

SAINT-AVERTIN

PLU

MODIFICATION N°1

PLAN LOCAL D'URBANISME



3.1 RÉGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Métropolitain du 23/05/2022

ville de
Saint-Avertin

Département de l'Indre et Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

Sommaire

ZONE UA	2
ZONE UB	17
ZONE UC	38
ZONE UP	51
ZONE UH	70
ZONE UE.....	77
ZONE UX	85
ZONE 1AUe	95
ZONE AU	103
ZONE N	109

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone UA coïncide avec le centre-ville historique de Saint-Avertin installé dans la vallée, entre le coteau et la route départementale n°976 (RD976). Elle se caractérise par une diversité des fonctions urbaines et un aspect minéral dominant excepté le long du coteau et en rive nord de la RD976 qui longe le Cher.

La zone UA est composée de trois secteurs :

Un secteur UAa

Il correspond à la partie la plus ancienne du centre-ville constituée autour de la rue de Rochepinard, reconnaissable à son tissu bâti contigu de type "maison de ville" qui inclut parfois des activités commerciales ou de services en rez-de-chaussée. L'implantation des constructions est majoritairement à l'alignement des emprises publiques. Les hauteurs sont variables majoritairement à R+1+C. Ponctuellement des bâtiments sont plus hauts, c'est par exemple le cas de l'entrée nord dans ce centre historique par la rue de Rochepinard, en rive est. Les objectifs y sont de :

- ⇒ maintenir le caractère mixte, notamment pour garder et encourager les commerces et services (au service de l'intensité urbaine)
- ⇒ conserver et valoriser le patrimoine bâti
- ⇒ favoriser la réhabilitation des logements dans le respect des volumétries et aspects existants
- ⇒ aérer les cœurs d'îlot
- ⇒ encourager le renouvellement et la structuration de l'îlot bâti nord-ouest de la rue Rochepinard-quai Carnot.

Un secteur UAb correspond aux extensions est et ouest sur secteur UAa. Le tissu bâti est plus récent, plus hétéroclite constitué d'îlots qui ont récemment mutés pour laisser place à des ensembles collectifs. Les hauteurs du bâti sont variables oscillant entre R+1+C et R+3. Quelques îlots peu qualitatifs restent mutables dans ce secteur. Les objectifs y sont de :

- ⇒ favoriser une mixité fonctionnelle et sociale
- ⇒ accompagner le renouvellement urbain
- ⇒ encourager la structuration des entrées de ville en permettant la constitution de façades urbaines (entrée ouest)

Un secteur UAp, le long de la rue de Grandmont, est caractérisé par des petites maisons en R+C. L'objectif est d'en préserver l'aspect et les volumétries.

La zone UA est affectée d'une servitude de logement social au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

La zone UA est couverte par le périmètre de protection des monuments historiques.

La zone UA est en grande partie couverte par le PPRI.

La zone UA est exposée au risque de mouvements de terrain.

AVERTISSEMENT

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 naturels prévisibles d'inondation, servitude d'utilité publique, faisant partie des annexes du PLU. **Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.**

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains en annexe et plan de zonage pour information), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions spéciales peuvent être édictées par l'architecte des bâtiments de France.

Définitions :

Annexe : constructions disjointes de la construction principale. Sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.

Extension : toute construction accolée à une autre (y compris garage, préau, ...).

UA-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non compatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les opérations susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrains.
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- Toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI.

UA-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.

Les extensions des installations classées pour la protection de l'environnement existantes sont autorisées à condition de ne pas augmenter les nuisances.

En cas de réalisation d'un programme d'au moins quatre logements, un pourcentage de 25 % de ce programme (arrondi supérieur à partir de 0,5 et arrondi inférieur en dessous) doit être affecté à des logements sociaux.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée sous réserve des dispositions du PPRI.

UA-ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis une voie ouverte au public.

Voirie : La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique 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.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent :

- permettre d'assurer en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite,
- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables

UA-ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire.

Eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eau pluviale. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées ou vers l'installation d'assainissement autonome.

Eaux pluviales

- Si un réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.

- Si le réseau public n'existe pas ou est connu comme étant insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services techniques peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.

Sous-sols : Pour prévenir les risques d'inondation des sous-sols, notamment en cas de fortes pluies, il devra être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau ou au réseau.

3. RÉSEAUX DIVERS

Sauf impossibilité technique, l'enfouissement de tous les réseaux est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir les emplacements adaptés pour les communications numériques.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UA-ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR

UA-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Emprise de voirie : surface occupée par la chaussée et les trottoirs

1. RÈGLES GÉNÉRALES

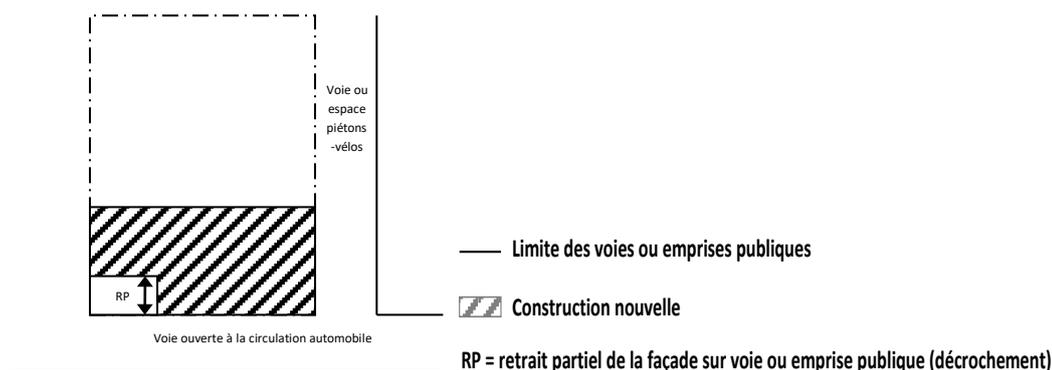
Les constructions doivent être implantées à l'alignement des emprises de voiries publiques ou privées existantes ou à créer.

2. EXCEPTIONS

Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire et des considérations architecturales et techniques, une implantation différente peut être autorisée lorsqu'elle participe à la mise en valeur d'un projet et à son insertion dans le bâti environnant ou au traitement de la rue. A cet effet, des décrochements sont possibles pour rompre la monotonie d'un linéaire de façade, pour marquer une entrée d'immeuble, pour traiter de façon originale les angles d'îlots, pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée.

Dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillies par rapport à la limite du domaine public.

Schéma UA-6



Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport à l'alignement défini en UA6.1 pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU BD PAUL DOUMER

Le long du boulevard Paul Doumer, depuis la rue de la Plage jusqu'à l'allée des Mariniers, les constructions devront s'aligner sur les constructions existantes.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport à l'alignement défini en UA6.1 pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

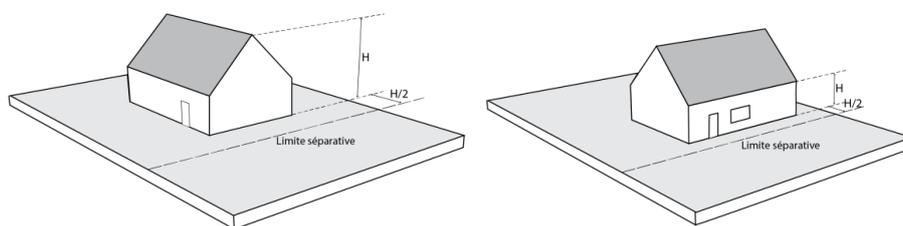
UA-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation de la construction doit concourir à la préservation et la mise en valeur de la structure urbaine du centre-bourg.

Les constructions peuvent être implantées soit :

- **sur la ou les limites séparatives**
- éloignées des limites séparatives avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment pris en tout point de la construction (schéma UA-7) sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Schéma UA-7



Les extensions de constructions existantes non conformes à la présente règle peuvent être autorisées dans le prolongement et dans la limite du gabarit de la construction existante.

Piscines et locaux techniques associés doivent être implantés à une distance minimale 3 mètres des limites séparatives.

L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peut, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale et s'implanter à partir de 0,5 mètre de la limite séparative.

L'implantation à l'identique lors de la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée.

UA-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

UA-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Emprise au sol : c'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 rampes d'accès au sous-sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière. Une emprise au sol supérieure peut être autorisée jusqu'à 70% dans le cadre d'une opération incluant la réalisation de logements locatifs sociaux.

La reconstruction sur une emprise à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée sous réserve des dispositions du PPRI.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

UA-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est prise 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. Lorsque la hauteur est exprimée en nombre de niveaux, cela s'entend en niveaux de planchers habitables au-dessus du sol naturel ou remanié.

La hauteur des constructions est prise 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. Lorsque la hauteur est exprimée en nombre de niveaux, cela s'entend en niveaux de planchers habitables au-dessus du sol naturel.

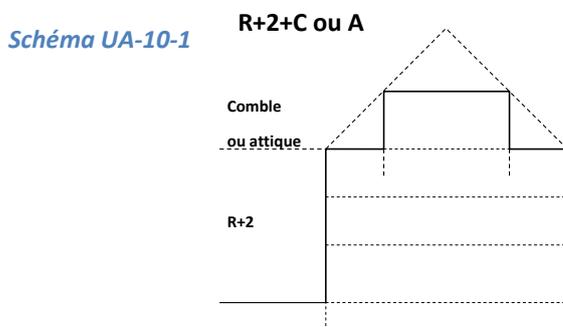
Attique : dernier étage qui termine le haut d'une façade situé en retrait d'un mètre au moins des façades, et qui n'a ordinairement que la moitié ou les deux tiers de l'étage inférieur

1. DANS LE SECTEUR UAa

La hauteur maximale des constructions est de :

R+1+C (rez-de-chaussée + un étage + comble aménageable ou non) ou R+1+A (rez de chaussée + un étage + un attique (étage supérieur construit en retrait de la façade)

A l'entrée Ouest de la rue de Rochepinard (2,4,6 rue Sadi Carnot et 26-28 rue de Rochepinard ou parcelles BZ89, BZ90, BZ91, BZ92, BZ93, BZ94, BZ95, BZ98, BZ99, BZ101) la hauteur maximum est portée à R+2+C (rez-de-chaussée + deux étages avec comble aménageable ou non) ou R+2+A (rez-de-chaussée + deux étages + un attique) (schéma UA-10-1).



2. DANS LE SECTEUR UAb:

Le long du boulevard Paul Doumer :

La hauteur maximale des constructions est de :

- en façade avant : R+2+C (rez-de-chaussée + deux étages avec comble aménageable ou non) ou R+2+A (rez de chaussée + deux étages + un attique) à compter du niveau de la voirie pour les façades nord des immeubles.

- en façade arrière : R+3+C (rez-de-chaussée + trois étages avec comble aménageable ou non) ou R+2+A (rez de chaussée + deux étages + un attique) ou R+3+A (rez de chaussée + trois étages + un attique) à compter du niveau du terrain naturel avant travaux pour les façades sud des immeubles.

Dans le reste du secteur :

La hauteur maximale des constructions est de : R+2+C (rez-de-chaussée + deux étages avec comble aménageable ou non) ou R+2+A (rez de chaussée + deux étages + un attique) - cf. Schéma UA-10-1

3. DANS LE SECTEUR UAP :

La hauteur maximale des constructions est de : R+C (rez-de-chaussée + comble aménageable ou non)

4. POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages et installation techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et équipements publics.

Une hauteur supérieure peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.

Annexes:

La hauteur maximale des annexes de plus de 15 m² ne pourra excéder 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de tout point du sol naturel avant travaux.

UA-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1. RÈGLE GÉNÉRALE

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

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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 (le PVC présente peu de qualité).

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

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est décrit dans les points suivants, 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 ;
- 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.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, sauf si le terrain est situé en zone inondable. En particulier dans le cas d'une inscription dans une pente, sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité, la construction doit épouser la pente éventuelle (schéma UA-11-1).

Schéma UA-11-1



Volumétrie

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

2. FAÇADES

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts.

Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleurs vives ou inhabituelles ce qui est souvent le cas des matériaux métalliques).

Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Dans le traitement de la façade, il est recommandé de faire apparaître une hiérarchisation des fonctions. A ce titre les soubassements et les hauteurs d'étages peuvent notamment être soulignés.

Les façades en pignon, seront dans la mesure du possible percées de baies, notamment celles situées à l'angle de deux voies.

Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.

Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment selon les mêmes exigences que celles établies pour les constructions (le fibrociment, la tôle ondulée ne présentent pas de qualité d'aspect suffisant).

Restauration des bâtiments anciens

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. La restauration devra conserver ou rétablir les éléments de modénature d'origine tels que les soubassements, bandeaux, corniches, linteaux-tableaux et appuis de fenêtres, appareillages et joints des pierres de taille.

Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

3. SOUS – SOLS

En cas de sous-sol il devra être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau.

Soubassements

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée serait plus haut que le terrain naturel, la hauteur maximale du niveau fini de ce rez-de-chaussée ne devra pas excéder une hauteur moyenne de **0,60 m** de tout point du sol naturel avant travaux ; des adaptations pourront être envisagées en fonction de la configuration du terrain et de la conception de la construction ou pour s'adapter aux contraintes du PPRI.

Pour le rattrapage du terrain naturel, si des pentes de terre s'avéraient trop importantes, le soubassement devra être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'embranchement, de terrasse, de petit escalier avec perron.

4. ANNEXES

Les projets d'annexes pourront être acceptés sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement (volumétrie, positionnement, matériaux).

Notamment, les annexes de plus de 15 m² à usage de garages, remises, préaux, ateliers ... devront être traitées avec soin et avec des matériaux de qualité (pvc, tôle, matériaux préfabriqués ne sont pas considérés comme des matériaux de qualité) et en harmonie avec l'aspect extérieur de la construction principale.

5. TOITURES

Dispositions particulières aux secteurs UAa et UAp

Les toitures devront comporter entre 2 pans et 4 pans maximum. La pente générale doit être au minimum de 40° pour les bâtiments principaux et de 20° minimum pour les annexes. Des adaptations sont possibles en fonction de l'option architecturale adoptée, notamment pour des parties traitées en verrières, les vérandas, des parties de toiture courante, pour des extensions de bâtiments existants et en cas d'adossement à un bâtiment existant comportant une toiture à pente.

L'usage des toitures terrasses doit être partiel : une toiture terrasse peut-être mise en place pour couvrir un volume construit secondaire faisant la jonction entre deux bâtiments, dans le cas d'adossement au coteau.

Dispositions particulières au secteur UAb

Les toitures devront comporter 2 pans minimum.

L'usage des toitures terrasses doit être partiel : une toiture terrasse peut-être mise en place pour couvrir un volume construit secondaire faisant la jonction entre deux bâtiments, dans le cas d'adossement au coteau.

Dans l'ensemble de la zone

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en harmonie avec les bâtiments situés à proximité.

Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

Les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration (proportion, ton de couleur...) dans la toiture et d'un traitement non réfléchissant.

Les couvertures de piscine en matériaux translucides rigides présentant des qualités de tenue dans le temps sont autorisées.

6. OUVERTURES ET PERCEMENTS

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

Pour les nouvelles constructions, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions. Il en est de même pour les rénovations de constructions existantes de caractère.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

7. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les dispositifs techniques tels que climatiseurs, pompes à chaleur, groupes réfrigérants, etc. ne sont autorisés que s'ils sont équipés de système antibruit et positionnés de manière à n'émettre aucune nuisance sonore en limite de propriété.

Ils doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact visuel 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 ...).

8. CLÔTURES

En bordure d'espace public

Elles sont soumises aux mêmes conditions d'aspect des matériaux et de finitions que les façades.

Elles doivent être conçues en harmonisation avec la construction principale

Tous les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) seront intégrés dans la clôture, et selon la logique de composition de l'ensemble.

Les clôtures sont limitées en hauteur à 1,80m et peuvent être constituées :

- soit d'un mur maçonné de forme et d'aspect traditionnels,
- soit d'un muret (0,8 m de haut maximum) surmonté d'un dispositif à claire-voie doublé ou non d'une haie vive.

Une hauteur supérieure peut être autorisée (maximum 2 m) sous réserve d'une justification technique et architecturale.

Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées. Ainsi la démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès, ou pour une meilleure gestion de l'espace public, ou pour construire un bâtiment à l'alignement, ou, par nécessité liée à la gestion du risque inondation ou encore en cas de péril.

UA-ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

1. RÈGLE GÉNÉRALE

Constructions neuves ou création de logement(s) supplémentaire(s) dans le bâti existant

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies et parkings publics.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction ou de la création de logement(s) supplémentaire(s) dans construction existante, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage, notamment dans le cas de bâtiment à usage professionnel.

Pour les projets de réhabilitation portant création de logements supplémentaires, en cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, les obligations en matière de stationnement pourront être satisfaites par la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé dans un rayon de 500 m du terrain d'assiette ou la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres.

NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Habitat collectif

- 1 place par logement locatif social,
- 1,2 parking ou garage par logement y compris les chambres louées ou meublées jusqu'au type 3,
- 1,5 parking ou garage par logement pour les types 4,
- 2 parkings ou garages par logement pour les autres.

Locaux à usage de bureaux ou de commerces

- 50 % de la surface de planchers à construire calculée hors tout.

Locaux à usage d'ateliers et d'entrepôts :

- 10 % de la surface de planchers à construire calculée hors tout.

Les places de stationnement doivent être équipées d'une installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride selon la réglementation en vigueur.

2. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires pour les bâtiments neufs d'habitation et d'activités selon la réglementation en vigueur. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

UA-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

Rappel : les espaces boisés classés repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article R421-23 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus suivants l'article R421-23-2 du même code.

Espaces libres : correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

Dans le cadre du développement durable, le choix d'essences majoritairement locales est privilégié et une diversification est encouragée. Les essences présentant un fort pouvoir allergisant doivent être évitées au maximum.

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés et plantations existantes

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être conservés dans toute la mesure du possible. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés pour des raisons sanitaires, ou encore des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière), et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement d'essence équivalente lorsque cela est possible au regard de ces derniers critères .

Dans la mesure du possible, le maintien des, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Les espaces libres en cœur d'îlots seront valorisés.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Des plantations peuvent être imposées le long des voies de circulation.

Plantations sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Dans la mesure du possible le traitement au sol sera perméable.

Espaces verts à créer

Lors de la réalisation d'une construction, il sera planté au moins un arbre "haute tige" pour 200 m² de terrain.

La plantation d'arbres de hautes tiges à moins de 10 mètres de la tête de coteau est interdite.

UA-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone UB regroupe les espaces bâtis à dominante résidentielle qui se sont développés sur le plateau. Il s'agit principalement d'un habitat individuel de R+C à R+1+C, de densité moyenne, ponctué de quelques opérations d'habitat collectif. Les objectifs généraux y sont de favoriser la mixité tout en maintenant la structure urbaine actuelle en évitant les densifications excessives. Par ailleurs les principaux enjeux sont liés à la requalification des espaces publics et notamment celle du réseau de voiries secondaires afin de développer les circulations douces et d'accentuer la présence du végétal.

La zone UB comprend 6 secteurs définis pour tenir compte des caractéristiques du tissu bâti qui nécessitent des règles adaptées :

Le secteur UB strict correspond à l'habitat pavillonnaire traditionnel bâti à R+C ou R+1 de densité moyenne.

Le secteur UBb correspond à l'est du territoire communal de très faible densité bâtie et formant transition entre les hameaux anciens et les zones naturelles (boisement côté Larçay – corridor écologique). Egalement, cela concerne la partie centrale récemment bâtie du lieu-dit du Pavillon, qui constitue une « transition » entre le boisement au nord et la maison de maître et son parc sur le lieu-dit de la rougerie au sud. Ces espaces tampons sont à préserver.

Le secteur UBc correspond à une opération d'habitat dont la structure bâtie et paysagère spécifique (maisons à R+C, végétal très présent) est maintenue (secteur du Nouveau Bois).

Les secteurs UBℓ et UBla correspondent à des parties de territoire mutables rapidement dans lesquelles devra être introduite la diversité de l'habitat au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

Le secteur UBℓb correspond la partie Sud/Ouest du site de la Houssaye, à l'angle de la rue du Grand Cèdre et de l'avenue du Général de Gaulle avec des dispositions particulières relatives à la diversité de l'habitat au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

Deux orientations d'aménagement concernent le secteur UBℓ (les Girardières et le Puit Coellier).

Le secteur UBz correspond à une zone urbaine d'habitat mixte comportant des équipements, de l'habitat individuel et du logement collectif de R+1+C à R+2 (ZAC L'Ormeau - Les Tailles).

La zone UB est couverte en partie par le périmètre de protection des monuments historiques.

Une partie de la zone UB, située dans la vallée, est couverte par le PPRi.

La zone UB est en partie exposée aux risques de mouvements de terrain.

AVERTISSEMENT

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 naturels prévisibles d'inondation, servitude d'utilité publique, faisant partie des annexes du PLU. **Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.**

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains en annexe et plan de zonage pour information), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions spéciales peuvent être édictées par l'architecte des bâtiments de France.

Définitions :

Annexe : constructions disjointes de la construction principale. Sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.

Extension : toute construction accolée à une autre (y compris garage, préau, ...).

UB-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non compatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition et de déchets.
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les opérations susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrains.
- Toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI.
- Le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage au titre du L151-19 du code de l'urbanisme comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain. Toutefois la démolition des annexes et des extensions récentes peut être autorisée lorsque leur état de vétusté ou la nécessité d'évolution du bâti le justifie.

UB-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

1. DANS LA TOTALITÉ DE LA ZONE

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être nécessaires et compatibles avec la vie du quartier.

Les extensions des installations classées existantes pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas augmenter les nuisances.

Les extensions des immeubles protégés au titre du L-151 19 du code de l'urbanisme sont autorisées à l'arrière du bâtiment principal (non visible de la rue....)

En cas de démolition exceptionnelle des immeubles protégés au titre du L-151 19 du code de l'urbanisme, leur remplacement est imposé et devra respecter les dispositions de l'article 11.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée sous réserve des dispositions du PPRI.

2. DANS LES SECTEURS UB *ℓ* ET UB *ℓa*

En cas de réalisation d'un programme d'au moins deux logements, un pourcentage de 50 % de ce programme (arrondi supérieur à partir de 0,5) doit être affecté à des logements sociaux.

3. DANS LE SECTEUR UB *ℓb*

La totalité du programme de logement doit être affecté à des logements sociaux.

UB-ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis une voie ouverte au public.

Voirie : La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

Voie de desserte privée ouverte au public : permet de desservir aux moins deux unités foncières (actuelles ou futures après division) depuis une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

Chemin d'accès privé : bande terrain ou servitude de passage pour desservir une unité foncière

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins.

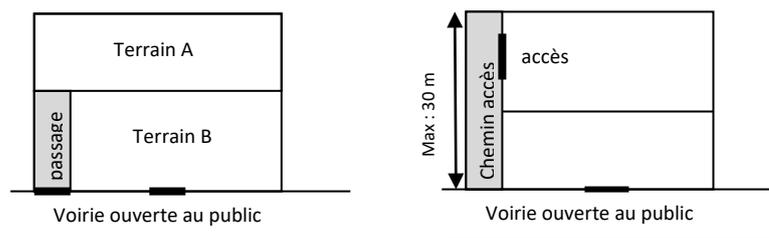
Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie 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 chemins d'accès privé ne devront pas excéder 30 mètres de long et devront avoir une emprise de :

- 4 mètres minimum lorsqu'un logement est desservi
- 5 mètres pour 2 logements.
- Au-delà de deux logements, leur emprise devra correspondre aux caractéristiques définies au point 3.

Au niveau du raccordement à la voie principale ouverte à la circulation générale, un dispositif particulier pourra être demandé pour des raisons de sécurité (pan coupé par exemple).



3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies de desserte privées ouvertes au public de plus de 30 mètres ou desservant deux logements doivent présenter une emprise minimale de **5 m** de largeur en tous points. Au niveau du raccordement à la voie principale ouverte à la circulation générale, un dispositif particulier pourra être demandé pour des raisons de sécurité (pan coupé par exemple).

Les voies de desserte privées ouvertes au public desservant plus de 2 logements et les voies publiques doivent :

- permettre d'assurer en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. La largeur minimale d'emprise est de 5,00 m pour un simple sens et de 8,00 m pour un double sens de circulation ; des variations de largeur pourront être admises dans le cas particulier de voirie mixte.
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées avec placette de retournement afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasse.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

UB-ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire.

Eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eau pluviale. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées ou vers l'installation d'assainissement autonome.

Eaux pluviales

- Si un réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.
- Si le réseau public n'existe pas ou est connu comme insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services techniques peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.

- Selon l'importance du projet, toute construction individuelle nouvelle ou extension devra être équipée d'une cuve de rétention enterrée pour permettre le stockage des eaux de pluies.

3. RÉSEAUX DIVERS

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UB-ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR

UB-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Emprise de voirie : surface occupée par la chaussée et les trottoirs

1. RÈGLE GÉNÉRALE

D'une manière générale, l'implantation des constructions nouvelles doit respecter l'ordonnement dominant à l'échelle de la rue. En particulier les implantations nouvelles doivent participer à maintenir les ambiances paysagères et végétales existantes, ce qui peut exclure les implantations en second rang altérant l'intégrité d'un cœur d'îlot végétal.

En fonction du respect de ce principe, les constructions doivent être implantées en retrait à une distance minimum de :

- 6 m de la limite des emprises des voies publiques et privées, existantes ou à créer.
- 3 m des emprises des voies piétonnes et cyclables, des emprises des espaces verts (situation lotissement) et des autres emprises publiques hors voirie.
- 3 m des emprises des voies de desserte situées à l'intérieur des opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initiale.

Une implantation différente peut être autorisée en deçà de ces limites :

- compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, de considérations techniques et architecturales
- pour s'aligner sur une construction voisine présente sur le terrain ou sur un terrain contigu, à condition qu'elle ne fasse pas saillie par rapport à la limite du domaine public
- en cas d'extension, de surélévation et de reconstruction d'un bâtiment existant, en conservant les implantations existantes à condition qu'elles ne fassent pas saillies par rapport à la limite du domaine public
- pour les ouvrages, installations techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport à l'alignement pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- le long des emprises de voirie indiquées au plan de zonage où une implantation à l'alignement est autorisée, sous réserve que cela ne nuise pas à l'équilibre architectural et à la circulation routière.
- dans les secteurs où des orientations d'aménagement et de programmation sont définies, où une implantation à l'alignement est autorisée.
- pour les terrains situés en angle de rue.

Dans la zone UB, rue de la Sagerie, en rive Ouest le long de l'autoroute (à partir du n° 27) les constructions doivent être implantées dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres de l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes et aux annexes.

UB-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

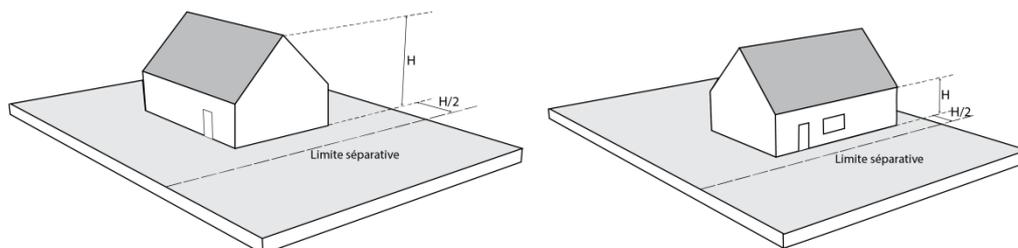
Règle générale

Les constructions doivent être implantées :

- Soit, sur une seule limite séparative, en respectant les conditions de hauteur définies à l'article UB10 dans une bande de 3 mètres de large prise à compter de la dite limite. Au-delà de la bande de 3 mètres la règle H/2 s'applique. La distance minimum par rapport aux autres limites séparatives est au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment pris en tout point de la construction (schéma UB-7) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Soit éloignées des limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment pris en tout point de la construction (schéma UB-7) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Aucun pignon ne sera admis en limites séparatives sauf en secteur UBc

Schéma UB-7



Disposition particulière

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial (lotissements ou permis de construire valant division), les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Dans le cas d'un terrain présentant plus de 3 limites séparatives, une implantation sur plusieurs limites peut être admise.

Une implantation en limites séparatives est autorisée pour les constructions situées **sur les limites intérieures des lots** d'une opération de construire groupé valant division ou sur un permis d'aménager valant lotissement. Dans les secteurs d'OAP, l'implantation est possible sur toutes les limites séparatives (et les pignons pourront être admis).

Dans les secteurs UBI et UBla les constructions peuvent être implantées sur deux limites séparatives pour les terrains présentant une largeur de façade inférieure ou égale à 15 mètres.

Exceptions

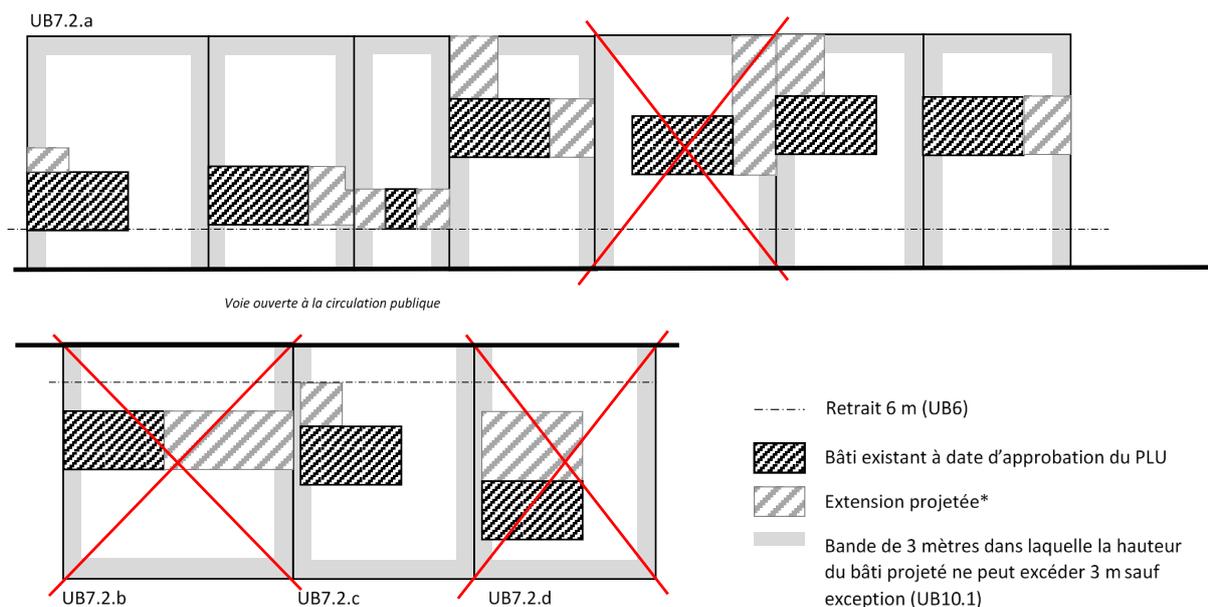
L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peut, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale et s'implanter à partir de 0,5 mètre de la limite séparative.

L'implantation à l'identique lors de la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée.

2. EXTENSIONS OU SURÉLÉVATIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation de ce PLU implantées à une distance des limites séparatives ne respectant pas la règle minimum de recul énoncée en UB7.1, peuvent être autorisées dans le prolongement et dans la limite du gabarit de la construction existante (schéma UB7.2.c). Cette disposition ne doit pas aboutir à créer une emprise au sol bâtie supplémentaire supérieure à la construction principale existante (schéma UB.7.2.d).

Schémas illustratifs (non exhaustifs)



*Nota : sous réserve de l'emprise au sol maximum autorisée et du coefficient d'espace vert à respecter (UB9 et UB13)

3. LES ANNEXES

Les règles d'implantation des annexes d'une emprise supérieure à 15 m² sont identiques à celles des constructions principales.

Les annexes d'une emprise inférieure ou égale à 15 m² (abris de jardin, ...) devront s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre des limites séparatives.

4. LES PISCINES

Piscines et locaux techniques associés doivent être implantés à une distance minimale 3 mètres des limites séparatives.

UB-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Excepté dans le secteur UBI, une distance minimale de 6 mètres est à respecter entre deux constructions principales non contiguës (en dehors des annexes et piscines) et de 4 mètres entre une construction principale et les annexes (hors piscines).

En cas de permis groupé les constructions peuvent être accolées ou distantes d'un minimum de 4 mètres.

UB-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Emprise au sol : c'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 rampes d'accès au sous-sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

1. DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

Dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initiale (lotissement ou permis de construire valant division), les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

La reconstruction sur une emprise à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée sous réserve des dispositions du PPRi.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2. EN UB ET UB c

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30%** de l'unité foncière.

Disposition particulière au périmètre d'attente

- les extensions sont limitées à 30% d'emprise au sol du bâtiment principal existant.
- l'emprise maximum des annexes, hormis les piscines, sera de 30m².

3. DANS LE SECTEUR UB b :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **20%** de l'unité foncière, annexes et piscines exclues.

La construction d'annexes est autorisée dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et à leur couverture

4. DANS LES SECTEURS UB l UB la, UB lb ET UB z :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40%** de l'unité foncière.

Une emprise au sol supérieure peut être autorisée jusqu'à 50% dans le cadre d'une opération incluant la réalisation de logements locatifs sociaux.

UB-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est prise 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. Lorsque la hauteur est exprimée en nombre de niveaux, cela s'entend en niveaux de planchers habitables au-dessus du sol naturel ou remanié.

Attique : dernier étage qui termine le haut d'une façade situé en retrait d'un mètre au moins des façades, et qui n'a ordinairement que la moitié ou les deux tiers de l'étage inférieur

1. RÈGLES APPLICABLES À LA ZONE UB ET AUX SECTEURS UB *la* ET UB *lb*

Rappel : dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'héliport de l'hôpital Trousseau, la hauteur des constructions (y compris édifices techniques, cheminées, antennes) ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnés dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.

La hauteur maximale des constructions est définie comme suit : R+C (rez-de-chaussée + comble aménageable ou non) ou R+1 (rez-de-chaussée + un étage surmonté soit d'une toiture terrasse).

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (permis d'aménager, logements collectifs) une hauteur à R+1+ comble non aménageable sera admise.

Dans une bande de 3 mètres de large prise à compter des limites séparatives, la hauteur de la construction ne doit pas dépasser un niveau de plancher habitable (RDC) et au maximum 3 mètres à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère à compter du TN au niveau des dites limites. En cas d'adossement à une construction existante sur le terrain voisin, une hauteur supérieure peut être admise sans dépasser celle de la dite construction ni la hauteur maximale autorisée en dehors de la bande de 3 mètres.

2. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB *C* :

La hauteur maximale des constructions est définie comme suit : R+C (rez-de-chaussée + comble aménageable ou non).

3. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB *l* :

La hauteur maximale des constructions est définie comme suit : R+1+C (rez-de-chaussée + un étage + comble aménageable ou non) ou R+1+A (rez-de-chaussée + un étage + un attique).

4. RÈGLES APPLICABLES AU SECTEUR UB *Z* :

La hauteur maximale des constructions est définie comme suit :

- Habitation individuelle : R+C (rez-de-chaussée + comble aménageable ou non) ou R+1 (rez-de-chaussée + un étage surmonté soit d'une toiture terrasse, soit d'un comble non aménageable)
- Collectif : R+1+C (rez-de-chaussée + un étage + comble aménageable ou non) ou R+2 (rez-de-chaussée + deux niveaux surmontés soit d'une toiture terrasse, soit d'un comble NON aménageable).

5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À TOUS LES SECTEURS

Pour les équipements collectifs une hauteur supérieure peut être admise avec un niveau supplémentaire.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages et installation techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre et la réhabilitation des bâtiments existants, dans la limite de la hauteur initiale.

Annexes :

La hauteur des annexes d'une emprise inférieure ou égale à 15 m² ne pourra excéder 2,3 m à l'égout de toiture ou au bas de l'acrotère de tout point du sol naturel avant travaux.

UB-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1. RÈGLE GÉNÉRALE

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

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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 installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La réglementation qui s'applique aux autres constructions est décrit dans les points suivants, 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.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, sauf si le terrain est situé en zone inondable. En particulier dans le cas d'une inscription dans une pente, sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité, la construction doit épouser la pente éventuelle.

Schéma UB-11-1



Volumétrie

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

2. FAÇADES

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts.

Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles - exemple des matériaux métalliques).

Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Dans le traitement de la façade, il est recommandé de faire apparaître une hiérarchisation des fonctions. A ce titre les soubassements et les hauteurs d'étages peuvent notamment être soulignés.

Les façades en pignon, seront dans la mesure du possible percées de baies, notamment celles situées à l'angle de deux voies.

Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.

Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment selon les mêmes exigences que celles établies pour les constructions (le fibrociment, la tôle ondulée ne présentent pas de qualité d'aspect suffisant) et avec la même qualité de matériaux que le bâtiment principal. Les extensions en bois devront être peintes dans les mêmes tonalités chromatiques que le bâtiment principal.

Restauration des bâtiments anciens

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. La restauration devra conserver ou rétablir les éléments de modénature d'origine tels que les soubassements, bandeaux, corniches, linteaux-tableaux et appuis de fenêtres, appareillages et joints des pierres de taille.

Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Dispositions particulières pour les bâtiments protégés au titre du L151-19 repérés au plan de zonage

En cas de démolition exceptionnelle des immeubles protégés au titre du L-151 19 du code de l'urbanisme, leur remplacement est imposé et devra respecter les dispositions suivantes :

- conservation du volume initial pour sa partie visible de la rue ou reprise du volume des constructions anciennes avoisinantes.
- traitement des façades s'intégrant convenablement dans celles qui les encadrent.

Les travaux entrepris en façades ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble.

La pierre de taille appareillée sera maintenue apparente et ne sera enduite qu'exceptionnellement si son état l'exige. 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'utilisation des procédés abrasifs de nettoyage, la peinture des maçonneries de pierre ou de brique et les enduits au mortier de ciment sont interdits.

SOUS – SOLS ET SOUBASSEMENT

Hormis dans la zone UBc où les sous-sols sont interdits

En cas de sous-sol il devra être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau.

Les constructions comportant un sous-sol accessible de l'extérieur doivent être particulièrement étudiées pour prévoir le bon développement de la rampe d'accès, le dégagement sécurisé devant la voie publique (emplacement plat non clos ou portail automatique) et le traitement des côtés de la rampe (mur de soutènement, rocaille, etc.)

Soubassements

Hormis dans la zone UBc où les extensions doivent être au niveau du rez-de-chaussée-des habitations existantes, dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée serait plus haut que le terrain naturel, la hauteur maximale du niveau fini de ce rez-de-chaussée ne devra pas excéder une hauteur moyenne de **0,60 m** de tout point du sol naturel avant travaux; des adaptations pourront être envisagées en fonction de la configuration du terrain et de la conception de la construction.

Pour le rattrapage du terrain naturel, si des pentes de terre s'avéraient trop importantes, le soubassement devra être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'embranchement, de terrasse, de petit escalier avec perron.

3. ANNEXES

Les projets d'annexes pourront être acceptés sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement (volumétrie, positionnement, matériaux)

Les annexes de plus de 15 m² à usage de garages, remises, préaux, ateliers ... devront être traitées avec soin et avec des matériaux de qualité (pvc, tôle, matériaux préfabriqués ne sont pas considérés comme des matériaux de qualité) et en harmonie avec l'aspect extérieur de la construction principale.

Les annexes d'une emprise inférieure ou égale à 15 m² devront être traitées avec soin mais les façades pourront être en matériaux préfabriqués s'ils présentent un parement de bonne finition ou un enduit épais.

4. TOITURES

Sauf pour la zone UBc,

Il n'est pas imposé de forme de toiture pour les constructions nouvelles.

Dans le cas de toiture terrasse l'acrotère doit être souligné en façade par un traitement spécifique (structure, matériaux, couleurs, ...).

Dans le cas de toiture à pans :

- la toiture comportera un minimum de deux et un maximum de quatre pans,
- la pente générale sera au minimum de 40° pour les bâtiments principaux et de 20 ° minimum pour les annexes de plus de 15 m². Des adaptations sont possibles en fonction de l'option architecturale adoptée, notamment pour des parties traitées en verrières, les vérandas, des parties de toiture courante et pour des extensions de bâtiments existants.

Les constructions en limites séparatives ne présenteront pas de pignon sur la limite. En cas d'adossement à une construction existante sur le terrain voisin, les toitures à deux pans pourront être autorisées.

Les extensions en toiture terrasse sont admises sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant et à son environnement.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en harmonie avec les bâtiments situés à proximité.

Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

Les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration (proportion, ton de couleur...) dans la toiture et d'un traitement non réfléchissant. Une implantation en bas de toiture doit être privilégiée.

Les couvertures de piscine en matériaux translucides rigides présentant des qualités de tenue dans le temps sont autorisées.

En zone UBc :

Pour les constructions et les extensions d'habitation, une toiture à deux pans et de pentes identiques au bâtiment principal est exigée.

Les appentis accolés seront à monopente. Les matériaux de couverture seront identiques à ceux du bâtiment principal.

Pour les extensions et les annexes, la couleur des enduits et les teintes des bardages bois devront être en harmonie avec celle de la construction principale.

Les verrières, vérandas et les piscines couvertes pourront être de pente unique ou de forme différente du bâtiment principal, et de matériaux différents sous réserve de présenter des qualités de tenue dans le temps.

Les châssis de toit encastrés sont autorisés s'ils sont positionnés judicieusement, les lucarnes sont interdites.

Les supports d'encadrement des panneaux solaires et photovoltaïques seront dans une teinte foncée non réfléchissante et l'ensemble sera intégré dans la toiture.

5. OUVERTURES ET PERCEMENTS

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

Pour les nouvelles constructions, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions. Il en est de même pour les rénovations de constructions existantes de caractère.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Dispositions particulières pour les bâtiments protégés au titre du L151-19 repérés au plan de zonage

Les menuiseries anciennes de qualité et leur serrurerie doivent être maintenues et restaurées ou complétées selon le modèle d'origine.

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles d'imposte ...) doivent être maintenues en place et restaurées

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. Ils s'aligneront avec les axes des baies ou des trumeaux des façades.

6. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les dispositifs techniques tels que climatiseurs, pompes à chaleur, groupes réfrigérants, etc. ne seront autorisés que s'ils sont équipés de système antibruit et positionnés de manière à n'émettre aucune nuisance sonore en limite de propriété.

Ils doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact visuel, notamment 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 ...).

7. CLÔTURES

Les matériaux ne présentant pas un aspect fini et/ou destinés à être recouverts sont proscrits (exemple des poteaux béton, murs pleins en élément de béton préfabriqué, ...).

En bordure ou en retrait de l'espace public, sauf pour les zones UBc et UBz,

Les clôtures sont composées en hauteur et en volume en fonction des clôtures voisines de manière à assurer une continuité.

Tous les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) seront intégrés dans un muret maçonné de même hauteur que la clôture, et selon la logique de composition de l'ensemble.

Elles sont limitées en hauteur à 1,80m et peuvent être constituées :

- soit d'un mur maçonné de forme et d'aspect traditionnels en UBI, UBLa et le long des voies répertoriées du classement sonore des infrastructures de transports terrestres et le long de la rue de Cormery.
- soit d'un muret de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à clair voie doublé ou non d'une haie vive
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive

Une hauteur supérieure peut être autorisée (maximum 2 m) sous réserve d'une justification technique, architecturale et environnementale.

Dispositions particulières au secteur UBc :

Afin de préserver l'harmonie paysagère de l'ensemble de la zone, les clôtures éventuelles sont limitées comme suit :

- Le long des emprises de voirie publiques et privées :

Elles seront constituées exclusivement de grillage vert fixé sur poteaux verts, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,00 m au-dessus du terrain naturel. Les portails et portillons éventuels seront de même couleur. L'ensemble pourra être doublé d'une haie végétale dont la hauteur pourra aller jusqu'à 2 mètres.

La composition des haies végétales doit être choisie judicieusement en associant des espèces adaptées au sol et au climat, florifères, odorantes, persistantes et colorées (Le thuya n'est pas une espèce endogène).

Il est toutefois possible d'édifier des murets ou de restaurer les murets existants (de 0,80 m maximum). Leur positionnement, hauteur et aspect seront strictement identiques à ceux existants depuis l'origine des constructions de la résidence.

- En limite séparatives et le long des espaces verts :

Les clôtures éventuelles seront constituées exclusivement de grillage vert fixé sur poteaux verts, le tout n'excédant pas une hauteur de 1,00 m au-dessus du terrain naturel. Les portails et portillons éventuels seront de même couleur. L'ensemble pourra être doublé d'une haie végétale d'une hauteur supérieure à 1 mètre tout respectant la réglementation en vigueur.

La composition des haies végétales doit être choisie judicieusement en associant des espèces adaptées au sol et au climat, florifères, odorantes, persistantes et colorées (Le thuya n'est pas une espèce endogène).

Dispositions particulières au secteur UBz :

Les éventuelles clôtures, portail et portillons seront de de constitution, de forme et d'aspect strictement identiques à ceux existants dans chacun des différents îlots bâtis.

UB-ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

1. RÈGLE GÉNÉRALE

Des aires de stationnement doivent être réalisées en surface, ou intégrées à la construction, de manière à assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction ou de la création de logement(s) supplémentaire(s) dans construction existante, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage, notamment dans le cas de bâtiment à usage professionnel.

Nonobstant, il sera prévu un minimum de deux places de stationnement par logement individuel, excepté pour le logement à caractère social pour lequel une seule place par logement minimum est requise.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Habitat collectif

- 1 place par logement locatif social,
- 1,2 parking ou garage par logement y compris les chambres louées ou meublées jusqu'au type 3,
- 1,5 parking ou garage par logement pour les types 4,
- 2 parkings ou garages par logement pour les autres.

Locaux à usage de bureaux ou de commerces

- 50 % de la surface de planchers à construire calculée hors tout.

Locaux à usage d'ateliers et d'entrepôts :

- 10 % de la surface de planchers à construire calculée hors tout.

Les places de stationnement doivent être équipées d'une installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride selon la réglementation en vigueur.

2. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires pour les bâtiments neufs d'habitation et d'activités selon la réglementation en vigueur. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

UB-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres : correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains. Les dalles gazon de type Evergreen ne sont pas comptabilisées dans le calcul du coefficient de pleine terre.

Rappel :

- les espaces boisés classés repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article R421-23 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus suivants l'article R421-23-2 du même code.
- dans les emprises de la servitude aéronautique de l'héliport de l'hôpital Trousseau, la hauteur des plantations ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnées dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

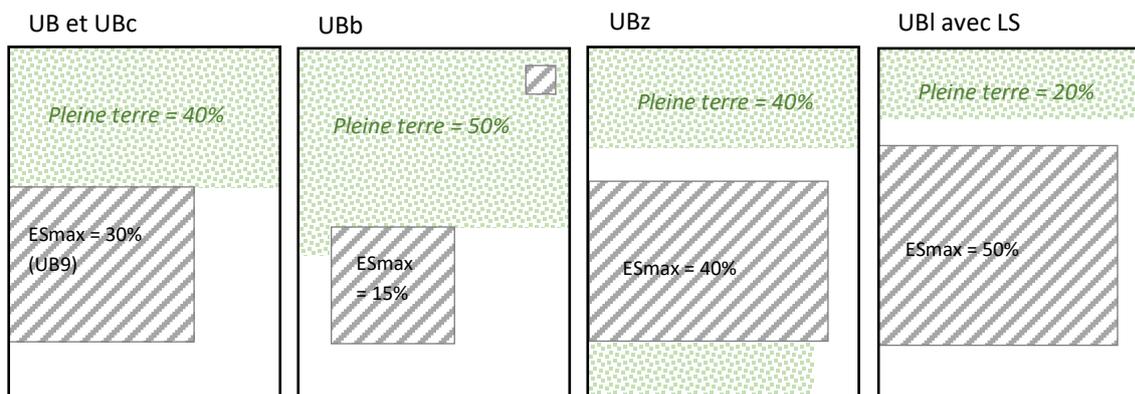
Dans le cadre du développement durable, le choix d'essences majoritairement locales est privilégié et une diversification est encouragée. Les essences présentant un fort pouvoir allergisant doivent être évitées au maximum.

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'imperméabilité du sol doit être limitée au strict minimum :

- Le traitement au sol des accès, descentes de garage, places stationnement doit être dans la mesure du possible perméable.
- Dans toute la zone UB, excepté en UBb et UBI, au moins 40% de l'unité foncière recevant une construction devra être traitée en *pleine terre*.
- En UBb, cette proportion est portée à 50% de l'unité foncière
- En UBℓ, ce traitement doit concerner :
 - au moins 30% de l'unité foncière si l'emprise au sol bâtie est \leq à 40%
 - au moins 20% au-delà

Schémas illustratifs (non exhaustifs)



Espaces boisés non classés et plantations existantes

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être conservés dans toute la mesure du possible. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés pour des raisons sanitaires, ou encore des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière), et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement d'essence équivalente lorsque cela est possible au regard de ces derniers critères .

Dans la mesure du possible, le maintien des arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché. Notamment, dans le secteur UBz, les boisements et plantations prévus initialement dans le dossier de la ZAC et devront être préservés.

Les espaces libres en cœur d'îlots seront valorisés.

Parcs, jardins d'agrément, jardins potagers, vergers

Quelle que soit leur grandeur ou leur situation, ces éléments sont constitutifs du paysage et participent à la biodiversité. Leur maintien, leur entretien et éventuellement leur réhabilitation devront être recherchés. En particulier pour les parcs et jardins attenants aux constructions anciennes.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Des plantations peuvent être imposées le long des voies de circulation.

Plantations sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Espaces verts à créer

Lors de la réalisation d'une construction, il sera planté au moins un arbre "haute tige" pour 200 m² de terrain.

La plantation d'arbres de haute tige est interdite à moins de 10 mètres de la tête de coteau.

Il n'est pas imposé la plantation d'arbres à haute tige en zones sous-cavées.

3. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

ESPACES PAYSAGERS DES CŒURS D'ÎLOTS

Dans ces espaces sont autorisés les aménagements destinés à améliorer ou à entretenir la qualité végétale du site avec possibilité de création de passage pour les circulations douces. Le cas échéant, les constructions annexes d'une emprise totale de 30 m² (hors piscine) et les extensions des constructions existantes peuvent être admises à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site. Des mesures compensatoires restitutives pourront être exigées.

UB-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR

ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone UC correspond aux pôles de centralité secondaires localisés sur le plateau. Elle regroupe cinq quartiers :

- le quartier des "Grands Champs" qui s'articule autour des avenues de Beugaillard et du Général de Gaulle,
- le quartier des "Onze Arpents" qui s'établit en façade de l'avenue du Général de Gaulle,
- le quartier Château Fraisier localisé sur le plateau à proximité du centre-ville historique, mais qui reste relativement enclavé.
- le quartier des "Cigognes" offrant une diversité d'équipements.
- le quartier « Rougemont » pôle d'habitat collectif en appui sur l'avenue du Général de Gaulle, entre les Grands Champs et les Onze Arpents.

Ces quartiers présentent une mixité de fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces) et concentrent la quasi-totalité de l'habitat collectif du plateau.

L'objectif y est le maintien et le renforcement de cette diversité de fonctions afin de favoriser la ville des proximités.

La zone UC est couverte en partie nord par le périmètre de protection des monuments historiques.

La zone UC est en partie exposée au risque de mouvements de terrain (château Fraisier).

AVERTISSEMENT

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains en annexe et plan de zonage pour information), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions spéciales peuvent être édictées par l'architecte des bâtiments de France.

Définitions :

Annexe : constructions disjointes de la construction principale. Sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.

Extension : toute construction accolée à une autre (y compris garage, préau, ...).

UC-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non compatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Les opérations susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrains.
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- Le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;

UC-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition d'être compatibles avec la vie du quartier.

Toutes autres installations ou équipements devront de même être compatibles avec la vie paisible de ces quartiers.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée sous réserve des dispositions du PPRI.

UC-ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIES

Accès : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis une voie ouverte au public.

Voirie : La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique 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.

Au niveau du raccordement à la voie principale ouverte à la circulation générale, un dispositif particulier pourra être demandé pour des raisons de sécurité (pan coupé par exemple).

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- permettre d'assurer en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables.

UC-ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire.

Eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eau pluviale. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Eaux pluviales

- Si un réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.
- Si le réseau public n'existe pas ou est connu comme étant insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services techniques peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.

3. RÉSEAUX DIVERS

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon configuration de la construction.

UC-ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR

UC-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Emprise de voirie : surface occupée par la chaussée et les trottoirs

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 m de la limite des emprises des voies publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer.

Exceptionnellement, compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente pourrait être autorisée en deçà de cette limite.

Dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillies par rapport à la limite du domaine public.

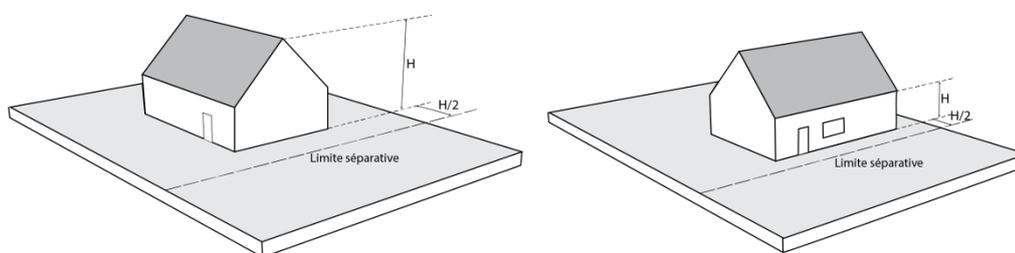
Les ouvrages, installations techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport à l'alignement pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

UC-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions doivent être implantées éloignées des limites séparatives avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur pris en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Schéma UC-7



Disposition particulière

Dans le cas d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial (lotissements ou permis de construire valant division), les règles de cet article s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Une implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions situées **sur les limites intérieures des lots** d'une opération de construire groupé valant division ou sur un permis d'aménager valant lotissement.

Exceptions

L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peut, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale et s'implanter à partir de 0,5 mètre de la limite séparative.

L'implantation à l'identique lors de la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée.

2. EXTENSION OU SURÉLÉVATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Extension des constructions existantes implantées en retrait :

Les extensions doivent être implantées éloignées des limites séparatives avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur pris en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Extension ou surélévations des constructions existantes implantées en limites séparatives :

Les extensions des constructions existantes sont possibles en limites séparatives dans la mesure où elles restent dans le prolongement du bâtiment principal existant. Un décrochement limité peut être admis:

- pour des considérations techniques et architecturales,
- en fonction des caractéristiques du parcellaire,
- en fonction des caractéristiques des bâtiments riverains.

Pour les parcelles présentant une façade sur rue importante, l'implantation sera préférée sur une seule limite séparative.

3. LES ANNEXES

Les règles d'implantation des annexes d'une emprise supérieure à 15 m² sont identiques à celles des constructions principales.

Les annexes d'une emprise inférieure ou égale à 15 m² (abris de jardin, ...) devront s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre des limites séparatives.

4. LES PISCINES

Piscines et locaux techniques associés doivent être implantés à une distance minimale 3 mètres des limites séparatives.

UC-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

UC-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

***Emprise au sol :** c'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 rampes d'accès au sous-sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.*

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40 %** de l'unité foncière.

La reconstruction sur une emprise à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée sous réserve des dispositions du PPRI.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

UC-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est prise 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. Lorsque la hauteur est exprimée en nombre de niveaux, cela s'entend en niveaux de planchers habitables au-dessus du sol naturel ou remanié.

Attique : dernier étage qui termine le haut d'une façade situé en retrait d'un mètre au moins des façades, et qui n'a ordinairement que la moitié ou les deux tiers de l'étage inférieur

La hauteur maximale des constructions est définie comme suit : R+2+C (rez-de-chaussée + deux étages avec comble aménageable ou non) ou R+2+A (rez-de-chaussée + deux étages + un attique).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages et installation techniques, constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Une hauteur supérieure peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.

La hauteur des extensions de constructions principales implantées en limite séparative est limitée à un niveau (RDC).

Annexes :

La hauteur des annexes de plus de 15 m² ne pourra excéder 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de tout point du sol naturel avant travaux.

La hauteur des annexes de moins de 15 m² ne pourra excéder 2,3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de tout point du sol naturel avant travaux.

UC-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1. RÈGLE GÉNÉRALE

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

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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 installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est décrit dans les points suivants, sachant que:

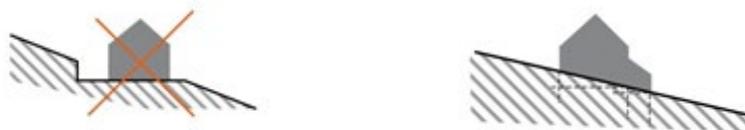
- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;

- 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.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. En particulier dans le cas d'une inscription dans une pente, sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité, la construction doit épouser la pente éventuelle.

Schéma UC-11-1



Volumétrie

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

2. FAÇADES

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts.

Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleurs vives ou inhabituelles - exemple des matériaux métalliques).

Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Dans le traitement de la façade, il est recommandé de faire apparaître une hiérarchisation des fonctions. A ce titre les soubassements et les hauteurs d'étages peuvent notamment être soulignés.

Les façades en pignon, seront dans la mesure du possible percées de baies, notamment celles situées à l'angle de deux voies.

Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.

Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment selon les mêmes exigences que celles établies pour les constructions (le fibrociment, la tôle ondulée ne présentent pas de qualité d'aspect suffisant)

et avec la même qualité de matériaux que le bâtiment principal. Les extensions en bois devront être peintes dans les mêmes tonalités chromatiques que le bâtiment principal.

3. SOUS – SOLS ET SOUBASSEMENTS

En cas de sous-sol il devra être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau.

Les constructions comportant un sous-sol accessible de l'extérieur doivent être particulièrement étudiées pour prévoir le bon développement de la rampe d'accès, le dégagement sécurisé devant la voie publique (emplacement plat non clos ou portail automatique) et le traitement des côtés de rampe (mur de soutènement, rocaille, etc...)

Soubassements

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée serait plus haut que le terrain naturel, la hauteur maximale du niveau fini de ce rez-de-chaussée ne devra pas excéder une hauteur moyenne de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

Pour le rattrapage du terrain naturel, si des pentes de terre s'avéraient trop importantes, le soubassement devra être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'embranchement, de terrasse, de petit escalier avec perron.

4. ANNEXES

Les projets d'annexes pourront être acceptés sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement (volumétrie, positionnement, matériaux)

Les annexes de plus de 15 m² à usage de garages, remises, préaux, ateliers ... devront être traitées avec soin et avec des matériaux de qualité (pvc, tôle, matériaux préfabriqués ne sont pas considérés comme des matériaux de qualité) et en harmonie avec l'aspect extérieur de la construction principale.

Les annexes égales à ou de moins de 15 m² devront être traitées avec soin mais les façades pourront être en matériaux préfabriqués s'ils présentent un parement de bonne finition ou un enduit épais.

5. TOITURES

Il n'est pas imposé de forme de toiture pour les constructions nouvelles.

Dans le cas de toiture terrasse l'acrotère doit être souligné en façade par un traitement spécifique (structure, matériaux, couleurs, ...).

Dans le cas de toiture à pans :

- la toiture comportera un minimum de deux et un maximum de quatre pans,
- la pente générale sera au minimum de 40° pour les bâtiments principaux et de 20 ° minimum pour les annexes de plus de 15 m². Des adaptations sont possibles en fonction de l'option architecturale adoptée, notamment pour des parties traitées en verrières, les vérandas, des parties de toiture courante et pour des extensions de bâtiments existants.

Les constructions en limites séparatives disposant d'une toiture à pans seront couvertes par des toitures à une, trois ou quatre pentes de 45° maximum. En cas d'adossement à une construction existante sur le terrain voisin, les toitures à deux pans pourront être autorisées.

Les extensions en toiture terrasse sont admises sous réserve d'une bonne intégration au bâti existant et à son environnement.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,

- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en harmonie avec les bâtiments situés à proximité.

Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

Les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration (proportion, ton de couleur...) dans la toiture et d'un traitement non réfléchissant. Une implantation en bas de toiture doit être privilégiée.

Les couvertures de piscine en matériaux translucides rigides présentant des qualités de tenue dans le temps sont autorisées.

6. OUVERTURES ET PERCEMENTS

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

Pour les nouvelles constructions, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions. Il en est de même pour les rénovations de constructions existantes de caractère.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

7. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les dispositifs techniques tels que climatiseurs, pompes à chaleur, groupes réfrigérants, etc. ne seront autorisés que s'ils sont équipés de système antibruit et positionnés de manière à n'émettre aucune nuisance sonore en limite de propriété.

Ils 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 ...).

8. CLÔTURES

Les matériaux ne présentant pas un aspect fini et/ou destinés à être recouverts sont proscrits (exemple des poteaux béton, murs pleins en élément de béton préfabriqué, ...).

En bordure d'espace public

Elles sont composées en hauteur et en volume en fonction des clôtures voisines de manière à assurer une continuité.

Tous les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) seront intégrés dans un muret maçonné de même hauteur que la clôture, et selon la logique de composition de l'ensemble.

Elles sont limitées en hauteur à 1,80m et peuvent être constituées :

- soit d'un mur maçonné de forme et d'aspect traditionnels, le long des voies répertoriées du classement sonore des infrastructures de transports terrestres.
- soit d'un muret de 0.80 m maximum surmonté d'un dispositif à clair voie doublé ou non d'une haie vive
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive

Une hauteur supérieure peut être autorisée (maximum 2 m) sous réserve d'une justification technique, architecturale et environnementale.

UC-ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

1. RÈGLE GÉNÉRALE

Des aires de stationnement doivent être réalisées en surface, ou intégrées à la construction, de manière à assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction ou de la création de logement(s) supplémentaire(s) dans construction existante, de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage, notamment dans le cas de bâtiment à usage professionnel.

Nonobstant, il sera prévu un minimum de deux places de stationnement par logement individuel, excepté pour le logement à caractère social pour lequel une seule place par logement minimum est requise.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé par voie de dérogation, à reporter sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Habitat collectif

- 1 place par logement locatif social
- 1,2 parking ou garage par logement y compris les chambres louées ou meublées jusqu'au type 3,
- 1,5 parking ou garage par logement pour les types 4,
- 2 parkings ou garages par logement pour les autres.

Locaux à usage de bureaux ou de commerces

- 50 % de la surface de planchers à construire calculée hors tout.

Locaux à usage d'ateliers et d'entrepôts :

- 10 % de la surface de planchers à construire calculée hors tout.

Les places de stationnement doivent être équipées d'une installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride selon la réglementation en vigueur.

2. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires pour les bâtiments neufs d'habitation et d'activités selon la réglementation en vigueur. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

UC-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres : correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Rappel : les espaces boisés classés repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article R421-23 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus suivants l'article R421-23-2 du même code.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

Dans le cadre du développement durable, le choix d'essences majoritairement locales est privilégié et une diversification est encouragée. Les essences présentant un fort pouvoir allergisant doivent être évitées au maximum.

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement au sol des accès, descentes de garage, places stationnement doit être dans la mesure du possible perméable.

Espaces boisés non classés et plantations existantes

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être conservés dans toute la mesure du possible. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés pour des raisons sanitaires, ou encore des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière), et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement d'essence équivalente lorsque cela est possible au regard de ces derniers critères .

Dans la mesure du possible, le maintien des, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Les espaces libres en cœur d'îlots seront valorisés.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Des plantations peuvent être imposées le long des voies de circulation.

Plantations sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Espaces verts à créer

Lors de la réalisation d'une construction, il sera planté au moins un arbre "haute tige" pour 200 m² de terrain.

UC-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR

ZONE UP

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone UP est constituée d'entités bâties marquant la commune par leurs typologies et leurs spécificités. Trois organisations se distinguent qui correspondent à trois secteurs. L'objectif général de la zone UP est de préserver son caractère patrimonial tout en permettant une évolution modérée et respectueuse de l'habitat ou des équipements.

Un secteur UPa "d'intérêt patrimonial des propriétés remarquables". Il est constitué de grandes propriétés bâties (exemple des maisons de maître avec ou sans dépendances) établies dans un parc boisé (exemple du Grand Pressoir, le Pavillon, etc.) et de plus petites entités remarquables par la qualité du bâti et des espaces paysagers qui les accompagnent. La très faible densité y est destinée à être maintenue et le bâti patrimonial préservé.

Un secteur UPb "secteur urbanisé d'intérêt patrimonial des hameaux". Il couvre de petits pôles d'habitat traditionnel répartis essentiellement dans la moitié nord du plateau. Ces hameaux présentent une structure urbaine spécifique, organisée en habitat groupé dense.

Un secteur UPe "patrimonial d'équipement d'intérêt collectif". Il correspond à l'extrémité sud du vallon de la Camusière, et au site de Cangé (château, parc et annexes), où se développent des équipements et activités de loisirs et culturelles. L'objectif est à la fois de préserver les caractères boisés et/ou patrimoniaux de ces sites et d'y développer des équipements ou des activités tertiaires spécifiques ou culturelles et d'enseignement.

La zone UP est couverte par les périmètres de protection des monuments historiques et comprend un site inscrit.

La zone UP est en partie couverte par le PPRi (UPa dans la vallée).

La zone UP est en partie exposée au risque de mouvement de terrain.

AVERTISSEMENT

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 naturels prévisibles d'inondation, servitude d'utilité publique, faisant partie des annexes du PLU. **Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.**

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains en annexe et plan de zonage pour information), maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions spéciales peuvent être édictées par l'architecte des bâtiments de France.

Définitions :

Annexe : constructions disjointes de la construction principale. Sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.

Extension : toute construction accolée à une autre (y compris garage, préau, ...).

UP-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et constructions nouvelles à usage d'industrie.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non compatibles avec le caractère urbain de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.
- Les campings, les terrains de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toute autre installation précaire ou mobile.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...
- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les ouvrages, remblaiement ou endiguements nouveaux qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne seraient pas indispensables à la réalisation de travaux d'infrastructure publique.
- Les opérations susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrains.
- Toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI.
- Le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage au titre du L151-19 du code de l'urbanisme comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain. Toutefois la démolition des annexes et des extensions récentes peut être autorisée lorsque leur état de vétusté ou la nécessité d'évolution du bâti le justifie.

En plus des dispositions précédentes, sont interdits dans le secteur UPa :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- La destruction des murs en pierre et des bâtiments formant clôture, excepté nécessité liée à la gestion du risque inondation et péril,
- La destruction des portails et leurs piliers.

UP-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

1. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX IMMEUBLES PROTÉGÉS AU TITRE DU L-151 19 DU CODE DE L'URBANISME REPÉRÉS AU PLAN DE ZONAGE

- Les extensions de ces bâtiments sont autorisées à l'arrière (non visible de la rue....)
- En cas de démolition exceptionnelle des immeubles protégés au titre du L-151 19 du code de l'urbanisme, leur remplacement est imposé et devra respecter les dispositions de l'article 11.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR UPa

Compte tenu du caractère patrimonial du site, seuls sont autorisés :

- les travaux, sur les constructions existantes y compris les extensions, dans le respect de leur typologie architecturale sans exclure les adaptations contemporaines ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre (sous réserve des dispositions du PPRI);
- le changement de destination lié à l'hébergement touristique et de loisirs (gîte rural, chambre d'hôte) ;
- les annexes des constructions existantes ;
- les piscines enterrées et leurs annexes.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR UPb

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 sont autorisées sous réserve de prendre en compte la dimension patrimoniale des sites.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée.

4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR UPe :

Les occupations ou utilisation des sols sont admises à condition d'être liées à une activité de bureaux, d'enseignement, ou l'implantation d'équipements culturels, sociaux ou de loisirs.

Les constructions d'habitations sont autorisées si elles sont affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire aux services ou établissements autorisés.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée.

UP-ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis une voie ouverte au public.

Voirie : La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique 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.

Au niveau du raccordement à la voie principale ouverte à la circulation générale, un dispositif particulier pourra être demandé pour des raisons de sécurité (pan coupé par exemple).

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- permettre d'assurer en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables et piétonniers.

UP-ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire.

Eaux des piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel par le réseau d'eau pluviale. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées ou vers l'installation d'assainissement autonome.

Eaux pluviales

Si un réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.

Si le réseau public n'existe pas ou est connu comme insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services techniques peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.

Sous-sols : Pour prévenir les risques d'inondation des sous-sols, notamment en cas de fortes pluies, il devra être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau ou au réseau.

3. RÉSEAUX DIVERS

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UP-ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR

UP-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Emprise de voirie : surface occupée par la chaussée et les trottoirs

1. DANS LE SECTEUR UPa :

L'implantation des extensions et annexes doit respecter le caractère du bâti existant.

Les extensions des immeubles protégés identifiés au plan de zonage ne doivent pas être visibles de la rue.

2. DANS LE SECTEUR UPb :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul compris entre 0 et 6 m de l'alignement, elles doivent respecter l'implantation du bâti traditionnel pour s'y intégrer harmonieusement (en grappe, autour d'une cour, ...)

Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire du bâti existant, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée au-delà de cette limite.

Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en dehors de cette bande d'implantation pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

3. DANS LE SECTEUR UPe :

L'implantation des constructions nouvelles doit respecter le caractère du bâti existant.

4. DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE :

Dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillies par rapport à la limite du domaine public.

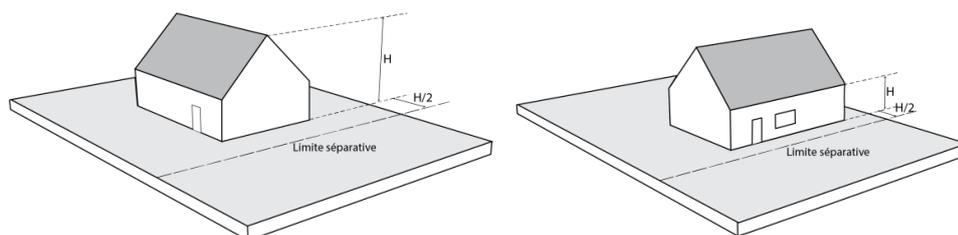
UP-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS - PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. DANS LE SECTEUR UPa :

L'extension des constructions principales existantes peut être autorisée jusqu'en limite séparative.

En cas de recul, les constructions doivent être implantées éloignées des limites séparatives avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur pris en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Schéma UP-7



2. DANS LE SECTEUR UPb :

Les constructions doivent être implantées éloignées des limites séparatives avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur pris en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (cf schéma UP7).

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur la ou les limites séparatives si elles participent à la configuration bâtie dans l'esprit du hameau et sous réserve qu'elles n'apportent pas de gêne aux riverains.

Les extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions qui précèdent peuvent être autorisées dans le prolongement et dans la limite du gabarit de la construction existante. Cette disposition ne doit pas aboutir à créer une emprise au sol bâtie supérieure à la construction principale existante.

3. DANS LE SECTEUR UPe :

Les constructions doivent être implantées éloignées des limites séparatives avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur pris en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (cf schéma UP7).

4. DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peut, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale et s'implanter à partir de 0,5 mètre de la limite séparative.

L'implantation à l'identique lors de la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée.

L'implantation des annexes de moins de 15 m² est autorisée en limites séparatives ou à une distance minimum de 1 mètre.

Piscines et locaux techniques associés doivent être implantés à une distance minimale 3 mètres des limites séparatives.

UP-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

UP-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Emprise au sol : c'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 rampes d'accès au sous-sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

1. DANS SECTEUR UPa :

Les extensions ne devront pas conduire à ce que l'emprise au sol totale du bâti (hors annexe et piscine) soit supérieure à 10 % de l'unité foncière existante à la date d'approbation du PLU. Dans le cas des extensions des bâtiments à usage d'habitation en vue de l'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'emprise au sol peut être majorée de 25 m².

L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 30 m². Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et à leur couverture

La reconstruction sur une emprise à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée sous réserve des dispositions du PPRI.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Rappel : dans la zone inondable, cette emprise au sol maximum est conditionnée aux dispositions du PPRI

2. DANS LE SECTEUR UPb :

La construction d'annexes est autorisée dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et à leur couverture.

3. DANS LE SECTEUR UPe :

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

UP-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. DANS LES SECTEURS UPa ET UPe

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder celles des bâtiments existants sur l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages et installation techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de tout point du sol naturel avant travaux.

2. DANS LE SECTEUR UPb :

La hauteur des bâtiments ne doit pas excéder celles existantes aux abords du projet.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages et installation techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Une hauteur supérieure peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.

Annexes :

La hauteur des annexes de plus de 15 m² ne pourra excéder 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de tout point du sol naturel avant travaux.

La hauteur des annexes de moins de 15 m² ne pourra excéder 2,3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de tout point du sol naturel avant travaux.

UP-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

1. RÈGLE GÉNÉRALE

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

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toutes les constructions neuves, extensions ou restaurations devront se faire dans le respect du caractère de la zone pour garder ou retrouver les dispositions anciennes de parcs ou de hameaux: implantation, volumétrie, aspect... .

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 (le PVC présente peu de qualité).

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

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est décrit dans les points suivants, 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 ;
- excepté en UPb, 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.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. En particulier dans le cas d'une inscription dans une pente, sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité, la construction doit épouser la pente éventuelle (schéma UP-11-1).

Schéma UP-11-1



Volumétrie

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

2. FAÇADES

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts.

Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles - exemple des matériaux métalliques).

Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Dans le traitement de la façade, il est recommandé de faire apparaître une hiérarchisation des fonctions. A ce titre les soubassements et les hauteurs d'étages peuvent notamment être soulignés.

Les façades en pignon, seront dans la mesure du possible percées de baies, notamment celles situées à l'angle de deux voies.

Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.

Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment selon les mêmes exigences que celles établies pour les constructions (le fibrociment, la tôle ondulée ne présentent pas de qualité d'aspect suffisant).

Restauration des bâtiments anciens

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. La restauration devra conserver ou rétablir les éléments de modénature d'origine tels que les soubassements, bandeaux, corniches, linteaux-tableaux et appuis de fenêtres, appareillages et joints des pierres de taille.

Des adaptations sont possibles si elles améliorent les performances énergétiques ou la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Dispositions particulières pour les bâtiments protégés au titre du L151-19 repérés au plan de zonage

En cas de démolition exceptionnelle des immeubles protégés au titre du L-151 19 du code de l'urbanisme, leur remplacement est imposé et devra respecter les dispositions suivantes :

- conservation du volume initial pour sa partie visible de la rue ou reprise du volume des constructions anciennes avoisinantes.
- traitement des façades s'intégrant convenablement dans celles qui les encadrent.

Les travaux entrepris en façades ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble.

La pierre de taille appareillée sera maintenue apparente et ne sera enduite qu'exceptionnellement si son état l'exige.

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'utilisation des procédés abrasifs de nettoyage, la peinture des maçonneries de pierre ou de brique et les enduits au mortier de ciment sont interdits.

3. SOUS – SOLS

En cas de sous-sol il devra être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau.

Les constructions comportant un sous-sol accessible de l'extérieur doivent être particulièrement étudiées pour prévoir le bon développement de la rampe d'accès, le dégagement sécurisé devant la voie publique (emplacement plat non clos ou portail automatique) et le traitement des côtés de la rampe (mur de soutènement, rocaille, etc.)

Soubassements

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée serait plus haut que le terrain naturel, la hauteur maximale du niveau fini de ce rez-de-chaussée ne devra pas excéder une hauteur moyenne de **0,60 m** de tout point du sol naturel avant travaux ; des adaptations pourront être envisagées en fonction de la configuration du terrain et de la conception de la construction ou pour s'adapter aux contraintes du PPRI.

Pour le rattrapage du terrain naturel, si des pentes de terre s'avéraient trop importantes, le soubassement devra être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'embranchement, de terrasse, de petit escalier avec perron.

4. ANNEXES

Les projets d'annexes pourront être acceptés sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement (volumétrie, positionnement, matériaux)

Les annexes de plus de 15 m² à usage de garages, remises, préaux, ateliers ... devront être traitées avec soin et avec des matériaux de qualité (pvc, tôle, matériaux préfabriqués ne sont pas considérés comme des matériaux de qualité) et en harmonie avec l'aspect extérieur de la construction principale.

Les annexes de moins de 15 m² devront être traitées avec soin mais les façades pourront être en matériaux préfabriqués s'ils présentent un parement de bonne finition ou un enduit épais.

5. TOITURES

Il n'est pas imposé de forme de toiture.

Dans le cas de toiture terrasse l'acrotère doit être souligné en façade par un traitement spécifique (structure, matériaux, couleurs, ...).

Dans le cas de toiture à pans :

- la toiture comportera un minimum de deux et un maximum de quatre pans,
- la pente générale sera au minimum de 40° pour les bâtiments principaux et de 20 ° minimum pour les annexes. Des adaptations sont possibles en fonction de l'option architecturale adoptée, notamment pour des parties traitées en verrières, les vérandas, des parties de toiture courante et pour des extensions de bâtiments existants.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en harmonie avec les bâtiments situés à proximité.

Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

Les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration (proportion, ton de couleur...) dans la toiture et d'un traitement non réfléchissant.

Les couvertures de piscine en matériaux translucides rigides présentant des qualités de tenue dans le temps sont autorisées.

6. OUVERTURES ET PERCEMENTS

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

Pour les nouvelles constructions, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions. Il en est de même pour les rénovations de constructions existantes de caractère.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Dispositions particulières pour les bâtiments protégés au titre du L151-19 repérés au plan de zonage

Les menuiseries anciennes de qualité et leur serrurerie doivent être maintenues et restaurées ou complétées selon le modèle d'origine.

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles d'imposte ...) doivent être maintenues en place et restaurées

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. Ils s'aligneront avec les axes des baies ou des trumeaux des façades.

7. PYLÔNES

Leur implantation devra justifier du souci d'en limiter l'impact sur l'environnement.

8. INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les dispositifs techniques tels que climatiseurs, pompes à chaleur, groupes réfrigérants, etc. ne seront autorisés que s'ils sont équipés de système antibruit et positionnés de manière à n'émettre aucune nuisance sonore en limite de propriété.

Ils 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, ...).

9. CLÔTURES

Les matériaux ne présentant pas un aspect fini et/ou destinés à être recouverts sont proscrits (exemple des poteaux béton, murs pleins en élément de béton préfabriqué, ...).

En bordure d'espace public :

Elles sont composées en hauteur et en volume **en fonction des clôtures voisines de manière à assurer une continuité.**

Elles sont limitées en hauteur à 1,80m et peuvent être constituées :

- soit d'un mur maçonné de forme et d'aspect traditionnels,
- soit d'un muret de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à clair voie doublé ou non d'une haie vive,
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive.

Une hauteur supérieure peut être autorisée (maximum 2 m) sous réserve d'une justification technique, architecturale et environnementale.

Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées. Ainsi la démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès (si aucun autre accès n'existe déjà), ou pour construire un bâtiment à l'alignement, ou par nécessité liée à la gestion du risque inondation, ou encore en cas de péril.

Tous les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) seront intégrés dans un muret maçonné de même hauteur que la clôture, et selon la logique de composition de l'ensemble.

Dispositions particulières pour les ensembles bâtis protégés au titre du L151-19 repérés au plan de zonage

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent être maintenues et le cas échéant complétées en conservant les caractéristiques dominantes (hauteur, matériaux...).

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès.

De même, les anciens portails de qualité (y compris les piliers) doivent être conservés et restaurés.

UP-ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

1. RÈGLE GÉNÉRALE

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation générale.

Le nombre de places de stationnement est apprécié en tenant compte à la fois de la destination de la construction, ou de la création de logement(s) supplémentaire(s) dans construction existante de la taille du projet, de sa localisation et des conditions de stationnement et de circulation dans le voisinage.

NORMES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

Habitat collectif :

- 1 place par logement locatif social
- 1,2 parking ou garage par logement y compris les chambres louées ou meublées jusqu'au type 3,
- 1,5 parking ou garage par logement pour les types 4,
- 2 parkings ou garages par logement pour les autres.

Locaux à usage de bureaux ou de commerces

- 50 % de la surface de planchers à construire calculée hors tout.

Locaux à usage d'ateliers et d'entrepôts :

- 10 % de la surface de planchers à construire calculée hors tout.

Les places de stationnement doivent être équipées d'une installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride selon la réglementation en vigueur.

2. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires pour les bâtiments neufs d'habitation et d'activités selon la réglementation en vigueur. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

UP-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

Espaces libres : correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Rappel : les espaces boisés classés repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article R421-23 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus suivants l'article R421-23-2 du même code.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

Dans le cadre du développement durable, le choix d'essences majoritairement locales est privilégié et une diversification est encouragée. Les essences présentant un fort pouvoir allergisant doivent être évitées au maximum.

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement au sol des accès, descentes de garage, places stationnement doit être dans la mesure du possible perméable.

Espaces boisés non classés et plantations existantes

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être conservés dans toute la mesure du possible. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés pour des raisons sanitaires, ou encore des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière), et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement d'essence équivalente lorsque cela est possible au regard de ces derniers critères.

Dans la mesure du possible, le maintien des arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Plantations sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Parcs, jardins d'agrément, jardins potagers, vergers

Quelle que soit leur grandeur ou leur situation, ces éléments sont constitutifs du paysage et participent à la biodiversité. Leur maintien, leur entretien et éventuellement leur réhabilitation devront être recherchés. En particulier pour les parcs et jardins attenants aux constructions anciennes.

En UPa, les aménagements destinés à améliorer ou à entretenir la qualité végétale du site avec possibilité de création de passages pour la circulation sont autorisés. Le cas échéant, les constructions et installations peuvent être admises à condition de ne pas porter atteinte aux éléments identifiés (exemples : arbres, murs de clôture maçonnés) ; dans le cas contraire, elles doivent être accompagnées de mesures compensatoires restitutives.

3. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

ESPACES PAYSAGERS DES CŒURS D'ÎLOTS

Dans ces espaces sont autorisés les aménagements destinés à améliorer ou à entretenir la qualité végétale du site avec possibilité de création de passage pour les circulations douces. Le cas échéant, les constructions annexes d'une emprise totale de 30 m² (hors piscine) et les extensions des constructions existantes peuvent être admises à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site. Des mesures compensatoires restitutives pourront être exigées.

UP-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR

ZONE UH

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone UH est une zone d'activités liée aux équipements hospitaliers et à leurs annexes. Elle englobe le site du Centre Hospitalier Régional Universitaire de Trousseau localisé sur les territoires de Saint-Avertin et de Chambray lès Tours.

L'objectif est de permettre le maintien et le développement des activités directement liées au secteur de la santé.

La zone UH est affectée par une servitude liée à la présence de l'héliport.

AVERTISSEMENT

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions spéciales peuvent être édictées par l'architecte des bâtiments de France.

Définitions :

Annexe : constructions disjointes de la construction principale. Sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.

Extension : toute construction accolée à une autre (y compris garage, préau, ...).

UH-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non directement liées aux activités du pôle de santé.

UH-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

Les extensions, les modifications des installations classées pour la protection de l'environnement existantes ou la création d'installations classées nouvelles sont autorisées à condition qu'elles n'ajoutent pas de nuisances particulières à l'environnement et aux habitants voisins.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, sont autorisées à condition d'être directement liées aux activités du pôle de santé.

Les constructions, installations, travaux liés aux activités annexes du pôle de santé (équipements sportifs...).

Les constructions, installations, travaux liés à la création ou au fonctionnement des transports collectifs (bus tramway....) ou à la réalisation de pistes cyclables.

UH-ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis une voie ouverte au public.

Voirie : La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique 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.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- permettre d'assurer en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduites.
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics.

UH-ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire.

Eaux pluviales

- Si un réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.
- Si le réseau public n'existe pas ou est connu comme insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval.

Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services techniques peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.

3. RÉSEAUX DIVERS

Dans le cas de constructions liées aux activités du pôle de santé, l'enfouissement des réseaux et des branchements est obligatoire.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés.

UH-ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR

UH-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Emprise de voirie : surface occupée par la chaussée et les trottoirs

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 m de la limite des emprises des voies publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer.

Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée en deçà de cette limite.

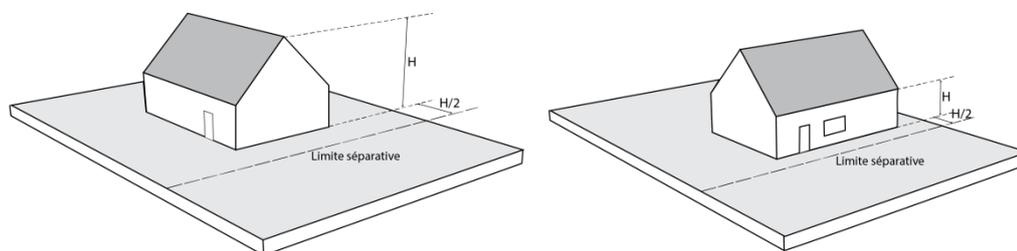
Les ouvrages, installations techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport à l'emprise de voirie pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

L'implantation à l'identique lors de la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée.

UH-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment pris en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Schéma UH-7



L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peut, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale et s'implanter à partir de 0,5 mètre de la limite séparative.

L'implantation à l'identique lors de la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée.

UH-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription.

UH-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

UH-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Rappel : dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des constructions (y compris édifices techniques, cheminées, antennes) ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnés dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.

Dans le reste de la zone, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

UH-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UH-ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

1. RÈGLE GÉNÉRALE

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.

2. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires selon la réglementation en vigueur. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

UH-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Espaces libres : correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Rappel :

- les espaces boisés classés repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article R421-23 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus suivants l'article R421-23-2 du même code.
- dans les emprises de la servitude aéronautique de l'héliport de l'hôpital Trousseau, la hauteur des plantations ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnées dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

Dans le cadre du développement durable, le choix d'essences majoritairement locales est privilégié et une diversification est encouragée. Les essences présentant un fort pouvoir allergisant doivent être évitées au maximum.

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces boisés et plantations existantes

Dans toute la mesure du possible, Les arbres remarquables situés en dehors des espaces boisés classés doivent être conservés. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés dans la mesure où ils seraient justifiés par un mauvais état sanitaire ou un plan de gestion et remplacés par des plantations équivalentes.

Le maintien des espaces boisés, arbres isolés ou plantations d'alignement doit être recherché.

Plantations sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

UH-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR

ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone UE correspond au secteur urbanisé en front sud de l'enveloppe urbaine dédié aux équipements sportifs et de loisirs (bi-cross, terrains sportifs, ...).

Elle jouxte un secteur qui n'est pas encore urbanisé au nord.

Une orientation d'aménagement et de programmation concerne cette zone.

AVERTISSEMENT

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions spéciales peuvent être édictées par l'architecte des bâtiments de France.

Définitions :

Annexe : constructions disjointes de la construction principale. Sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.

Extension : toute construction accolée à une autre (y compris garage, préau, ...).

UE-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers de type, pistes à une activité motorisée, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements non liés à une opération autorisée.
- Les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- Toutes constructions ou installations autres que celles à usage de sports, loisirs et services annexes, logements de fonction, installations et travaux divers qui y sont liés.
- Le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;

UE-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

Seuls sont autorisés :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux activités sportives, et de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage des activités et des équipements autorisés.
- Les bâtiments à usage commercial et de services strictement nécessaires aux activités et équipements autorisés dans la zone.
- Les aires de stationnement nécessaires aux activités et usages, sous réserve d'un accompagnement paysager en harmonie avec l'environnement existant.
- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liées aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages.
- Les ouvrages, installations, et constructions d'infrastructures et de superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre.

UE-ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis une voie ouverte au public.

Voirie : La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique 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.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- permettre d'assurer en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. La largeur minimale d'emprise est de 8,00 mètres pour un double sens de circulation ; des variations de largeur pourront être admises dans le cas particulier de voirie mixte
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au schéma général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables

UE-ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire.

Eaux pluviales

- Si un réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.
- Si le réseau public n'existe pas ou est connu comme insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval.

Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services techniques peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.

3. RÉSEAUX DIVERS

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés.

UE-ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR

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

Emprise de voirie : surface occupée par la chaussée et les trottoirs

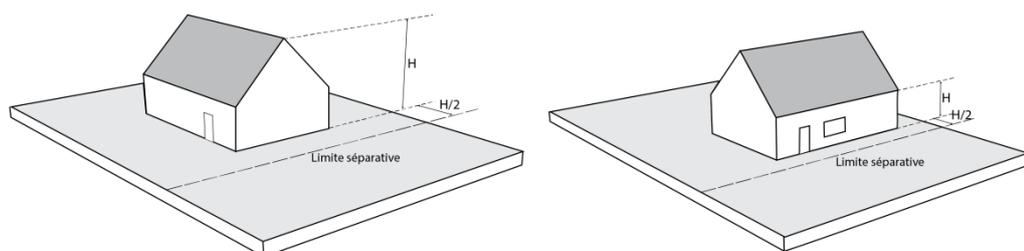
Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des emprises des voies publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer.

Dans le cas de surélévation et reconstruction de bâtiments existants, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillies par rapport à la limite du domaine public.

UE-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées éloignées des limites séparatives avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur pris en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Schéma UE-7



Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée en deçà de cette limite.

L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peut, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale et s'implanter à partir de 0,5 mètre de la limite séparative.

L'implantation à l'identique lors de la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée.

UE-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

UE-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

UE-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

UE-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions à usage d'activités, les matériaux doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

Pour les constructions à usage de commerces et de services liés aux usages, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.

UE-ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

1. RÈGLE GÉNÉRALE

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.

Les places de stationnement doivent être équipées d'une installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride selon la réglementation en vigueur.

2. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires pour les bâtiments neufs d'habitation et d'activités selon la réglementation en vigueur. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

UE-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres : correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Rappel : les espaces boisés classés repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article R421-23 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus suivants l'article R421-23-2 du même code.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

Dans le cadre du développement durable, le choix d'essences majoritairement locales est privilégié et une diversification est encouragée. Les essences présentant un fort pouvoir allergisant doivent être évitées au maximum.

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement au sol des accès, descentes de garage, places de stationnement doit être dans la mesure du possible perméable.

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être conservés dans toute la mesure du possible. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés pour des raisons sanitaires, ou encore des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière), et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement d'essence équivalente lorsque cela est possible au regard de ces derniers critères .

UE-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR

ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone UX correspond aux zones urbaines dédiées aux activités économiques et/ou commerciales. Elle regroupe les deux parcs d'activités de la commune : les Aubuis-Jean Perrin (au sud de la commune) et le parc tertiaire des Granges Galand (le long de l'A10 et desservi par la RD976).

L'objectif pour ces espaces est de conforter leur vocation en permettant l'évolution et le renouvellement des établissements existants. L'implantation de nouveaux établissements doit être possible au niveau de la zone des Aubuis Jean-Perrin afin d'accompagner le développement de ce secteur de l'agglomération en devenir.

Quatre secteurs correspondent à quatre types d'activités :

Le secteur UXa : pour la partie « nord RD976 » de la zone d'activités des "Granges Galand" accueille des activités sans nuisances, à caractère tertiaire.

Le secteur UXb : pour la partie au sud de la RD976, en contact immédiat avec le centre-ville qui doit présenter une volumétrie s'inscrivant dans le tissu environnant et une qualité architecturale annonçant l'arrivée dans la ville.

Compte tenu de leur situation géographique (dans le val inondable, en contact direct avec le centre-ville historique), ces deux sites ne peuvent recevoir d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôts.

Le secteur UXc : correspond au secteur d'activités mixtes des Aubuis-Jean Perrin qui se trouve en continuité de la zone industrielle n°1 de Chambray lès Tours. Il comprend les espaces d'activités économiques industrielles, artisanales et commerciales localisés au sud-ouest du territoire communal. Les principaux enjeux sont d'assurer la restructuration et la requalification de cet ensemble par le maintien, l'installation ou le renouvellement des entreprises.

Le secteur UXd, correspond à l'extrémité sud de la zone d'activités des Aubuis-Jean Perrin qui pourra être étendue. C'est un secteur d'activités économiques de types artisanales et commerciales pour partie existantes dont la partie sud pourra s'ouvrir à toutes activités mixtes y compris tertiaires prenant en compte la nécessité de qualité architecturale des constructions et un aménagement qualitatif pour constituer l'entrée sud de la commune. Le voisinage chambraisien, résidentiel et tertiaire, doit être respecté. A ce titre les activités nuisibles (poussière, bruit, ...) sont proscrites.

UXa et UXb se situent dans la partie du val inondable soumis au PPRI.

En UXd une orientation d'aménagement et de programmation concerne la partie sud (niveau du Portail).

AVERTISSEMENT

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 naturels prévisibles d'inondation, servitude d'utilité publique, faisant partie des annexes du PLU. **Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.**

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains en annexe et plan de zonage pour information), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions spéciales peuvent être édictées par l'architecte des bâtiments de France.

Définitions :

Annexe : constructions disjointes de la construction principale. Sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.

Extension : toute construction accolée à une autre (y compris garage, préau, ...).

UX- ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les terrains de campings, et de caravaning
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les installations et travaux divers de type parcs d'attractions, stands de tirs, piste de karting extérieure, garage collectifs de caravanes.
- Les dépôts non liés à une activité.
- Toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI
- Le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;

Dans les secteurs UXa et UXb

Les installations classées soumises à autorisation et toute activité industrielle, artisanale et d'entrepôt.

Dans les secteurs UXd

Les activités industrielles

UX-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à la condition d'être affectées :

- au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés,
- au logement des personnels du centre de secours.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée.

En plus, dans le secteur UXc

Les installations classées soumises à autorisation et toute activité industrielle, artisanale et d'entrepôt sont autorisées à condition :

- qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat de risques ou de nuisances particulières,
- que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

En plus, dans le secteur UXd

Les installations classées soumises à autorisation et toute activité artisanale et d'entrepôt sont autorisées à condition :

- qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat de risques ou de nuisances particulières,
- que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

Les entrepôts, stockages et dépôts liés aux constructions ne doivent pas être visibles depuis la route de Cormery et des voies structurantes de la zone d'activités.

Une orientation d'aménagement et de programmation est à prendre en compte dans ce secteur.

UX-ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis une voie ouverte au public.

Voirie : La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique 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.

3. VOIRIE NOUVELLE

Les voies publiques ou privées doivent :

- permettre d'assurer en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

Elles ne peuvent être inférieures à 10 m d'emprise.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables

UX-ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire.

Eaux pluviales

Si un réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.

Si le réseau public n'existe pas ou est connu comme insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval.

Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services techniques peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.

Les aires de stationnement de plus de 10 places doivent être équipées d'un dispositif de traitement de type débourbeur, déshuileurs, séparateur d'hydrocarbures.

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.

Rappel :

Le déversement des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

3. RÉSEAUX DIVERS

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.

Dans le cas d'opérations d'aménagement à usage d'activités mixtes, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

UX-ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR

UX-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Emprise de voirie : surface occupée par la chaussée et les trottoirs

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 7 m de la limite des emprises des voies publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer.

Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée en deçà de cette limite.

Dans le cas d'extension, de surélévation et reconstruction de bâtiments existants, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillies par rapport à l'alignement existant ou projeté.

Les ouvrages, installations techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport à l'emprise de voirie pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

UX-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

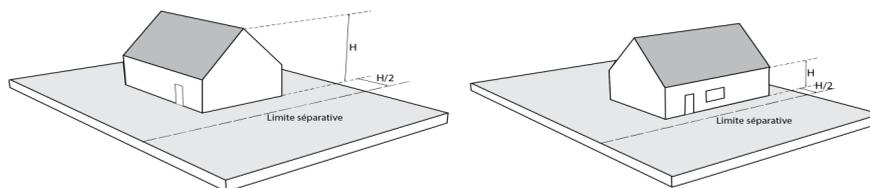
Les constructions autorisées dans la zone doivent être édifiées en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres. Ce minimum est porté à 9 mètres en UXd vis-à-vis des parcelles de la zone N située à l'ouest en limite avec la commune de Chambray-lès-Tours.

Toutefois, une implantation en limite séparative peut être autorisée lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies.

L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peut, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale et s'implanter à partir de 0,5 mètre de la limite séparative.

L'implantation à l'identique lors de la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée.

Schéma UX-7



UX-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance minimale entre les deux bâtiments devra permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie.

UX-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

UX-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est prise 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. Lorsque la hauteur est exprimée en nombre de niveaux, cela s'entend en niveaux de planchers habitables au-dessus du sol naturel ou remanié.

La hauteur ne peut dépasser à compter du terrain naturel avant travaux et jusqu'au faîtage ou à l'acrotère :

dans le secteur UXa : 20 m

dans le secteur UXb : 9 m

dans le secteur UXc : 15 m

dans le secteur UXd : 9 m

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

UX-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions doivent être étudiées de telle manière qu'elles s'incorporent parfaitement dans l'environnement.

Notamment en UXd, le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du secteur. Les teintes seront soutenues pour s'intégrer aux espaces boisés environnants ;

Les matériaux ne présentant pas eux-mêmes, un aspect d'une qualité suffisante, tels que parpaings ou terre cuite non recouverts d'enduit sont interdits.

Les effets de brillance doivent être élimés.

UX-ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

1. RÈGLE GÉNÉRALE

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, notamment dans le cas de bâtiment à usage professionnel.

Les normes suivantes servent de base à cette appréciation et ne peuvent être inférieures à :

- 10% de la surface des ateliers et entrepôts,
- 50% de la surface des bureaux ou des commerces.

Toutefois, des adaptations pourront être accordées en fonction de la localisation du projet par rapport aux parkings publics existants à proximité répondant aux besoins de stationnement du secteur, et des possibilités de mutualisations sur la zone.

Les places de stationnement doivent être équipées d'une installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride selon la réglementation en vigueur.

2. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires pour les bâtiments neufs d'habitation et d'activités selon la réglementation en vigueur. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

UX-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains. Les dalles gazon de type Evergreen ne sont pas comptabilisées dans le calcul du coefficient de pleine terre.

Espaces libres : correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Rappel : les espaces boisés classés repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article R421-23 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus suivants l'article R421-23-2 du même code.

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager à caractère végétal ou minéral.

Dans le cadre du développement durable, le choix d'essences majoritairement locales est privilégié et une diversification est encouragée. Les essences présentant un fort pouvoir allergisant doivent être évitées au maximum.

2. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement au sol des accès, descentes de garage, places de stationnement doit être dans la mesure du possible perméable.

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être conservés dans toute la mesure du possible. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés pour des raisons sanitaires, ou encore des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière), et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement d'essence équivalente lorsque cela est possible au regard de ces derniers critères .

Plantations sur les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysagé global.

Espaces libres

Des espaces verts doivent être réservés sur les lots et principalement en bordure des voies principales et en limite des parcelles résidentielles de la papoterie située en partie dans la zone N.

Les parties non construites qui ne sont pas nécessaires à la circulation des véhicules ou au stockage de matériaux, notamment les marges de recul, doivent être plantées d'arbres à "haute tige" ou de buissonnants et traitées intégralement en espaces verts.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 10% d'espaces verts en pleine terre.

UX-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR

ZONE 1AUE

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone AUe recouvre les espaces libres situés au nord du pôle d'équipement actuel de la Bellerie (UE) et au sud du front urbain d'un quartier pavillonnaire récent. Elle est destinée à recevoir un aménagement à court terme permettant de développer l'offre en équipements d'intérêt collectif sportifs et de loisirs visant à renforcer le pôle de la Bellerie.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

AVERTISSEMENT

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions spéciales peuvent être édictées par l'architecte des bâtiments de France.

Définitions :

Annexe : constructions disjointes de la construction principale. Sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.

Extension : toute construction accolée à une autre (y compris garage, préau, ...).

1AUe -ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone
- Les terrains de camping et caravaning et le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation préalable en application de l'article R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers de type, pistes liées à une activité motorisée, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements non liés à une opération autorisée.
- Les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit.
- Toutes constructions ou installations autres que celles à usage de sports, loisirs et services annexes, logements de fonction, installations et travaux divers qui y sont liés.
- Le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;

1AUe -ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voirie, réseau ...) et à condition que chaque construction, permis groupé, projet d'aménagement ne compromette pas un aménagement cohérent de la zone :

- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux activités sportives, et de loisirs
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage des activités et des équipements autorisés
- Les bâtiments à usage commercial et de services strictement nécessaires aux activités et équipements autorisés dans la zone
- Les aires de stationnement qui leurs sont nécessaires, sous réserve d'un accompagnement paysager en harmonie avec l'environnement existant.

Sont également admis à condition de ne pas compromettre les possibilités techniques d'utilisation du site à des fins urbaines ainsi que l'aménagement ultérieur de la zone :

- les constructions et installations nécessaires à la mise en place d'équipements publics liés aux divers réseaux sous réserve de leur intégration au site et aux paysages,
- les ouvrages, installations, et constructions d'infrastructures et de superstructures nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol liés à la viabilisation du secteur.

Est également autorisée la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre existant à la date d'approbation du présent PLU.

1AUe-ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIES

Accès : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis une voie ouverte au public.

Voirie : La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique 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.

3. VOIRIES NOUVELLES

Les voies publiques ou privées doivent :

- permettre d'assurer en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent,
- participer au maillage viaire communal et s'intégrer correctement au principe général de circulation,
- présenter, lorsque nécessaire, des caractéristiques techniques susceptibles d'intégrer des places de stationnement,
- être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour lorsqu'elles sont en impasses.

4. PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage d'agglomération d'itinéraires cyclables

1AUE -ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire.

Eaux pluviales

- Si un réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.
- Si le réseau public n'existe pas ou est connu comme insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval.

Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services techniques peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.

3. RÉSEAUX DIVERS

L'enfouissement des branchements est obligatoire.

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

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte des constructions par les communications numériques depuis les voies ou emprises publiques.

4. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon configuration de la construction.

1AUE -ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR

1AUe -ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

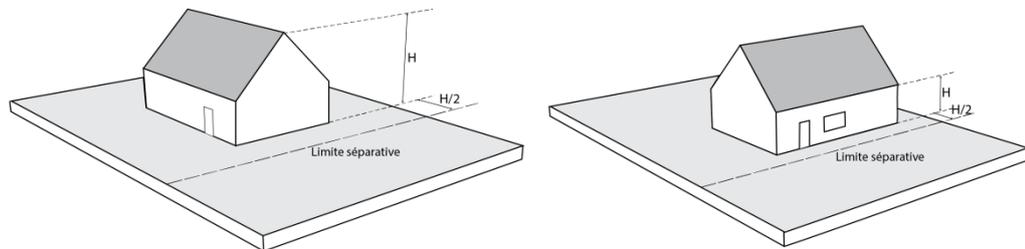
Emprise de voirie : surface occupée par la chaussée et les trottoirs

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des emprises des voies publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer.

1AUe -ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées éloignées des limites séparatives avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur pris en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Schéma 1AUe-7



Compte tenu de l'environnement, de la configuration parcellaire, des considérations techniques et architecturales, une implantation différente peut être autorisée en deçà de cette limite.

L'implantation des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peut, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale et s'implanter à partir de 0,5 mètre de la limite séparative.

L'implantation à l'identique lors de la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre et existant à la date d'approbation de ce PLU est autorisée.

1AUe-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

1AUe -ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle

1AUe -ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

1AUe -ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

L'autorisation d'urbanisme peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les constructions à usage d'activités, les matériaux doivent être traités en surface afin d'éliminer les effets de brillance.

Pour les constructions à usage de commerces et de services liés aux usages, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.

1AUe-ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

1. RÈGLE GÉNÉRALE

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.

Les places de stationnement doivent être équipées d'une installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride selon la réglementation en vigueur.

2. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

Des emplacements pour les deux roues sont obligatoires pour les bâtiments neufs d'habitation et d'activités selon la réglementation en vigueur. Ils devront être facilement accessibles et réalisés sur des emplacements aménagés.

1AUe-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

Espaces libres : correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Rappel : les espaces boisés classés repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article R421-23 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus suivants l'article R421-23-2 du même code.

Les espaces non bâtis et non réservés aux accès doivent présenter un traitement paysager.

Les reculs par rapport à l'alignement doivent être traités en priorité en espaces verts.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global.

Le traitement au sol des accès, descentes de garage, places de stationnement doit être dans la mesure du possible perméable.

Lorsqu'ils ne peuvent pas être enterrées, les citernes et les réservoirs de combustibles à usage domestique (gaz liquéfié ou autre combustible liquide) visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourées d'une haie d'essences locales variées formant écran ou masquées par un mur .

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie d'essences locales variées ou un mur.

Dans le cadre du développement durable, le choix d'essences majoritairement locales est privilégié et une diversification est encouragée. Les essences présentant un fort pouvoir allergisant doivent être évitées au maximum.

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être conservés dans toute la mesure du possible. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés pour des raisons sanitaires, ou encore des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière), et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement d'essence équivalente lorsque cela est possible au regard de ces derniers critères .

1AUe-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR

ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone AU correspond au site des « Masnières », ensemble de terrains situés à l'extrémité est de la commune. Elle sera destinée à des opérations mixtes : habitat, équipements et activités économiques. Elle est pour l'instant inconstructible, seule l'extension des habitations existantes est autorisée ainsi que la réalisation d'équipements publics nécessaires.

Dans la zone AU l'urbanisation sera ouverte lorsque la production de logements dans l'enveloppe urbaine ne sera plus suffisante pour répondre aux objectifs de développement. L'ouverture de cette zone est donc conditionnée à une procédure d'évolution du PLU incluant l'élaboration d'une orientation d'aménagement qui devra couvrir l'ensemble de la zone AU. L'ouverture à l'urbanisation de cette dernière pourra se faire par phases dans le cadre de plusieurs opérations d'ensembles.

L'orientation d'aménagement devra notamment prévoir la connexion du site à son environnement, la prise en compte du corridor écologique et la qualité paysagère du site notamment dans son dialogue avec l'espace naturel alentour.

Un Secteur AUe est réservé à l'accueil d'un nouveau cimetière de type paysager.

AVERTISSEMENT

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions spéciales peuvent être édictées par l'architecte des bâtiments de France.

Définitions :

Annexe : constructions disjointes de la construction principale. Sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.

Extension : toute construction accolée à une autre (y compris garage, préau, ...).

AU- ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;

AU-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

A condition de ne pas compromettre un aménagement futur du secteur, seuls sont admis :

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure

et, en AU :

- la restauration et reconstruction en cas de sinistre d'habitations existantes ou leur extension limitée selon les dispositions des articles 9 et 10
- les annexes et piscines

AU-ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

AU-ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

3. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui le requiert doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif séparatif est obligatoire.

Eaux pluviales

Si un réseau public existe (collecteur ou caniveau), les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans celui-ci.

Si le réseau public n'existe pas ou est connu comme insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués du terrain, sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Il devra veiller à ne pas envoyer les eaux recueillies sur son terrain sur les parcelles situées à l'aval.

Dans certains cas, pour éviter une surcharge du réseau, les services techniques peuvent demander la réalisation de dispositifs appropriés. Ceux-ci sont à la charge du pétitionnaire et soumis à l'examen des services compétents.

5. RÉSEAUX DIVERS

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.

6. COLLECTE DES DÉCHETS URBAINS

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

AU-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Abrogé par la loi ALUR

AU-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Emprise de voirie : surface occupée par la chaussée et les trottoirs

Dans le cas de surélévation, d'extension et reconstruction de bâtiments existants, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillies par rapport à la limite du domaine public.

AU-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les extensions des constructions existantes sont possibles sur un côté en limites séparatives dans la mesure où elles restent dans le prolongement et le gabarit du bâtiment principal existant. Un décrochement limité peut être admis:

- pour des considérations techniques et architecturales,
- en fonction des caractéristiques du parcellaire,
- en fonction des caractéristiques des bâtiments riverains.

Les extensions de constructions existantes non conformes à la présente règle peuvent être autorisées dans le prolongement et dans la limite du gabarit de la construction existante. Cette disposition ne doit pas aboutir à créer une emprise au sol bâtie supérieure à la construction principale existante.

L'implantation des annexes d'une emprise supérieure à 15 m² sera identique aux constructions principales. Exceptionnellement ces annexes pourront s'implanter sur les limites séparatives à condition d'être adossées à une ou des constructions semblables ou existantes sur la ou les parcelle(s) voisine(s).

Les annexes d'une emprise maximale de 15 m² pourront s'implanter en limites séparatives ou à une distance minimum de 1 mètre.

Piscines et locaux techniques associés doivent être implantés à une distance minimale 3 mètres des limites séparatives

AU-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

AU-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Emprise au sol : c'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 rampes d'accès au sous-sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Seule l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est admise dans la limite de 50% de l'emprise existante et sous réserve que l'emprise bâtie totale ne dépasse pas 40% de l'unité foncière.

La reconstruction sur une emprise à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée.

Les annexes sont limitées à 30 m²

AU-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages et installation techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de tout point du sol naturel avant travaux.

AU-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages.

AU-ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Pas de prescription

AU-ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article R421-23 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus suivants l'article R421-23-2 du même code.

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

Des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement

Dans le cadre du développement durable, le choix d'essences majoritairement locales est privilégié et une diversification est encouragée. Les essences présentant un fort pouvoir allergisant et les espèces invasives doivent être évitées au maximum.

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être conservés dans toute la mesure du possible. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés pour des raisons sanitaires, ou encore des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière), et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement d'essence équivalente lorsque cela est possible au regard de ces derniers critères .

AU-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR.

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune. Elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle vise également au recentrage du développement urbain.

Elle correspond notamment :

- au plateau sud de la commune, partie intégrante de la ceinture verte d'agglomération qui fait également l'objet d'une mise en valeur agricole partielle,
- au pied de coteau et au rebord de plateau de la vallée du Cher,
- à certaines parties des vallées secondaires,
- au val inondable côté Nord de la commune et autour du petit Cher,
- à la partie naturelle de la prairie de Cangé où des activités de loisirs/ tourisme vert et d'agropastoralisme ... peuvent être envisagées dans le cadre de la mise en valeur de cet espace de bord de Cher.

Le secteur N « strict » est une zone protégée et par conséquent inconstructible, où seule l'évolution modérée des habitations existantes, la construction d'annexes et de piscines est autorisée et encadrée.

Cependant, afin de prendre en compte l'occupation actuelle de l'espace naturel et permettre sa pérennité, la zone N comprend des secteurs bâtis d'usages variés et/ ou aménagés où il faut permettre l'évolution modérée de l'existant sans contraindre pour autant l'entretien, la mise en valeur et la préservation du caractère naturel de la zone. La zone N comporte donc sept secteurs au caractère naturel dominant, avec des usages divers correspondant à un encadrement spécifique de leur évolution :

- Le secteur Nh situé sur le plateau qui inclue les hameaux où une activité autre qu'agricole existe : le Portail, le centre équestre de la Bellerie et les Besnadières.
- Le secteur Nd qui correspond à des espaces fortement boisés (coteaux, rebords de plateau, vallées secondaires) comprenant des propriétés bâties de grande qualité et un habitat résidentiel de faible densité.
- Le secteur Ne, localisé au sud de la commune, qui est destiné aux équipements permettant la valorisation des déchets verts.
- Le secteur Nl est localisé dans le val inondable, il correspond à un secteur principal de loisirs et sportifs de la commune (la piscine, le camping, les terrains de tennis) soumis au PPRi (impacté en partie par la zone de dispersion de l'énergie ZDE). L'évolution des constructions et des aménagements existants liés à ces usages y est possible pour permettre leur renforcement notamment dans le cadre de la politique d'agglomération de valorisation des corridors fluviaux.

Dans la prairie de Cangé :

- Le secteur Nc, qui accueille une aire d'accueil des gens du voyage qui doit pouvoir évoluer,
- le secteur Nj, qui est délimité pour recevoir des jardins familiaux respectueux des risques liés à l'inondation,
- le secteur Ng, qui correspond au lieu-dit habité des Graviers, fortement exposé au risque inondation (en ZDE), où l'évolution du bâti est strictement limitée afin de ne pas augmenter le nombre d'habitant et les biens exposés aux risques.

AVERTISSEMENT

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 naturels prévisibles d'inondation, servitude d'utilité publique, faisant partie des annexes du PLU. **Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.**

Dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrain (voir le plan de recensement des risques de mouvements de terrains en annexe et plan de zonage pour information), le maître d'ouvrage étudiera les conditions d'implantation de toute construction ou installation de façon à ne pas aggraver les risques existants ou à en provoquer de nouveaux et prendra toute mesure technique pour garantir la stabilité et la protection du bâtiment. Ces dispositions concernent principalement les secteurs sous-cavés ou potentiellement sous-cavés où il est recommandé de procéder à une analyse des sols et sous-sols avant toute construction ou extension de construction et également ceux nécessitant une maîtrise des eaux. Elles concernent également les zones localisées en pied de coteaux concernées par des risques d'éboulements.

Dans les zones à risques de rétractation des argiles, des précautions particulières devront être prises, concernant notamment les fondations et la structure des bâtiments.

Dans les périmètres de protection des monuments historiques, des prescriptions spéciales peuvent être édictées par l'architecte des bâtiments de France.

Définitions :

Annexe : constructions disjointes de la construction principale. Sauf précisions particulières, les piscines sont des annexes.

Extension : toute construction accolée à une autre (y compris garage, préau, ...).

N-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2. Ainsi que :

Le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier ceux identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;

La démolition des éléments bâtis identifiés au plan de zonage au titre du L151-19 du code de l'urbanisme comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain. Toutefois la démolition des annexes et des extensions récentes peut être autorisée lorsque leur état de vétusté ou la nécessité d'évolution du bâti le justifie.

N-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS SPÉCIALES

1. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Sont seuls admis sous réserve de leur intégration à l'environnement, du respect du caractère de la zone, et de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrains et du PPRI et dans les limites de ce qui est défini aux articles 9 et 10 :

- La reconstruction en cas de sinistre des habitations ou activités existantes. Dans les espaces soumis au PPRI, La reconstruction après sinistre, datant de moins de 10 ans, non causée par une inondation d'une construction ayant une existence juridique.
- Les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivants de façon continue dans les parcs et enclos.
- Dans la prairie de Cangé : les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel, sous réserve d'être démontables dans un délai de 48 heures, les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole. Ces constructions par leur emprise, gabarit, aspect extérieur devront garantir une bonne intégration à leur environnement. Une moindre imperméabilisation du sol devra être recherchée.
- L'extension des constructions à usage d'habitation ayant une existence juridique à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination en habitation ou en hébergement touristique (gîte, chambre d'hôte...) des bâtis identifiés au plan de zonage au titre du L151-11 du code de l'urbanisme comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" est autorisé à condition de préserver la qualité architecturale du bâtiment.
- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les constructions de toute nature, dépôts nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs et à l'exploitation du trafic ferroviaire ainsi que les ouvrages d'infrastructures.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'alimentation en eau potable (captages) y compris les remblaiements strictement indispensables,
- Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition d'être implantées à une distance maximum de 20 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant et dans la limite de ce qui est défini aux articles 9 et 10.
- Les piscines et leur annexe à condition d'être implantées à moins de 20 mètres de l'habitation.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR Nh

Sont seuls admis sous réserve de leur intégration à l'environnement, du respect du caractère de la zone et dans les limites de ce qui est défini aux articles 9 et 10 :

- La reconstruction en cas de sinistre des habitations ou activités existantes.
- En cas de démolition exceptionnelle des bâtis identifiés au plan de zonage au titre du L151-19 du code de l'urbanisme comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier", leur remplacement est imposé et devra respecter les dispositions suivantes :
 - o conservation du volume initial pour sa partie visible de la rue ou reprise du volume des constructions anciennes avoisinantes.
 - o traitement des façades s'intégrant convenablement dans celles qui les encadrent.
- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructure.
- L'extension des constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes), d'entrepôt, de bureau et d'activités nécessaires à l'exploitation du centre équestre ayant une existence juridique à la date d'approbation du PLU.
- Le changement de destination pour usages d'habitation ou d'activité commerciale de type hébergement touristique et activités associées.
- La construction d'annexes d'habitation à condition d'être implantées à moins de 35 mètres de l'habitation.
- Les piscines et leur annexe.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR Nd

Sont seuls admis sous réserve de leur intégration à l'environnement et à condition de prendre en compte la qualité du bâti existant :

- La reconstruction en cas de sinistre des habitations ou activités existantes.
- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructure.
- La réhabilitation, l'extension de bâtiments existants,
- Le changement de destination,
- La construction d'annexes d'habitation à condition d'être implantées à moins de 35 mètres de l'habitation.
- Les piscines et leur annexe.

4. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR Ne

Les constructions nouvelles, installations, extensions, travaux sont autorisés à condition d'être liés à l'activité de traitement des déchets et dans la limite de ce qui est défini à l'article 9.

5. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX SECTEURS Nℓ

Sont admis dans la limite de ce qui est autorisé par le PPRI :

- Les aménagements de surface liés aux équipements sportifs et de loisirs
- Les extensions des terrains de camping et de caravanning ainsi que les constructions nécessaires à leur mise aux normes (sanitaires, local de gardien)
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions d'équipements nécessaires au fonctionnement des installations sportives
- Les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités de loisirs nautiques et de navigation
- Les extensions des constructions et installations ayant une existence juridique à la date d'approbation du présent PLU, notamment :
 - o équipements sportifs et de loisirs,
 - o structures légères d'accueil d'activités commerciales associées aux loisirs et tourisme
 - o habitation sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire
 - o commerces de restauration
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif, et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylônes, postes de transformation électrique, ... ainsi que les ouvrages publics d'infrastructure.
- Les clôtures, sous réserve d'être entièrement ajourées.
- La reconstruction après sinistre, datant de moins de 10 ans, non causée par une inondation d'une construction ayant une existence juridique à la date d'approbation du PLU

6. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX SECTEURS Nc

Sont admis, dans la limite des usages et dispositions du PPRI :

- Les aménagements légers (pistes cyclables, sentiers de randonnées, espaces verts, terrains de plein air), sous réserve de ne pas avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues,
- Les constructions, aménagements et les équipements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage comprenant notamment le local de gardien et le bloc sanitaire.
- Les clôtures, sous réserve d'être entièrement ajourées.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux tels que : pylônes, poste de transformation électrique, ... ainsi que les ouvrages publics d'infrastructure.
- Sont également admis pour les biens existants les travaux courant d'entretien et de gestion des constructions existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfection de toiture.
- La surélévation d'habitation existante pour la création d'1 pièce refuge au niveau supérieur des plus hautes eaux connues (PHEC)
- La reconstruction après sinistre, datant de moins de 10 ans, non causée par une inondation d'une construction ayant une existence juridique

7. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX SECTEURS Ng

Sont admis, dans la limite des usages et dispositions du PPRI :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'alimentation en eau potable (captages) y compris les remblaiements strictement indispensables,
- Les aménagements légers (pistes cyclables, sentiers de randonnées, espaces verts, terrains de plein air), sous réserve de ne pas avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues,
- Les clôtures, sous réserve d'être entièrement ajourées.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux tels que : pylônes, poste de transformation électrique, ... ainsi que les ouvrages publics d'infrastructure (VERIFIER PPRI).
- Sont également admis pour les biens existants les travaux courant d'entretien et de gestion des constructions existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfection de toiture.
- La surélévation d'habitation existante pour la création d'1 pièce refuge au niveau supérieur des plus hautes eaux connues (PHEC)
- La reconstruction après sinistre, datant de moins de 10 ans, non causée par une inondation d'une construction ayant une existence juridique
- Les piscines et leur annexe

8. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AUX SECTEURS Nj

Sont admis, dans la limite des usages et dispositions du PPRI :

- Les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire.
- Les abris de jardins, isolés ou au sein des jardins familiaux, d'une superficie inférieure à 6 m², à condition d'être démontables dans un délai de 48 h.
- Les aménagements légers (pistes cyclables, sentiers de randonnées, espaces verts, terrains de plein air), sous réserve de ne pas avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues,
- Les clôtures, sous réserve d'être entièrement ajourées.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux tels que : pylônes, poste de transformation électrique, ... ainsi que les ouvrages publics d'infrastructure (VERIFIER PPRI).

N-ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE

Accès : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis une voie ouverte au public.

Voirie : La voie constitue la desserte du terrain. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité.

1. CARACTÉRISTIQUES DES ACCÈS ET DES VOIRIES

Les accès et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

2. ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste et piétonnière.

Le nombre des accès sur la voie publique 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.

3. VOIRIE

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

N-ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire excepté pour les installations agricoles qui n'en ont pas besoin.

2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

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.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

Eaux pluviales

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

Si le réseau public n'existe pas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre aux caractéristiques de ce dernier ainsi qu'à l'opération projetée. Le dispositif doit être particulièrement adapté dans les périmètres soumis à des risques de mouvements de terrains.

3. RÉSEAUX DIVERS

Lorsque les réseaux publics sont enterrés, les branchements privés doivent être enterrés.

N-ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR

N-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Emprise de voirie : surface occupée par la chaussée et les trottoirs

1. LE LONG DES VOIES CLASSÉES À GRANDE CIRCULATION

En dehors des zones agglomérées les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 75 m par rapport à l'axe de la voie classée à grande circulation.

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, pour les annexes.

2. DANS LE RESTE DE LA ZONE

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 6 mètres de la limite des emprises des voies publiques et privées ouvertes à la circulation, existantes ou à créer.

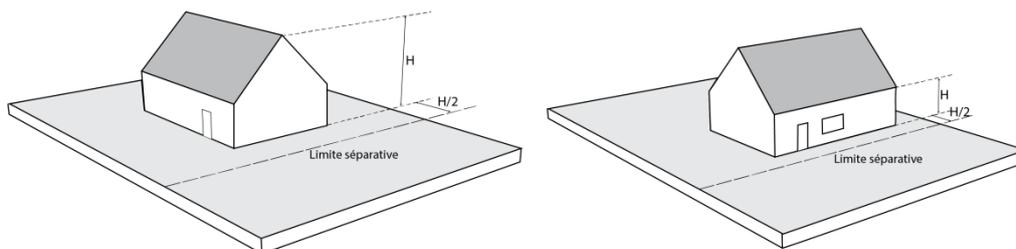
Une implantation différente peut être admise :

- pour permettre la reconstruction après sinistre (autre que l'inondation), la réhabilitation, l'extension, transformation ou surélévation de bâtiments existants ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante ;
- lorsqu'il existe déjà des constructions implantées à moins de 6 m sur les parcelles voisines. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction doit respecter l'alignement constructif de fait,
- lorsque la topographie du terrain ne permet pas le recul imposé.
- pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et nécessitant la proximité immédiate des infrastructures routières.

N-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées éloignées des limites séparatives avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment pris en tout point de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Schéma N-7



Une implantation différente peut être admise pour :

- permettre la reconstruction après sinistre,
- la réhabilitation,
- l'extension,
- le changement de destination de bâtiments existants,
- pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...) et les ouvrages publics d'infrastructure, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les annexes d'une emprise maximale de 15 m² pourront s'implanter en limites séparatives ou à une distance minimum de 1 mètre.

N-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

N-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Emprise au sol : c'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 rampes d'accès au sous-sol ne sont pas prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Dans l'ensemble de la zone la reconstruction sur une emprise à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée sous réserve des dispositions du PPRI.

1. DISPOSITION APPLICABLES À LA ZONE N

Sous réserve des dispositions du PPRI :

L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

La construction d'annexes est autorisée dans la limite totale de 30 m² d'emprise au sol. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et à leur couverture.

Les constructions publiques ou d'intérêt collectif supports d'une activité touristique et/ou de loisirs, les abris de jardin liés aux jardins familiaux ne devront pas excéder 30 m² d'emprise au sol (maximum hors zone inondable).

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les autres ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructure et les équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...).

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les constructions à usage agricole.

2. DISPOSITION PARTICULIÈRE AU SECTEUR Nh

L'extension des constructions à usage d'habitation, d'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes), d'entrepôt, de bureau, d'activités nécessaires à l'exploitation du centre équestre, est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 30 m² d'emprise au sol. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et à leur couverture.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les autres ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructure et les équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...).

3. DISPOSITION PARTICULIÈRE AU SECTEUR AUX SECTEURS Nd

L'extension des bâtiments existants à usage d'habitation, de bureaux, de commerces, d'artisanat est limitée à 30% maximum de leur emprise au sol existante ...

La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 30 m² d'emprise au sol. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines et à leur couverture.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les autres ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages publics d'infrastructure et les équipements dits "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...).

4. DISPOSITION PARTICULIÈRE AU SECTEUR AUX SECTEURS Ne

Les constructions liées à l'activité de compostage sont limitées à 300m² maximum d'emprise au sol.

5. DISPOSITION PARTICULIÈRE AUX SECTEURS Nℓ, Nc, Nj, Ng

Les dispositions du PPRi en vigueur doivent être strictement respectées.

N-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est prise 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. Lorsque la hauteur est exprimée en nombre de niveaux, cela s'entend en niveaux de planchers habitables au-dessus du sol naturel ou remanié.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N, EXCEPTÉES LES SECTEURS Ne, Nℓ, Ng

La hauteur maximale des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions agricoles.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages et installations techniques, constructions nécessaires au fonctionnement des services publics.

Une hauteur supérieure peut être admise sous réserve de justifications techniques et d'une bonne intégration à l'environnement.

Annexes :

La hauteur des annexes de plus de 15 m² ne pourra excéder 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de tout point du sol naturel avant travaux.

La hauteur des annexes de moins de 15 m² ne pourra excéder 2,3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère de tout point du sol naturel avant travaux.

7. DISPOSITION PARTICULIÈRE AU SECTEUR AUX SECTEURS Ne

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m au faitage.

Une hauteur supérieure peut être admise sous réserve de justifications techniques et d'une bonne intégration à l'environnement

8. DISPOSITION PARTICULIÈRE AU SECTEUR AUX SECTEURS Nℓ

La hauteur maximale des constructions à usage de loisirs est limitée à 12 m au faitage.

La hauteur des extensions et des annexes des autres constructions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant. Un niveau supplémentaire pourra être admis afin de créer un étage au niveau des PHEC.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages et installation techniques, constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

9. DISPOSITION PARTICULIÈRE AU SECTEUR AUX SECTEURS Ng

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+1+C (rez-de-chaussée + un étage + un comble aménageable ou non).

Une hauteur supérieure peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages et installation techniques, constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

N-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

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

1. RÈGLE GÉNÉRALE

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières si les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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 installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions est décrit dans les points suivants, 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. La restauration devra conserver ou rétablir les éléments de modénature d'origine tels que les soubassements, bandeaux, corniches, linteaux-tableaux et appuis de fenêtres, appareillages et joints des pierres de taille. Des adaptations et extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site et que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. En particulier dans le cas d'une inscription dans une pente, sous condition de pouvoir assurer l'accessibilité, la construction doit épouser la pente éventuelle.



Volumétrie

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

En zone inondable

Pour les constructions, installations ou aménagements nouveaux, il est recommandé au maître d'ouvrage ou au constructeur de prendre des dispositions de construction pour faciliter l'éventuelle évacuation des habitants et pour limiter le risque de dégradation par les eaux (exemples : utilisation de matériaux non sensibles à l'eau, dispositifs d'étanchéité ou de vidange appropriés, réseaux techniques au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou / et dispositifs de coupure, etc ...)

2. BÂTIMENTS À USAGE AGRICOLE, BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS INDUSTRIELLES ET ENTREPÔTS

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 éliminés.

3. AUTRES BÂTIMENTS**FAÇADES**

Les façades des constructions ne peuvent laisser apparents des matériaux qui, par leur nature leurs caractéristiques techniques sont destinés à être recouverts.

Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleur vives ou inhabituelles - exemple des matériaux métalliques).

Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

De manière générale, il sera imposé une qualité de matériaux permettant la pérennité des façades.

Dans le traitement de la façade, il est recommandé de faire apparaître une hiérarchisation des fonctions. A ce titre les soubassements et les hauteurs d'étages peuvent notamment être soulignés.

Les façades en pignon, seront dans la mesure du possible percées de baies, notamment celles situées à l'angle de deux voies.

Pour les constructions à usage de commerces et de services, le traitement des façades commerciales (matériaux, couleurs) doit concourir à la mise en valeur de l'ensemble de la construction. Elles devront respecter la trame et la modénature du bâtiment d'origine s'il s'agit d'un bâtiment existant.

Concernant les extensions et la réhabilitation des constructions existantes, les matériaux employés (couverture, façade) doivent participer à la qualité d'aspect du bâtiment selon les mêmes exigences que celles établies pour les constructions (le fibrociment, la tôle ondulée ne présentent pas de qualité d'aspect suffisant). Les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature des bâtiments identifiés au titre de l'article L130-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés.

Restauration des bâtiments anciens

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. La restauration devra conserver ou rétablir les éléments de modénature d'origine tels que les soubassements, bandeaux, corniches, linteaux-tableaux et appuis de fenêtres, appareillages et joints des pierres de taille.

Des adaptations sont possibles si elles améliorent la qualité du projet architectural et son intégration dans le site.

Dispositions particulières pour les bâtiments protégés repérés au plan de zonage

En cas de démolition exceptionnelle des immeubles protégés au titre du L-151 19 du code de l'urbanisme, leur remplacement est imposé et devra respecter les dispositions suivantes :

- conservation du volume initial pour sa partie visible de la rue ou reprise du volume des constructions anciennes avoisinantes.
- traitement des façades s'intégrant convenablement dans celles qui les encadrent.

Les travaux entrepris en façades ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble.

La pierre de taille appareillée sera maintenue apparente et ne sera enduite qu'exceptionnellement si son état l'exige.

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 broyée.

L'utilisation des procédés abrasifs de nettoyage, la peinture des maçonneries de pierre ou de brique et les enduits au mortier de ciment sont interdits.

Sous – sols

En cas de sous-sol il devra être prévu un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales permettant le rejet au caniveau.

Les constructions comportant un sous-sol accessible de l'extérieur doivent être particulièrement étudiées pour prévoir le bon développement de la rampe d'accès, le dégagement sécurisé devant la voie publique (emplacement plat non clos ou portail automatique) et le traitement des côtés de la rampe (mur de soutènement, rocaille, etc.)

Soubassements

Dans le cas où le plancher bas du rez-de-chaussée serait plus haut que le terrain naturel, la hauteur maximale du niveau fini de ce rez-de-chaussée ne devra pas excéder une hauteur moyenne de **0,60 m** de tout point du sol naturel avant travaux ; des adaptations pourront être envisagées en fonction de la configuration du terrain et de la conception de la construction ou pour s'adapter aux contraintes du PPRI.

Pour le rattrapage du terrain naturel, si des pentes de terre s'avéraient trop importantes, le soubassement devra être traité de façon très soignée en utilisant le vocabulaire architectural tourangeau à base d'embranchement, de terrasse, de petit escalier avec perron.

ANNEXES

Les projets d'annexes pourront être acceptés sous réserve de présenter une bonne intégration dans l'environnement (volumétrie, positionnement, matériaux)

Les annexes de plus de 15 m² à usage de garages, remises, préaux, ateliers ... devront être traitées avec soin et avec des matériaux de qualité (pvc, tôle, matériaux préfabriqués ne sont pas considérés comme des matériaux de qualité) et en harmonie avec l'aspect extérieur de la construction principale.

Les annexes de moins de 15 m² devront être traitées avec soin mais les façades pourront être en matériaux préfabriqués s'ils présentent un parement de bonne finition ou un enduit épais.

TOITURES

Il n'est pas imposé de forme de toiture.

Dans le cas de toiture terrasse l'acrotère doit être souligné en façade par un traitement spécifique (structure, matériaux, couleurs, ...).

Dans le cas de toiture à pans :

- la toiture comportera un minimum de deux et un maximum de quatre pans,
- la pente générale sera au minimum de 40° pour les bâtiments principaux et de 20 ° minimum pour les annexes. Des adaptations sont possibles en fonction de l'option architecturale adoptée, notamment pour des parties traitées en verrières, les vérandas, des parties de toiture courante et pour des extensions de bâtiments existants.

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur :

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en harmonie avec les bâtiments situés à proximité.

Dans le cas de toiture apparente, les matériaux ne doivent être ni brillants, ni réfléchissants.

Les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration (proportion, ton de couleur...) dans la toiture et d'un traitement non réfléchissant.

Les couvertures de piscine en matériaux translucides rigides présentant des qualités de tenue dans le temps sont autorisées.

OUVERTURES

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

Pour les nouvelles constructions, le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions. Il en est de même pour les rénovations de constructions existantes de caractère.

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Dispositions particulières pour les bâtiments protégés repérés au plan de zonage

Les menuiseries anciennes de qualité et leur serrurerie doivent être maintenues et restaurées ou complétées selon le modèle d'origine.

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles d'imposte ...) doivent être maintenues en place et restaurées

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. Ils s'aligneront avec les axes des baies ou des trumeaux des façades.

INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les dispositifs techniques tels que climatiseurs, pompes à chaleur, groupes réfrigérants, etc. ne seront autorisés que s'ils sont équipés de système antibruit et positionnés de manière à n'émettre aucune nuisance sonore en limite de propriété.

Ils 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 ...).

CLÔTURES

Les clôtures traditionnelles existantes doivent être au maximum préservées. Ainsi, la démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès, ou pour construire un bâtiment à l'alignement ou en cas de péril.

Les matériaux ne présentant pas un aspect fini et/ou destinés à être recouverts sont proscrits (exemple des poteaux béton, murs pleins en élément de béton préfabriqué, ...).

En bordure d'espace public

Les clôtures font partie à la fois de la composition de la façade sur rue, et de l'espace public.

Elles sont composées en hauteur et en volume en fonction des clôtures voisines de manière à assurer une continuité.

Tous les coffrets techniques extérieurs (EDF-GDF, boîte aux lettres, compteurs, etc.) seront intégrés dans un muret maçonné de même hauteur que la clôture, et selon la logique de composition de l'ensemble.

Elles sont limitées en hauteur à 1,80m et peuvent être constituées :

- soit d'un mur maçonné de forme et d'aspect traditionnels, le long des voies répertoriées du classement sonore des infrastructures de transports terrestres.
- soit d'un muret de 0,80 m maximum surmonté d'un dispositif à clair voie doublé ou non d'une haie vive
- soit d'une grille ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive

Une hauteur supérieure peut être autorisée (maximum 2 m) sous réserve d'une justification technique, architecturale et environnementale.

En bordures des terrains ferroviaires

La hauteur de la clôture pourra atteindre 2 mètres.

Dans les secteurs localisés en zone inondable :

Les clôtures doivent être entièrement ajourées. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

N-ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

N-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Espaces libres : correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pleine terre : un espace est considéré comme de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Rappel : les espaces boisés classés repérés sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article R421-23 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus suivants l'article R421-23-2 du même code.

Dans le cadre du développement durable, le choix d'essences majoritairement locales est privilégié et une diversification est encouragée. Les essences présentant un fort pouvoir allergisant doivent être évitées au maximum.

Les espaces libres de toute construction doivent être entretenus.

Des plantations peuvent être imposées autour des constructions ou installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

La plantation d'arbres de hautes tiges à moins de 10 mètres de la tête de coteau est interdite.

Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être conservés dans toute la mesure du possible. Toutefois, les coupes et abattages peuvent être réalisés pour des raisons sanitaires, ou encore des raisons de gêne grave apportée aux bâtiments existants (désordres, privation de lumière), et sous réserve de la plantation d'un arbre de remplacement d'essence équivalente lorsque cela est possible au regard de ces derniers critères .

Les arbres existants doivent être conservés ou éventuellement remplacés.

N-ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR