végétale.

Les espaces libres doivent être plantés, à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour 100m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de mise en œuvre de dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.

Les plantations doivent être choisies de préférence dans des essences locales variées. La conception paysagère des espaces libres doit conduire à favoriser la diversification des strates plantées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée.

1AU – ARTICLE 14 :**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE A

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone agricole correspond aux espaces cultivés à l'Ouest du village du Grand Carroi. Elle comprend également de l'habitat notamment le long de la rue du chemin Neuf et des constructions isolées dispersées dans l'espace agricole. Quelques jardins familiaux sont présents dans la zone.

Cette zone est très contrainte ; Elle correspond à la partie du val inondable classée en aléas AEM, AZDE, AEP, ATF et AF dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation du Val de Tours-Val de Luynes.

Les objectifs sont :

- Préserver l'agriculture
- Prendre en compte le risque inondation
- Permettre l'évolution du bâti existant

Définition :

- Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;
- Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;
- Sauf précisions particulières les piscines sont des annexes.

Avertissements relatifs aux risques :

- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, **ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent**. Attention : les constructions sont notamment concernées par un indice de surface de plancher et par l'obligation de réaliser niveau habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
- Le risque termite doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

A - ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

Sont de plus interdits :

- Le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier les mares et étangs identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement des caravanes et/ou installations quel que soit leur durée ;

En application du code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les éventuels ouvrages, plantations, constructions, excavations et clôtures situés côté val, à moins de 19,50 m du pied des levées sont soumis à autorisation préfectorale.

A – ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.
- de respecter les dispositions du PPRI

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions liées à la vente directe et à la transformation des produits de l'exploitation ;
- les constructions nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) ;
- les abris ouverts, strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos ;
- les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation ;
- les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ;
- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation ayant une existence juridique dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire maximum par rapport à celle existante à l'approbation du plan local d'urbanisme lorsque l'emprise au sol totale n'excède pas 10 % de l'unité foncière OU 25 m² supplémentaire maximum lorsque l'emprise au sol totale de 10 % de l'unité foncière était déjà atteint au 21/11/1996. L'emprise au sol des piscines enterrées qui ne constituent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondations naturelles n'est pas réglementée.
- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'activité commerciale, artisanale ou tertiaire ayant une existence juridique dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire maximum par rapport à celle existante au 21/11/1996.
- la reconstruction après sinistre, datant de moins de 10 ans, non causée par une inondation, d'une construction a usage habitation individuelle, d'activité artisanale, tertiaire, commerciale ayant une existence juridique ;
- le stockage des matériaux liés à une activité de service public ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou d'intérêt général, ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- les infrastructures (voies routières, ferroviaires ...) et leurs équipements ;
- les travaux, ouvrages, installations, aménagements notamment hydraulique, nécessaires à la gestion des ouvrages de protection contre les inondations et à la gestion de l'écoulement des eaux ;
- les clôtures.

A – ARTICLE 3 :**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. Accès**

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

A – ARTICLE 4 :**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****1 - Alimentation en eau potable**

Toute nouvelle construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

3.- Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4 - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5.- Piscines

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

6. Réseaux divers

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

A – ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

A – ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement ;
- Les autres constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimal par rapport à cet alignement au moins égal à 5 mètres sans toutefois pouvoir dépasser, pour les annexes à une construction à usage d'habitation, la distance définie à l'article 8.

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour s'aligner sur une construction existante ;
- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

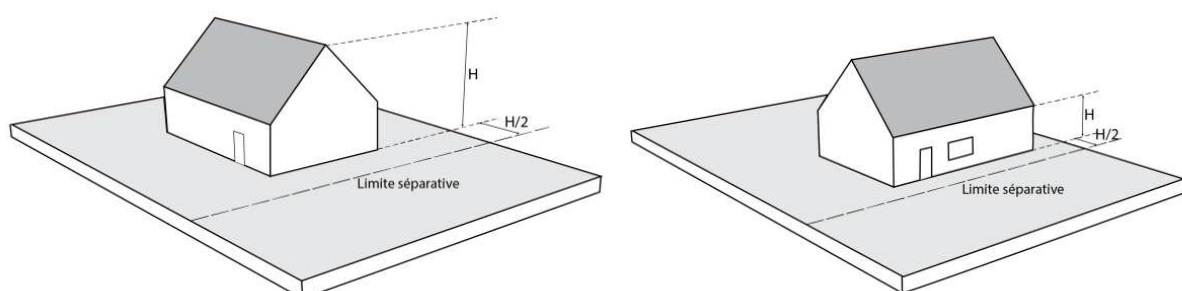
Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

A – ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à distance des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à trois mètres.**

Croquis explicatif



Par exception, la construction sur une limite séparative est autorisée pour :

- les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole ;
- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation ou d'hébergement touristique ;

A – ARTICLE 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut (la hauteur est calculée à partir de l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale.

A – ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les emprises au sol sont définies par le Plan de Prévention des Risques d'inondation.

- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation ayant une existence juridique dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire maximum par rapport à celle existante à l'approbation du plan local d'urbanisme lorsque l'emprise au sol totale n'excède pas 10 % de l'unité foncière OU 25 m² supplémentaire maximum lorsque l'emprise au sol totale de 10 % de l'unité foncière était déjà atteint au 21/11/1996.

L'emprise au sol des piscines enterrées qui ne constituent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondations naturelles n'est pas réglementée.

- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'activité commerciale, artisanale ou tertiaire ayant une existence juridique dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire maximum par rapport à celle existante au 21/11/1996.

A – ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Un comble et un volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment et dont la hauteur sous plafond au-dessous de l'égout ne saurait dépasser 1,80 m de hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

La hauteur maximale autorisée est de 9 mètres au faîtage pour l'habitation.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

La hauteur maximale des extensions est celle de la hauteur de la construction principale existante à l'égout de toiture ou à l'égout de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de un niveau.

A – ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit :

- Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (volumétrie, aspect des façades et des toitures, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone A.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
 - un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;
 - les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).
- Des adaptations et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

A - Bâtiments à usage agricole

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être enduits.

Les enduits et revêtements muraux doivent être dans des tons sables ou teinte naturelle "pierre de pays". Des tons sombres pourront être admis s'ils permettent une meilleure intégration dans le site.

Les effets de brillance des matériaux métalliques doivent être éliminés.

B - Autres constructions

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits ou doivent être limités aux strictes nécessités techniques (accessibilité, inondabilité, etc.).

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin.

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

4. Toitures

Il n'est pas demandé de forme de toiture particulière.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et dimensions traditionnelles à la région doivent être respectées.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire. Les menuiseries en bois doivent être peintes.

6. Clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être enduits.

Conformément aux dispositions du PPRI et pour ne pas nuire à l'écoulement des eaux, les clôtures doivent être ajourées sur toute la hauteur et être à large maille.

Les murs existants d'intérêt patrimonial pourront être conservés et rénovés. En dehors de ce cas, la construction d'un mur de clôture est interdite

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

7. Annexes

Les annexes doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Elles doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

8. Construction protégées

Les constructions, faisant l'objet de protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques doivent respecter les prescriptions réglementaires spécifiques au titre du L151-19 qui se trouvent à la fin du présent règlement.

9. Les verrières et vérandas

Les verrières et vérandas sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

10. Les éléments techniques

Les divers équipements techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les capteurs solaires doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

A – ARTICLE 12 :**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

A – ARTICLE 13 :**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS****1. Espaces libres**

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

2. Plantations

Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain.

Les plantations existantes doivent être conservées (arbres isolés importants, groupements d'arbres, etc.) même si elles ne sont pas classées au plan.

Si la réalisation d'une construction entraîne l'abattage d'arbres importants, le constructeur est tenu d'en replanter.

Les plantations doivent être choisies de préférence dans des essences locales variées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée.

A – ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

ZONE N

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone naturelle correspond :

- aux espaces de loisirs en périphérie du village du Grand Carroi : jardins familiaux, équipements publics (centre de loisirs, terrain de tennis);
- aux espaces situés dans le lit mineur de la Loire et du Cher : îles noires;
- aux carrières de Gevrioux, aux jardins familiaux et à l'étang de la Sablière;
- au hameau de Port Cordon;
- à de l'habitat isolé situé en pied de digue.

La zone naturelle est longée par le boulevard périphérique (RD37). Elle est concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

Cette zone est très contrainte ; Elle correspond à la partie du val inondable classée en aléas AEM, AZDE, AEP, ATF et AF dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation de la Loire (Val de Tours-Val de Luynes).

La zone est également concernée par le périmètre de protection du captage d'eau potable dit « Grand Carroi ouest F.

La zone N comprend deux secteurs particuliers :

- le secteur Nlm correspondant au lit endigué du Cher et de La Loire;
- le secteur Ne correspond à un espace naturel à vocation d'équipements et de loisirs.

Au sein de la zone naturelle, se trouvent des édifices d'intérêt patrimonial (non-inscrits ni classés) qui méritent d'être préservés. Ils sont indiqués sur le plan de zonage.

Les objectifs sont :

- Protéger les espaces naturels et les paysages
- Protéger les jardins familiaux
- Permettre l'évolution de l'habitat existant
- Permettre la réalisation et l'évolution d'équipements (sportifs et de loisirs, aire de stationnements)
- Prendre en compte le risque inondation

Définition :

- Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;
- Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;
- Sauf précisions particulières les piscines sont des annexes.

Avertissements relatifs aux risques :

- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, **ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent**. Attention : les constructions sont notamment concernées par un indice de surface de plancher et par l'obligation de réaliser niveau habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
- Le risque termites doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

N - ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

Sont de plus interdits :

- Le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier les mares et étangs identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement des caravanes et/ou installations quel que soit leur durée ;

En application du code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les éventuels ouvrages, plantations, constructions, excavations et clôtures situés côté val, à moins de 19,50 m du pied des levées sont soumis à autorisation préfectorale.

Le secteur N1m correspond aux terrains compris entre la digue et la rivière, sur les digues et les levées ou sur les îles. L'édification de toute construction y est interdite en application de l'article L2124-18 du code Général de la Propriété des Personnes Publiques.

N – ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;
- de respecter les dispositions du PPRI.

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - les constructions liées à la vente directe et à la transformation des produits de l'exploitation ;
 - les abris ouverts, strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos ;
 - les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation ;
 - les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ;
 - les équipements et constructions nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux ;
 - Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation ayant une existence juridique dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire maximum par rapport à celle existante à l'approbation du plan local d'urbanisme lorsque l'emprise au sol totale n'excède pas 10 % de l'unité foncière OU 25 m² supplémentaire maximum lorsque l'emprise au sol totale de 10 % de l'unité foncière était déjà atteint au 21/11/1996.
- L'emprise au sol des piscines enterrées qui ne constituent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondations naturelles n'est pas réglementée.
- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'activité commerciale, artisanale ou tertiaire ayant une existence juridique dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire maximum par rapport à celle existante au 21/11/1996.
 - les installations à usage de loisirs nautiques et de navigation (ex : ponton) ;
 - l'aménagement d'espaces verts, de terrains de sport ou de loisirs ;
 - la reconstruction après sinistre, datant de moins de 10 ans, non cause par une inondation, d'une construction à usage habitation individuelle, d'activité artisanale, tertiaire, commerciale ayant une existence juridique ;
 - le stockage des matériaux liés à une activité de service public ;
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou d'intérêt général ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
 - les infrastructures (voies routières, ferroviaires ...) et leurs équipements ;

- les travaux, ouvrages, installations, aménagements notamment hydraulique, nécessaires à la gestion des ouvrages de protection contre les inondations et à la gestion de l'écoulement des eaux;
- Les équipements nécessaires au fonctionnement des carrières existantes;
- les abris de jardin isolés ou au sein des jardins familiaux;
- les clôtures.

Dans le secteur Ne, sont également autorisés :

- les installations à usage de loisirs, sport et tourisme et les bâtiments strictement nécessaires à leur fonctionnement (vestiaires, sanitaires, local technique) ;
- l'aménagement de places de stationnement collectif en surface.

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage au titre du L151-19 comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" peut-être autorisée exceptionnellement lorsque des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel ou toute intervention sur les éléments bâtis doivent s'intégrer dans le paysage urbain et devra respecter les prescriptions réglementaires spécifiques au titre du L151-19. Ces prescriptions qui précisent les articles 6, 7, 9, 10, 11 et 12 se trouvent à la fin du présent règlement.

N – ARTICLE 3 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition :

C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

N – ARTICLE 4 :

CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute nouvelle construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

3.- Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4 - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

Si le réseau public n'existe pas, ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5.- Piscines

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

6. Réseaux divers

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

N – ARTICLE 5 :**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

N – ARTICLE 6 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

Le long de la RD37, le recul minimal des constructions est 100 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le long des autres voies :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à la voie ;
- les autres constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimal par rapport à cet alignement au moins égal à 5 mètres sans toutefois pouvoir dépasser, pour les annexes à une construction à usage d'habitation, la distance définie à l'article 8.

Hormis le long de la RD37, une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- pour s'aligner sur une construction existante ;
- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas l'implantation existante peut être conservée.

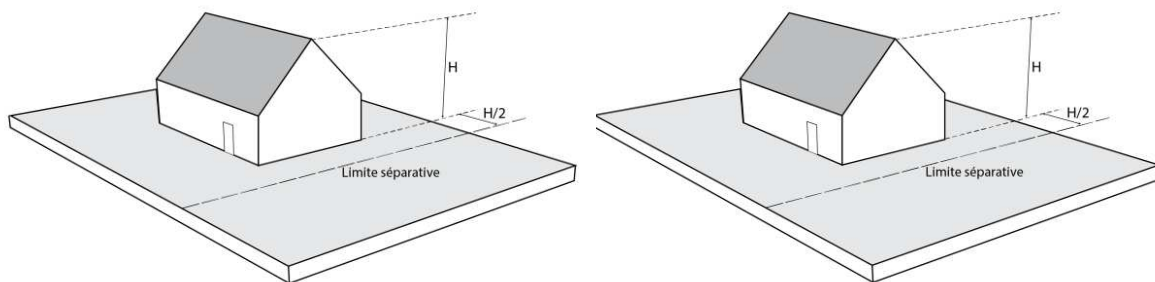
Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

N – ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à distance des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à trois mètres**.

Croquis explicatif



Par exception, la construction sur une limite séparative est autorisée pour :

- les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole ;
- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation ou d'hébergement touristique.

N – ARTICLE 8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation ne doivent pas être implantées à plus de 20 mètres de la construction principale.

Les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut (la hauteur est calculée à partir de l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.

N – ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les emprises au sol sont définies par le Plan de Prévention des Risques d'inondation.

- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation ayant une existence juridique dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire maximum par rapport à celle existante à l'approbation du plan local d'urbanisme lorsque l'emprise au sol totale n'excède pas 10 % de l'unité foncière OU 25 m² supplémentaire maximum lorsque l'emprise au sol totale de 10 % de l'unité foncière était déjà atteint au 21/11/1996.

L'emprise au sol des piscines enterrées qui ne constituent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondations naturelles n'est pas réglementée.

- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'activité commerciale, artisanale ou tertiaire ayant une existence juridique dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire maximum par rapport à celle existante au 21/11/1996.

N – ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définitions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructure (cheminées, ...) ou de modénature, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

Un comble et un volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment et dont la hauteur sous plafond au-dessous de l'égout ne saurait dépasser 1,80 m de hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

La hauteur maximale autorisée est de 9 mètres au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

La hauteur maximale des extensions est celle de la hauteur de la construction principale existante à l'égout de toiture ou à l'égout de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de un niveau.

La hauteur maximale des logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole est de RDC + 1 + combles.

N – ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit :

- Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (volumétrie, aspect des façades et des toitures, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone N.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
 - un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles ;
 - les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...).
- Des adaptations et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

A - Bâtiments à usage agricole

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être enduits.

Les enduits et revêtements muraux doivent être dans des tons sables ou teinte naturelle "pierre de pays". Des tons sombres pourront être admis s'ils permettent une meilleure intégration dans le site.

Les effets de brillance des matériaux métalliques doivent être éliminés.

B - Autres constructions

1. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits ou doivent être limités aux strictes nécessités techniques (accessibilité, inondabilité, etc.).

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements doivent être traités avec soin.

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

4. Toitures

Il n'est pas demandé de forme de toiture particulière.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et dimensions traditionnelles à la région doivent être respectées.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire. Les menuiseries en bois doivent être peintes.

6. Clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être enduits.

Conformément aux dispositions du PPRI et pour ne pas nuire à l'écoulement des eaux, les clôtures doivent être ajourées sur toute la hauteur et être à large maille.

Les murs existants d'intérêt patrimonial pourront être conservés et rénovés. En dehors de ce cas, la construction d'un mur de clôture est interdite.

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

7. Annexes

Les annexes doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Elles doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

8. Construction protégées

Les constructions, faisant l'objet de protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques doivent respecter les prescriptions réglementaires spécifiques au titre du L151-19 qui se trouvent à la fin du présent règlement.

9. Les verrières et vérandas

Les verrières et vérandas sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

10. Les éléments techniques

Les divers équipements techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les capteurs solaires doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

N – ARTICLE 12 :**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

N – ARTICLE 13 :**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS****1. Espaces libres**

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

2. Plantations

Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain.

Les plantations existantes doivent être conservées (arbres isolés importants, groupements d'arbres, etc.) même si elles ne sont pas classées au plan.

Si la réalisation d'une construction entraîne l'abattage d'arbres importants, le constructeur est tenu d'en replanter.

Les plantations doivent être choisies de préférence dans des essences locales variées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée.

N – ARTICLE 14 :**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014).

PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES AU TITRE DU L.151-19

**DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX BATIMENTS PROTEGES AU
TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage au titre du L151-19 comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" est autorisée exceptionnellement lorsque des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain.

Façades

Les travaux entrepris en façade ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble.

Les travaux d'aménagement de vitrine commerciale en rez-de-chaussée ne doivent pas perturber la lecture des étages et des modénatures ainsi que l'unité architecturale de l'immeuble.

La pierre de taille appareillée sera maintenue apparente.

La nature de l'enduit doit être adaptée au style de l'immeuble sur lequel il s'applique : la granulométrie sera plus ou moins fine selon le caractère de l'immeuble et la finition sera soit talochée fine plus ou moins grattée, soit brossée. L'emploi de ciment sur des maçonneries traditionnelles (moellons calcaire, brique, etc.) est déconseillé. L'emploi de chaux naturelle aérienne ou batarde est préférable.

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite sur les constructions anciennes protégées.

Les équipements techniques annexes (ventilation, climatiseur, etc.) ne seront pas visibles depuis l'espace public ou seront intégrés dans des coffrages ajourés en bois ou maçonnés.

Menuiseries et ferronneries

Les menuiseries anciennes de qualité et leur serrurerie doivent être maintenues et restaurées ou complétées selon le modèle d'origine. Les menuiseries nouvelles devront reproduire les menuiseries d'origine, teintes comprises. La teinte des menuiseries reprendra la teinte traditionnelle si celle-ci existe toujours. Dans le cas contraire, elle devra s'inscrire en harmonie avec le style architectural de la construction. Le beige et le blanc cassé sont proscrits.

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles d'imposte ...) doivent être maintenues en place et restaurées. Les ferronneries neuves devront s'inspirer du modèle des ferronneries anciennes existantes ou mises en œuvre sur des édifices de même qualité.

Lucarnes et châssis de toit

Les lucarnes seront restaurées ou construites selon le style des lucarnes anciennes existantes.

L'adjonction de dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toiture peut être autorisée à condition qu'ils soient encastrés (sans saillie) et de dimensions réduites (78x98). Ils s'aligneront dans la mesure du possible avec les axes des baies ou des trumeaux des façades.

Surélévations et extensions

Les surélévations et les extensions peuvent être autorisées si elles ne portent pas atteinte à l'intégrité des immeubles protégés. La surélévation doit conserver la pente d'origine.

Les toitures terrasses sur les extensions peuvent être autorisées à condition qu'elles respectent la composition de façade (symétrie...). Sont interdites les toitures terrasses avec membrane bitumineuse.

Les matériaux choisis seront de préférence naturels (pierre, zinc, bois, végétal).

L'écriture contemporaine est permise si elle s'intègre à l'existant.

Elles doivent respecter l'origine et l'identité des bâtiments.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES

1 LE HAMEAU DU PLESSIS

Rappel du rapport de présentation

Habitations constituées autour de l'ancien château de Louis XI, dans le courant des XVII^e et XVIII^e siècles. Architectures à l'origine plutôt rurales, elles ont été transformées au cours des siècles et présentent aujourd'hui des volumétries intéressantes, même si de nombreux percements en façade ne sont pas d'origine. Ces habitations auraient servi de dépendances au château du Plessis, anciennes écuries, logements pour les hôtes ou les aristocrates de passage.

Valeur de rareté +++

Valeur contextuelle +++

Valeur d'intégrité +

Potentiel d'évolution ++

Dénomination des immeubles

Liste des parcelles

- 370195 AR0019
- 370195 AR0185
- 370195 AR0184
- 370195 AR0180
- 370195 AR0016
- 370195 AR0543
- 370195 AR0542
- 370195 AR0516
- 370195 AR0319
- 370195 AR0433
- 370195 AR0517
- 370195 AR0498
- 370195 AR0499
- 370195 AR0044
- 370195 AR0043
- 370195 AR0046
- 370195 AR0042



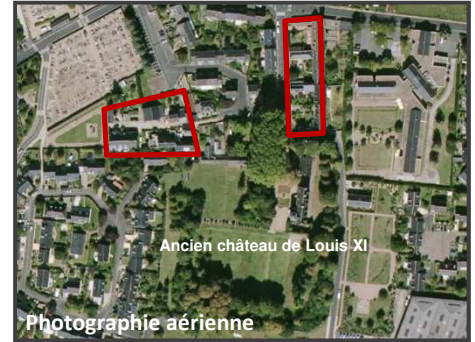
Rue du Plessis, maisons



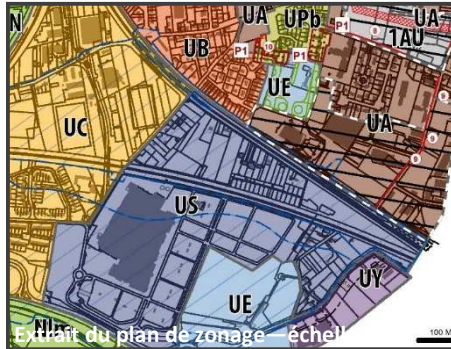
Rue du Plessis, maisons



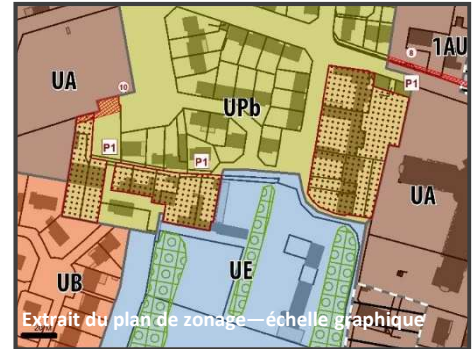
Impasse du Plessis, habitat rural



Photographie aérienne



Extrait du plan de zonage—échelle



Extrait du plan de zonage—échelle graphique

Prescriptions particulières

Forme

◆ Implantation

Afin de préserver la logique des cours : Les constructions nouvelles (extensions, annexes) devront obligatoirement être implantées le long des limites mitoyennes des parcelles, avec une accroche obligatoire du pignon sur rue. Une implantation différente peut être tolérée lorsque le bâtiment principal est implanté sur la rue.

◆ Volumétrie

Les volumes existants des constructions principales doivent être préservés et notamment la pente des toits.

◆ Hauteurs

La hauteur maximale des constructions nouvelles devra être inférieure de 3 mètres à la hauteur sous faitage du volume principal d'habitation.

Aspect

◆ Façade

Les ouvertures anciennes avec encadrement en pierre de taille ne peuvent pas être modifiées (élargies ou condamnées).

◆ Matériaux

Les matériaux employés doivent être conformes aux caractéristiques constructives du bâtiment d'origine. Les matériaux de substitution sont interdits et l'emploi du ciment est interdit sur les constructions anciennes. Les couvertures devront recevoir de la petite tuile plate traditionnelle ou de l'ardoise naturelle.

◆ Jardins, cours

Les cours existantes doivent être maintenues.

Abords

◆ Clôture, traitement des limites

Lorsque le bâtiment est construit en retrait de l'alignement, la clôture sera obligatoirement constituée d'un mur plein maçonné et enduit avec un mélange chaux/sable. Le couronnement du mur sera arrondi ou en pierres naturelles.

◆ Restauration, extension

Les façades des constructions anciennes devront être enduites avec un matériau respirant permettant l'évacuation par évaporation de l'humidité contenue dans les maçonneries. L'isolation thermique par l'extérieur est interdite, l'utilisation d'enduits écologiques isolants et respirants en façade est possible.

◆ Sols, équipements techniques

Les sols des cours devront être laissés perméables, hormis les chemins d'accès piéton (notamment pour les personnes à mobilité réduite). Des matériaux minéraux mais perméables : stabilité calcaire, pavés naturels, etc. sont à privilégier.

Rappel du rapport de présentation

Opération de lotissement du début du XXe siècle. Il s'agit de maisons destinées aux ouvriers des exploitations maraîchères. Constructions à rez-de-chaussée surélevées avec traitement des encadrements et de la corniche en briques. Mur de clôture dans le même registre avec les piliers qui alternent brique rouge et brune. Les constructions sont implantées en retrait à l'arrière d'une petite cour qui assure le lien avec l'espace public.



Rue du Doyenné, « maisons maraîchères »



Valeur de rareté +++

Valeur contextuelle +++

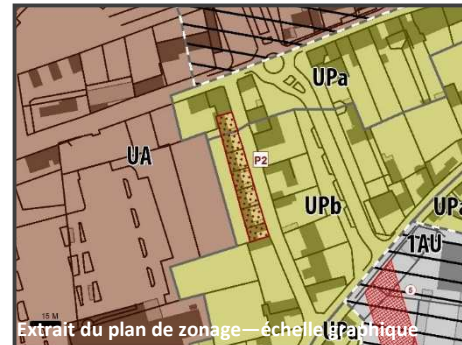
Valeur d'intégrité ++

Potentiel d'évolution

Dénomination des immeubles

Liste des parcelles

- 370195 AP0156
- 370195 AP0154
- 370195 AP0155
- 370195 AP0150
- 370195 AP0151
- 370195 AP0152
- 370195 AP0153
- 370195 AR0439



Extrait du plan de zonage—échelle graphique

Prescriptions particulièresForme

◆ Implantation

Les constructions nouvelles (extensions, annexes) seront obligatoirement implantées contre la limite parcellaire mitoyenne.

◆ Volumétrie

La largeur des extensions nouvelles ne pourra excéder la largeur des annexes (remises) existantes. La pente et la forme de toit devront être identiques à celles des volumes existants.

La modification du volume des bâtiments principaux est interdite.

◆ Hauteurs

Les constructions nouvelles ne devront pas excéder la hauteur des constructions annexes existantes.

Aspect

◆ Façade

La composition des façades (trois ouvertures, une porte centrale et deux baies) devra être maintenue.

Une fenêtre pourra éventuellement être transformée en porte si cela améliore la qualité du confort de l'habitation.

◆ Matériaux

L'utilisation du ciment est proscrite pour les enduits.

◆ Restauration, extension

Les encadrements en brique devront impérativement être conservés, restaurés ou éventuellement remplacés par des matériaux identiques.

Les isolations thermiques par l'extérieur sont interdites, l'utilisation d'enduits écologiques isolant et respirant en façade est possible.

Abords

◆ Clôture, traitement des limites

Les clôtures existantes doivent être maintenues ou restaurées. Les piliers doivent être impérativement conservés. La largeur des portails d'accès doit être conservée. Les enduits du mur de clôture devront permettre à la pierre naturelle de respirer.

◆ Jardins, cours

Les cours existantes doivent être maintenues.

◆ Sols, équipements techniques

3 Prieuré Sainte-Anne adossé à une maison

Rappel du rapport de présentation

Le prieuré Sainte-Anne est un ancien prieuré de chanoines réguliers de Saint-Augustin, dépendant du prieuré de Saint-Cosmes de La Riche. La chapelle fut probablement bâtie entre le XVe et le XVIe siècle et entièrement reconstruite dans le deuxième quart du XVIe. Le prieuré jouxtait le ruau Sainte-Anne qui reliait le Cher et la Loire, et un pont permettait d'enjamber le ruisseau à cet emplacement. Vendu comme bien national à la révolution, la chapelle fut convertie en maison d'habitation tandis que les bâtiments conventuels furent démolis. La chapelle existe encore aujourd'hui et présente des témoignages d'une architecture religieuse soignée du XVIe siècle, avec une voûte d'ogive et une charpente lambrissée.

La chapelle est adossée à une maison du fin 19^{ème} qui est par conséquent protégée.

Valeur de rareté +++

Valeur contextuelle ++

Valeur d'intégrité ++

Potentiel d'évolution +

Dénomination des immeubles

Liste des parcelles

• 370195 AN0141

• 370195 AN0752



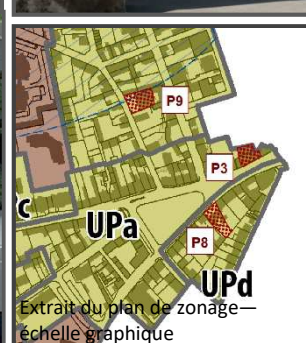
Place Sainte-Anne



Photo aérienne



Chapelle Sainte-Anne



Extrait du plan de zonage—
échelle graphique

Prescriptions particulières

Non réglementé

4 LOGIS RUE DU PLESSIS

Rappel du rapport de présentation

Bâtiment antérieur au XVIIe, dont la pente de toit témoigne de l'ancienneté. Il devait s'agir d'un logis seigneurial, siège d'un des nombreux fiefs qui occupaient autrefois les Varennes. Certaines menuiseries de la construction sont encore d'époque.

Valeur de rareté +++

Valeur contextuelle +++

Valeur d'intégrité +

Potentiel d'évolution +

Dénomination des immeubles

Liste des parcelles

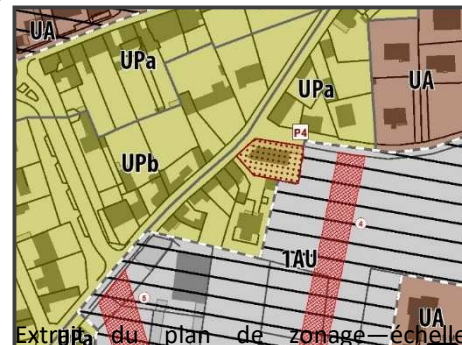
- 370195 AO0054



Rue du Plessis, vieux logis



Photographies



Extrait du plan de zonage échelle

Prescriptions particulières

Forme

◆ Implantation

◆ Volumétrie

La largeur des pignons ne pourra pas excéder 7 mètres. Les toitures doivent être formées de pentes (long-pans, ou croupe), dont la pente s'inspirera des pentes avoisinantes.

◆ Hauteurs

Les constructions nouvelles ne devront pas excéder la hauteur des constructions annexes existantes.

Aspect

◆ Façade

Les ouvertures anciennes seront maintenues (ouvertures hautes des façades gouttereaux). Les ouvertures en pignon pourront être modifiées afin de se rapprocher des proportions plus hautes que larges des baies traditionnelles. La cheminée doit être impérativement conservée.

◆ Matériaux

Les parties maçonnées en moellons devront être enduites avec un matériau respirant (chaux aérienne, enduit écologique chaux/chanvre, etc.). L'ardoise naturelle pourra être remplacée par de la petite tuile plate traditionnelle.

◆ Restauration, extension

Les isolations thermiques par l'extérieur sont tolérées, à condition que la corniche du bâtiment ne soit pas masquée et que le matériau de revêtement soit d'aspect minéral. Les cheminées seront impérativement conservées.

Abords

◆ Clôture, traitement des limites

Le mur maçonné existant doit être préservé, restauré et pourra éventuellement être modifié pour la création d'un portail dont la largeur ne pourra excéder 3 mètres.

◆ Jardins, cours

◆ Sols, équipements techniques

Rappel du rapport de présentation

Opération de lotissement de la seconde moitié du XIX^e siècle qui présente une grande cohérence dans l'organisation du parcellaire et de la trame bâti. Les habitations principales sont orientées Nord

-Est-/Sud-Ouest avec les pignons accrochés sur la rue. Constructions traditionnelles en moellons et pierre de taille, couverture en ardoises. Volumétrie à rez-de-chaussée (partie Ouest) étage (partie Est) et combles aménagés avec toiture long- pan ou à croupes. Petits jardins et registre de clôture avec mur bahut surmonté d'une grille ou mur plein.

Valeur de rareté +++

Valeur contextuelle +

Valeur d'intégrité ++

Potentiel d'évolution ++

Dénomination des immeubles

Liste des parcelles

- 370195 AN0328
- 370195 AN0329
- 370195 AN0325
- 370195 AN0324
- 370195 AN0323
- 370195 AN0322
- 370195 AN0321
- 370195 AN0320
- 370195 AN0310
- 370195 AN0311
- 370195 AN0312
- 370195 AN0313
- 370195 AN0314
- 370195 AN0315
- 370195 AN0316
- 370195 AN0317
- 370195 AN0318
- 370195 AN0319



Rue Jean Félix, perspective



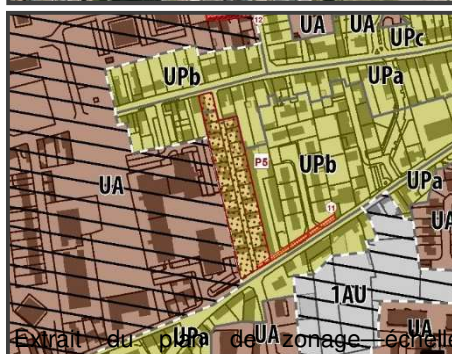
Rue Jean Félix, pignon à croupe



Photographie aérienne



Rue Jean Félix, transformation et



Extrait du plan de zonage

Prescriptions particulièresForme

◆ Implantation

Les constructions nouvelles devront obligatoirement être implantées suivant l'organisation traditionnelle de la parcelle :

- Pignons alignés sur rue dans un angle de parcelle ;
- Constructions en retrait sur toute la largeur de la parcelle.

◆ Volumétrie

La largeur des extensions nouvelles ne pourra excéder la largeur du pignon existant. La pente et la forme du toit du bâtiment existant doivent être conservées.

◆ Hauteurs

Les constructions nouvelles ne devront pas excéder la hauteur des constructions annexes existantes.

Aspect

◆ Façade

Les ouvertures devront être plus hautes que larges (s'inspirer des dimensions des baies existantes) et les encadrements de fenêtre devront être systématiquement marqués (pierre de taille, enduit en surépaisseur, matériaux plus contemporains pour les extensions, etc.).

◆ Matériaux

Les matériaux employés doivent être conformes aux caractéristiques constructives du bâtiment d'origine. Les matériaux de substitution sont interdits. L'emploi du ciment est interdit sur les constructions anciennes. Les annexes et extensions légères pourront être traitées avec des matériaux légers (bardage bois pose verticale ou parpaing enduit).

◆ Restauration, extension

Les restaurations des parties anciennes doivent être réalisées suivant les techniques constructives anciennes. Un élément plus récent (extension, annexe) sera traité avec des matériaux récents. Les isolations thermiques par l'extérieur sont interdites, l'utilisation d'enduits écologiques isolants et respirants en façade est possible.

Abords

◆ Clôture, traitement des limites

Les murs de clôture sur rue seront obligatoirement constitués de murs bahuts maçonnés surmontés d'une grille métallique de teinte soutenue ou d'un mur maçonné plein et enduit surmonté d'un chapeau arrondi.

◆ Jardins, cours

◆ Sols, équipements techniques
L'imperméabilisation des sols est limitée à 40% de la surface du jardin ou de la cour.

Rappel du rapport de présentation

Maison de maître du milieu du XIX^e siècle. Caractéristique d'une architecture bourgeoise qui prend modèle dans les pavillons des châteaux. Implantation en retrait de la rue, trois niveaux dont un comble sous une toiture à quatre pans. Composition de façade symétrique avec trois travées, dont la travée principale centrale marquée par la porte d'entrée. Un balcon sur la fenêtre centrale de l'étage et un traitement soigné des encadrements, de la corniche et de la lucarne centrale.

Valeur de rareté +++
Valeur d'intégrité +++

Valeur contextuelle ++
Potentiel d'évolution +

Dénomination des immeubles

Liste des parcelles

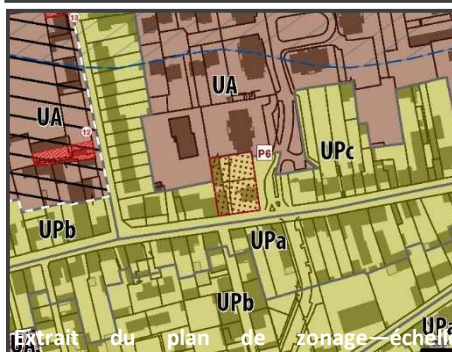
- 370195 AN0773
- 370195 AN0774
- 370195 AN1026
- 370195 AN1024
- 370195 AN1027
- 370195 AN1025



Rue de la mairie, maison bourgeoise



Photographie aérienne



Extrait du plan de zonage échelle 1:5000

**Prescriptions particulières**Forme

- ◆ **Implantation**
Les constructions nouvelles devront obligatoirement être implantées suivant l'organisation traditionnelle de la parcelle :
- accolées au pignon Ouest ;
- sur la limite parcellaire Nord.
- ◆ **Volumétrie**
Les extensions ne pourront être plus larges que la largeur du pignon existant.
- ◆ **Hauteurs**
Les constructions nouvelles seront obligatoirement à rez-de-chaussée avec toiture à pente ou toiture terrasse accessible.

Aspect

- ◆ **Façade**
La composition de la façade doit être impérativement conservée.
De nouveaux percements sont possibles en pignon à condition que les cheminées ne soient pas supprimées et que les dimensions des ouvertures soient proportionnelles aux dimensions des ouvertures existantes.
- ◆ **Matériaux**
- ◆ **Restauration, extension**
Les restaurations des parties anciennes doivent être réalisées suivant les techniques constructives anciennes. Les pierres des encadrements et des corniches doivent être restaurées ou remplacées par des matériaux de même nature (teinte, grain, porosité) afin d'éviter les désordres de remontées capillaires.

Abords

- ◆ **Clôture, traitement des limites**
Les murs de clôture sur rue seront obligatoirement constitués de murs bahuts maçonnés surmontés d'une grille métallique de teinte soutenue ou d'un mur maçonné plein et enduit surmonté d'un chapeau arrondi.
- ◆ **Jardins, cours**
La trame végétale du jardin actuel doit être conservée, renouvelée ou densifiée.
- ◆ **Sols, équipements techniques**

7 GRANDE PROPRIÉTÉ RUE DU DOYENNÉ

Rappel du rapport de présentation

Ancienne propriété avec logis seigneurial et tourelle d'escalier en façade, ajout d'un corps de bâtiment orienté au nord au XIXe siècle. La propriété est accompagnée de cours, de jardins et d'annexes diverses.

Valeur de rareté +++

Valeur contextuelle +++

Valeur d'intégrité ++

Potentiel d'évolution +

Dénomination des immeubles

Liste des parcelles

- 370195 AP0160
- 370195 AP0157
- 370195 AP0158
- 370195 AP0159



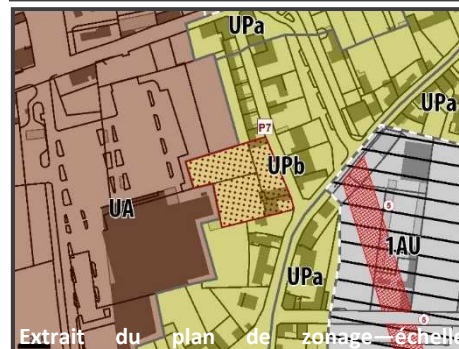
Rue du Doyenné



Rue Jean Félix, pignon à croupe



Photographie aérienne



Extrait du plan de zonage échelle

Prescriptions particulières

Forme

◆ Implantation

Les constructions nouvelles devront obligatoirement être implantées suivant l'organisation traditionnelle de la parcelle :
- sur la limite mitoyenne Ouest de la parcelle 157 ;
- sur les limites mitoyennes Sud et Est de la parcelle 159.

◆ Volumétrie

La largeur des extensions nouvelles ne pourra excéder la largeur du pignon existant. La pente et la forme du toit du bâtiment existant doivent être conservées.

◆ Hauteurs

La hauteur maximale des constructions nouvelles devra être inférieure de 3 mètres à la hauteur maximale des constructions existantes.

Aspect

◆ Façade

Les ouvertures devront être plus hautes que larges (s'inspirer des dimensions des baies existantes) et les encadrements de fenêtre devront être systématiquement marqués (pierre de taille, enduit en surépaisseur, matériaux plus contemporains pour les extensions, etc.).

◆ Matériaux

Les matériaux employés doivent être conformes aux caractéristiques constructives du bâtiment d'origine. Les matériaux de substitution sont interdits. L'emploi du ciment est interdit sur les constructions anciennes. Les annexes et extensions légères pourront être traitées avec des matériaux légers (bardage bois pose verticale ou parpaing enduit).

◆ Restauration, extension

Les restaurations des parties anciennes doivent être réalisées suivant les techniques constructives anciennes. Un élément plus récent (extension, annexe) sera traité avec des matériaux récents. Les isolations thermiques par l'extérieur sont interdites, l'utilisation d'enduits écologiques isolants et respirants en façade est possible.

Abords

◆ Clôture, traitement des limites

Les murs de clôture sur rue seront obligatoirement constitués de murs bahuts maçonnés pleins en moellons ou pierre de taille. Les piliers doivent être conservés.

◆ Jardins, cours

Les parcs, jardins et cours des parcelles 157 et 159 doivent être préservés.

◆ Sols, équipements techniques

Les cours doivent être traitées avec des matériaux perméables, les cheminements d'accès piéton pourront être réalisés avec des matériaux en dur comme du béton balayé ou désactivé.

8 MAISON DE MAÎTRE PLACE SAINTE-ANNE

Rappel du rapport de présentation

Maison de maître première moitié du XXe siècle. Variante du modèle de la maison bourgeoise. Implantation en retrait de la rue, trois niveaux dont un comble sous une toiture à long-pans. Composition de façade symétrique avec trois travées, dont la travée principale centrale marquée par la porte d'entrée et les travées latérales (fortes) par la présence de lucarnes symétrique Architecture soignée avec un vocabulaire décoratif intéressant : ferronneries, faïence, encadrements sculptés, etc.

Valeur de rareté ++

Valeur contextuelle +++

Valeur d'intégrité ++

Potentiel d'évolution +

Dénomination des immeubles

Liste des parcelles

- 370195 ZA0044



Place Sainte-Anne maison bourgeoise



Photographie aérienne



Extrait du plan de zonage

elle 9

Prescriptions particulières

Forme

◆ Implantation

Les constructions nouvelles devront obligatoirement être implantées suivant l'organisation traditionnelle de la parcelle :
- à l'arrière du bâtiment principal ;
- sur les limites parcellaires mitoyennes.

◆ Volumétrie

La volumétrie existante ne peut être modifiée.

◆ Hauteurs

Les constructions nouvelles seront obligatoirement à rez-de-chaussée avec toiture à pente ou toiture terrasse accessible.

Aspect

◆ Façade

La composition de la façade doit être impérativement conservée.
De nouveaux percements sont possibles en façade arrière à condition que le rythme des travées soit maintenu.
Les éléments de modénature (clés des linteaux), les ferronneries des balcons et les lambrequins des lucarnes doivent être conservés ou restaurés.

◆ Matériaux

Les éléments de décoration en façade (faïence) doivent être maintenus.

◆ Restauration, extension

Abords

◆ Clôture, traitement des limites

Le mur de clôture sur rue sera obligatoirement constitué d'un mur bahut maçonné surmonté d'une grille métallique de teinte soutenue.

◆ Jardins, cours

La trame végétale du jardin actuel doit être conservée, renouvelée ou densifiée.
La cour sur rue doit être maintenue.

◆ Sols, équipements techniques

Le sol de la cour sur rue sera imperméabilisé au maximum à 70% de la surface.

9 LA LAVERIE

Rappel du rapport de présentation

Ancienne laverie de l'hôpital de Tours, bâtiment à caractère industriel fin XIXe/début XXe siècle dont la volumétrie et la composition de façade renvoient à un vocabulaire singulier dans le paysage urbain. Structure à pan de bois et maçonnerie traditionnelle, le bâtiment a été largement remanié.

Valeur de rareté +++

Valeur contextuelle +++

Valeur d'intégrité +

Potentiel d'évolution +++

Dénomination des immeubles

Liste des parcelles

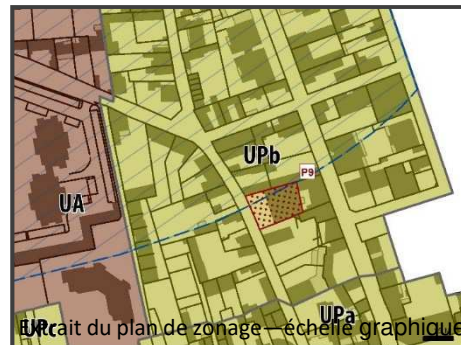
- 370195 AN0055



Rue du Port, ancienne laverie



Photographie aérienne



Extrait du plan de zonage — échelle graphique

Prescriptions particulières

Forme

- ◆ **Implantation**
Afin de préserver l'authenticité du volume, les extensions sont interdites.
- ◆ **Volumétrie**
Afin de préserver l'authenticité du volume, les extensions sont interdites.
La volumétrie existante ne peut être modifiée.
- ◆ **Hauteurs**

Aspect

- ◆ **Façade**
Le principe de composition de la façade doit être impérativement conservé : ouvertures larges à caractère industriel, trois travées.
- ◆ **Matériaux**
Les enduits seront de teinte claire (le blanc est proscrié), la structure bois doit rester apparente, ainsi que la pierre de taille des encadrements et des chaînes d'angle.
- ◆ **Restauration, extension**
Les matériaux anciens de la construction (pierre naturelle, structure bois) doivent être restitués dans le cas d'un projet de restauration ou réhabilitation.

Abords

- ◆ **Clôture, traitement des limites**
Le mur de clôture sur rue sera obligatoirement constitué d'un mur bahut maçonné surmonté d'une grille métallique de teinte soutenue pour maintenir les perspectives visuelles sur la façade du bâtiment.
- ◆ **Jardins, cours**
La cour sur rue doit être préservée et aménagée de façon qualitative.
- ◆ **Sols, équipements techniques**

10 MAISONS INDIVIDUELLES DES ANNÉES TRENTE ET QUARANTE

Rappel du rapport de présentation

Maisons individuelles construites dans les années trente et quarante, inspirées de l'architecture de villégiature (balnéaire et thermale). Souvent le pignon constitue la façade principale de la construction. Les façades sont composées, symétriques et comme les maisons étaient choisies sur catalogue, il arrive souvent que les maisons soient jumelées, sans être pour autant parfaitement identiques.

Valeur de rareté ++

Valeur contextuelle ++

Valeur d'intégrité +++

Potentiel d'évolution +

Dénomination des immeubles

Liste des parcelles

- 370195 AM0203
- 370195 AM0204
- 370195 AM0205
- 370195 AM0206
- 370195 AM0236
- 370195 AR0081
- 370195 AR0083
- 370195 AR0082



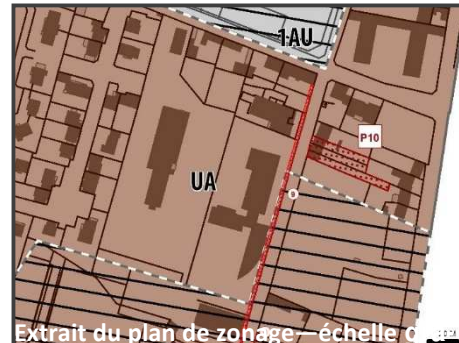
Rue de la Mairie, maison jumelées



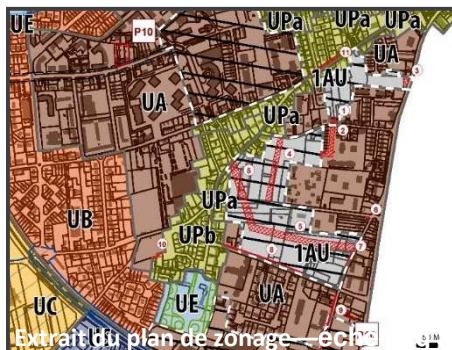
Rue de la Mairie, maisons jumelées



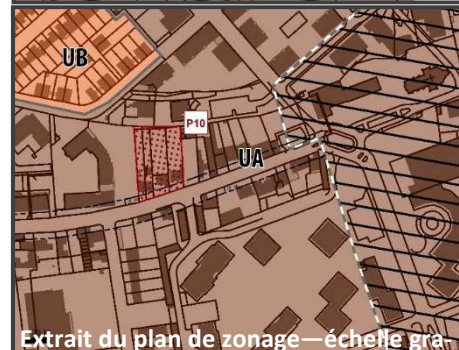
Rue de la Parmentière, immeuble années 40



Extrait du plan de zonage—échelle 0,000000



Extrait du plan de zonage—échelle 0,000000



Extrait du plan de zonage—échelle 0,000000

Prescriptions particulières

Forme

◆ Implantation

Les constructions nouvelles (extensions, annexes) devront obligatoirement être implantées à l'arrière du bâtiment principal afin de ne pas perturber la lecture de la façade principale et du front bâti composé.

◆ Volumétrie

Les extensions nouvelles ne pourront être plus larges que la construction principale existante afin de s'intégrer dans un principe de composition avec celle-ci.
Les toitures pourront être traitées avec des pentes, des terrassons zinc ou des toitures terrasses accessibles ou végétalisées.

◆ Hauteurs

Les constructions nouvelles ne devront pas excéder la hauteur sous bandeau ou égout du niveau habitable principal.

Aspect

◆ Façade

Toute modification de la façade principale devra s'inscrire dans le principe de composition de la façade existante, en conservant notamment le principe de symétrie, de correspondance et de dimension des ouvertures. La création d'une ouverture supplémentaire sera réalisée suivant les mêmes exigences.

◆ Matériaux

Les matériaux employés doivent s'inscrire dans une recherche de diversité de matières et de couleurs. Le dessin d'origine sera scrupuleusement respecté, tandis que l'aspect pourra évoluer à condition que la matière soit minérale : brique, enduit, céramique, terre cuite, etc. Le bois et les matériaux composites sont proscrits.

◆ Restauration, extension

Le dessin de la façade doit être conservé.

Les enduits pourront toutefois recevoir des teintes différentes de celles existantes (en restant dans une gamme soutenue et non saturée)

Abords

◆ Clôture, traitement des limites

Lorsque le bâtiment est construit en retrait de l'alignement, la clôture sera obligatoirement constituée d'un mur bahut maçonné surmonté d'une grille de teinte soutenue ou voisine des éléments de ferronnerie de la construction.

◆ Jardins, cours

◆ Sols, équipements techniques

11 FERME DU HAMEAU DE SAINT-COSMES

Rappel du rapport de présentation

Habitation rurale de la fin du XIXe siècle ou du début du XXe, présente les caractéristiques de l'ensemble bâti lié à une exploitation maraîchère. Deux volumes principaux avec couverture en long-pan. Un volume en rez-de-chaussée dédié à l'habitat et un volume secondaire transformé en habitation et dédié autrefois au stockage. Implantation Est-Ouest privilégiant l'orientation Sud de la façade principale. Annexes aveugles en façade Nord, cour fonctionnelle au Sud.

Valeur de rareté ++

Valeur contextuelle +++

Valeur d'intégrité ++

Potentiel d'évolution +

Dénomination des immeubles

Liste des parcelles

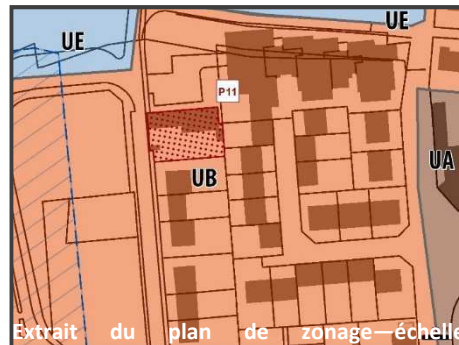
- 370195 AM0394



Rue Ronsard, Habitation



Photographie aérienne



Extrait du plan de zonage—échelle

Prescriptions particulières

Forme

◆ Implantation

Une construction nouvelle du type annexe devra être implantée sur la limite parcellaire Sud, tout en préservant un recul minimal d'au moins 4 mètres avec la façade principale du bâtiment.
Une extension peut être envisagée en retour d'équerre du bâtiment situé au Nord-Ouest de la parcelle.

◆ Volumétrie

Les pignons des constructions nouvelles ne pourront pas excéder 6 mètres de largeur et seront couvertes par au moins une pente.

Le volume des constructions existantes ne peut être modifié.

◆ Hauteurs

Les constructions nouvelles auront une hauteur maximale de R+C, sans pouvoir être plus hautes que les constructions existantes.

Aspect

◆ Façade

Les ouvertures existantes doivent être préservées. De nouveaux percements peuvent être réalisés, dans des proportions identiques à celles existantes.

◆ Matériaux

◆ Restauration, extension

Les encadrements des baies en briques et pierre doivent être impérativement conservés, restaurés ou éventuellement remplacés par des matériaux de même nature.

Abords

◆ Clôture, traitement des limites

La clôture maçonnée sur rue doit être préservée, ainsi que les piliers briques et pierre.

◆ Jardins, cours

La cour doit être préservée le long de la façade Sud des bâtiments.

◆ Sols, équipements techniques

12 FERMES ET LOGIS SEIGNEURIAUX ISOLÉS SUR LA PLAINE ALLUVIALE

Rappel du rapport de présentation

La Sauge, ancien fief et logis seigneurial du XVII ou XVIIIe siècle dépendant de la collégiale Saint-Martin à Tours. Architecture domestique rurale et seigneuriale, avec logis à l'étage sous hauts combles, tourelle d'escalier à pan de bois en façade, dépendances et communs.

La Balaterie (autrefois Balatrie), ferme importante (du XVIIe siècle), probablement lieu de résidence d'un seigneur local. Corps de logis avec étage, dépendances, grange à porche, nombreux remaniements du XIXe siècle.

Valeur de rareté +++

Valeur contextuelle +++

Valeur d'intégrité ++

Potentiel d'évolution ++

Dénomination des immeubles

Liste des parcelles

- 370195 AD0204
- 370195 AD0203
- 370195 AD0169
- 370195 AD0212
- 370195 AD0168
- 370195 AD0213
- 370195 AD0165
- 370195 AD0166
- 370195 AD0201
- 370195 AD0202
- 370195 AD0205
- 370195 AD0211
- 370195 AE0050
- 370195 AE0049
- 370195 AE0046
- 370195 AE0048
- 370195 AE0051



Route de Saint-Genouph, la Sauge



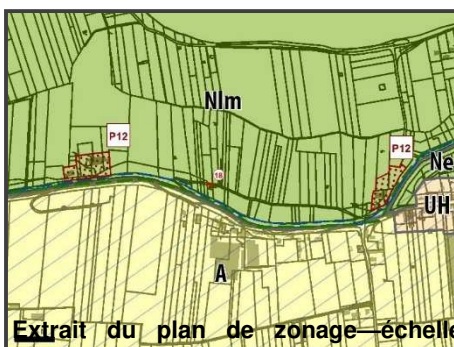
La Balaterie



La Balaterie, route de Saint-Genouph



Photographie aérienne



Extrait du plan de zonage échelle

Prescriptions particulières

Forme

◆ Implantation

Une construction nouvelle du type annexe devra être implantée en mitoyenneté avec un bâtiment existant, un retrait par rapport aux limites parcellaires est possible.

◆ Volumétrie

Les pignons des constructions nouvelles ne pourront pas excéder la largeur des pignons existants. Les constructions nouvelles seront couvertes par au moins une pente.

Le volume des constructions existantes ne peut être modifié.

◆ Hauteurs

Les constructions nouvelles auront une hauteur maximale de R+C, sans pouvoir être plus hautes que les constructions existantes.

Aspect

◆ Façade

Les ouvertures existantes doivent être préservées. De nouveaux percements peuvent être réalisés, dans des proportions identiques à celles existantes

◆ Matériaux

Les matériaux traditionnels doivent être préservés : tuiles plates, pierre de taille, moellons hourdis à la chaux, etc. Dans le cas de nouveaux percements en façade, seuls des matériaux traditionnels équivalents à ceux déjà en place peuvent être employés.

◆ Restauration, extension

Les encadrements des baies en bois et/ou pierre doivent être impérativement conservés, restaurés ou éventuellement remplacés par des matériaux de même nature.

Abords

◆ Clôture, traitement des limites

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie bocagère ou champêtre d'essences mixtes et variées doublée d'un grillage à mailles souples de teinte sombre.

◆ Jardins, cours

La cour doit être préservée, le caractère rural et paysager doit prévaloir aux aménagements des espaces extérieurs. Un jardin paysager structuré est toutefois possible.

◆ Sols, équipements techniques

Les sols doivent rester perméables à l'eau. Des revêtements minéraux de type grave calcaire stabilisé sont possibles.

13 VILLAGE DES DEVALLERIES

Rappel du rapport de présentation

Les Devalleries, ancien village (43 habitants en 1880) agricole de la plaine alluviale comportant des architectures rurales remarquables avec notamment des grandes granges à porche, un pavillon remarquable avec une lucarne XVII^e siècle et des ensembles bâtis ruraux sur cours fermées dans la plaine.



Les Pavillons



Valeur de rareté +++

Valeur contextuelle +++

Valeur d'intégrité ++

Potentiel d'évolution ++

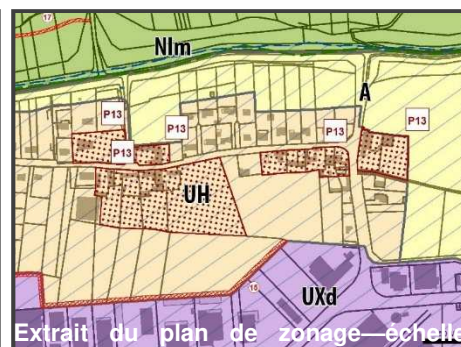
Dénomination des immeubles

Liste des parcelles

• 370195 AC0455	• 370195 AC0146
• 370195 AC0178	• 370195 AC0795
• 370195 AC0794	• 370195 AC0175
• 370195 AC0796	• 370195 AC1094
• 370195 AC0181	• 370195 AC0135
• 370195 AC0810	• 370195 AD0126
• 370195 AC0815	• 370195 AC0456
• 370195 AC0183	• 370195 AC0561
• 370195 AC0179	• 370195 AC0143
• 370195 AC0177	• 370195 AC0816
• 370195 AC0176	• 370195 AC0774
• 370195 AC0454	• 370195 AC0503
• 370195 AC0562	• 370195 AD0124



Photographie aérienne



Extrait du plan de zonage—échelle

Prescriptions particulières

Forme

◆ Implantation

Une construction nouvelle du type annexe devra être implantée en mitoyenneté avec un bâtiment existant ou sur une limite parcellaire.
Dans le cas d'une construction ancienne sur cour fermée, toute extension ou annexe doit être implantée suivant la logique d'organisation des bâtiments autour de la cour.

◆ Volumétrie

Les pignons des constructions nouvelles ne pourront pas excéder la largeur des pignons existants. Les constructions nouvelles seront couvertes par au moins une pente.
Le volume des constructions existantes ne peut être modifié.

◆ Hauteurs

Les constructions nouvelles auront une hauteur maximale de R+C, sans pouvoir être plus hautes que les constructions existantes.

Aspect

◆ Façade

Les ouvertures existantes anciennes doivent être préservées. De nouveaux percements peuvent être réalisés, dans des proportions identiques à celles existantes et de préférence en façade arrière.
Sur le volume en pavillon du XVII^e siècle, la façade doit être intégralement préservée, aucun nouveau percement n'est autorisé.

◆ Matériaux

Les matériaux traditionnels doivent être préservés : tuiles plates, pierre de taille, moellons hourdis à la chaux, etc. Dans le cas de nouveaux percements en façade, seuls des matériaux traditionnels équivalents à ceux déjà en place peuvent être employés.

◆ Restauration, extension

Le volume de la construction en pavillon (du XVII^e siècle) doit être impérativement restauré et restitué suivant ses dispositions d'origine.
Les encadrements des baies en pierre doivent être impérativement conservés, restaurés ou éventuellement remplacés par des matériaux de même nature.

Abords

◆ Clôture, traitement des limites

Les clôtures seront obligatoirement constituées
- Sur rue : d'un mur plein maçonné avec parement moellons dont la hauteur s'accordera aux murs anciens existants ;
- Sur limite séparative : d'une haie bocagère ou champêtre d'essences mixtes et variées doublée d'un grillage à mailles souples de teinte sombre.

◆ Jardins, cours

Les cours doivent être préservées, le caractère rural et paysager doit prévaloir aux aménagements des espaces extérieurs. Un jardin paysager structuré est toutefois possible dans la mesure où celui-ci s'inscrit dans la composition rurale de la ferme (corps de ferme, cour, parc, etc.).

◆ Sols, équipements techniques

Les sols doivent rester perméables à l'eau. Des revêtements minéraux de type grave calcaire stabilisé sont possibles.

14 PORT CORDON

Rappel du rapport de présentation

Hameau, puis ancien fief mentionné dès le Xe siècle, relevant de la seigneurie de Semblançay puis du château royal du Plessis et appartenait autrefois à plusieurs institutions religieuses : d'abord à l'abbaye Saint-Julien, puis au Chapitre de Saint-Martin à Tours et enfin aux Jésuites au XVIIIe siècle. Un pont, détruit au XVIIIe siècle, existait pour franchir le Cher. Le lieu regroupe des architectures rurales remarquables avec plusieurs logis seigneuriaux. L'un des bâtiments possède une charpente en carène de bateau renversé.

Valeur de rareté +++

Valeur contextuelle +++

Valeur d'intégrité +

Potentiel d'évolution ++

Dénomination des immeubles

Liste des parcelles

- 370195 AH0484
- 370195 AH0483
- 370195 AH0103
- 370195 AH0297
- 370195 AH0298
- 370195 AH0284
- 370195 AH0287
- 370195 AH0102
- 370195 AH0308
- 370195 AH0309



Charpente en carène de bateau



Port-Cordon



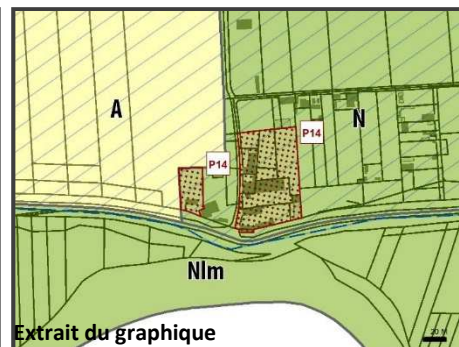
Port-Cordon



Extrait de la carte d'Etat-Major (1820-1866)



Photographie aérienne



Extrait du graphique

Prescriptions particulières

Forme

◆ Implantation

Une construction nouvelle du type annexe devra être implantée en mitoyenneté avec un bâtiment existant ou sur une limite parcellaire.

Dans le cas d'une construction ancienne sur cour fermée, toute extension ou annexe doit être implantée suivant la logique d'organisation des bâtiments autour de la cour.

◆ Volumétrie

Les pignons des constructions nouvelles ne pourront pas excéder la largeur des pignons existants. Les constructions nouvelles seront couvertes par au moins une pente.

Le volume des constructions existantes ne peut être modifié.

◆ Hauteurs

Les constructions nouvelles auront une hauteur maximale de R+C, sans pouvoir être plus hautes que les constructions existantes.

Aspect

◆ Façade

Les ouvertures existantes anciennes doivent être préservées. De nouveaux percements peuvent être réalisés, dans des proportions identiques à celles existantes et de préférence en façade arrière.

Un système de passerelle peut être installé pour permettre une jonction avec l'ancienne levée.

◆ Matériaux

Les matériaux traditionnels doivent être préservés : tuiles plates, pierre de taille, moellons hourdis à la chaux, etc. Dans le cas de nouveaux percements en façade, seuls des matériaux traditionnels équivalents à ceux déjà en place peuvent être employés.

◆ Restauration, extension

Les encadrements des baies en bois et pierre doivent être impérativement conservés (en particulier les linteaux arqués), restaurés ou éventuellement remplacés par des matériaux de même nature.

Abords

◆ Clôture, traitement des limites

Les clôtures seront obligatoirement constituées

- Sur rue : d'un mur plein maçonné avec parement moellons dont la hauteur s'accordera aux murs anciens existants

- Sur limite séparative : d'une haie bocagère ou champêtre d'essences mixtes et variées doublée d'un grillage à mailles souples de teinte sombre.

◆ Jardins, cours

Les cours doivent être préservées, le caractère rural et paysager doit prévaloir aux aménagements des espaces extérieurs. Un jardin paysager structuré est toutefois possible dans la mesure où celui-ci s'inscrit dans la composition rurale de la ferme (corps de ferme, cour, parc, etc.).

◆ Sols, équipements techniques

Les sols doivent rester perméables à l'eau. Des revêtements minéraux de type grave calcaire stabilisée sont possibles.

15 HAMEAU DES MINIMES

Rappel du rapport de présentation

Hameau construit contre l'ancienne levée du Cher à proximité de l'ancien Couvent des Minimes (couvent fondateur de l'ordre). Probablement lieu de résidence des laïcs qui travaillent à proximité du Couvent. La plupart des bâtiments étaient présents sur le cadastre napoléonien, mais plusieurs remaniements ont profondément modifié l'aspect d'origine, notamment les volumes. Aujourd'hui isolé du tissu urbain dense, le hameau est un témoignage d'un usage passé des terres maraîchères et probablement de l'attractivité du couvent.

Valeur de rareté +++

Valeur contextuelle +++

Valeur d'intégrité +

Potentiel d'évolution ++

Dénomination des immeubles

Liste des parcelles

- 370195 AS0039
- 370195 AS0040
- 370195 AS0041
- 370195 AS0042
- 370195 AS0034
- 370195 AS0036
- 370195 AS0033



Ancienne cour de ferme, hameau des Minimes



Hameau des Minimes



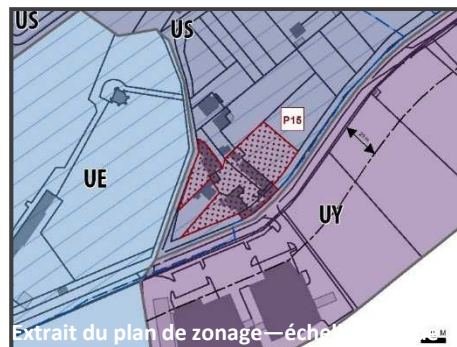
Hameau des Minimes depuis l'ancienne levée



Extrait du cadastre napoléonien (1808)



Photographie aérienne



Extrait du plan de zonage — échelle

Prescriptions particulières

Forme

◆ Implantation

Une construction nouvelle du type annexe devra être implantée en mitoyenneté avec un bâtiment existant.

◆ Volumétrie

Les pignons des constructions nouvelles ne pourront pas excéder la largeur des pignons existants. Les constructions nouvelles seront couvertes par au moins une pente.

◆ Hauteurs

Les constructions nouvelles auront une hauteur maximale de R+C, sans pouvoir être plus hautes que les constructions existantes.

Aspect

◆ Façade

Les ouvertures existantes anciennes doivent être préservées. De nouveaux percements peuvent être réalisés, dans des proportions identiques à celles existantes. Les ouvertures dénaturées pourront être restituées.

◆ Matériaux

Les Matériaux traditionnels doivent être préservés : tuiles plates, pierre de taille, moellons hourdis à la chaux, etc. Dans le cas de nouveaux percements en façade, seuls des matériaux traditionnels équivalents à ceux déjà en place peuvent être employés.

◆ Restauration, extension

Les encadrements des baies en bois et pierre doivent être impérativement conservés (en particulier les linteaux arqués), restaurés ou éventuellement remplacés par des matériaux de même nature.

Abords

◆ Clôture, traitement des limites

Les clôtures sur rue seront obligatoirement constituées d'un mur plein maçonné avec parement moellons dont la hauteur s'accordera aux murs anciens existants

◆ Jardins, cours

La cour doit être préservée, le caractère rural et paysager doit prévaloir aux aménagements des espaces extérieurs.

◆ Sols, équipement techniques

Les sols doivent rester perméables à l'eau. Des revêtements minéraux de type grave calcaire stabilisé sont possibles.