

TABLE DES MATIERES

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES page 1

<i>Article 1</i>	: <i>Champ d'application territorial du plan d'occupation des sols</i>	page	2
<i>Article 2</i>	: <i>Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols</i>	page	2
<i>Article 3</i>	: <i>Division du territoire en zones</i>	page	3
<i>Article 4</i>	: <i>Adaptations mineures</i>	page	3

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES page 5

<i>Chapitre I</i>	: <i>Règlement applicable à la zone</i>	UA	page	7
<i>Chapitre II</i>	: "	UB	page	29
<i>Chapitre III</i>	: "	UC	page	49
<i>Chapitre IV</i>	: "	UD	page	59
<i>Chapitre V</i>	: "	UE	page	79

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES page 99

<i>Chapitre I</i>	: <i>Règlement applicable à la zone</i>	NA	page	101
<i>Chapitre II</i>	: "	1NA	page	109
<i>Chapitre III</i>	: "	ND	page	127

TITRE IV : ANNEXES page 1

<i>Annexe n° 1</i>	: <i>Règles générales d'urbanisme applicables dans les territoires dotés d'un P.O.S</i>	page	3
<i>Annexe n° 2</i>	: <i>Les emplacements réservés</i>	page	5
<i>Annexe n° 3</i>	: <i>Espaces boisés classés</i>	page	7
<i>Annexe n° 4</i>	: <i>Le Coefficient d'Occupation du Sol</i>	page	9
<i>Annexe n° 5</i>	: <i>Les plantations</i>	page	11
<i>Annexe n° 6</i>	: <i>Liste de lotissement dont les règles d'urbanisme sont maintenues en application de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme</i>	page	15
<i>Annexe n° 7</i>	: <i>Servitude de passage des réseaux dans l'ancienne ZAC des DOUETS</i>	page	17
<i>Annexe n° 8</i>	: <i>Hauteur des constructions admises en limites parcellaires (Article 10 - § III 2)</i>	page	19

TITRE I

Dispositions générales

- ➔ *ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN D'OCCUPATION DES SOL*
- ➔ *ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS*
- ➔ *ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES*
- ➔ *ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES*

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU POS

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal à l'exception des parties concernées par :

- le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du secteur sauvegardé rendu public par arrêté préfectoral du 23 Juillet 1993 pour le secteur Cathédrale, et par arrêté préfectoral du 30 Octobre 1995 pour la partie hors secteur Cathédrale.
- le Plan d'Aménagement de la Zone de la Z.A.C. TOURS-AEROGARE approuvé le 15 Octobre 1990 et modifié le 22 Février 1993.
- le Plan d'Aménagement de la Zone de la Z.A.C. DE MONCONSEIL approuvé le 19 Décembre 1988.
- le Plan d'Aménagement de la Zone de la Z.A.C. DU QUARTIER DES 2 LIONS approuvé le 6 Juillet 1992 et modifié le 25 Novembre 1996

telles qu'elles sont délimitées aux documents graphiques.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire couvert par le POS (voir annexe n°1 du présent règlement) :

- a) Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :
 - R.111-2 : salubrité et sécurité publique
 - R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
 - R.111-4 : desserte de terrains, accès et stationnement
 - R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
 - R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
 - R.111-21 : respect des sites, des paysages naturels urbains
- b) L'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme sur l'urbanisation aux abords des voies classées à grande circulation.
- c) Le Plan d'Exposition au Bruit approuvé le 15 Octobre 1991 annexé au POS.

d) Les Périmètres de Droit de Prémption Urbain, les secteurs de Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) et les périmètres de sursis à statuer qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques.

e) Les servitudes d'utilité publique figurant dans les documents annexés au POS.

f) Les règles spécifiques des lotissements dont la liste figure en annexe du présent règlement (voir annexe n° 6).

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le POS est divisés en zones urbaines et en zones naturelles.

- Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U", elles sont traitées au titre II du présent règlement et comprennent les zones **UA, UB, UC, UD** et **UE**.

- Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "N", elles sont traitées au titre III du présent règlement et comprennent les zones **NA, 1NA** et **ND**.

- Les emplacements réservés et les espaces boisés classés.

Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes du POS.

Les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sont repérés aux documents graphiques et mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES AU REGLEMENT

- Les règles et les servitudes définies par le POS ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

- Cas de travaux sur bâtiments existants

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions du règlement du POS, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet

immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit de l'immeuble.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

➤	<i>Dispositions applicables à la zone</i>	<i>UA</i>
➤	<i>"</i>	<i>UB</i>
➤	<i>"</i>	<i>UC</i>
➤	<i>"</i>	<i>UD</i>
➤	<i>"</i>	<i>UE</i>

Chapitre I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA est une zone urbaine d'habitat, d'équipements et d'activités à caractère central. Elle est située en majeure partie entre la Loire et le Cher et se distingue des autres zones par une densité plus importante.

Elle comporte plusieurs secteurs :

UAa_i : Secteur de l'hypercentre

UAb_i : Quartier Champ Girault, faisant l'objet de plan masse

UAc_i : Carrefour de Verdun (Ilot Nouvelle République)

UAd_i : Quartier des Prébendes

UAe_i : Quartier Giraudeau

Le reste de la zone est classé en zone **UA et UA_i**.

Les secteurs dotés de l'indice (i) sont des secteurs inondables d'aléa faible.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - RAPPELS

I.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.

I-4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT ADMISES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article UA2.

III - TOUTEFOIS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

III.1-a- Les extensions mineures d'installations classées existantes et les nouvelles installations classées indispensables à l'activité urbaine (parking, garages de réparation, chaufferie, etc...) sous réserve que :

- leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage et ne génère pas de nuisances inacceptables.
- leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures et réseaux existants.

III.1-b- Les activités de services et les activités commerciales qui sont installations classées de par les équipements nécessaires à leur fonctionnement.

III.2 - Dans le secteur UA_i :

- les opérations de logements, les commerces, les services et les équipements.
- les établissements classés soumis à autorisation conformément au **règlement de la zone UC** excepté pour l'implantation par rapport aux voies régies par l'article UA6.

III.3 - Dans le secteur UA_e :

- les opérations de logements, les commerces, les services et les équipements.
- les activités économiques compatibles avec la proximité des zones d'habitation conformément au **règlement de la zone UC** excepté pour l'implantation par rapport aux voies régies par l'article UA6.

III.4 - Dans les zones inondables d'aléa faible, repérées sur les documents graphiques par l'indice (i), soient les secteurs UA_i, UA_a_i, UA_b_i, UA_c_i, UA_d_i, UA_e_i :

- les constructions à usage d'habitation individuelle à condition qu'elles comportent un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel ; cette obligation pourra ne pas être respectée en cas de nécessité d'intégration dans le bâti environnant.

- les reconstructions de bâtiments sinistrés et les extensions des habitations existantes sans obligation de surélévation du rez-de-chaussée.

- les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel s'ils sont à usage de parking collectif ou de cave ou d'équipement qui doit être implanté en sous-sol (unité de relèvement des eaux par exemple) ; exceptionnellement des installations techniques (transformateur électrique...) peuvent être admises en sous-sol pour nécessité d'intégration architecturale.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants et pour permettre la continuité de l'exploitation des installations existantes en sous-sol, des exceptions pourront être admises.

III.5 - Place Jean Jaurès côté Sud, Boulevard Heurteloup côté impair du n° 1 au n° 27, Boulevard Béranger côté pair du n°2 au n° 6, ainsi que le long de la rue de Bordeaux, les activités de banques et de bureaux sont autorisées à condition de ne pas être situées au rez de chaussée en façade sur la voie publique. Le cas échéant, les accès aux étages supérieurs ne peuvent occuper plus du 1/4 de la largeur de la façade et en aucun cas être supérieurs à 4 mètres.

III.6 - Dans le secteur UAdj : au-delà de 15 m à partir de l'alignement de voirie, ne sont autorisées que les constructions à usage d'activité économique, les bâtiments annexes et les extensions d'habitations existantes dont la hauteur n'excède pas 3 m à l'égout de toiture (3,50 pour les activités économiques) et 5 m au faîtage.

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - RAPPEL

Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et notamment :

II.1 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles prévues à l'article UA1-III.1-a, III.1-b

II.2 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...).

II.3 - Les caravanes, bungalows isolés installés pour plus de trois mois.

II.4 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

II.5 - Dans le secteur UAaj : les stations-service, sauf en cas de réaménagement d'une installation existante.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

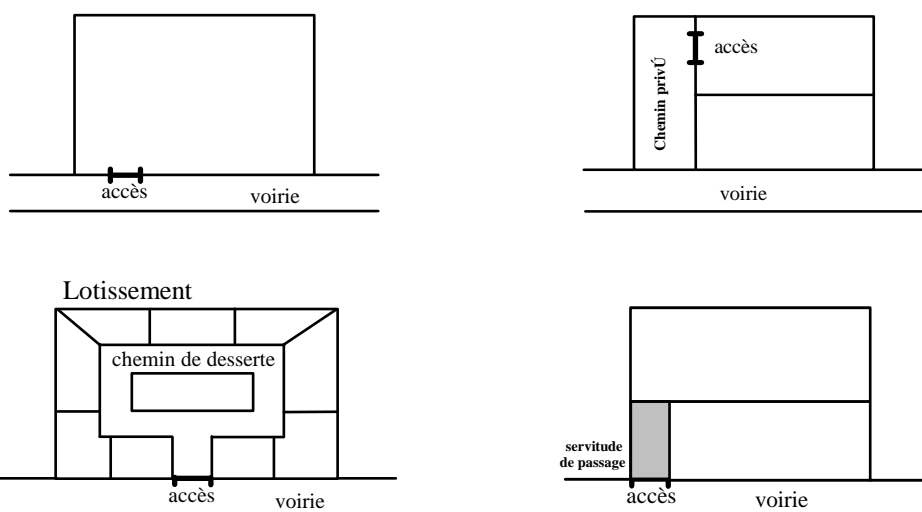
I - CARACTERISTIQUES DES ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie 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

II - ACCES

II.1 - Principe et définition

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
- Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.



II.2 - Accès des véhicules

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.

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

II.3 - La largeur des portails et des passages sous porche doit être au minimum de 3 m. Cette dimension peut être modifiée pour tenir compte du contexte urbain (largeur de la rue, mode de stationnement sur la voie publique...) et de l'importance de l'opération.

III - VOIRIE

III.1 - Voies automobiles

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.

- Les voies en impasse : leur partie terminale doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule (excepté les véhicules de service occasionnels) puisse faire aisément demi-tour.

- Les nouvelles voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile et destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique doivent avoir les caractéristiques suivantes :

* largeur minimale de chaussée : 5 m

* largeur minimale d'emprise : 8 m

III.2 - Voie de desserte interne d'immeuble collectif de plus de 15 logements ou comprenant plus de 15 places de stationnement

La voie devra disposer d'une chaussée de 5 m de largeur au minimum et d'un passage piéton de 1,50 m indépendant ou non de la chaussée.

III.3 - Voirie mixte

Il n'est pas fixé de largeur d'emprise continue sur la totalité du tracé ; toutefois aucun rétrécissement ne peut être inférieur à 6 m.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau, dans des conditions qui correspondent aux besoins de l'installation ou de la construction.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dès lors qu'un réseau séparatif existe.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe .
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - RESEAUX DIVERS

- Lorsque les lignes électriques, téléphoniques ou autres réseaux sont ensevelis, les branchements privés correspondants sont obligatoirement ensevelis.
- En cas d'extension de réseau sur une distance égale ou supérieure à 50 m, les lignes doivent être ensevelies.
- Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, les réseaux doivent être ensevelis.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Dans les zones assainies : néant
- En l'absence de réseau public d'assainissement, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette un assainissement répondant aux exigences d'hygiène normale.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation automobile.

I - Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite séparant la propriété de la voie privée) ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (marge de recul, emplacement réservé, alignement...).

II - Toutefois un retrait partiel de façade jusqu'à 2 m peut être autorisé dans la mesure où le raccordement aux immeubles mitoyens est convenablement traité.

III - Cette possibilité de retrait n'est pas admise dans les rues ou les portions de rue où il y a obligation d'implantation à l'alignement figurant aux documents graphiques.

IV - Exceptionnellement, compte-tenu de l'environnement et des considérations techniques et architecturales, les constructions qui ne respectent pas les dispositions énoncées aux alinéas I et II du présent article peuvent être autorisées (exemple dans le cas où les bâtiments voisins sont implantés en retrait de l'alignement).

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes...) ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances qui vont être définies ci-après.

I - POUR LES LIMITES SEPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

I.1 - Sur une profondeur de 15 m (ou 20 m si les caractéristiques du bâti environnant le permettent) à partir de l'alignement de voirie ou de la limite séparant la propriété de la voie privée ou de toute limite s'y substituant, les constructions peuvent être implantées sur les limites aboutissant aux voies.

- Dans le cas contraire, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

Dans le cas d'une extension à rez de chaussée ou R+1 (6 m maximum à l'égout de toiture) d'une construction existante, aucune distance minimale n'est fixée.

I.2 - Au delà d'une profondeur de 15 m (ou 20 m si les caractéristiques du bâti environnant le permettent), la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale aux 2/3 de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

I.3 - Dans le secteur UAa_i (hypercentre), au delà d'une profondeur de 15 m (ou 20 m si les caractéristiques du bâti environnant le permettent), la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

I.4 - Le retrait indiqué aux **I.1**, **I.2** et **I.3** ci-dessus n'est pas obligatoire pour les constructions à usage d'activité économique, les bâtiments annexes, les extensions d'habitations existantes qui peuvent s'implanter en limites séparatives. Pour les équipements publics visés à l'article **UA9-II.1**, il n'est pas fixé de distance minimum vis à vis des limites séparatives.

II - POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

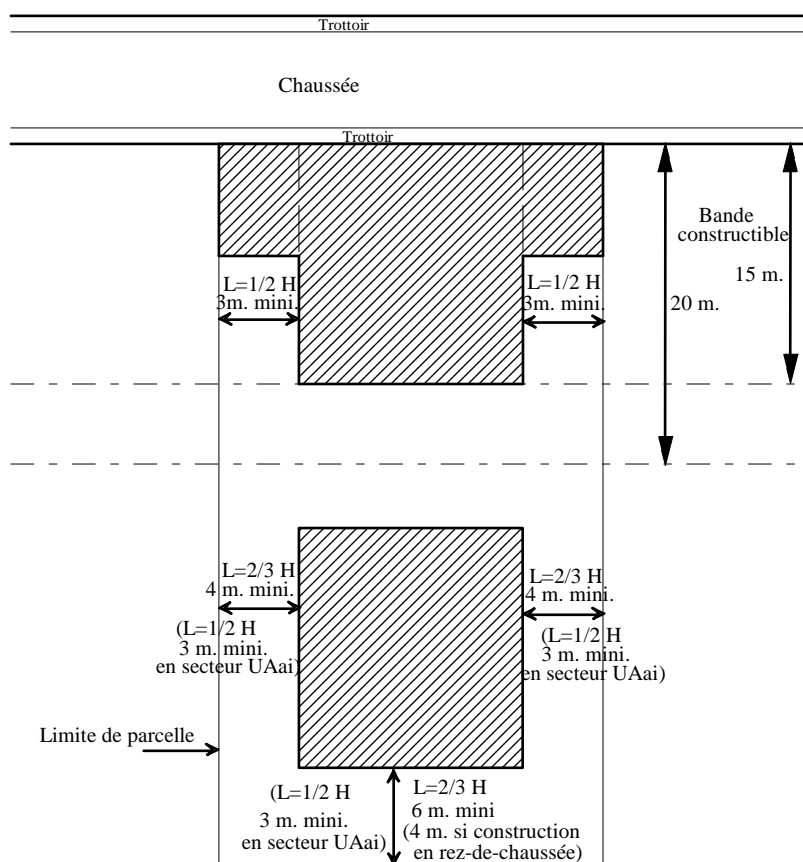
Les limites de fond de parcelle sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles sont situées en principe à l'opposé de la voie.

II.1 - Dans le secteur UAa_i (hypercentre), la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

II.2 - En dehors du secteur UAa_i (hypercentre), la distance par rapport aux limites du fond de parcelle, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite, doit être au moins égale aux 2/3 de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 6 m ou 4 m pour une construction à rez de chaussée, ne dépassant pas 3 m à l'égout de toiture.

II.3 - Le retrait indiqué aux **II.1** et **II.2** ci-dessus n'est pas obligatoire pour les constructions à usage d'activité économique, les bâtiments annexes, les extensions d'habitations existantes qui peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle. Pour les équipements publics visés à l'article **UA9-II.1**, il n'est pas fixé de distance minimum vis à vis des limites de fond de parcelle.

II.4 - Dans le cas d'un terrain inférieur à 15 m de profondeur (ou 20 m si les caractéristiques du bâti environnant le permettent), il peut être autorisé de construire en limite de fond de parcelle sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, à savoir la prise en compte de la hauteur et de l'implantation des bâtiments voisins.



Principe général d'implantation

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois une distance inférieure à 4 m peut être autorisée d'une part en cas d'extension ou de surélévation d'une habitation monofamiliale et d'autre part vis-à-vis des bâtiments annexes.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

I - DEFINITION

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Toutefois est exclue la projection de saillies ponctuelles telles que balcons non filants, marquises, débords de toiture ainsi que le sous-sol des constructions.

II - EMPRISE AU SOL

II.1 - Règle générale

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain **sauf dans le secteur UAa_j** (hypercentre) où le taux maximum d'emprise au sol est fixé à 66 % et pour **les équipements publics** dont l'emprise au sol peut atteindre 100 %.

Par équipements publics, on entend viser les services publics, les équipements sociaux, sanitaires, sportifs, scolaires et universitaires.

II.2 - Possibilités de dépassement de l'emprise au sol

- Le plafond fixé au II.1 du présent article peut être dépassé de 10 % lorsqu'il ne permet pas de construire de limite latérale à limite latérale à l'intérieur de la bande de 15 ou 20 m comptée à partir de l'alignement de voirie, à condition que les immeubles voisins soient également édifiés le long de ces limites et en respectant le prospect par rapport à la limite de fond de parcelle.

- Lorsqu'une activité économique occupe au moins les deux tiers du rez de chaussée d'un immeuble, ce rez de chaussée peut couvrir 100 % de la superficie du terrain **sauf dans le secteur UAd_j** (Prébendes) où l'emprise ne pourra excéder 66 % de la superficie du terrain. Au dessus du rez de chaussée, l'emprise des constructions doit respecter la règle générale énoncée au II.1.

- Pour les parcelles dont la superficie est inférieure ou égale à 180 m², l'emprise au sol des constructions peut atteindre 66 % de la superficie du terrain.

- Pour toutes les parcelles, 20 m² d'emprise supplémentaire sont autorisés en cas d'extension pour amélioration de l'habitabilité au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage, quelle que soit l'emprise au sol existante.

- **Dans le cas du secteur UAa_j** (hypercentre) le taux d'emprise de 66 % peut être dépassé pour réutiliser les surfaces ou les volumes préexistants

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

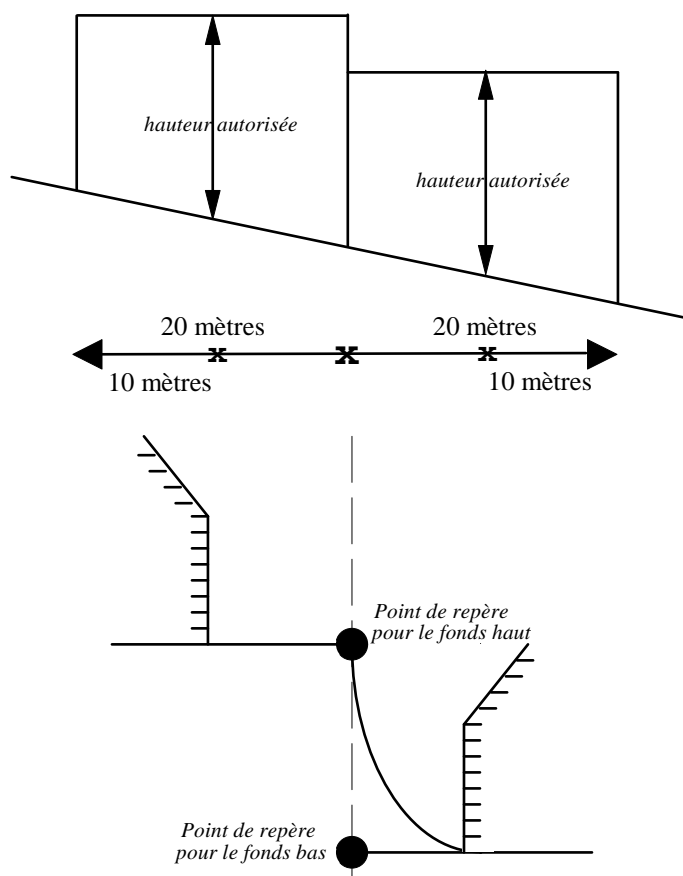
I - DEFINITION DE LA HAUTEUR

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, etc.).

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- Elle est calculée à l'égout de toiture.

- Sur les terrains en pente la hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la parcelle. Si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en sections nivelées de 20 m dans le sens de la plus grande pente. La hauteur sera mesurée à partir de leur point médian.



II - HAUTEURS ABSOLUES

Les hauteurs maximum des constructions sont reportées sur des documents graphiques annexés au POS.

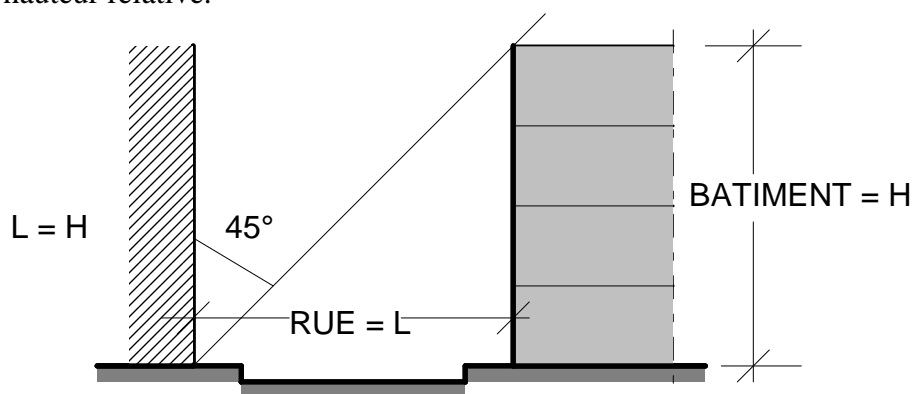
Pour le secteur **UA_b_i**, elles figurent sur le plan masse Champ Girault.

III - HAUTEURS RELATIVES

III.1 - Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé pour une voie, alignement...), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas si elle ne permet pas une bonne intégration avec les bâtiments existants. Dans ce cas la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas dépasser la hauteur des immeubles voisins les plus courants tout en respectant la hauteur maximale fixée aux plans des hauteurs.

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



III.2 - Hauteur des constructions autorisées au-delà d'une profondeur de 15 ou 20 m à partir de l'alignement

- La hauteur maximale des constructions doit être inférieure d'un niveau par rapport au nombre de niveaux fixé aux plans des hauteurs.

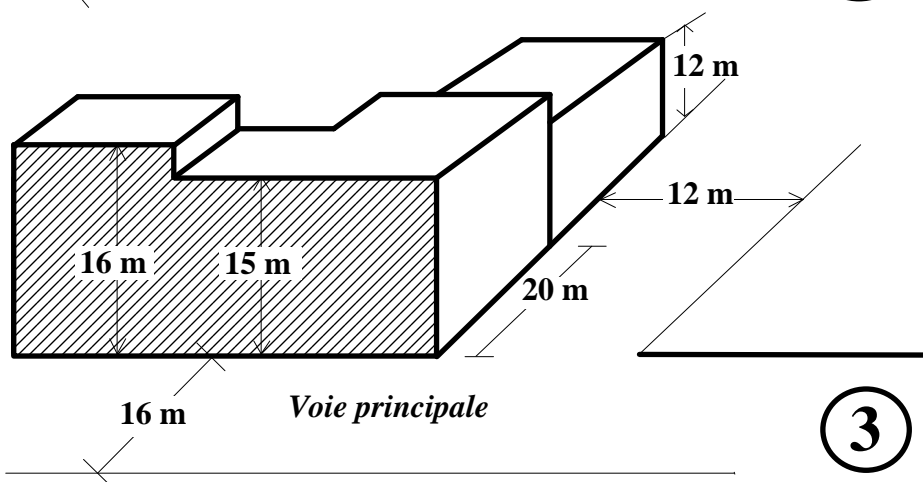
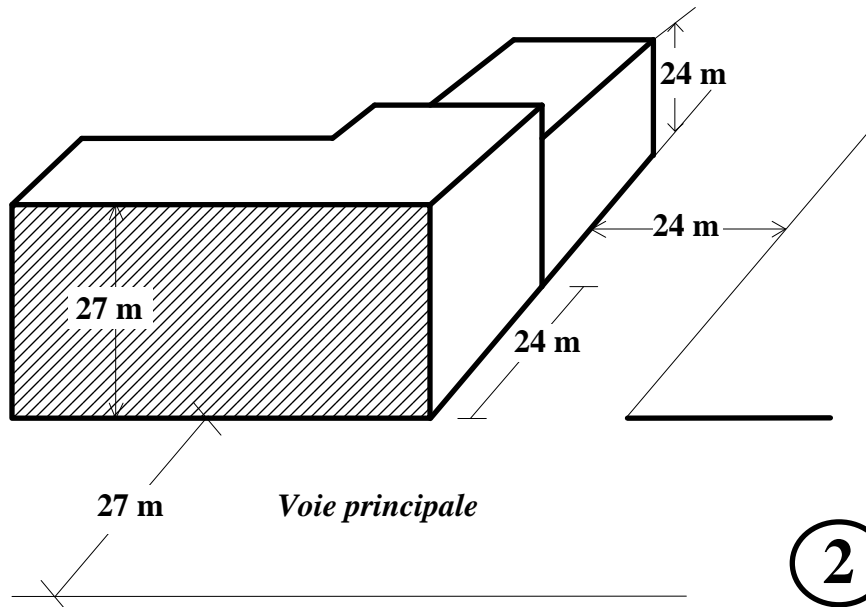
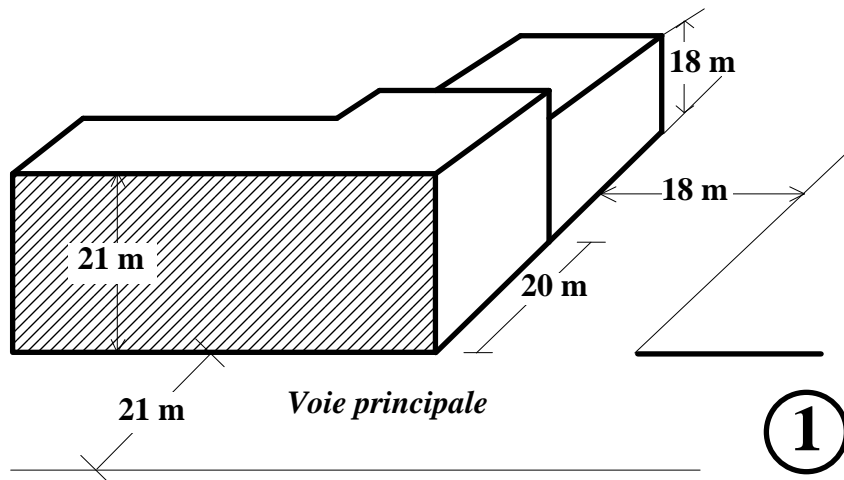
Toutefois un bâtiment peut être construit à la hauteur maximale fixée aux plans des hauteurs si la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire est au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

- Pour les constructions admises en limites parcellaires (activités économiques, bâtiments annexes, ou extensions d'habitations existantes), la hauteur ne peut excéder 3 m à l'égout de toiture (3,50 m pour les activités économiques) et 5 m au faîtage (cf. croquis à l'annexe n°8)

- Pour les équipements publics visés à l'article **UA9-II.1**, les normes indiquées ci-dessus peuvent être dépassées, sans toutefois excéder la hauteur maximale autorisée dans le plan des hauteurs.

III.3 - Dans le cas de construction autorisée en limite de fond de parcelle sur un terrain inférieur à 15 ou 20 m de profondeur (article UA7 II.4), la hauteur maximale autorisée est celle indiquée aux plans des hauteurs **dans le secteur UA_a_i** (hypercentre) et dans les secteurs dont la hauteur maximale ne dépasse pas $R + 4$. Dans les autres secteurs, la hauteur maximale autorisée est de $R + 4$

HAUTEURS DES RETOURS DE CONSTRUCTIONS SUR VOIE ADJACENTE



IV - HAUTEURS DES RETOURS DE CONSTRUCTIONS SUR VOIE ADJACENTE

IV.1 - Cas où la largeur de la voie principale (ou espace public, jardin, place...) est égale ou supérieure à 20 m.

La hauteur de construction autorisée sur la voie la plus large peut être maintenue sur la voie adjacente la moins large :

- * sur une longueur de façade de 20 m si la voie adjacente est inférieure ou égale à 20 m de largeur (croquis n°1 p 17)
- * sur une longueur de façade égale à la largeur de la voie adjacente si cette dernière est supérieure à 20 m (croquis n°2 p 17)

IV.2 - Cas où la largeur de la voie principale (ou espace public, jardin, place...) est égale ou inférieure à 20 m.

La hauteur de construction est calculée conformément au plan des hauteurs maximales et dans le respect des prospectus sur la voie adjacente la moins large avec une tolérance de 3 m. La hauteur ainsi déterminée peut être maintenue sur une longueur de façade de 20 m dans la voie adjacente (croquis n°3 page 17)

V - CONSTRUCTION AU-DESSUS DU PLAFOND DES HAUTEURS

Au dessus des hauteurs de façades autorisées, le volume des constructions doit s'inscrire dans un gabarit à 45° à partir de l'égout de toiture (exceptées les saillies des lucarnes) et il ne doit comporter qu'un niveau supplémentaire aménageable (sauf duplex).

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

I - REGLES GENERALES

L'aspect des constructions doit être soigné et celles-ci doivent s'intégrer au mieux dans le cadre constitué par le paysage et les habitations existantes ; sera prise en compte également la qualité de l'inscription urbanistique.

Le pastiche est interdit, de même on évitera l'architecture intempestive et provocatrice créant des ruptures brutales mettant en cause l'identité des quartiers.

I.1 - Façades

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les nouvelles constructions réalisées après une démolition, doivent éviter de découvrir des pignons existants ou de créer des pignons aveugles importants visibles de la rue.

En cas de retrait partiel de façade conformément à l'article UA6-II, l'espace ainsi dégagé entre la façade et la rue doit être convenablement traité.

D'une façon générale, les matériaux mis en oeuvre doivent être compatibles avec la dominante des constructions avoisinantes ainsi qu'avec l'architecture du bâtiment et notamment doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Sont interdits :

- * l'emploi à nu en parement de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés, parpaings de ciment...
- * les enduits rustiques ou à la tyrolienne sauf sur les constructions où ils sont d'origine.

I.2 - Eléments en saillie

- Les oriels (bow-windows) et les balcons sont autorisés dans la limite des saillies ainsi que des largeurs autorisées par le règlement de voirie et sous réserve d'un traitement architectural de qualité (exemple : balcon en serrurerie...)
- Les conduits d'extraction doivent être intégrés dans le bâtiment ou à défaut faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.
- Les souches de cheminées doivent être dans la mesure du possible, groupées et implantées en arrière des façades sur rue et perpendiculaires au faîtage.
- Les cages d'ascenseurs doivent être conçues de telle manière que la partie dépassant en toiture ne défigure pas l'aspect de la construction.
- Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public ou doivent se fondre dans leur environnement immédiat.

I.3 - Couvertures

- Les toitures en pente peuvent être imposées dans les secteurs où cette forme de couverture est dominante. Dans ce cas sont autorisées l'ardoise et les couvertures métalliques dont la teinte est similaire à l'ardoise.
- En cas de mise en oeuvre de tuile, il est demandé l'utilisation de petites tuiles plates traditionnelles (45 au m² minimum) ou de matériaux d'aspect similaire.
- Les combles ne peuvent abriter qu'un seul niveau aménageable (sauf duplex) pour éviter des effets de toiture importants.
- Dans tous les cas, les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture, sans présenter de saillie.

- Sont interdits :

- * les matériaux pour constructions précaires : tôle ondulée, fibrociment...
- * le modèle d'ardoise losangé
- * les matériaux brillants en toiture-terrasse

II - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU SECTEUR UAd; DES PREBENDES

Outre les règles générales énoncées au I, des prescriptions particulières sont **applicables au secteur UAd**.

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans le contexte architectural et urbain du quartier du XIX^{ème} siècle. Elles doivent respecter la continuité des rues tant au niveau de l'alignement, des matériaux, des valeurs de teintes, des couleurs et du vocabulaire architectural.

II.1 - Façades

- La composition des façades doit être fondée sur le principe de travées rythmiques s'inspirant du module architectural classique de ces quartiers. Ces travées seront marquées soit par la juxtaposition de corps de bâtiments identifiables, soit par un traitement approprié des façades.
- La composition des ouvertures et des percements doit être en harmonie avec celle des immeubles voisins tout en tenant compte des particularités de l'architecture contemporaine.

- Les nouvelles constructions doivent utiliser de préférence les matériaux déjà présents dans les édifices du quartier qui présentent une bonne qualité architecturale.
- Les bardages complets des murs extérieurs en bois, en dalles de céramique et en panneaux industrialisés sont interdits. Pour ce qui concerne la céramique, les traitements décoratifs de qualité peuvent être autorisés sur des surfaces réduites.

II.2 - Balcons

- Les gardes-corps des balcons en saillie doivent être réalisés en serrurerie peinte ou dotée d'un traitement de surface de teinte sombre.
- Les éléments de gardes-corps en verre ou réfléchissant ou en matière plastique imitant le verre sont interdits lorsqu'ils sont visibles de la rue.

II.3 - Couvertures

- La forme de toiture sera choisie en fonction du type de toiture le plus fréquemment utilisé aux abords de la nouvelle construction.
- Les combles seront éclairés par des lucarnes-pignons ou par des châssis de toit encastrés (sans saillie). Les lucarnes rampantes en petites dimensions sont autorisées (houteaux) ; les lucarnes retroussées sont interdites.

III - DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA PLACE JEAN JAURES

Les prescriptions suivantes concernent les façades principales des immeubles à arcades situés place Jean Jaurès côté Sud, boulevard Béranger côté pair (du n° 2 au 10) et boulevard Heurteloup côté impair (du n° 1 au 27) ainsi que le retour d'arcades sur la place de la Gare.

- Les lignes générales de l'architecture doivent être respectées. Il est interdit d'interrompre le rythme vertical des arcades et des baies par des bandeaux ou des stores trop longs et d'empiéter sur les bandeaux et moulures en pierre.

- La proportion des baies anciennes doit être respectée lorsqu'elles ont été conservées en rez de chaussée et en entresol dans les arcades (1,20 m environ de largeur).

Lorsque ces baies sont plus larges, l'effet de vide ainsi créé doit être conforté par une couleur sombre.

- Les menuiseries doivent être en bois ou en métal prélaqué et comparables aux menuiseries d'origine.

Les vitrages doivent être transparents non dépolis et non teintés. L'utilisation de verre imprimé est interdite.

- Dans le cas où le bandeau avec sa moulure d'imposte est maintenu dans l'arcade, la moulure doit rester telle quelle : en pierre avec ses parties courbes et ses modillons.

- Dans le cas où la moulure a été supprimée, le bandeau doit être traité dans un ton sombre l'assimilant aux menuiseries de ton bronze, afin de conforter l'effet de vide entre les arcades. Lorsque le bandeau est dans un ton clair, le cas échéant le coffre de store doit être placé sur le bandeau afin d'éviter tout effet de lourdeur.

- Les enseignes ne doivent pas empiéter sur les moulures. Les enseignes verticales ne doivent pas dépasser la hauteur du premier étage sur l'entresol de l'immeuble.

Les lettres des enseignes doivent être inscrites sur les bandeaux plats ou au moins dans les vides d'arcades plutôt que sur les façades en pierre.

- Le cas échéant il doit être mis en oeuvre des lucarnes identiques à celles existantes, placées dans l'axe des arcades et regroupées par trois au minimum.

Les cheminées doivent être traitées en brique en respectant le rythme et les dimensions de celles existantes.

IV - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX BATIMENTS A CONSERVER

IV.1 - Sont repérés aux documents graphiques deux types de bâtiments à conserver soumis à des règles spéciales d'aspect et de volume

- a) Les bâtiments soumis à une protection très forte : à conserver impérativement car présentant un grand intérêt architectural et historique .
- b) Les bâtiments soumis à une protection forte : à conserver du fait de leur intérêt architectural ou parce qu'ils font partie d'un ensemble de constructions présentant une certaine unité de conception architecturale et une certaine unité de volume ; ces bâtiments ne peuvent être remplacés qu'exceptionnellement si leur état de vétusté le justifie ou en cas de projet d'ensemble cohérent.

IV.2 - Façades

La pierre de taille appareillée sera maintenue apparente et ne sera crépie 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 du bâtiment et la finition sera soit talochée fine plus ou moins grattée, soit brossée.

Sont interdits :

- * l'utilisation des procédés abrasifs de nettoyage
- * l'isolation thermique réalisée par l'extérieur
- * la peinture des maçonneries de pierre ou de brique
- * les enduits au mortier de ciment

IV.3 - Menuiseries et ferronneries

Les menuiseries anciennes de qualité et leur serrurerie seront maintenues et restaurées ou complétées conformément au modèle d'origine.

Les menuiseries nouvelles devront reproduire les menuiseries d'origine. Elles seront peintes en teinte claire.

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles d'imposte ...) seront maintenues en place et restaurées. Elles doivent en général être peintes d'un ton foncé.

Les ferronneries neuves devront prendre modèle sur les ferronneries anciennes existantes ou mises en oeuvre sur des édifices de même qualité.

IV.4 - Lucarnes

Les lucarnes seront restaurées et construites conformément au style des lucarnes anciennes existantes.

L'adjonction de dispositifs d'éclairage situés dans le plan de la toiture peut être autorisée à condition qu'ils soient encastrés (sans saillie) et de dimensions réduites. Ils s'aligneront dans la mesure du possible avec les axes des baies des façades.

IV.5 - Surélévations et extensions

Les surélévations ou les modifications des toitures des immeubles à conserver sont interdites. Toutefois elles pourront être autorisées lorsqu'elles portent sur des parties non visibles de la rue.

Les extensions d'immeubles à conserver sont autorisées à l'arrière dans la limite prévue par les dispositions du règlement.

IV. 6 – Les annexes et les extensions récentes

Les annexes et les extensions récentes d'immeubles protégés doivent dans la mesure du possible être conservées ; toutefois, lorsque leur aspect architectural, leur état de vétusté ou leur fonction ne le justifie pas, elles peuvent être démolies et remplacées dans les limites prévues par les dispositions du présent règlement.

IV.7- Remplacement des immeubles mentionnés au IV.1-b

En cas de démolition exceptionnelle de ces bâtiments, 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 bâtiments doivent être reconstruits à leur alignement initial sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

La démolition ne sera pas accordée automatiquement. Il pourra être imposé la réutilisation de tout ou partie du bâtiment existant dans le cadre d'un nouveau projet d'ensemble.

V - CLOTURES

V.1 - Clôtures sur rues

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

- Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent être maintenues et le cas échéant complétées.

- **Dans le secteur UAd_i** des Prébendes, les nouvelles clôtures doivent être réalisées soit en maçonnerie pleine, soit sous forme de grille en serrurerie peinte de couleur sombre prenant appui sur un muret. Elles devront avoir une hauteur minimum de 2 m et une hauteur maximum de 3,20 m.

- **En dehors du secteur UAd_i**, les clôtures sont constituées en fonction de leur localisation :

- * soit par des murs pleins d'une hauteur maximum de 2 m pouvant être dépassée dans le cas où des murs existants plus hauts jouxtent le terrain ; les murs de parpaings doivent être obligatoirement recouverts de revêtement extérieur dans les mêmes conditions que les constructions.

- * soit par une protection transparente (grillage sur poteaux en bois ou en métal) ne pouvant excéder 1,80 m de hauteur doublée d'une haie vive et dotée d'une murette de retenue de terre dont la hauteur est limitée au strict minimum. Les clôtures de constitution différente peuvent exceptionnellement être autorisées si l'environnement le permet.

V.2 - Clôtures mitoyennes

La hauteur maximale des clôtures mitoyennes est limitée à 2,50 m. Les matériaux utilisés doivent s'intégrer dans l'environnement.

En cas de plantation, se référer à la liste des essences figurant en annexe n° 5.

V.3 - Clôtures provisoires

Sur les terrains qui doivent être clos pour des raisons de salubrité, les clôtures doivent être réalisées conformément aux règlements sanitaires municipal et départemental.

VI - ENSEIGNE - PREENSEIGNE - AFFICHAGE PUBLICITAIRE ET CLOTURES DE CHANTIER

Se reporter aux règlements de voirie et de publicité de la Ville de Tours.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors de la voie publique le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation, il est exigé un nombre d'emplacements pour le stationnement à raison de 25 m² environ par emplacement, accès compris.

Les places de stationnement doivent avoir une largeur de maille de 2,30 m minimum.

Caractéristiques de la rampe d'accès à un parc de stationnement souterrain :

Elle sont déterminées en fonction de la largeur de la rue et du nombre de places de parking à desservir.

- 0 à 15 places : pas de largeur déterminée sauf contexte urbain particulier (largeur de rue, circulation...)

- 16 à 50 places : largeur déterminée en fonction du contexte urbain (largeur de rue, circulation, mode de stationnement sur la voie publique...) et des dispositifs prévus pour gérer l'entrée et la sortie du parking souterrain.

-au-delà de 50 places : la rampe doit avoir une largeur de 5 m en ligne droite et 5,50 m en courbe.

Dans tous les cas, une plateforme, permettant l'attente d'un véhicule dans de bonnes conditions de sécurité, doit être réalisée sur le domaine privé (5 m de longueur avec une pente maximum de 5 %).

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement :

Lorsque pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, le constructeur ne peut aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, plusieurs possibilités s'offrent successivement à lui :

- 1) Réalisation par le constructeur d'aires de stationnement sur un terrain voisin dans un rayon de 400 m.
- 2) Acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin dans un rayon de 400 m.
- 3) Concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, pour une durée minimale de 15 ans. Ce parc doit être situé dans un rayon de 400 m. (article L.421.3 du Code de l'Urbanisme).
- 4) Participation financière pour non-réalisation d'aires de stationnement conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme et en application de la délibération du Conseil Municipal en vigueur.

Voies piétonnes

Pour les constructions dans les voies piétonnes, seuls les garages particuliers et les parkings collectifs de 10 places maximum peuvent avoir un accès par la rue piétonne. Dans le cas de parking de plus de 10 places, les accès doivent s'effectuer par une voie non piétonne ou bien le constructeur devra mettre en oeuvre une des possibilités évoquées dans le paragraphe précédent.

NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes données ci-dessous sont des normes minimales. Des places de stationnement supplémentaires peuvent être demandées en fonction de la nature de l'activité, de sa situation géographique et de l'importance de la clientèle ou de la fréquentation des visiteurs qu'elle peut engendrer.

I - NORMES MINIMALES EN MATIERE D'HABITAT

I.1 - Habitation monofamiliale

2 places / pavillon

En cas de transformation d'une habitation existante, le parking ou garage existant doit être maintenu ou remplacé sauf dans les rues piétonnes où il peut être exceptionnellement supprimé.

Dans les lotissements ou les groupements d'habitations, il est exigé des places supplémentaires pour les visiteurs à raison de :

* 1 place / 5 logements pour les opérations comportant au maximum 15 logements

* 1 place / 3 logements pour les opérations comportant plus de 15 logements

I.2 - Habitation collective

1 place pour 80 m² de S.H.O.N.(surface hors oeuvre nette) avec une place minimum par logement.

- Pour les opérations générant au moins 40 places de stationnement, 50 % des places doivent être aménagées au sous-sol ou intégrées dans le bâtiment.

- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu.

I.3 - Création de logements supplémentaires lors de la restauration d'un bâtiment existant

En cas de création de logements supplémentaires, le nombre de places résulte de la différence entre le nombre de places requises pour la construction existante et le nombre de places exigé pour les nouveaux logements. Cette règle s'applique également en cas d'aménagement de logements dans un bâtiment à usage autre que d'habitation.

Exceptionnellement, dans le cas de rues piétonnes, cette règle peut ne pas être appliquée.

I.4 - Structures d'hébergement

* Hôtel :

- 1 place / 3 chambres pour la tranche comprise entre 0 et 100 chambres.

- 1 place / 4 chambres pour la tranche au-delà de 100 chambres.

A partir d'une capacité de 50 chambres, il peut être exigé l'aménagement d'une aire de stationnement pour autocars en dehors du domaine public.

* Résidence hôtelière : 1 place pour 2 chambres.

* Foyer d'hébergement : 1 place pour 2 chambres

II - NORMES MINIMALES EN MATIERE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

II.1 - Bureaux

1 place / 40 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette)

- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu.

II.2 - Commerces

Il n'est pas exigé de place de stationnement au -dessous de 100 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

- 1 place / 50 m² pour la S.H.O.N. comprise entre 100 et 200 m²

- 1 place / 20 m² pour la tranche de S.H.O.N. au-delà de 200 m²

Dans le cas d'un centre commercial, chaque commerce est pris en compte individuellement et les entrepôts sont considérés en tant que commerces. Une aire de stationnement pour les véhicules de livraison doit être aménagée en dehors du domaine public.

II.3 - Garages-automobiles et stations-services

Garages-automobiles : 1 place / 20 m² de S.H.O.N.

Les autres locaux sont comptabilisés selon leur affectation (atelier de réparation considéré comme garage...).

II.4 - Restaurants - Bars - Discothèques

Restaurants - Bars : 2 places jusqu'à 100 m² de salle. Au-delà de 100 m², 1 place par 10 m² de salle.

Discothèques : 1 place par 5 m² de salle.

II.5 - Etablissements industriels, artisanaux et entrepôts

- 1 place / 40 m² pour la tranche de S.H.O.N. comprise entre 0 et 400 m².

- Une surface minimum de 30 % de la S.H.O.N. pour la tranche de S.H.O.N. supérieure à 400m².

Pour les bureaux : 1 place / 40 m² de S.H.O.N.

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part ainsi que des véhicules du personnel d'autre part.

Des places de stationnement supplémentaires peuvent être demandées en fonction de la nature de l'activité et de sa localisation.

- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu.

II.6 - Location de véhicules et auto-écoles

En cas de construction neuve ou d'aménagement dans des locaux existants, il est exigé un nombre suffisant de places de stationnement permettant le fonctionnement normal de l'activité.

II.7 - Changement d'affectation des locaux

En cas d'aménagement ou de transformation de bâtiments existants entraînant transfert ou création d'activités, des places de stationnement peuvent être exigées en fonction de la nature de l'activité, de sa localisation, et de l'importance de la clientèle.

De plus toute création de surface supplémentaire doit être accompagnée de places de stationnement selon les normes définies ci-dessus.

III - NORMES MINIMALES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

III.1 - Hôpitaux - Cliniques - Foyers médicalisés

2 places pour 3 lits

Cette norme peut être modifiée en fonction de la localisation et des modalités de fonctionnement de l'établissement.

- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu.

III.2 - Salles de spectacle et de réunion - Lieux de culte

1 place / 10 places ou 10 m² de salle, sauf pour les bâtiments situés à moins de 400 m d'un parking public en ouvrage ; toutefois dans ce cas des places doivent être prévues pour le personnel travaillant sur les lieux.

- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu.

III.3 - Equipements scolaires

- Ecoles maternelles, primaires, collèges : 1 place / classe.

- Lycées : 2 places / classe.

- Etablissements supérieurs et assimilés : 1 place / 5 étudiants

- Pour les bureaux administratifs, se référer aux normes des bureaux mentionnées au II.1.

- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu.

III.4 - Autres équipements

Il n'est pas fixé de normes pour les autres équipements. Elles sont appréciées en fonction des besoins générés par l'équipement.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES, ESPACES BOISES CLASSES ET PLANTATIONS

I - ESPACES LIBRES

Les parcelles ou parties de parcelles libres de toute construction au niveau du sol doivent être convenablement aménagées et entretenues pour ne pas nuire à l'environnement des lieux. En outre, les aires de stationnement et les voiries ne peuvent occuper plus des 2/3 de leur surface. Pour les constructions ayant une emprise entre 50 et 70 %, les aires de stationnement et les voiries ne peuvent occuper plus des 3/4 de l'espace libre.

Lorsque les activités ou les équipements publics visés à l'article **UA9-II.1 occupent plus de 70 % de la parcelle** et laissent une surface libre de toute construction inférieure à 300m², les aires de stationnement et les voiries peuvent occuper la totalité de l'espace libre. Si l'espace libre de toute construction est supérieur à 300m², les aires de stationnement et les voiries ne peuvent occuper plus des 3/4 de cette surface.

II - ESPACES BOISES CLASSES

Les "espaces boisés classés à conserver" sont représentés sur les documents graphiques par des cercles inscrits à l'intérieur d'un quadrillage. Les bois ou parcs intéressés par cette servitude sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n° 3)

III - PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées, sauf impossibilités techniques dûment justifiées.

III.1 - Plantation sur l'espace libre au niveau du sol

Lors de la réalisation d'une construction, il est planté au moins un "**arbre de haute tige**" :

- pour **4 places de parking** avec la possibilité de regrouper les plantations.
- pour **100 m²** d'espace non boisé et libre de toute construction, d'aire de stationnement et de voirie.

Lorsque le sous-sol d'une construction occupe la quasi totalité d'une parcelle, il doit être planté **un arbre de moyen développement pour 50 m² d'espace libre**. A cet effet, la dalle doit être recouverte, au niveau de l'arbre, de 80 cm de terre. Une liste des essences de moyen développement est jointe en annexe n° 5.

III.2 - Plantation des dalles au niveau du premier étage

Les dalles recouvrant les rez-de-chaussée à usage autre que d'habitation et ayant une **surface supérieure ou égale à 300 m²** doivent être convenablement aménagées en espaces verts. Un descriptif détaillé du plan d'aménagement doit être fourni.

Les dalles d'une **surface inférieure à 300 m²** doivent recevoir un traitement minéral ou végétal ou être bordées de bacs à fleurs ou d'arbustes.

III.3 - Plantation pour les lotissements et les opérations groupées

En plus des dispositions précédentes concernant chaque parcelle, pour tout lotissement ou groupement d'habitations **de plus de 20 logements ou de 20 lots, 1/10^{ème} de la superficie** doit être plantée d'arbres "de haute tige" ou aménagée pour un usage collectif par le lotisseur ou le constructeur. Cette superficie doit être commune à tous les lots et la moins morcelée possible.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé

ARTICLE UA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
--

Sans objet

Chapitre II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone **UB** comprend les zones urbaines situées au Nord de la Loire et au Sud du Cher. Ces zones sont notamment affectées d'un Coefficient d'Occupation du Sol.

Elle comporte plusieurs secteurs :

UBa : Quartiers de la Tranchée, Pilorget, Grandmont et Bergeonnerie

UBb : Secteurs d'opération d'ensemble situés en bordure de la rue des Bordiers et rue Farman.

UBc : Secteur d'opération d'ensemble situé dans le prolongement de la rue Marc Chagall.

UBd : Secteur mixte d'habitation et d'activités situé de part et d'autre de la RN10.

UBe: Secteur d'habitation du quartier des Douets

Le reste de la zone est classé en zone UB.

UBf : Secteur mixte d'habitation et d'activités situé à l'ouest de la rue Gustave Eiffel et au sud de la rue de Suède.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - RAPPELS

I-1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I-2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I-3 - Les démolitions sont soumises à autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme

I-4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT ADMISES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article UB2.

III - TOUTEFOIS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

III.1-a -Les extensions mineures d'installations classées existantes et les nouvelles installations classées indispensables à l'activité urbaine (parking, garages de réparation, chaufferie, etc...) sous réserve que :

- leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage et ne génère pas de nuisances inacceptables.

- leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures et réseaux existants.

III.1-b - Les activités de services et les activités commerciales qui sont installations classées de par les équipements nécessaires à leur fonctionnement.

III.2 - Les carrières, si leurs exploitations sont destinées à la réalisation d'opérations utiles à la collectivité ou si les conditions particulières d'exploitation, de durée et de remise en état des sols ne sont pas incompatibles à terme avec les objectifs du Plan d'Occupation des Sols.

III.3 - Dans le secteur UBb : les opérations d'ensemble d'au moins 10 lots ou 10 logements à condition que les équipements soient pris en charge par le lotisseur ou le constructeur et que l'opération soit compatible avec une bonne utilisation d'ensemble de la zone tant sur le plan de l'organisation de l'espace que sur celui des équipements. Toutefois, l'extension ou le réaménagement des constructions existantes est admis.

La prise en charge des équipements s'effectuera dans le respect des textes en vigueur régissant les participations.

III.4 - Dans le secteur UBc : les opérations d'ensemble d'au moins 10 lots ou 10 logements ou s'implantant sur un terrain d'une superficie minimale de 3500 m² ainsi que l'extension ou le réaménagement des constructions existantes. L'urbanisation du secteur fait l'objet d'un P.A.E. (Programme d'Aménagement d'Ensemble) créé au fur et à mesure de l'avancement des opérations.

III.5 - Dans le secteur UBd : les occupations et utilisations du sol liées à l'habitat et aux activités économiques, à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de la zone d'habitation voisine.

III.6 – Dans le secteur UBf :

- les opérations de logements, les commerces, les services et les équipements.
- Les activités économiques compatibles avec la proximité des zones d'habitation conformément au **règlement de la zone UC**.

III.7- Dans la zone à risques de mouvement de terrain de niveau 2, toutes les occupations et utilisations du sol admises en zone UB, sous réserve que le pétitionnaire ait pris préalablement les dispositions nécessaires visant à prévenir ou à limiter les conséquences des risques.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - RAPPEL

Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et notamment :

II.1 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles prévues à l'article UB1.III.1-a et III.1-b

II.2 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...).

II.3 - Les caravanes, bungalows isolés installés pour plus de trois mois.

II.4 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

II.5 - L'ouverture d'une carrière exceptés dans le cas prévu à l'article UB1-III.2

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

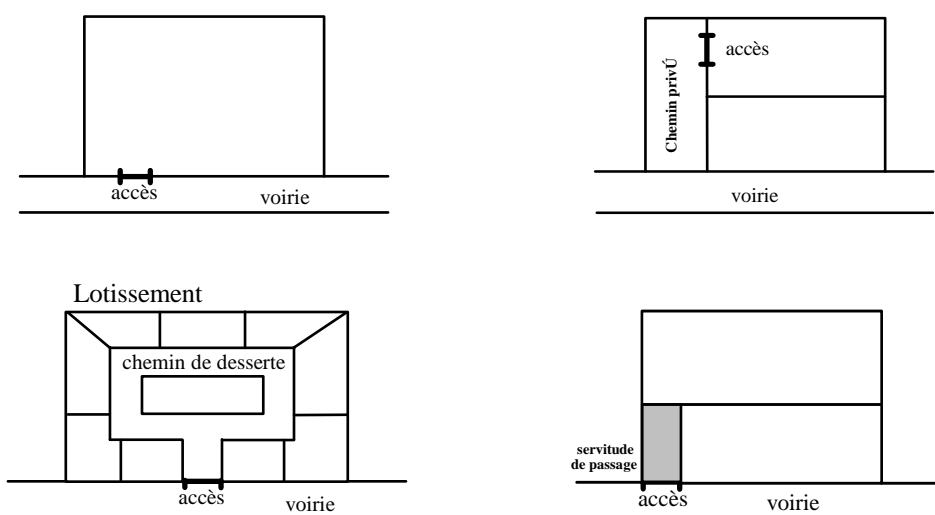
I - CARACTERISTIQUES DES ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie 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

II - ACCES

II.1 - Principe et définition

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
- Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.



II.2 - Accès des véhicules

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.

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

II.3 - La largeur des portails et des passages sous porche doit être au minimum de 3 m. Cette dimension peut être modifiée pour tenir compte du contexte urbain (largeur de la rue, mode de stationnement sur la voie publique...) et de l'importance de l'opération.

III - VOIRIE

III.1 - Voies automobiles

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.
- Les voies en impasse : leur partie terminale doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule (excepté les véhicules de service occasionnels) puisse faire aisément demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile et destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- * largeur minimale de chaussée : 5 m
- * largeur minimale d'emprise : 8 m

III.2 - Voie de desserte interne d'immeuble collectif de plus de 15 logements ou comprenant plus de 15 places de stationnement

La voie devra disposer d'une chaussée de 5 m de largeur au minimum et d'un passage piéton de 1,50 m indépendant ou non de la chaussée.

III.3 - Voirie mixte

Il n'est pas fixé de largeur d'emprise continue sur la totalité du tracé ; toutefois aucun rétrécissement ne peut être inférieur à 6 m.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau, dans des conditions qui correspondent aux besoins de l'installation ou de la construction.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dès lors qu'un réseau séparatif existe.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe .
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - RESEAUX DIVERS

- Lorsque les lignes électriques, téléphoniques ou autres réseaux sont ensevelis, les branchements privés correspondants sont obligatoirement ensevelis.
- En cas d'extension de réseau sur une distance égale ou supérieure à 50 m, les lignes doivent être ensevelies.
- Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, les réseaux doivent être ensevelis.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 200 m². Cette norme s'applique également aux lots ou terrains issus d'opérations d'ensemble telles que les lotissements, les permis groupés...

- Cette disposition ne s'applique pas :

* en cas de travaux d'extension de constructions existantes, sous réserve du respect de la réglementation de la zone UB

* en cas de reconstruction à l'identique (même volume et même implantation) après sinistre

- En l'absence de réseau public d'assainissement, la surface de la parcelle doit être telle qu'elle permette un assainissement répondant aux exigences d'hygiène normale.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIES

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation automobile.

I - POUR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION DONT L'EMPRISE EST SUPERIEURE OU EGALE A 8 m

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement de voirie (ou à la limite séparant la propriété de la voie privée) ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (marge de recul, emplacement réservé, alignement...) soit à 5 m en retrait de l'alignement de voirie. Toutefois un décrochement de façade de 1 m peut être autorisé.

- Cependant, dans les rues où la plupart des constructions sont déjà implantées à l'alignement, une implantation à l'alignement peut être exigée

II - POUR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION DONT L'EMPRISE EST INFERIEURE A 8m

- Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à 4 m, soit à 9 m de l'axe de la voie ; toutefois un décrochement de façade de 1 m peut être autorisé.

- Cependant, dans les rues où la plupart des constructions sont déjà implantées à l'alignement, une implantation à l'alignement peut être exigée.

III - Exceptionnellement, compte-tenu de l'environnement (implantation des bâtiments de la rue) et des considérations techniques et architecturales, les constructions qui ne respectent pas les dispositions énoncées aux alinéas I et II du présent article peuvent être autorisées.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes...) ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances qui vont être définies ci-après.

I - POUR LES LIMITES SEPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

I.1 - Sur une profondeur de 15 m (ou 20 m si les caractéristiques du bâti environnant le permettent) à partir de l'alignement de voirie ou de la limite séparant la propriété de la voie privée ou de toute limite s'y substituant, les constructions peuvent être implantées sur les limites aboutissant aux voies.

- Dans le cas contraire, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

Dans le cas d'une extension à rez de chaussée ou R+1 (6 m maximum à l'égout de toiture) d'une construction existante, aucune distance minimale n'est fixée.

I.2 - Au delà d'une profondeur de 15 m (ou 20 m si les caractéristiques du bâti environnant le permettent), la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale aux 2/3 de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

I.3 - Le retrait indiqué aux **I.1, I.2** et ci-dessus n'est pas obligatoire pour les constructions à usage d'activité économique, les bâtiments annexes, les extensions d'habitations existantes qui peuvent s'implanter en limites séparatives. Pour les équipements publics visés à l'article **UB9-II.1**, il n'est pas fixé de distance minimum vis à vis des limites séparatives.

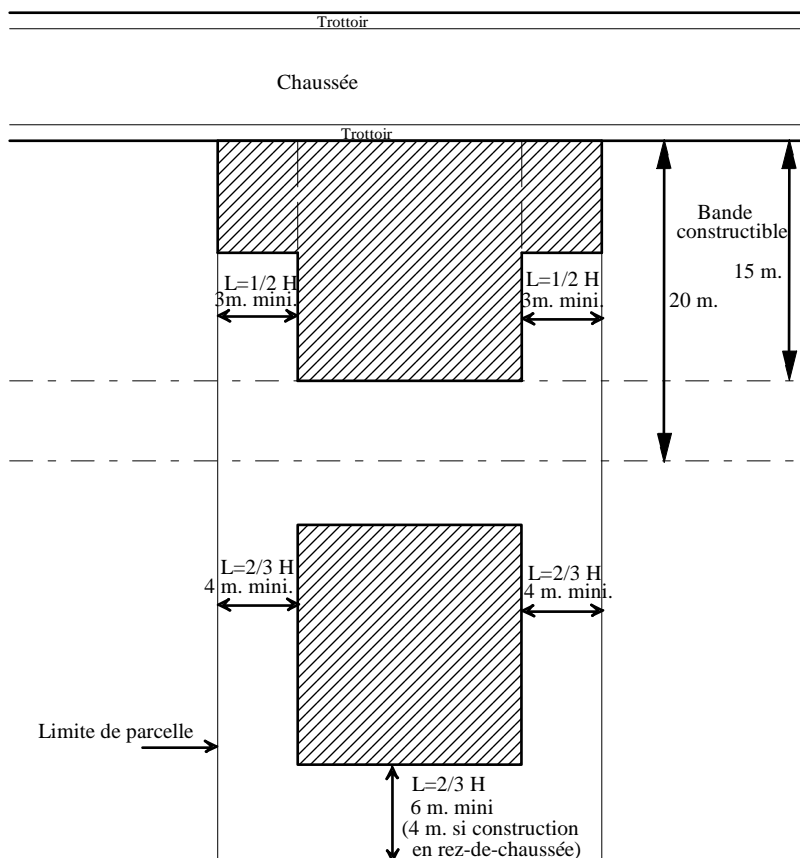
II - POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

Les limites de fond de parcelle sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles sont situées en principe à l'opposé de la voie.

II.1 - La distance par rapport aux limites du fond de parcelle, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite, doit être au moins égale aux 2/3 de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 6 m ou 4 m pour une construction à rez de chaussée, ne dépassant pas 3 m à l'égout de toiture.

- Ce retrait n'est pas obligatoire pour les constructions à usage d'activité économique, les bâtiments annexes, les extensions d'habitations existantes, qui peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle. Pour les équipements publics visés à l'article **UB9-II.1**, il n'est pas fixé de distance minimum vis à vis des limites de fond de parcelle.

II.2 - Dans le cas d'un terrain inférieur à 15 m de profondeur (ou 20 m si les caractéristiques du bâti environnant le permettent), il peut être autorisé de construire en limite de fond de parcelle sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, à savoir la prise en compte de la hauteur et de l'implantation des bâtiments voisins.



Principe général d'implantation

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois une distance inférieure à 4 m peut être autorisée d'une part en cas d'extension ou de surélévation d'une habitation monofamiliale et d'autre part vis-à-vis des bâtiments annexes.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

I - DEFINITION

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Toutefois est exclue la projection de saillies ponctuelles telles que balcons non filants, marquises, débords de toiture ainsi que le sous-sol des constructions.

II - EMPRISE AU SOL

II.1 - Règle générale

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie des terrains sauf pour les équipements publics dont l'emprise au sol peut atteindre 100 %.

Par équipements publics, on entend viser les services publics, les équipements sociaux, sanitaires, sportifs, scolaires et universitaires.

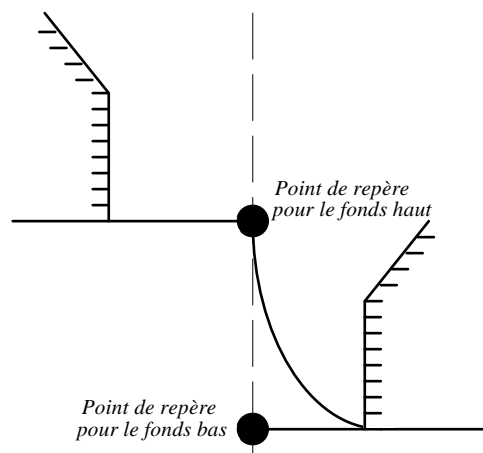
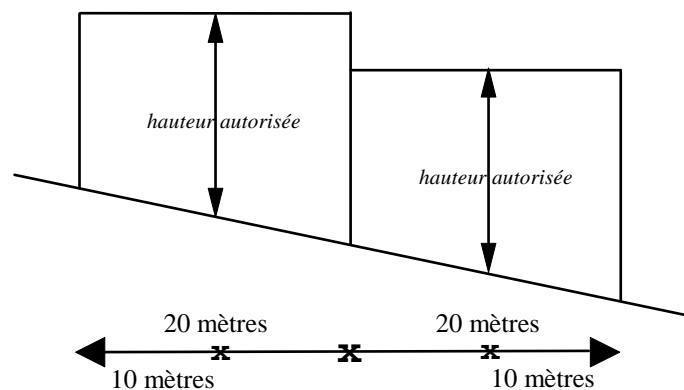
II.2 - Possibilités de dépassement de l'emprise au sol

- Le plafond fixé au II.1 du présent article peut être dépassé de 10 % lorsqu'il ne permet pas de construire de limite latérale à limite latérale à l'intérieur de la bande de 15 ou 20 m comptée à partir de l'alignement de voirie, à condition que les immeubles voisins soient également édifiés le long de ces limites et en respectant le prospect par rapport à la limite de fond de parcelle.
- Lorsqu'une activité économique occupe au moins les deux tiers du rez-de-chaussée d'un immeuble, ce rez-de-chaussée peut couvrir 100 % de la superficie du terrain. Au-dessus du rez-de-chaussée, l'emprise de chaque étage ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.
- 20 m² d'emprise supplémentaire sont autorisés en cas d'extension pour amélioration de l'habitabilité au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage, quelle que soit l'emprise au sol existante.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I - DEFINITION DE LA HAUTEUR

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux disposition techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, etc.).
- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- Elle est calculée à l'égout de toiture.
- Sur les terrains en pente la hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la parcelle. Si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en sections nivelées de 20m dans le sens de la plus grande pente. La hauteur sera mesurée à partir de leur point médian.



II - HAUTEURS ABSOLUES

Les hauteurs maximum des constructions sont reportées sur des documents graphiques annexés au POS.

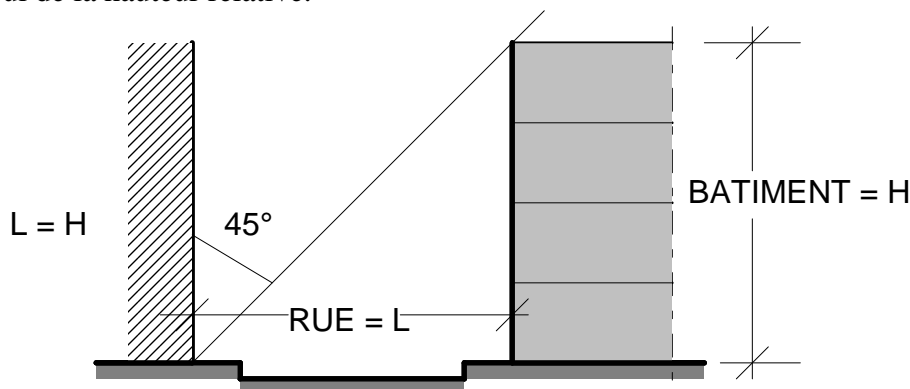
Dans le secteur UBe (secteur d'habitation des Douets), elle est limitée à R + 1 + C (6,30 m à l'égout de toiture) pour les constructions à 1 étage et R + C (3,50 m à l'égout de toiture) pour les constructions à rez de chaussée

III - HAUTEURS RELATIVES

III.1 - Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé pour une voie, alignement...), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas si elle ne permet pas une bonne intégration avec les bâtiments existants. Dans ce cas la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas dépasser la hauteur des immeubles voisins les plus courants tout en respectant la hauteur maximale fixée aux plans des hauteurs.

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



III.2 - Hauteur des constructions autorisées au-delà d'une profondeur de 15 ou 20 m à partir de l'alignement

- La hauteur maximale des constructions doit être inférieure d'un niveau par rapport au nombre de niveaux fixé aux plans des hauteurs.

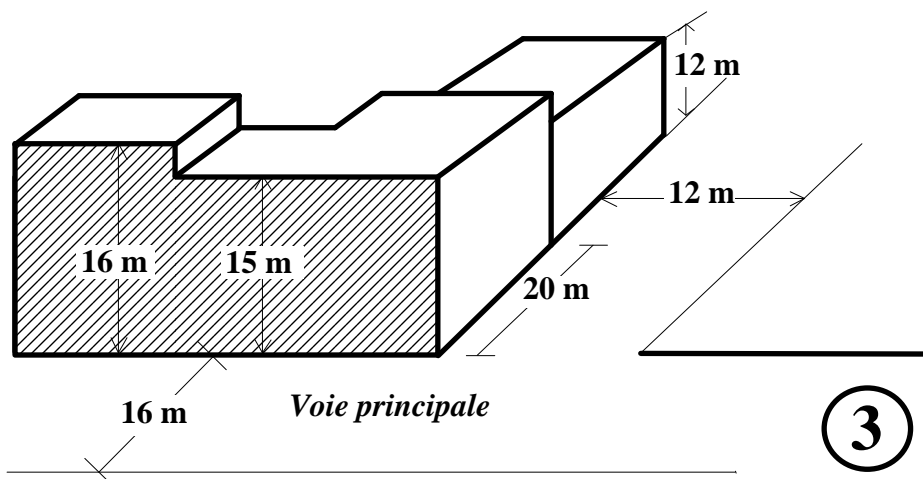
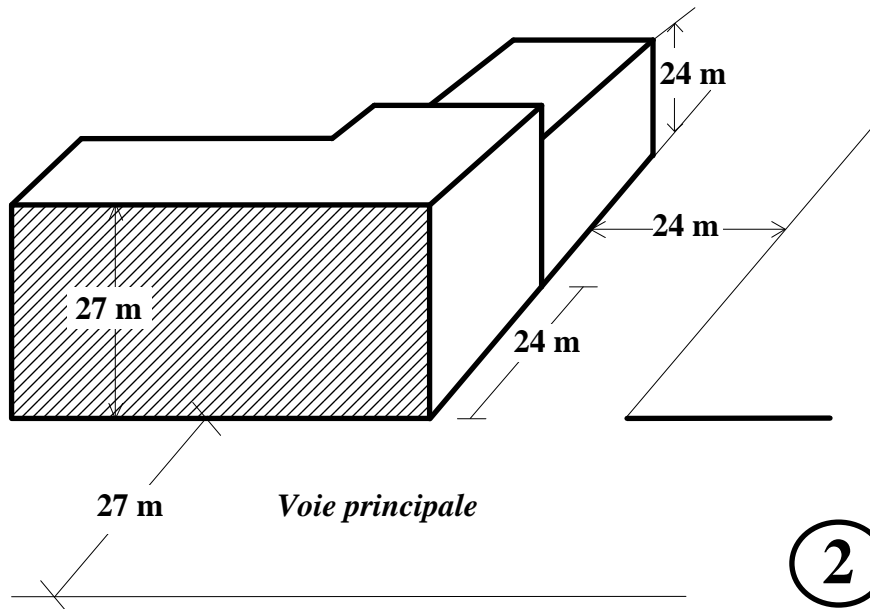
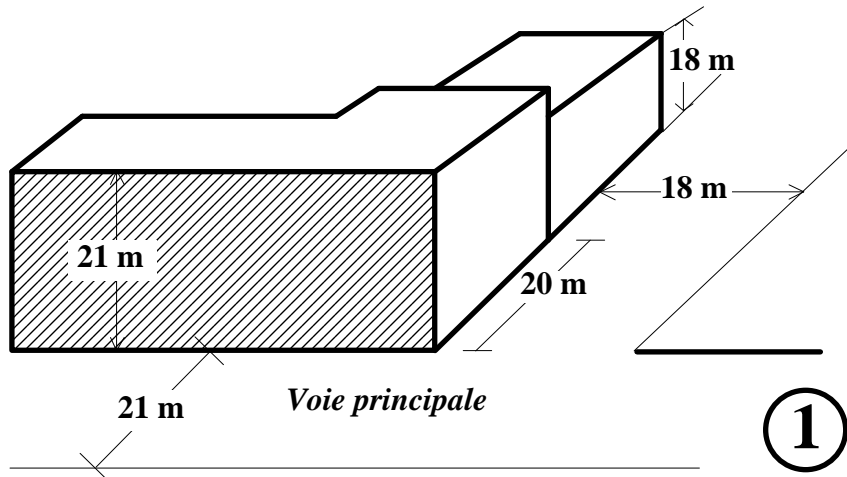
Toutefois un bâtiment peut être construit à la hauteur maximale fixée aux plans des hauteurs si la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire est au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

- Pour les constructions admises en limites parcellaires (activités économiques, bâtiments annexes ou extensions d'habitations existantes), la hauteur ne peut excéder 3 m à l'égout de toiture (3,50 m pour les activités économiques) et 5 m au faîtage (cf. croquis à l'annexe n° 8).

- Pour les équipements publics visés à l'article **UB9-II.1**, les normes indiquées ci-dessus peuvent être dépassées, sans toutefois excéder la hauteur maximale autorisée dans le plan des hauteurs.

III.3 - Dans le cas de construction autorisée en limite de fond de parcelle sur un terrain inférieur à 15 ou 20 m de profondeur (article UB7 II.2), la hauteur maximale est celle indiquée aux plans des hauteurs dans les secteurs dont la hauteur maximale ne dépasse pas R+4. Dans les autres secteurs, la hauteur maximale autorisée est de R + 4.

HAUTEURS DES RETOURS DE CONSTRUCTIONS SUR VOIE ADJACENTE



IV - HAUTEURS DES RETOURS DE CONSTRUCTIONS SUR VOIE ADJACENTE

IV.1 - Cas où la largeur de la voie principale (ou espace public, jardin, place...) est égale ou supérieure à 20 m.

La hauteur de construction autorisée sur la voie la plus large peut être maintenue sur la voie adjacente la moins large :

- * sur une longueur de façade de 20 m si la voie adjacente est inférieure ou égale à 20 m de largeur (croquis n°1 p 38)
- * sur une longueur de façade égale à la largeur de la voie adjacente si cette dernière est supérieure à 20 m (croquis n°2 p 38)

IV.2 - Cas où la largeur de la voie principale (ou espace public, jardin, place...) est égale ou inférieure à 20 m.

La hauteur de construction est calculée conformément au plan des hauteurs maximales et dans le respect des prospectifs sur la voie adjacente la moins large avec une tolérance de 3 m. La hauteur ainsi déterminée peut être maintenue sur une longueur de façade de 20 m dans la voie adjacente (croquis n°3 p 38)

V - CONSTRUCTION AU-DESSUS DU PLAFOND DES HAUTEURS

Au dessus des hauteurs de façades autorisées, le volume des constructions doit s'inscrire dans un gabarit à 45° à partir de l'égout de toiture (exceptées les saillies des lucarnes) et il ne doit comporter qu'un niveau supplémentaire aménageable (sauf duplex).

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

I - REGLES GENERALES

L'aspect des constructions doit être soigné et celles-ci doivent s'intégrer au mieux dans le cadre constitué par le paysage et les habitations existantes ; sera prise en compte également la qualité de l'inscription urbanistique.

Le pastiche est interdit, de même on évitera l'architecture intempestive et provocatrice créant des ruptures brutales mettant en cause l'identité des quartiers.

I.1 - Façades

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les nouvelles constructions, réalisées après une démolition, doivent éviter de découvrir des pignons existants ou de créer des pignons aveugles importants visibles de la rue.

D'une façon générale, les matériaux mis en oeuvre doivent être compatibles avec la dominante des constructions avoisinantes ainsi qu'avec l'architecture du bâtiment et notamment doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés, parpaings de ciment...
- les enduits rustiques ou à la tyrolienne sauf sur les constructions où ils sont d'origine.
- les mouvements artificiels de terre sauf impossibilité technique dûment prouvée ; dans ce cas, ils doivent s'harmoniser avec le terrain naturel

Dans le cas d'une construction d'un sous-sol surélevé, la liaison entre le rez de chaussée et le terrain naturel doit être traitée avec des éléments architecturaux tels que perron, terrasse...

I.2 - Eléments en saillie

- Les oriels (bow-windows) et les balcons sont autorisés dans la limite des saillies et des largeurs autorisées par le règlement de voirie.
- Les conduits d'extraction doivent être intégrés dans le bâtiment ou à défaut faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.
- Les souches de cheminées doivent être, dans la mesure du possible, groupées et implantées en arrière des façades sur rue et perpendiculaires au faîtage.
- Les cages d'ascenseurs doivent être conçues de telle manière que la partie dépassant en toiture ne défigure pas l'aspect de la construction.
- Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public ou doivent se fondre dans leur environnement immédiat.

I.3 - Couvertures

- Les toitures en pente peuvent être imposées dans les secteurs où cette forme de couverture est dominante. Dans ce cas sont autorisés l'ardoise et les couvertures métalliques dont la teinte est similaire à l'ardoise.
- En cas de mise en oeuvre de tuile, il est demandé l'utilisation de tuiles plates de 20 au m² minimum.
- Les combles ne peuvent abriter qu'un seul niveau aménageable (sauf duplex) pour éviter des effets de toiture importants.
- Dans tous les cas, les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture, sans présenter de saillie.

- Sont interdits :

- * les matériaux pour constructions précaires : tôle ondulée, fibrociment...
- * le modèle d'ardoise losangé
- * les matériaux brillants en toiture-terrasse

II - CLOTURES

II.1 - Clôtures sur rues

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

- Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent être maintenues et le cas échéant complétées.

- Les clôtures sont constituées en fonction de leur localisation :

* soit par des murs pleins d'une hauteur maximum de 2 m pouvant être dépassée dans le cas où des murs existants plus hauts jouxtent le terrain ; les murs de parpaings doivent être obligatoirement recouverts de revêtement extérieur dans les mêmes conditions que les constructions.

* soit par une protection transparente (grillage sur poteaux en bois ou en métal) ne pouvant excéder 1,80 m de hauteur doublée d'une haie vive et dotée au moins d'une murette de retenue de terre. Les clôtures de constitution différente peuvent exceptionnellement être autorisées si l'environnement le permet.

II.2 - Clôtures mitoyennes

La hauteur maximale des clôtures mitoyennes est limitée à 2,50 m. Les matériaux utilisés doivent s'intégrer dans l'environnement.

En cas de plantation, se référer à la liste des essences figurant en annexe n° 5.

II.3 - Clôtures provisoires

Sur les terrains qui doivent être clos pour des raisons de salubrité, les clôtures doivent être réalisées conformément aux règlements sanitaires municipal et départemental.

III - ENSEIGNE - PREENSEIGNE - AFFICHAGE PUBLICITAIRE ET CLOTURES DE CHANTIER

Se reporter aux règlements de voirie et de publicité de la Ville de Tours.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors de la voie publique le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation, il est exigé un nombre d'emplacements pour le stationnement à raison de 25 m² environ par emplacement, accès compris.

Les places de stationnement doivent avoir une largeur de maille de 2,30 m minimum.

Caractéristiques de la rampe d'accès à un parc de stationnement souterrain :

Elle est déterminée en fonction de la largeur de la rue et du nombre de places de parking à desservir.

- 0 à 15 places : pas de largeur déterminée sauf contexte urbain particulier (largeur de rue, circulation...)

- 16 à 50 places : largeur déterminée en fonction du contexte urbain (largeur de rue, circulation, mode de stationnement sur la voie publique...) et des dispositifs prévus pour gérer l'entrée et la sortie du parking souterrain.

- au-delà de 50 places : la rampe doit avoir une largeur de 5 m en ligne droite et 5,50 m en courbe.

Dans tous les cas, une plate-forme, permettant l'attente d'un véhicule dans de bonnes conditions de sécurité, doit être réalisée sur le domaine privé (5 m de longueur avec une pente maximum de 5 %).

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement :

Lorsque pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, le constructeur ne peut aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, plusieurs possibilités s'offrent successivement à lui :

- 1) Réalisation par le constructeur d'aires de stationnement sur un terrain voisin dans un rayon de 400 m.
- 2) Acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin dans un rayon de 400 m.
- 3) Concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, pour une durée minimale de 15 ans. Ce parc doit être situé dans un rayon de 400 m. (article L.421.3 du Code de l'Urbanisme).
- 4) Participation financière pour non-réalisation d'aires de stationnement conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme et en application de la délibération du Conseil Municipal en vigueur.

Voies piétonnes

Pour les constructions dans les voies piétonnes, seuls les garages particuliers et les parkings collectifs de 10 places maximum peuvent avoir un accès par la rue piétonne. Dans le cas de parking de plus de 10 places, les accès doivent s'effectuer par une voie non piétonne ou bien le constructeur devra mettre en oeuvre une des possibilités évoquées dans le paragraphe précédent.

NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes données ci-dessous sont des normes minimales. Des places de stationnement supplémentaires peuvent être demandées en fonction de la nature de l'activité, de sa situation géographique et de l'importance de la clientèle ou de la fréquentation des visiteurs qu'elle peut engendrer.

I - NORMES MINIMALES EN MATIERE D'HABITAT

I.1 - Habitation monofamiliale

2 places / pavillon

En cas de transformation d'une habitation existante, le parking ou garage existant doit être maintenu ou remplacé sauf dans les rues piétonnes où il peut être exceptionnellement supprimé.

Dans les lotissements ou les groupements d'habitations, il est exigé des places supplémentaires pour les visiteurs à raison de :

- * 1 place / 5 logements pour les opérations comportant au maximum 15 logements
- * 1 place / 3 logements pour les opérations comportant plus de 15 logements

I.2 - Habitation collective

1 place pour 80 m² de S.H.O.N.(surface hors oeuvre nette) avec une place minimum par logement.

- Cette norme peut être diminuée pour les équipements sociaux d'hébergement ; toutefois le projet doit satisfaire les besoins de stationnement du personnel travaillant sur les lieux.
- Pour les opérations générant au moins 40 places de stationnement, 30 % des places doivent être aménagées au sous-sol ou intégrées dans le bâtiment.
- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu.

I.3 - Création de logements supplémentaires lors de la restauration d'un bâtiment existant

En cas de création de logements supplémentaires, le nombre de places résulte de la différence entre le nombre de places requises pour la construction existante et le nombre de places exigé pour les nouveaux logements. Cette règle s'applique également en cas d'aménagement de logements dans un bâtiment à usage autre que d'habitation.

Exceptionnellement, dans le cas de rues piétonnes, cette règle peut ne pas être appliquée.

I.4 - Structures d'hébergement

* Hôtel :

- 1 place / 3 chambres pour la tranche comprise entre 0 et 100 chambres.
- 1 place / 4 chambres pour la tranche au-delà de 100 chambres.

A partir d'une capacité de 50 chambres, il peut être exigé l'aménagement d'une aire de stationnement pour autocars en dehors du domaine public.

* Résidence hôtelière : 1 place pour 2 chambres.

* Foyer d'hébergement : 1 place pour 2 chambres

II - NORMES MINIMALES EN MATIERE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

II.1 - Bureaux

1 place / 40 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette)

- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu

II.2 - Commerces

Il n'est pas exigé de place de stationnement au -dessous de 100 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

- 1 place / 50 m² pour la S.H.O.N. comprise entre 100 et 200 m²
- 1 place / 20 m² pour la tranche de S.H.O.N. au-delà de 200 m²

Dans le cas d'un centre commercial, chaque commerce est pris en compte individuellement et les entrepôts sont considérés en tant que commerces. Une aire de stationnement pour les véhicules de livraison doit être aménagée en dehors du domaine public.

II.3 - Garages-automobiles et stations-services

Garages-automobiles : 1 place / 20 m² de S.H.O.N.

Les autres locaux sont comptabilisés selon leur affectation (atelier de réparation considéré comme garage...).

II.4 - Restaurants - Bars - Discothèques

Restaurants - Bars : 2 places jusqu'à 100 m² de salle. Au delà de 100 m², 1 place par 10 m² de salle.

Discothèques : 1 place par 5 m² de salle.

II.5 - Etablissements industriels, artisanaux et entrepôts

- 1 place / 40 m² pour la tranche de S.H.O.N. comprise entre 0 et 400 m².

- Une surface minimum de 30 % de la S.H.O.N. pour la tranche de S.H.O.N. supérieure à 400 m².

Pour les bureaux : 1 place / 40 m² de S.H.O.N.

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part ainsi que des véhicules du personnel d'autre part.

Des places de stationnement supplémentaires peuvent être demandées en fonction de la nature de l'activité et de sa localisation.

- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu

II.6 - Location de véhicules et auto-écoles

En cas de construction neuve ou d'aménagement dans des locaux existants, il est exigé un nombre suffisant de places de stationnement permettant le fonctionnement normal de l'activité.

II.7 - Changement d'affectation des locaux

En cas d'aménagement ou de transformation de bâtiments existants entraînant transfert ou création d'activités, des places de stationnement peuvent être exigées en fonction de la nature de l'activité, de sa localisation, et de l'importance de la clientèle.

De plus toute création de surface supplémentaire doit être accompagnée de places de stationnement selon les normes définies ci-dessus.

III - NORMES MINIMALES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

III.1 - Hôpitaux - Cliniques - Foyers médicalisés

2 places pour 3 lits

Cette norme peut être modifiée en fonction de la localisation et des modalités de fonctionnement de l'établissement.

- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu

III.2 - Salles de spectacle et de réunion - Lieux de culte

1 place / 10 places ou 10 m² de salle, sauf pour les bâtiments situés à moins de 400 m d'un parking public en ouvrage ; toutefois dans ce cas des places doivent être prévues pour le personnel travaillant sur les lieux.

- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu

III.3 - Equipements scolaires

- Ecoles maternelles, primaires, collèges : 1 place / classe.

- Lycées : 2 places / classe.

- Etablissements supérieurs et assimilés : 1 place / 5 étudiants

- Pour les bureaux administratifs, se référer aux normes des bureaux mentionnées au II.1.

- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu

III.4 - Autres équipements

Il n'est pas fixé de normes pour les autres équipements. Elles seront appréciées en fonction des besoins générés par l'équipement.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES, ESPACES BOISES CLASSES ET PLANTATIONS

I - ESPACES LIBRES

Les parcelles ou parties de parcelles libres de toute construction au niveau du sol doivent être convenablement aménagées et entretenues pour ne pas nuire à l'environnement des lieux. En outre, les aires de stationnement et les voiries ne peuvent occuper plus des 2/3 de leur surface.

Pour les constructions ou les habitations ayant une emprise entre 50 et 70 %, les aires de stationnement et les voiries ne peuvent occuper plus des 3/4 de l'espace libre.

Lorsque les activités ou les équipements publics visés à l'article **UB9-II.1 occupent plus de 70 % de la parcelle** et laissent une surface libre de toute construction inférieure à 300m², les aires de stationnement et les voiries peuvent occuper la totalité de l'espace libre. Si l'espace libre de toute construction est supérieur à 300m², les aires de stationnement et les voiries ne peuvent occuper plus des 3/4 de cette surface.

II - ESPACES BOISES CLASSES

Les "espaces boisés classés à conserver" sont représentés sur les documents graphiques par des cercles inscrits à l'intérieur d'un quadrillage. Les bois ou parcs intéressés par cette servitude sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n° 3)

III - PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées, sauf impossibilités techniques dûment justifiées.

III.1 - Plantation sur l'espace libre au niveau du sol

Lors de la réalisation d'une construction, il est planté au moins un "**arbre de haute tige**" :

- pour **4 places de parking** avec la possibilité de regrouper les plantations.
- pour **100 m²** d'espace non boisé et libre de toute construction, d'aire de stationnement et de voirie.

Lorsque le sous-sol d'une construction occupe la quasi totalité d'une parcelle, il doit être planté un **arbre de moyen développement pour 50 m² d'espace libre**. A cet effet, la dalle

doit être recouverte, au niveau de l'arbre, de 80 cm de terre. Une liste des essences de moyen développement est jointe en annexe (n°5).

III.2 - Plantation des dalles au niveau du premier étage

Les dalles recouvrant les rez-de-chaussée à usage autre que d'habitation et ayant une **surface supérieure ou égale à 300 m²** doivent être convenablement aménagées en espaces verts. Un descriptif détaillé du plan d'aménagement doit être fourni.

Les dalles d'une **surface inférieure à 300 m²** doivent recevoir un traitement minéral ou végétal ou être bordées de bacs à fleurs ou d'arbustes.

III.3 - Plantation pour les lotissements et les opérations groupées

En plus des dispositions précédentes concernant chaque parcelle, pour tout lotissement ou groupement d'habitations **de plus de 20 logements ou de 20 lots, 1/10^{ème} de la superficie** doit être plantée d'arbres "de haute tige" ou aménagée pour un usage collectif par le lotisseur ou le constructeur. Cette superficie doit être commune à tous les lots et la moins morcelée possible.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est défini à l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n°4).

Les COS applicables à la zone UB sont fixés comme suit :

- **0,6** dans le secteur **Ube**
- **0,8** dans les secteurs **UB**, et **UBd**
- **1** dans le secteur **UBb**
- **1,2** dans les secteurs **Uba,Ubc et UBf**

Toutefois, il n'est pas fixé de COS pour les opérations d'amélioration de l'habitabilité définies à l'article UB9-II.2

ARTICLE UB15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du COS peut être autorisé pour des raisons architecturales jusqu'à concurrence de 40 % du C.O.S. fixé à l'article UB14.

Ce dépassement est assujéti au versement de la participation pour dépassement du COS, conformément aux articles L.332-1 à L.332-5 et R.332-1 à R.332-14 du Code de l'Urbanisme.

L'autorisation de dépassement de COS reste cependant subordonnée aux règles prévues aux articles 1 à 13 du présent règlement.

Chapitre III : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

La zone UC comprend les zones d'activités économiques et industrielles situées respectivement à Tours Nord (Saint Symphorien, la Milletière, Fusaparc) et à Tours Centre (zone du Menneton).

Le secteur UC_i est un secteur inondable d'aléa faible qui concerne une partie de la zone du Menneton.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - RAPPELS

I.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.

II - SONT ADMISES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article UC2.

III - TOUTEFOIS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

III.1 - Les installations classées soumises à autorisation sous réserve que l'activité s'intègre convenablement dans l'environnement, qu'elle ne présente pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières et que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

III.2 - Les habitations et leurs annexes destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux.

III.3 - Les équipements et services nécessaires au fonctionnement de la zone UC.

III.4 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, sous réserve de leur bonne intégration dans l'environnement (exemple : création de masques denses de végétaux).

III.5 - L'amélioration, l'extension ou la reconstruction des habitations existantes selon les règles de la zone UA.

III.6 - Les carrières, si leurs exploitations sont destinées à la réalisation d'opérations utiles à la collectivité ou si les conditions particulières d'exploitation, de durée et de remise en état des sols ne sont pas incompatibles à terme avec les objectifs du Plan d'Occupation des Sols

III.7 - **Dans le secteur délimité au Nord par la rue Jacques Brel, à l'Est par le chemin de la Milletière et au Sud par l'avenue des Compagnons d'Emmaüs**, les activités compatibles avec la proximité des zones d'habitation.

III.8 - **Dans le secteur UC_i**, secteur inondable d'aléa faible :

- les constructions à usage d'habitation individuelle (conformément au § III.2) à condition qu'elles comportent un premier niveau de plancher à 0,50m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel ; cette obligation pourra ne pas être respectée en cas de nécessité d'intégration dans le bâti environnant.

- les reconstructions de bâtiments sinistrés et les extensions des habitations existantes sans obligation de surélévation du rez-de-chaussée.

- les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel s'ils sont à usage de parking collectif ou de cave ou d'équipement qui doit être implanté en sous-sol (unité de relèvement des eaux par exemple) ; exceptionnellement des installations techniques (transformateur électrique...) peuvent être admises en sous-sol pour nécessité d'intégration architecturale.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants et pour permettre la continuité de l'exploitation des installations existantes en sous-sol, des exceptions pourront être admises.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - SONT INTERDITS

Les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et notamment :

- I.1 - Les bâtiments d'habitation et leurs annexes, à l'exception de ceux prévus à l'article UC1 - III.2
- I.2 - L'ouverture d'une carrière sauf cas prévus à l'article UC1 - III.6
- I.3 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

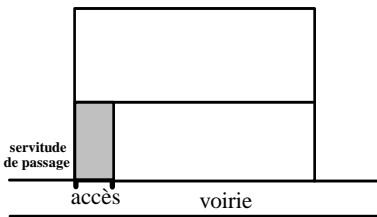
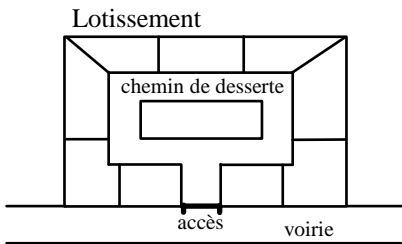
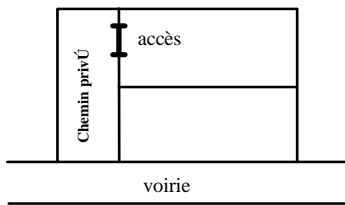
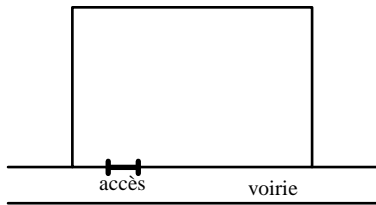
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

I.1 - Principe et définition

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
- Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.



I.2 - Accès des véhicules

- Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit convenablement assurée de part et d'autre de l'axe de l'accès.
- Le permis peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- Les accès s'effectuant à partir d'une voie classée "à grande circulation" sont règlementés et définis en accord avec les services gestionnaires en fonction des caractéristiques de la voie, de l'importance du trafic ainsi que de la sécurité des usagers.

II - VOIRIE

- Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par une ou plusieurs voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'établissement et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- En cas de création de nouvelles voies, celles-ci doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent sans toutefois être inférieures à 10 m.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

I.1 - Pour les installations industrielles

Le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire. Celui-ci ne doit pas nuire aux besoins domestiques de la population et doit rester dans la limite de la capacité des installations de la Ville.

I.2 - Pour les autres constructions

Lorsqu'elles requièrent une alimentation en eau, le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire.

II - EAU A USAGE INDUSTRIEL

Les constructeurs doivent fournir la justification du volume de consommation en eau et leur mode d'alimentation qui ne doit en aucun cas porter préjudice à l'environnement.

III - ASSAINISSEMENT

III.1 - Eaux résiduaires industrielles

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

Les eaux d'échange thermique ainsi que les eaux résiduaires industrielles, ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans les conditions fixées par le règlement municipal d'assainissement. A défaut de possibilité de rejet de ces eaux, le permis de construire peut être refusé.

III.2 - Eaux usées domestiques

Pour toutes les autres constructions dans la zone, l'assainissement individuel est interdit, le raccordement sur le réseau public est obligatoire.

III.3 - Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe .
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface du terrain doit être liée à l'importance de l'opération et doit permettre le bon fonctionnement de l'activité.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à 7 m au moins de l'alignement de voirie (ou de la limite séparant la propriété de la voie privée), ou de toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (marge de recul, emplacement réservé, alignement...).

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

Toutefois les constructions en limites séparatives peuvent être autorisées à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (mur coupe-feu...).

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit permettre l'accès facile des moyens de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

I - DEFINITION

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection de saillies ponctuelles telles que balcons non filants, marquises, débords de toiture ainsi que le sous-sol des constructions.

II- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain. Toutefois, ce taux peut être exceptionnellement dépassé en cas d'extension d'un établissement existant.

Le cas échéant, l'emprise au sol des équipements publics peut atteindre 100 %

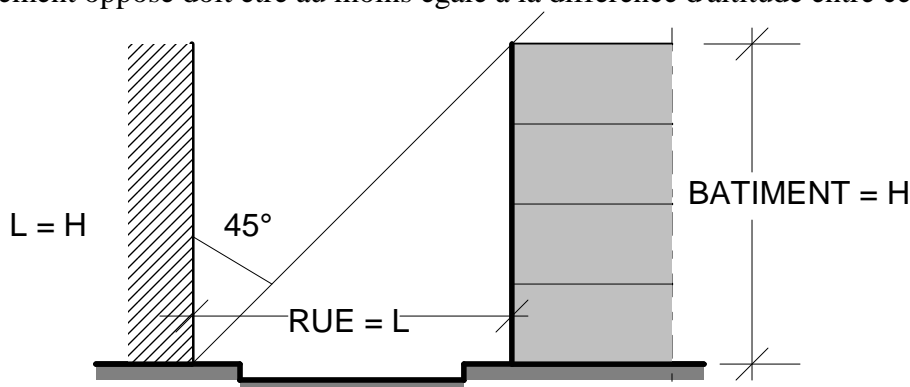
ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I - HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur maximum des constructions n'est pas limitée. Dans tous les cas, l'autorisation est subordonnée à une bonne intégration dans l'environnement.

II - HAUTEUR RELATIVE

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



ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

I - REGLES GENERALES

L'aspect des constructions doit être soigné et celles-ci doivent s'intégrer dans le cadre constitué par le paysage et les constructions existantes par leur implantation, leurs proportions et leur silhouette.

Les matériaux utilisés sur toutes les façades doivent être de bonne qualité et vieillir convenablement.

Sont interdits les matériaux ne présentant pas un aspect d'une qualité suffisante notamment les parpaings bruts de béton ou en terre cuite non recouverts d'enduit.

Les logements éventuellement nécessaires à la surveillance des activités doivent dans la mesure du possible être intégrés dans le volume du bâtiment principal.

II - CLOTURES

Les clôtures doivent respecter les dispositions suivantes : aspect léger, hauteur maximale de 1,80 m ; une hauteur supérieure est autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité. En outre, elles doivent être végétalisées.

III - ENSEIGNE - PREENSEIGNE - AFFICHAGE PUBLICITAIRE ET CLOTURES DE CHANTIER

Se reporter aux règlements de voirie et de publicité de la Ville de Tours.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

Il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes, en dehors des voies de circulation pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part et des véhicules du personnel et de la clientèle d'autre part.

Les normes qui sont données ci-après sont des normes minimales. Des places de parking supplémentaires peuvent être demandées en fonction de la nature de l'activité, de sa situation géographique et de l'importance de sa clientèle ou de la fréquentation des visiteurs qu'elle peut engendrer.

I - BUREAUX

1 place / 40 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette)

II - COMMERCES

Il n'est pas exigé de place de stationnement au -dessous de 100 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

- 1 place / 50 m² pour la S.H.O.N. comprise entre 100 et 200 m²
- 1 place / 20 m² pour la tranche de S.H.O.N. au-delà de 200 m²

Dans le cas d'un centre commercial, chaque commerce est pris en compte individuellement et les entrepôts sont considérés en tant que commerces.

Une aire de stationnement pour les véhicules de livraison doit être aménagée en dehors du domaine public.

III - RESTAURANTS - BAR

1 place / 10 m² de salle

IV - ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS, ARTISANAUX ET ENTREPOTS

- 1 place / 40 m² pour la tranche de S.H.O.N.(Surface Hors Oeuvre Nette) comprise entre 0 et 400 m²
- Une surface minimum de 30 % de la S.H.O.N. pour la tranche de SHON supérieure à 400 m²

<p align="center">ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES, ESPACES BOISES CLASSES ET PLANTATIONS</p>

Les parties non construites qui ne sont pas affectées à la circulation des véhicules et au stockage, notamment les marges de recul ou d'isolement, doivent être plantées **d'arbres "de haute tige"**.

Par ailleurs, il doit être planté **1 arbre "de haute tige" pour 4 places de parking**, avec la possibilité de regrouper des plantations.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé

**ARTICLE UC15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU
SOL**

Sans objet

Chapitre IV : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

La zone UD est une zone de réhabilitation des quartiers anciens à dominante d'habitat et d'activité.

Elles comprends plusieurs secteurs :

UDa, UDa_i : Quartier Lamartine

UDb, Udc, UD, UD_i : Quartiers Paul Bert et de l'Ermitage

Les secteurs dotés de l'indice (i) sont des secteurs inondables d'aléa faible.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - RAPPELS

I.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.

I.4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT ADMISES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article UD2.

III - TOUTEFOIS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

III.1-a - Les extensions mineures d'installations classées existantes et les nouvelles installations classées indispensables à l'activité urbaine (parking, garages de réparation, chaufferie, etc...) sous réserve que :

- leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage et ne génère pas de nuisances inacceptables.

- leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures et réseaux existants.

III.1-b - Les activités de services et les activités commerciales qui sont installations classées de par les équipements nécessaires à leur fonctionnement.

III.2 - Dans les zones inondables d'aléa faible, repérées sur les documents graphiques par l'indice (i), soient les secteurs **UDa_i** et **UD_i** :

- les constructions à usage d'habitation individuelle à condition qu'elles comportent un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel ; cette obligation pourra ne pas être respectée en cas de nécessité d'intégration dans le bâti environnant.

- les reconstructions de bâtiments sinistrés et les extensions des habitations existantes sans obligation de surélévation du rez-de-chaussée.

- les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel s'ils sont à usage de parking collectif ou de cave ou d'équipement qui doit être implanté en sous-sol (unité de relèvement des eaux par exemple) ; exceptionnellement des installations techniques (transformateur électrique...) peuvent être admises en sous-sol pour nécessité d'intégration architecturale.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants et pour permettre la continuité de l'exploitation des installations existantes en sous-sol, des exceptions pourront être admises.

III.3 - Dans la zone à risques de mouvements de terrain de niveau 1 :

-les travaux et installations destinés à réduire les conséquences des risques

-les travaux d'infrastructure ou d'aménagement publics à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets

-les travaux d'entretien et de gestion normaux des constructions et installations existantes

III.4 - Dans la zone à risques de mouvements de terrain de niveau 2, toutes les occupations et utilisation du sol admises en zone UD, sous réserve que le pétitionnaire ait pris préalablement les dispositions nécessaires visant à prévenir ou à limiter les conséquences des risques.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - RAPPEL

Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et notamment :

II.1 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles prévues à l'article UD1-III.1-a et III.1-b.

II.2 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...).

II.3 - Les caravanes, bungalows isolés installés pour plus de trois mois.

II.4 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

II.5 - Dans la zone à risques de mouvements de terrain de niveau 1, tous nouveaux travaux, constructions et installations à l'exception de ceux prévus à l'article UD 1 - III 3.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 - ACCES ET VOIRIE

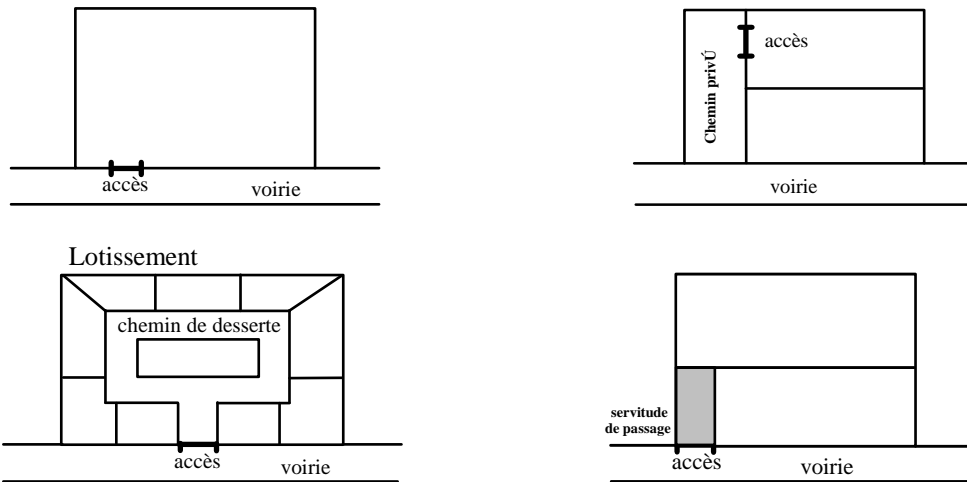
I - CARACTERISTIQUES DES ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie 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

II - ACCES

II.1 - Principe et définition

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
- Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.



II.2 - Accès des véhicules

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.

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

II.3 - La largeur des portails et des passages sous porche doit être au minimum de 3 m. Cette dimension peut être modifiée pour tenir compte du contexte urbain (largeur de la rue, mode de stationnement sur la voie publique...) et de l'importance de l'opération.

III - VOIRIE

III.1 - Voies automobiles

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.

- Les voies en impasse : leur partie terminale doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule (excepté les véhicules de service occasionnels) puisse faire aisément demi-tour.

- Les nouvelles voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile et destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- * largeur minimale de chaussée : 5 m
- * largeur minimale d'emprise : 8 m

III.2 - Voie de desserte interne d'immeuble collectif de plus de 15 logements ou comprenant plus de 15 places de stationnement

La voie devra disposer d'une chaussée de 5 m de largeur au minimum et d'un passage piéton de 1,50 m indépendant ou non de la chaussée.

III.3 - Voirie mixte

Il n'est pas fixé de largeur d'emprise continue sur la totalité du tracé ; toutefois aucun rétrécissement ne peut être inférieur à 6 m.

ARTICLE UD4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau, dans des conditions qui correspondent aux besoins de l'installation ou de la construction.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dès lors qu'un réseau séparatif existe.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe .
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - RESEAUX DIVERS

- Lorsque les lignes électriques, téléphoniques ou autres réseaux sont ensevelis, les branchements privés correspondants sont obligatoirement ensevelis.
- En cas d'extension de réseau sur une distance égale ou supérieure à 50 m, les lignes doivent être ensevelies.
- Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, les réseaux doivent être ensevelis.

ARTICLE UD5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Dans les zones assainies : néant

- En l'absence de réseau public d'assainissement, la surface minimale du terrain doit être telle qu'elle permette un assainissement répondant aux exigences d'hygiène normale.

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation automobile.

I - Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite séparant la propriété de la voie privée) ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (marge de recul, emplacement réservé, alignement...), avec une possibilité de décrochement de façade de 1 m.

II - Exceptionnellement, compte-tenu de l'environnement et des considérations techniques et architecturales, les constructions qui ne respectent pas les dispositions énoncées à l'alinéa I du présent article peuvent être autorisées (exemple dans le cas où les bâtiments voisins sont implantés en retrait de l'alignement).

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes...) ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances qui vont être définies ci-après.

I - POUR LES LIMITES SEPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

I.1 - Sur une profondeur de 15 m (ou 20 m si les caractéristiques du bâti environnant le permettent) à partir de l'alignement de voirie ou de la limite séparant la propriété de la voie privée ou de toute limite s'y substituant, les constructions peuvent être implantées sur les limites aboutissant aux voies.

- Dans le cas contraire, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

- Dans le cas d'une extension à rez de chaussée ou R+1 (6 m maximum à l'égout de toiture) d'une construction existante, aucune distance minimale n'est fixée.

- Le long des rues Lamartine et Georges Courteline, il y a obligation de construire de limite latérale à limite latérale.

I.2 - Au delà d'une profondeur de 15 m (ou 20 m si les caractéristiques du bâti environnant le permettent), la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale aux 2/3 de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

Ce retrait n'est pas obligatoire pour les constructions à usage d'activité économique, les bâtiments annexes, les extensions d'habitations existantes qui peuvent s'implanter en limites séparatives. Pour les équipements publics visés à l'article **UD9-II.1**, il n'est pas fixé de distance minimum vis à vis des limites séparatives

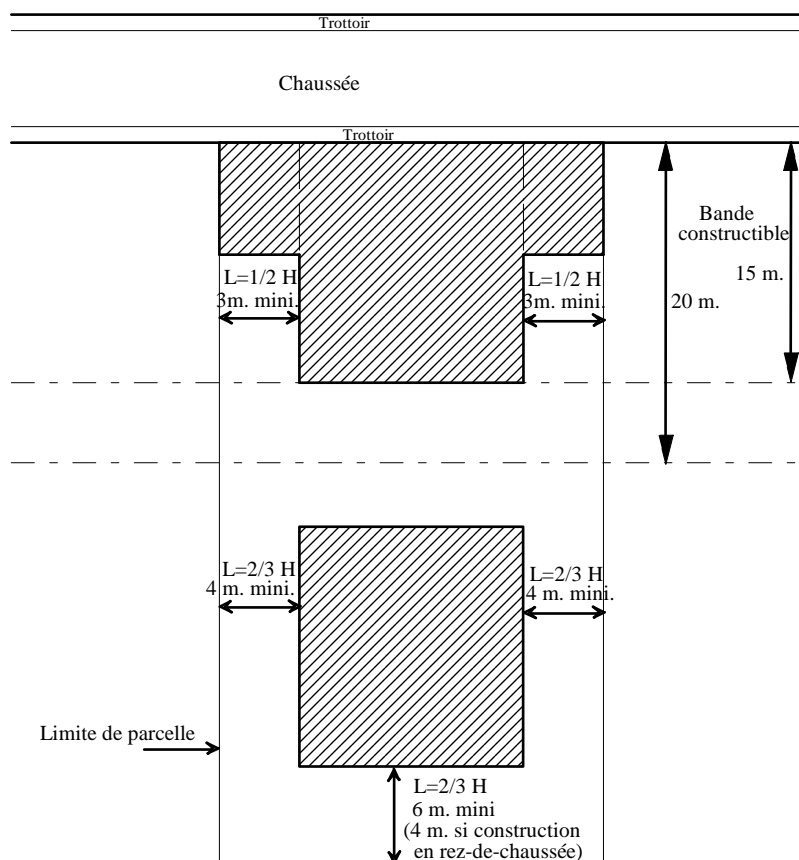
II - POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

Les limites de fond de parcelle sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles sont situées en principe à l'opposé de la voie.

II.1 - La distance par rapport aux limites du fond de parcelle, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite, doit être au moins égale aux $\frac{2}{3}$ de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 6 m ou 4 m pour une construction à rez de chaussée, ne dépassant pas 3 m à l'égout de toiture.

- Ce retrait n'est pas obligatoire pour les constructions à usage d'activité économique, les bâtiments annexes, les extensions d'habitations existantes qui peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle. Pour les équipements publics visés à l'article **UD9-II.1**, il n'est pas fixé de distance minimum vis à vis des limites de fond de parcelle.

II.2 - Dans le cas d'un terrain inférieur à 15 m de profondeur (ou 20 m si les caractéristiques du bâti environnant le permettent), il peut être autorisé de construire en limite de fond de parcelle sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, à savoir la prise en compte de la hauteur et de l'implantation des bâtiments voisins.



Principe général d'implantation

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois une distance inférieure à 4 m peut être autorisée d'une part en cas d'extension ou de surélévation d'une habitation monofamiliale et d'autre part vis-à-vis des bâtiments annexes.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL

I - DEFINITION

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Toutefois est exclue la projection de saillies ponctuelles telles que balcons non filants, marquises, débords de toiture ainsi que le sous-sol des constructions.

II- EMPRISE AU SOL

II.1 - Règle générale

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 66 % de la superficie du terrain sauf pour les équipements publics dont l'emprise au sol peut atteindre 100 %.

Par équipements publics, on entend viser les services publics, les équipements sociaux, sanitaires, sportifs, scolaires et universitaires.

II.2 - Possibilités de dépassement de l'emprise au sol

- 20 m² d'emprise supplémentaire sont autorisés en cas d'extension pour amélioration de l'habitabilité au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage, quelle que soit l'emprise au sol existante.

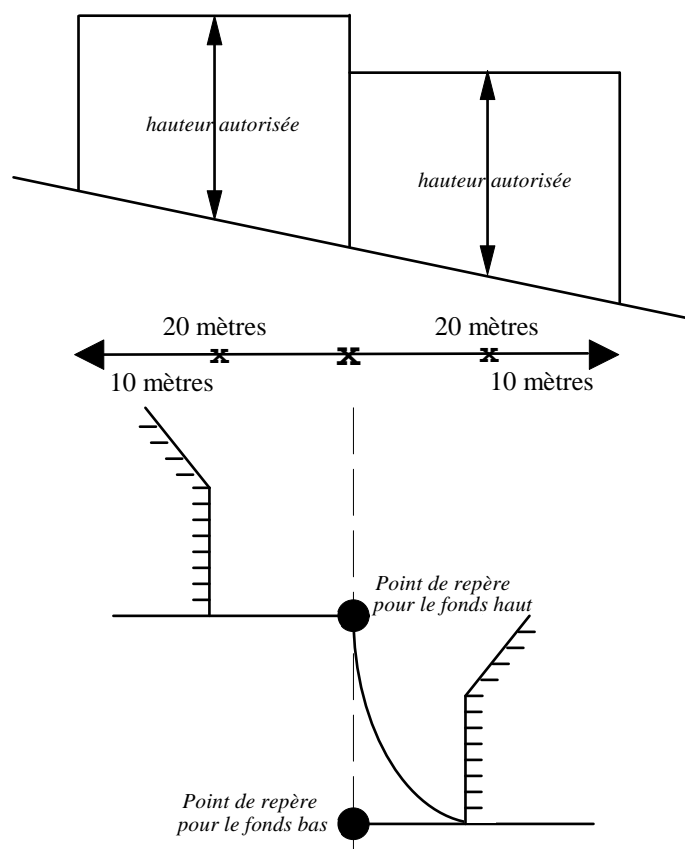
- Lorsqu'une activité économique occupe au moins les deux tiers du rez de chaussée d'un immeuble, ce rez de chaussée peut couvrir 100 % de la superficie du terrain. Au dessus du rez de chaussée, l'emprise des constructions doit respecter la règle générale énoncée au II.1.

- L'emprise au sol n'est pas limitée dans une profondeur de 20 m à partir de l'alignement de voirie, le long des rues Lamartine et Georges Courteline.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I - DEFINITION DE LA HAUTEUR

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, etc.).
- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- Elle est calculée à l'égout de toiture.
- Sur les terrains en pente la hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la parcelle. Si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en sections nivelées de 20 m dans le sens de la plus grande pente. La hauteur sera mesurée à partir de leur point médian.



II - HAUTEURS ABSOLUES

Les hauteurs maximum des constructions sont reportées sur des documents graphiques annexés au POS.

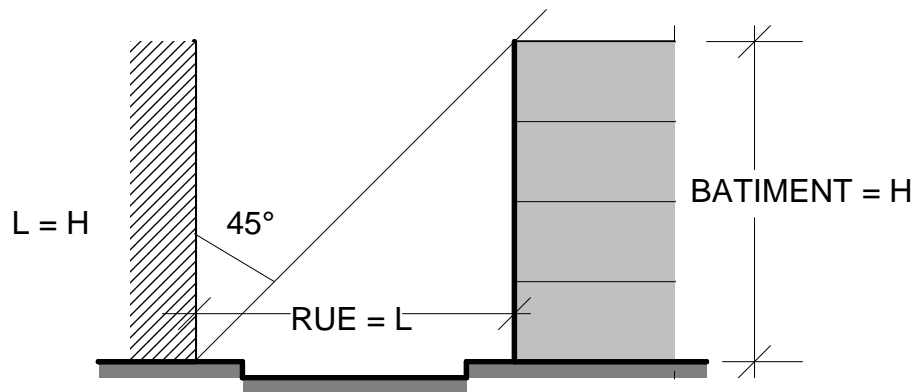
Elles ne s'appliquent pas aux immeubles dont les façades sont mentionnées aux documents graphiques comme étant à conserver (cf UD11 - II.7).

III - HAUTEURS RELATIVES

III.1 - Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé pour une voie, alignement...), la

distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Toutefois, cette règle ne s'applique pas si elle ne permet pas une bonne intégration avec les bâtiments existants. Dans ce cas la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas dépasser la hauteur des immeubles voisins les plus courants tout en respectant la hauteur maximale fixée aux plans des hauteurs.

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

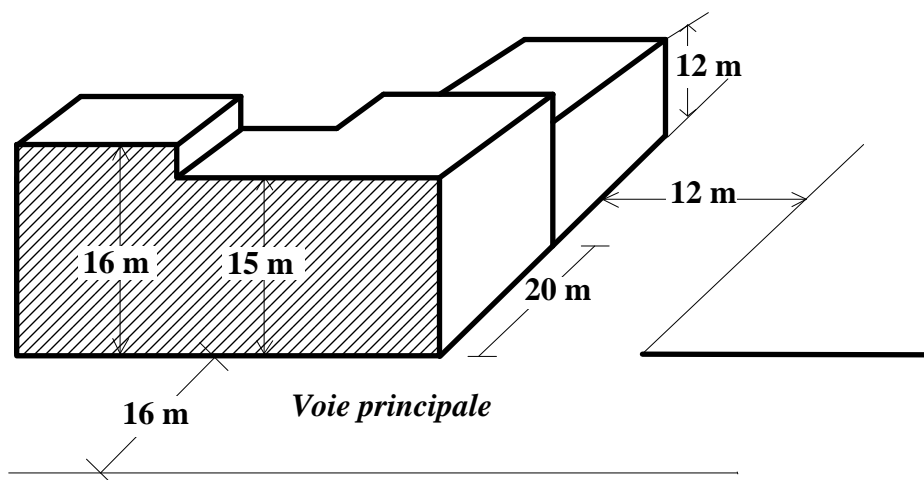


III.2 - Hauteur des constructions autorisées au-delà d'une profondeur de 15 ou 20 m à partir de l'alignement

- Pour les constructions admises en limites parcellaires (activités économiques, bâtiments annexes ou extensions d'habitations existantes), la hauteur ne peut excéder 3 m à l'égout de toiture (3,50 m pour les activités économiques) et 5 m au faîtage (cf. croquis à l'annexe n° 8).
- Pour les équipements publics visés à l'article **UD9-II.1**, les normes indiquées ci-dessus peuvent être dépassées, sans toutefois excéder la hauteur maximale autorisée dans le plan des hauteurs.

IV - HAUTEURS DES RETOURS DE CONSTRUCTIONS SUR VOIE ADJACENTE

La hauteur de construction est calculée conformément au plan des hauteurs maximales et dans le respect des prospectifs sur la voie adjacente la moins large avec une tolérance de 3 m. La hauteur ainsi déterminée peut être maintenue sur une longueur de façade de 20 m dans la voie adjacente (cf croquis ci-dessous). Cette hauteur doit, en outre, tenir compte de l'environnement (hauteur des bâtiments voisins).



Dans le cas où la rue adjacente a une emprise inférieure ou égale à 3 m, cette tolérance peut être augmentée si l'environnement s'y prête mais uniquement sur une longueur de façade de 12m dans la voie adjacente.

V - CONSTRUCTION AU-DESSUS DU PLAFOND DES HAUTEURS

Au dessus des hauteurs de façades autorisées, le volume des constructions doit s'inscrire dans un gabarit à 45° à partir de l'égout de toiture (exceptées les saillies des lucarnes) et il ne doit comporter qu'un niveau supplémentaire aménageable (sauf duplex).

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR

I - REGLES GENERALES

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans le contexte architectural et urbain du quartier. Dans les secteurs anciens denses elles doivent respecter la continuité des rues tant au niveau de l'alignement, des matériaux, des couleurs et du vocabulaire architectural. Le pastiche est interdit, de même on évitera l'architecture intempestive et provocatrice créant des ruptures brutales mettant en cause l'identité des quartiers.

I.1 - Façades

- Les nouvelles constructions doivent utiliser de préférence les matériaux déjà présents dans les édifices du quartier qui présentent une bonne qualité architecturale. D'une façon générale, les matériaux mis en oeuvre doivent être compatibles avec l'architecture du bâtiment et notamment doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
- La composition des ouvertures et des percements doit être en harmonie avec celle des immeubles voisins tout en tenant compte des particularités de l'architecture contemporaine.
- Les nouvelles constructions, réalisées après une démolition, doivent éviter de découvrir des pignons existants ou de créer des pignons aveugles importants visibles de la rue.

Sont interdits :

- * l'emploi à nu en parement de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés, parpaings de ciment...
- * les bardages des murs extérieurs en bois, en dalles de céramique, et en panneaux industrialisés. Pour ce qui concerne la céramique, les traitements décoratifs de qualité peuvent être autorisés sur des surfaces réduites.
- * les enduits rustiques ou à la tyrolienne sauf sur les constructions où ils sont d'origine.
- * les mouvements artificiels de terre sauf impossibilité technique dûment prouvée ; dans ce cas, ils doivent s'harmoniser avec le terrain naturel.

Dans le cas d'une construction d'un sous-sol surélevé, la liaison entre le rez de chaussée et le terrain naturel doit être traitée avec des éléments architecturaux tels que perron, terrasse...

I.2 - Eléments en saillie

- Les orielles (bow-windows) et les balcons sont autorisés dans la limite des saillies ainsi que des largeurs autorisées par le règlement de voirie et sous réserve d'un traitement architectural de qualité (exemple : balcon en serrurerie...)

Les éléments de garde-corps des balcons en verre teinté ou réfléchissant ou en matière plastique imitant le verre teinté sont interdits.

- Les conduits d'extraction doivent être intégrés dans le bâtiment ou à défaut faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.
- Les souches de cheminées doivent être dans la mesure du possible, groupées et implantées en arrière des façades sur rue et perpendiculaires au faîtage.
- Les cages d'ascenseurs doivent être conçues de telle manière que la partie dépassant en toiture ne défigure pas l'aspect de la construction.
- Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public ou doivent se fondre dans leur environnement immédiat.

I.3 - Couvertures

- Les toitures en pente peuvent être imposées dans les secteurs où cette forme de couverture est dominante. Dans ce cas sont autorisées l'ardoise et les couvertures métalliques dont la teinte est similaire à l'ardoise.
- En cas de mise en oeuvre de tuile, il est demandé l'utilisation de petites tuiles plates traditionnelles (45 au m² minimum) ou de matériaux d'aspect similaire.
- Les combles ne pourront abriter qu'un seul niveau aménageable (sauf duplex) pour éviter des effets de toiture importants.
- Les combles seront éclairés par des lucarnes-pignons ; les lucarnes rampantes en petites dimensions (houteaux) sont autorisées.
- Les fenêtres de toit sont autorisées à condition qu'elles soient encastrées (sans saillie).

Sont interdits :

- * les matériaux pour constructions précaires : tôle ondulée, fibrociment...
- * le modèle d'ardoise losangé
- * les matériaux brillants en toiture-terrasse
- * les lucarnes retroussées

II - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX BATIMENTS A CONSERVER

II.1 - Sont repérés aux documents graphiques deux types de bâtiments à conserver soumis à des règles spéciales d'aspect et de volume

- a) Les bâtiments soumis à une protection très forte : à conserver impérativement car présentant un grand intérêt architectural et historique .
- b) Les bâtiments soumis à une protection forte : à conserver du fait de leur intérêt architectural ou parce qu'ils font partie d'un ensemble de constructions présentant une certaine unité de conception architecturale et une certaine unité de volume ; ces bâtiments peuvent être remplacés exceptionnellement si leur état de vétusté le justifie ou en cas de projet d'ensemble cohérent.

Dans le quartier Paul Bert, cette distinction entre deux types de bâtiments à conserver n'existe pas en l'absence d'une étude historique sur le patrimoine. Seuls figurent aux documents graphiques des immeubles dont les façades sont à conserver.

II.2 - Façades

La pierre de taille appareillée sera maintenue apparente et ne sera crépie 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 du bâtiment et la finition sera soit talochée fine plus ou moins grattée, soit brossée.

Sont interdits :

- * l'utilisation des procédés abrasifs de nettoyage
- * l'isolation thermique réalisée par l'extérieur
- * la peinture des maçonneries de pierre ou de brique
- * les enduits au mortier de ciment

II.3 - Menuiseries et ferronneries

Les menuiseries anciennes de qualité et leur serrurerie seront maintenues et restaurées ou complétées conformément au modèle d'origine.

Les menuiseries nouvelles devront reproduire les menuiseries d'origine. Elles seront peintes en teinte claire.

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles d'imposte ...) seront maintenues en place et restaurées. Elles doivent en général être peintes d'un ton foncé.

Les ferronneries neuves devront prendre modèle sur les ferronneries anciennes existantes ou mises en oeuvre sur des édifices de même qualité.

II.4 - Lucarnes

Les lucarnes seront restaurées et construites conformément au style des lucarnes anciennes existantes.

L'adjonction de dispositifs d'éclairage situés dans le plan de la toiture peut être autorisée à condition qu'ils soient encastrés (sans saillie) et de dimensions réduites. Ils s'aligneront dans la mesure du possible avec les axes des baies des façades.

II.5 - Surélévations et extensions

Les surélévations ou les modifications des toitures des immeubles à conserver sont interdites. Toutefois elles pourront être autorisées lorsqu'elles portent sur des parties non visibles de la rue.

Les extensions d'immeubles à conserver sont autorisées à l'arrière dans la limite prévue par les dispositions du règlement.

IV. 6 – Les annexes et les extensions récentes

Les annexes et les extensions récentes d'immeubles protégés doivent dans la mesure du possible être conservées ; toutefois, lorsque leur aspect architectural, leur état de vétusté ou leur fonction ne le justifie pas, elles peuvent être démolies et remplacées dans les limites prévues par les dispositions du présent règlement.

II.7 - Remplacement des immeubles à conserver mentionnés au II.1-b

En cas de démolition exceptionnelle de ces bâtiments, 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 bâtiments doivent être reconstruits à leur alignement initial sauf indications contraires portées aux documents graphiques.

La démolition ne sera pas accordée automatiquement. Il pourra être imposé la réutilisation de tout ou partie du bâtiment existant dans le cadre d'un nouveau projet d'ensemble.

II.8 - Immeubles dont les façades sont mentionnées aux documents graphiques comme étant "à conserver"

Les parties arrière des immeubles peuvent être reconstruites entièrement mais à condition de recréer le volume initial et d'insérer convenablement la construction dans l'environnement.

III - CLOTURES

III.1 - Clôtures sur rues

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

- Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent être maintenues et le cas échéant complétées.

- Les nouvelles clôtures doivent être réalisées soit en maçonnerie pleine soit sous forme de grille en serrurerie peinte de couleur sombre prenant appui sur un muret. Elles devront avoir une hauteur minimum de 2 m et un hauteur maximum de 3,20 m.

Toutefois, dans les secteurs **UD** et **UD_i**, il sera appliqué le règlement de la zone UB.

- Dans le cas de retrait d'implantation de construction autorisé à l'article UD6, une reconstruction de mur de clôture à l'alignement peut être exigée pour assurer la continuité de la rue.

III.2 - Clôtures mitoyennes

La hauteur maximale des clôtures mitoyennes est limitée à 2,50 m. Les matériaux utilisés doivent s'intégrer dans l'environnement.

En cas de plantation, se référer à la liste des essences figurant en annexe n° 5.

III.3 Clôtures provisoires

Sur les terrains qui doivent être clos pour des raisons de salubrité, les clôtures doivent être réalisées conformément aux règlements sanitaires municipal et départemental.

IV - ENSEIGNE - PREENSEIGNE - AFFICHAGE PUBLICITAIRE ET CLOTURES DE CHANTIER

Se reporter aux règlements de voirie et de publicité de la Ville de Tours.

ARTICLE UD12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors de la voie publique le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation, il est exigé un nombre d'emplacements pour le stationnement à raison de 25 m² environ par emplacement, accès compris.

Les places de stationnement doivent avoir une largeur de maille de 2,30 m minimum.

Caractéristiques de la rampe d'accès à un parc de stationnement souterrain :

Elle sont déterminées en fonction de la largeur de la rue et du nombre de places de parking à desservir.

- 0 à 15 places : pas de largeur déterminée sauf contexte urbain particulier (largeur de rue, circulation...)

- 16 à 50 places : largeur déterminée en fonction du contexte urbain (largeur de rue, circulation, mode de stationnement sur la voie publique...) et des dispositifs prévus pour gérer l'entrée et la sortie du parking souterrain.

- au-delà de 50 places : la rampe doit avoir une largeur de 5 m en ligne droite et 5,50 m en courbe.

Dans tous les cas, une plateforme, permettant l'attente d'un véhicule dans de bonnes conditions de sécurité, doit être réalisée sur le domaine privé (5 m de longueur avec une pente maximum de 5 %).

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement :

Lorsque pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, le constructeur ne peut aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, plusieurs possibilités s'offrent successivement à lui :

- 1) Réalisation par le constructeur d'aires de stationnement sur un terrain voisin dans un rayon de 400 m.
- 2) Acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin dans un rayon de 400 m.
- 3) Concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, pour une durée minimale de 15 ans. Ce parc doit être situé dans un rayon de 400 m. (article L.421.3 du Code de l'Urbanisme).
- 4) Participation financière pour non-réalisation d'aires de stationnement conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme et en application de la délibération du Conseil Municipal en vigueur.

Voies piétonnes

Pour les constructions dans les voies piétonnes, seuls les garages particuliers et les parkings collectifs de 10 places maximum peuvent avoir un accès par la rue piétonne. Dans le cas de parking de plus de 10 places, les accès doivent s'effectuer par une voie non piétonne ou bien le constructeur mettra en oeuvre une des possibilités évoquées dans le paragraphe précédent.

NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes données ci-dessous sont des normes minimales. Des places de stationnement supplémentaires peuvent être demandées en fonction de la nature de l'activité, de sa situation géographique et de l'importance de la clientèle ou de la fréquentation des visiteurs qu'elle peut engendrer.

I - NORMES MINIMALES EN MATIERE D'HABITAT

I.1 - Habitation monofamiliale

2 places / pavillon

En cas de transformation d'une habitation existante, le parking ou garage existant doit être maintenu ou remplacé sauf dans les rues piétonnes où il peut être exceptionnellement supprimé.

Dans les lotissements ou les groupements d'habitations, il est exigé des places supplémentaires pour les visiteurs à raison de :

- * 1 place / 5 logements pour les opérations comportant au maximum 15 logements
- * 1 place / 3 logements pour les opérations comportant plus de 15 logements

I.2 - Habitation collective

1 place pour 80 m² de S.H.O.N.(surface hors oeuvre nette) avec une place minimum par logement.

- Cette norme peut être diminuée pour les équipements sociaux d'hébergement ; toutefois le projet doit satisfaire les besoins de stationnement du personnel travaillant sur les lieux.
- Pour les opérations générant au moins 40 places de stationnement, 50 % des places doivent être aménagées au sous-sol ou intégrées dans le bâtiment.
- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu.

I.3 - Création de logements supplémentaires lors de la restauration d'un bâtiment existant

En cas de création de logements supplémentaires, le nombre de places résulte de la différence entre le nombre de places requises pour la construction existante et le nombre de places exigé pour les nouveaux logements. Cette règle s'applique également en cas d'aménagement de logements dans un bâtiment à usage autre que d'habitation.

Exceptionnellement, dans le cas de rues piétonnes, cette règle peut ne pas être appliquée.

I.4 - Structures d'hébergement

* Hôtel :

- 1 place / 3 chambres pour la tranche comprise entre 0 et 100 chambres.
- 1 place / 4 chambres pour la tranche au-delà de 100 chambres.

A partir d'une capacité de 50 chambres, il peut être exigé l'aménagement d'une aire de stationnement pour autocars en dehors du domaine public.

- * Résidence hôtelière : 1 place pour 2 chambres.
- * Foyer d'hébergement : 1 place pour 2 chambres

II - NORMES MINIMALES EN MATIERE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

II.1 - Bureaux

1 place / 40 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette)

- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu.

II.2 - Commerces

Il n'est pas exigé de place de stationnement au -dessous de 100 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

- 1 place / 50 m² pour la S.H.O.N. comprise entre 100 et 200 m²
- 1 place / 20 m² pour la tranche de S.H.O.N. au-delà de 200 m²

Dans le cas d'un centre commercial, chaque commerce est pris en compte individuellement et les entrepôts sont considérés en tant que commerces. Une aire de stationnement pour les véhicules de livraison doit être aménagée en dehors du domaine public.

II.3 - Garages-automobiles et stations-services

Garages-automobiles : 1 place / 20 m² de S.H.O.N.

Les autres locaux sont comptabilisés selon leur affectation (atelier de réparation considéré comme garage...).

II.4 - Restaurants - Bars - Discothèques

Restaurants - Bars : 2 places jusqu'à 100 m² de salle. Au-delà de 100 m², 1 place par 10 m² de salle.

Discothèques : 1 place par 5 m² de salle.

II.5 - Etablissements industriels, artisanaux et entrepôts

- 1 place / 40 m² pour la tranche de S.H.O.N. comprise entre 0 et 400 m².

- Une surface minimum de 30 % de la S.H.O.N. pour la tranche de S.H.O.N. supérieure à 400 m².

Pour les bureaux : 1 place / 40 m² de S.H.O.N.

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part ainsi que des véhicules du personnel d'autre part.

Des places de stationnement supplémentaires peuvent être demandées en fonction de la nature de l'activité et de sa localisation.

- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu.

II.6 - Location de véhicules et auto-écoles

En cas de construction neuve ou d'aménagement dans des locaux existants, il est exigé un nombre suffisant de places de stationnement permettant le fonctionnement normal de l'activité.

II.7 - Changement d'affectation des locaux

En cas d'aménagement ou de transformation de bâtiments existants entraînant transfert ou création d'activités, des places de stationnement peuvent être exigées en fonction de la nature de l'activité, de sa localisation, et de l'importance de la clientèle.

De plus toute création de surface supplémentaire doit être accompagnée de places de stationnement selon les normes définies ci-dessus.

III - NORMES MINIMALES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

III.1 - Hôpitaux - Cliniques - Foyers médicalisés

2 places pour 3 lits

Cette norme peut être modifiée en fonction de la localisation et des modalités de fonctionnement de l'établissement.

- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu.

III.2 - Salles de spectacle et de réunion - Lieux de culte

1 place / 10 places ou 10 m² de salle, sauf pour les bâtiments situés à moins de 400 m d'un parking public en ouvrage ; toutefois dans ce cas des places doivent être prévues pour le personnel travaillant sur les lieux.

- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu.

III.3 - Equipements scolaires

- Ecoles maternelles, primaires, collèges : 1 place / classe.

- Lycées : 2 places / classe.

- Etablissements supérieurs et assimilés : 1 place / 5 étudiants

- Pour les bureaux administratifs, se référer aux normes des bureaux mentionnées au II.1.

- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu.

III.4 - Autres équipements

Il n'est pas fixé de normes pour les autres équipements. Elles seront appréciées en fonction des besoins générés par l'équipement.

ARTICLE UD13 - ESPACES LIBRES, ESPACES BOISES CLASSES ET PLANTATIONS

I - ESPACES LIBRES

Les parcelles ou parties de parcelles libres de toute construction au niveau du sol doivent être convenablement aménagées et entretenues pour ne pas nuire à l'environnement des lieux. En outre, les aires de stationnement et les voiries ne peuvent occuper plus des 2/3 de leur surface.

Pour les constructions ayant une emprise entre 50 et 70 %, les aires de stationnement et les voiries ne peuvent occuper plus des 3/4 de l'espace libre.

Lorsque les activités ou les équipements publics visés à l'article **UD9-II.1 occupent plus de 70 % de la parcelle** et laissent une surface libre de toute construction inférieure à 300m², les aires de stationnement et les voiries peuvent occuper la totalité de l'espace libre. Si l'espace libre de toute construction est supérieur à 300m², les aires de stationnement et les voiries ne peuvent occuper plus des 3/4 de cette surface.

II - ESPACES BOISES CLASSES

Les "espaces boisés classés à conserver" sont représentés sur les documents graphiques par des cercles inscrits à l'intérieur d'un quadrillage. Les bois ou parcs intéressés par cette servitude sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n° 3)

III - PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées, sauf impossibilités techniques dûment justifiées.

III.1 - Plantation sur l'espace libre au niveau du sol

Lors de la réalisation d'une construction, il est planté au moins un "**arbre de haute tige**" :

- pour **4 places de parking** avec la possibilité de regrouper les plantations.
- **pour 100 m²** d'espace non boisé et libre de toute construction, d'aire de stationnement et de voirie.

Lorsque le sous-sol d'une construction occupe la quasi totalité d'une parcelle, il doit être planté **un arbre de moyen développement pour 50 m² d'espace libre**. A cet effet, la dalle doit être recouverte, au niveau de l'arbre, de 80 cm de terre. Une liste des essences de moyen développement est jointe en annexe (n° 5).

III.2 - Plantation des dalles au niveau du premier étage

Les dalles recouvrant les rez-de-chaussée à usage autre que d'habitation et ayant une **surface supérieure ou égale à 300 m²** doivent être convenablement aménagées en espaces verts. Un descriptif détaillé du plan d'aménagement doit être fourni.

Les dalles d'une **surface inférieure à 300 m²** doivent recevoir un traitement minéral ou végétal ou être bordées de bacs à fleurs ou d'arbustes.

III.3 - Plantation pour les lotissements et les opérations groupées

En plus des dispositions précédentes concernant chaque parcelle, pour tout lotissement ou groupement d'habitations **de plus de 20 logements ou de 20 lots, 1/10^{ème} de la superficie** doit être plantée d'arbres "de haute tige" ou aménagée pour un usage collectif par le lotisseur ou le constructeur. Cette superficie doit être commune à tous les lots et la moins morcelée possible.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) est défini à l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n° 4).

Les C.O.S. applicables dans la zone **UD** sont fixés comme suit :

* secteurs **UDa**, **UDa_i** et **UDb** : non fixé

* secteur **UDc** : **1,2**

* secteurs **UD** et **UD_i** : **1**

Toutefois, il n'est pas fixé de COS pour les opérations d'amélioration de l'habitabilité définies à l'article UD9-II.2.

<p style="text-align: center;">ARTICLE UD15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p>

Le dépassement du COS peut être autorisé pour des raisons architecturales jusqu'à concurrence de 40 % du C.O.S. fixé à l'article UB14.

Ce dépassement est assujéti au versement de la participation pour dépassement du COS, conformément aux articles L.332-1 à L.332-5 et R.332-1 à R.332-14 du Code de l'Urbanisme.

L'autorisation de dépassement de COS reste cependant subordonnée aux règles prévues aux articles 1 à 13 du présent règlement.

CHAPITRE V : REGLEMENT APPLICABLE A LA **ZONE UE**

La zone UE est une zone de rénovation, de réhabilitation et de restauration des quartiers anciens à dominante d'habitat. Elle fait l'objet d'un plan de masse.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE **L'UTILISATION DU SOL**

ARTICLE UE0 - CLASSIFICATION DES CONSTRUCTIONS

Sont distingués aux documents graphiques :

- 1- Les immeubles "à conserver et à restaurer" figurés en hachures épaisses ; ils peuvent faire l'objet de constructions adjonctives ou de modifications pour en améliorer l'habitabilité.
- 2- Les immeubles non protégés pouvant être maintenus, améliorés ou remplacés, figurés en hachures fines.
- 3- Les immeubles marqués d'un croisillon. Leur démolition peut être imposée à l'occasion de toute opération publique ou privée pour des motifs de salubrité ou de mise en valeur des bâtiments voisins. Dans ce cas, ils ne peuvent pas faire l'objet de travaux confortatifs visant à améliorer l'état du gros-oeuvre.
- 4- Les immeubles nouveaux réalisés figurés par des hachures en pointillés.
- 5- Les emprises de constructions imposées figurées par un semis de points hexagonaux.
- 6 - Les immeubles en projet approuvé figurés par des petits points.

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - RAPPELS

I.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.

I.4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT ADMISES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article UE2.

III - TOUTEFOIS LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

III.1-a - Les extensions mineures d'installations classées existantes et les nouvelles installations classées indispensables à l'activité urbaine (parking, garages de réparation, chaufferie, etc...) sous réserve que :

- leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage et ne génère pas de nuisances inacceptables.

- leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures et réseaux existants.

III.1-b - Les activités de services et les activités commerciales qui sont installations classées de part les équipements nécessaires à leur fonctionnement.

III.2 - Les abris présentant un caractère d'utilité publique.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - RAPPEL

Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non compatibles avec la vocation normale de la zone et notamment :

II.1 - Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à l'exception de celles prévues à l'article UE1-III.1-a et III.1-b.

II.2 - Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...).

II.3 - Les caravanes, bungalows isolés installés pour plus de trois mois.

II.4 - Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.

II.5 - Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation à l'exception de ceux prévus à l'article UE1-III.2

II.6 - L'édification ou l'agrandissement d'entrepôts sauf ceux prévus en UE1-III.1

II.7 - Les travaux confortatifs sur les immeubles "à démolir" décrits à l'article UE0-3

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

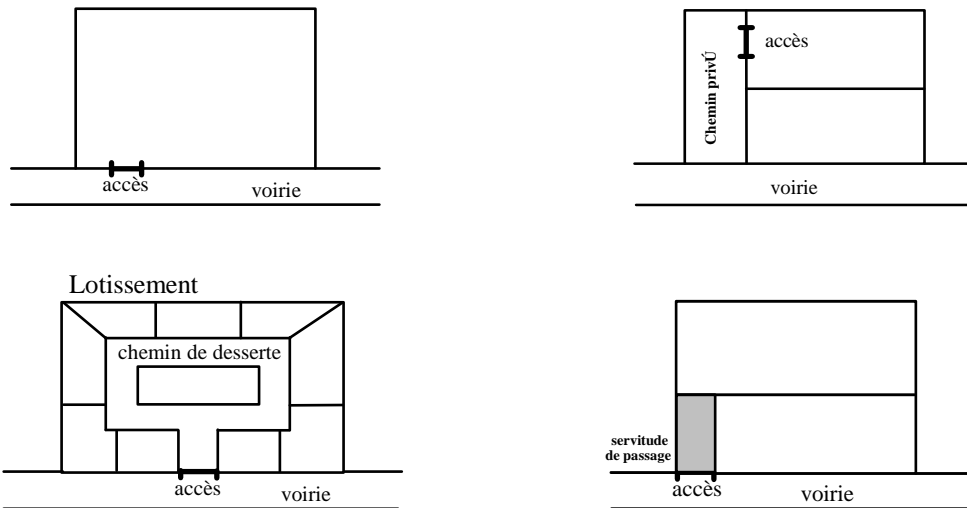
I - CARACTERISTIQUES DES ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie 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

II - ACCES

II.1 - Principe et définition

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
- Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.



II.2 - Accès des véhicules

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.

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

II.3 - La largeur des portails et des passages sous porche doit être au minimum de 3 m. Cette dimension peut être modifiée pour tenir compte du contexte urbain (largeur de la rue, mode de stationnement sur la voie publique...) et de l'importance de l'opération.

III - VOIRIE

III.1 - Voies automobiles

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.
- Les voies en impasse : leur partie terminale doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule (excepté les véhicules de service occasionnels) puisse faire aisément demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile et destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- * largeur minimale de chaussée : 5 m
- * largeur minimale d'emprise : 8 m

III.2 - Voie de desserte interne d'immeuble collectif de plus de 15 logements ou comprenant plus de 15 places de stationnement

La voie devra disposer d'une chaussée de 5 m de largeur au minimum et d'un passage piéton de 1,50 m indépendant ou non de la chaussée.

III.3 - Voirie mixte

Il n'est pas fixé de largeur d'emprise continue sur la totalité du tracé ; toutefois aucun rétrécissement ne peut être inférieur à 6 m.

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau, dans des conditions qui correspondent aux besoins de l'installation ou de la construction.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dès lors qu'un réseau séparatif existe.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe .
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - RESEAUX DIVERS

Les conduits d'électricité, de téléphone, de télédistribution et autres réseaux doivent être ensevelis notamment dans toutes les traversées de voies publiques et pour tout franchissement d'espace entre deux bâtiments.

Toutefois, elles peuvent être exceptionnellement établies par câbles sur les façades non protégées au titre des Monuments Historiques à condition que lesdits câbles soient de la même couleur que les façades les supportant et que leur parcours soit établi dans les parties les moins visibles.

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Elles sont fixées par le plan de masse.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

I - IMMEUBLES A CONSERVER, A RESTAURER ET IMMEUBLES POUVANT ETRE AMELIORES OU REMPLACES

Sauf indications contraires portées au document graphique, l'implantation actuelle des immeubles doit être conservée.

II - CONSTRUCTIONS NEUVES IMPOSEES ET IMMEUBLES EN PROJET APPROUVE

Elles doivent être implantées à l'emplacement fixé au document graphique.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes...) ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances qui vont être définies ci-après.

- **Pour les constructions neuves imposées et les immeubles en projet approuvé**, l'implantation est fixée par le plan masse.

- **Pour les immeubles à conserver, à restaurer et les immeubles pouvant être améliorés ou remplacés**, les adjonctions éventuelles ou les modifications et les nouvelles constructions doivent respecter les dispositions définies aux I et II ci-après.

I - POUR LES LIMITES SEPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

I.1 - Sur une profondeur de 15 m (ou 20 m si les caractéristiques du bâti environnant le permettent) à partir de l'alignement de voirie ou de la limite séparant la propriété de la voie privée ou de toute limite s'y substituant, les constructions peuvent être implantées sur les limites aboutissant aux voies.

- Dans le cas contraire, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

Dans le cas d'une extension à rez de chaussée ou R+1 (6 m maximum à l'égout de toiture) d'une construction existante, aucune distance minimale n'est fixée.

I.2 - Au delà d'une profondeur de 15 m (ou 20 m si les caractéristiques du bâti environnant le permettent), la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale aux 2/3 de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

Ce retrait n'est pas obligatoire pour les constructions à usage d'activité économique, les bâtiments annexes, les extensions d'habitations existantes qui peuvent s'implanter en limites séparatives. Pour les équipements publics visés à l'article **UE9-II.2**, il n'est pas fixé de distance minimum vis à vis des limites séparatives

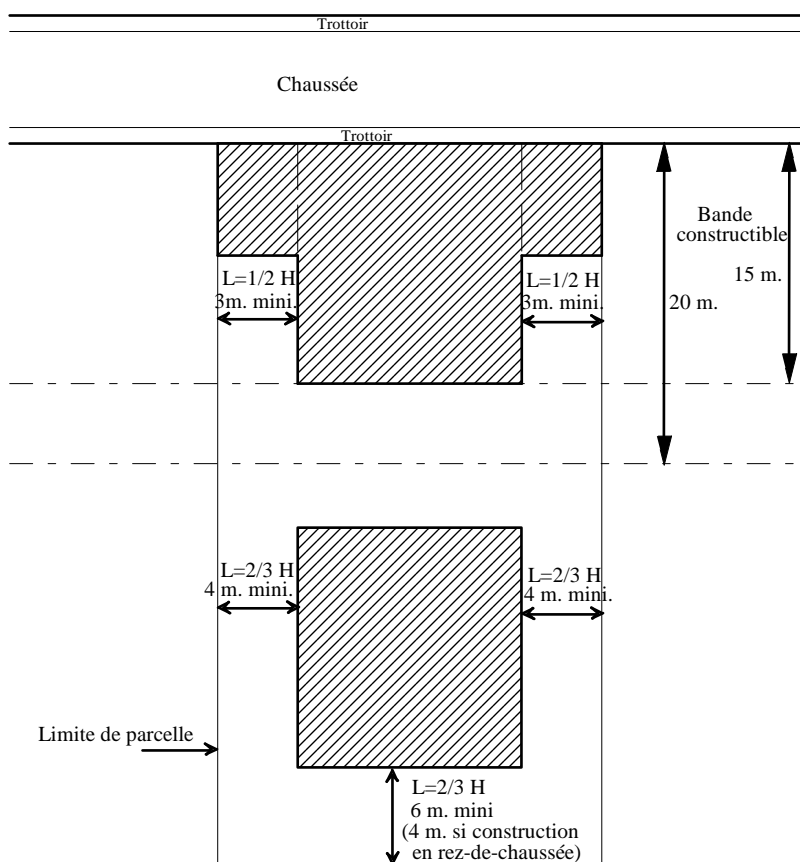
II - POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

Les limites de fond de parcelle sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles sont situées en principe à l'opposé de la voie.

II.1 - La distance par rapport aux limites du fond de parcelle, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite, doit être au moins égale aux $\frac{2}{3}$ de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 6 m ou 4 m pour une construction à rez de chaussée, ne dépassant pas 3 m à l'égout de toiture.

- Ce retrait n'est pas obligatoire pour les constructions à usage d'activité économique, les bâtiments annexes, les extensions d'habitations existantes qui peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle. Pour les équipements publics visés à l'article **UE9-II.2**, il n'est pas fixé de distance minimum vis à vis des limites de fond de parcelle.

II.2 - Dans le cas d'un terrain inférieur à 15 m de profondeur (ou 20 m si les caractéristiques du bâti environnant le permettent), il peut être autorisé de construire en limite de fond de parcelle sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, à savoir la prise en compte de la hauteur et de l'implantation des bâtiments voisins.



Principe général d'implantation

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sauf dispositions contraires prévues par le plan de masse, la distance comptée horizontalement entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois une distance inférieure à 4 m peut être autorisée d'une part en cas d'extension ou de surélévation d'une habitation monofamiliale et d'autre part vis-à-vis des bâtiments annexes.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

I - DEFINITION

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection de saillies ponctuelles telles que balcons non filants, marquises, débords de toiture ainsi que le sous-sol des constructions.

II- EMPRISE AU SOL

II.1 - Immeubles à conserver et à restaurer

L'emprise au sol peut être augmentée ou diminuée dans la limite de 25 % par rapport à l'emprise existante pour des constructions adjonctives ou des modifications qui permettent d'améliorer l'habitabilité.

II.2 - Immeubles pouvant être améliorés ou remplacés

L'emprise au sol peut être augmentée ou diminuée dans la limite de 25 % par rapport à l'emprise existante. Toutefois, une diminution supérieure à 25 % peut être admise pour une meilleure intégration dans l'environnement.

Pour les équipements publics, l'emprise au sol peut atteindre 100 %.

Par équipements publics, on entend viser les services publics, les équipements sociaux, sanitaires, sportifs, scolaires et universitaires.

II.3 - Constructions neuves imposées

L'emprise au sol est imposée par le plan de masse.

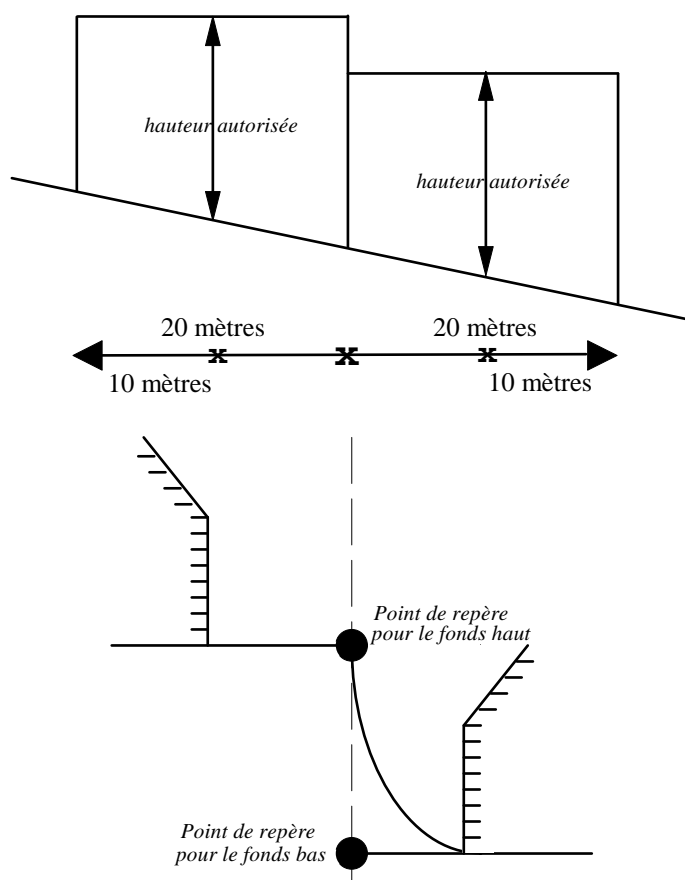
II.4 - Immeubles en projet approuvé

L'emprise au sol maximale est définie par le plan de masse

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I - DEFINITION DE LA HAUTEUR

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- Elle est calculée à l'égout de toiture.
- Sur les terrains en pente la hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la parcelle. Si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en sections nivelées de 20 m dans le sens de la plus grande pente. La hauteur sera mesurée à partir de leur point médian.



II - HAUTEURS ABSOLUES

II.1 - Immeubles à conserver et à restaurer

Sauf indications contraires portées au plan, les immeubles à conserver et à restaurer doivent être maintenus dans leur volume général.

II.2 - Immeubles pouvant être améliorés ou remplacés

Dans le cas d'un remplacement par des constructions neuves, la hauteur maximale des constructions est fixée à **R+3+1 niveau de comble habitable (11,90 m)**, dans la limite du respect des prospects.

II.3 - Constructions neuves imposées et immeubles en projet approuvé

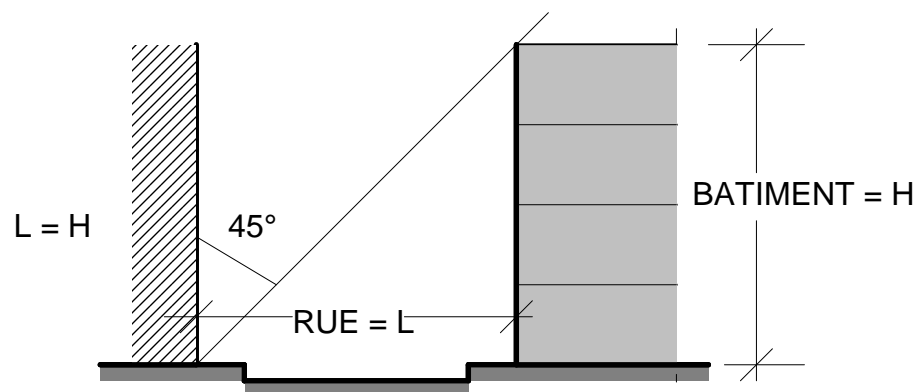
La hauteur des nouveaux bâtiments est fixée par le plan masse.

III - HAUTEURS RELATIVES

III.1 - Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé pour une voie, alignement...), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas si elle ne permet pas une bonne intégration avec les bâtiments existants. Dans ce cas la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas dépasser la hauteur des immeubles voisins les plus courants tout en respectant la hauteur maximale fixée aux plans des hauteurs.

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



III.2 - Hauteur des constructions autorisées au-delà d'une profondeur de 15 ou 20 m à partir de l'alignement

- La hauteur maximale des constructions doit être inférieure d'un niveau par rapport au nombre de niveaux fixé aux plans des hauteurs.

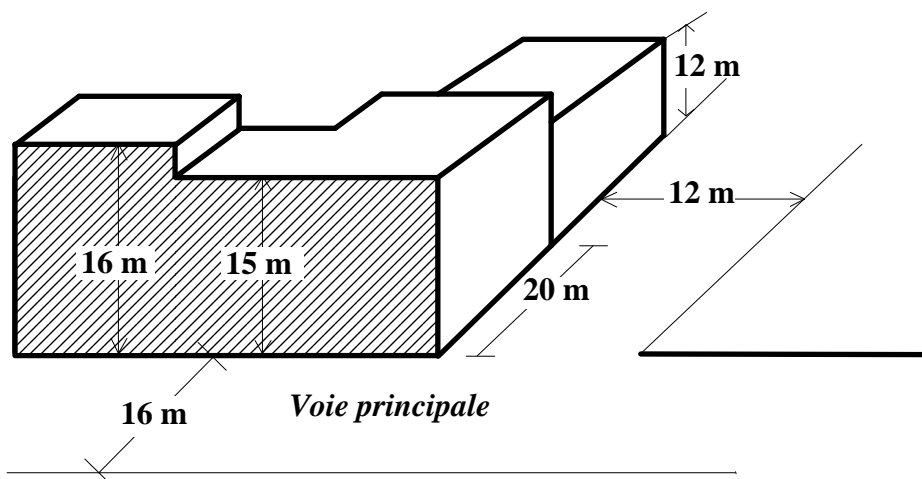
Toutefois un bâtiment peut être construit à la hauteur maximale fixée aux plans des hauteurs si la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire est au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

- Pour les constructions admises en limites parcellaires (activités économiques, bâtiments annexes ou extensions d'habitations existantes), la hauteur ne peut excéder 3 m à l'égout de toiture (3,50 m pour les activités économiques) et 5 m au faîtage (cf. croquis à l'annexe n° 8).

- Pour les équipements publics visés à l'article **UE9-II.2**, les normes indiquées ci-dessus peuvent être dépassées, sans toutefois excéder la hauteur maximale autorisée.

IV - HAUTEURS DES RETOURS DE CONSTRUCTIONS SUR VOIE ADJACENTE

La hauteur de construction est calculée conformément au plan des hauteurs maximales et dans le respect des prospects sur la voie adjacente la moins large avec une tolérance de 3 m. La hauteur ainsi déterminée peut être maintenue sur une longueur de façade de 20 m dans la voie adjacente (cf croquis ci-dessous). Cette hauteur doit en outre tenir compte de l'environnement (hauteur des bâtiments voisins).



ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

I - REGLES GENERALES

Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans le contexte architectural et urbain du quartier. Dans les secteurs de réhabilitation et de restauration, elles doivent respecter la continuité des rues tant au niveau de l'alignement, des matériaux, des couleurs et du vocabulaire architectural.

Le pastiche est interdit, de même on évitera l'architecture intempestive et provocatrice créant des ruptures brutales mettant en cause l'identité des quartiers.

I.1 - Façades

- Les nouvelles constructions doivent utiliser de préférence les matériaux déjà présents dans les édifices du quartier qui présentent une bonne qualité architecturale.

D'une façon générale, les matériaux mis en oeuvre doivent être compatibles avec l'architecture du bâtiment et notamment doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

- La composition des ouvertures et des percements doit être en harmonie avec celle des immeubles voisins tout en tenant compte des particularités de l'architecture contemporaine.

- Les nouvelles constructions, réalisées après une démolition, doivent éviter de découvrir des pignons existants ou de créer des pignons aveugles importants visibles de la rue.

Sont interdits :

- * l'emploi à nu en parement de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés, parpaings de ciment...
- * les bardages des murs extérieurs en bois, en dalles de céramique, et en panneaux industrialisés. Pour ce qui concerne la céramique, les traitements décoratifs de qualité peuvent être autorisés sur des surfaces réduites.
- * les enduits rustiques ou à la tyrolienne sauf sur les constructions où ils sont d'origine.
- * les mouvements artificiels de terre sauf impossibilité technique dûment prouvée ; dans ce cas, ils doivent s'harmoniser avec le terrain naturel

Dans le cas d'une construction d'un sous-sol surélevé, la liaison entre le rez de chaussée et le terrain naturel doit être traitée avec des éléments architecturaux tels que perron, terrasse...

I.2 - Eléments en saillie

- Les orielles (bow-windows) et les balcons sont autorisés dans la limite des saillies ainsi que des largeurs autorisées par le règlement de voirie et sous réserve d'un traitement architectural de qualité (exemple : balcon en serrurerie...)

Les éléments de garde-corps des balcons en verre teinté ou réfléchissant ou en matière plastique imitant le verre teinté sont interdits.

- Les conduits d'extraction doivent être intégrés dans le bâtiment ou à défaut faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.
- Les souches de cheminées doivent être dans la mesure du possible, groupées et implantées en arrière des façades sur rue et perpendiculaires au faîtage.
- Les cages d'ascenseurs doivent être conçues de telle manière que la partie dépassant en toiture ne défigure pas l'aspect de la construction.
- Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public ou doivent se fondre dans leur environnement immédiat.

I.3 - Couvertures

- Les toitures en pente peuvent être imposées dans les secteurs où cette forme de couverture est dominante. Dans ce cas sont autorisées l'ardoise et les couvertures métalliques dont la teinte est similaire à l'ardoise.

- En cas de mise en oeuvre de tuile, il est demandé l'utilisation de petites tuiles plates traditionnelles (45 au m² minimum) ou de matériaux d'aspect similaire.

- Les combles ne pourront abriter qu'un seul niveau aménageable (sauf duplex) pour éviter des effets de toiture importants.

- Les combles seront éclairés par des lucarnes-pignons ; les lucarnes rampantes (houdeaux) en petites dimensions sont autorisées.

- Les fenêtres de toit sont autorisées à condition qu'elles soient encastrées (sans saillie).

- Sont interdits :

- * les matériaux pour constructions précaires : tôle ondulée, fibrociment...
- * le modèle d'ardoise losangé
- * les matériaux brillants en toiture-terrasse
- * les lucarnes retroussées

II - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX BATIMENTS "A CONSERVER ET A RESTAURER"

Les travaux doivent conserver ou rendre aux immeubles leur aspect d'origine. Des constructions adjonctives et des modifications sont autorisées lorsqu'elles ont pour objet d'améliorer l'habitabilité des immeubles et ce dans la limite des dispositions prévues par le règlement.

II.1 - Façades

La pierre de taille appareillée sera maintenue apparente et ne sera crépie 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 du bâtiment et la finition sera soit talochée fine plus ou moins grattée, soit brossée.

Sont interdits :

- * l'utilisation des procédés abrasifs de nettoyage
- * l'isolation thermique réalisée par l'extérieur
- * la peinture des maçonneries de pierre, des crépis ou brique
- * les enduits au mortier de ciment

II.2 - Menuiseries et ferronneries

Les menuiseries anciennes de qualité et leur serrurerie seront maintenues et restaurées ou complétées conformément au modèle d'origine.

Les menuiseries nouvelles devront reproduire les menuiseries d'origine. Elles seront peintes en teinte claire.

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles d'imposte ...) seront maintenues en place et restaurées. Elles doivent en général être peintes d'un ton foncé.

Les ferronneries neuves devront prendre modèle sur les ferronneries anciennes existantes ou mises en oeuvre sur des édifices de même qualité.

II.3 - Couvertures

Les pentes d'origine doivent être respectées. Le matériau utilisé doit être identique à la dominante locale ; les matériaux ayant le même aspect que l'ardoise sont autorisés en fonction de l'environnement et de l'insertion architecturale.

La réutilisation de tuiles d'argile anciennes est autorisée pour les bâtiments actuellement couverts de tuiles.

II.4 - Lucarnes

Les lucarnes seront restaurées et construites conformément au style des lucarnes anciennes existantes.

L'adjonction de dispositifs d'éclairiments situés dans le plan de la toiture peut être autorisée à condition qu'ils soient encastrés (sans saillie) et de dimensions réduites. Ils s'aligneront dans la mesure du possible avec les axes des baies des façades.

III - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX FAÇADES DE COMMERCES

III.1 - Règles générales

- La composition des façades doit s'harmoniser avec le caractère de la rue, respecter l'échelle ainsi que la trame de construction des immeubles.
- Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez de chaussée. Les aménagements sont limités au niveau du plancher haut du rez de chaussée ou au niveau du bandeau appartenant au gros oeuvre, qu'il y a lieu de rétablir s'il a été détérioré. Les parties découvertes par l'aménagement de façade et laissées apparentes doivent être remises en état.

III.2 - Respect des dispositions anciennes

- Avant l'établissement du projet, il y a lieu de s'assurer que des dispositions anciennes intéressantes n'existent pas sous le coffrage ajouté ultérieurement ; si c'est le cas, elles doivent être rétablies.
 - Les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être conservés et remis en valeur. Les motifs ou piliers anciens disparus lors de transformations antérieures doivent être refaits dans le matériau d'origine.
- Dans les immeubles à conserver et à restaurer, les glaces et les cadres de vitrines doivent être placés à 10 cm au minimum en recul du nu du pied-droit sauf exception motivée.

Sont interdits :

- Les éléments cachant la trame et les motifs architecturaux
- Les auvents et marquises à l'exception des auvents faisant partie de la structure initiale de l'immeuble
- L'intégration des portes d'immeubles dans les nouvelles devantures
- Les grandes surfaces en plastique brillant ou métal poli ou glaces réfléchissantes

IV - CLOTURES

IV.1 - Clôtures sur rues

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

- Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent être maintenues et le cas échéant complétées.
- Les nouvelles clôtures doivent être réalisées soit en maçonnerie pleine constituée notamment par de moëllons de Touraine de couleur claire ou par des parpaings recouverts d'un enduit épais soit en mur plein avec un enduit extérieur traité "pierre à vue".

IV.2 - Clôtures mitoyennes

La hauteur maximale des clôtures mitoyennes est limitée à 2,50 m. Les matériaux utilisés doivent s'intégrer dans l'environnement.

En cas de plantation, se référer à la liste des essences figurant en annexe n° 5.

IV.3 - Clôtures provisoires

Sur les terrains qui doivent être clos pour des raisons de salubrité, les clôtures doivent être réalisées conformément aux règlements sanitaires municipal et départemental.

V - ENSEIGNE - PREENSEIGNE - AFFICHAGE PUBLICITAIRE ET CLOTURES DE CHANTIER

Se reporter aux règlements de voirie et de publicité de la Ville de Tours.

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors de la voie publique le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation, il est exigé un nombre d'emplacements pour le stationnement à raison de 25 m² environ par emplacement, accès compris.

Les places de stationnement doivent avoir une largeur de maille de 2,30 m minimum.

Caractéristiques de la rampe d'accès à un parc de stationnement souterrain :

Elle sont déterminées en fonction de la largeur de la rue et du nombre de places de parking à desservir.

- 0 à 15 places : pas de largeur déterminée sauf contexte urbain particulier (largeur de rue, circulation...)

- 16 à 50 places : largeur déterminée en fonction du contexte urbain (largeur de rue, circulation, mode de stationnement sur la voie publique...) et des dispositifs prévus pour gérer l'entrée et la sortie du parking souterrain.

-au-delà de 50 places : la rampe doit avoir une largeur de 5 m en ligne droite et 5,50 m en courbe.

Dans tous les cas, une plateforme, permettant l'attente d'un véhicule dans de bonnes conditions de sécurité, doit être réalisée sur le domaine privé (5 m de longueur avec une pente maximum de 5 %).

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement :

Lorsque pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architecturale, le constructeur ne peut aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, plusieurs possibilités s'offrent successivement à lui :

- 1) Réalisation par le constructeur d'aires de stationnement sur un terrain voisin dans un rayon de 400 m.
- 2) Acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin dans un rayon de 400 m.
- 3) Concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, pour une durée minimale de 15 ans. Ce parc doit être situé dans un rayon de 400 m. (article L.421.3 du Code de l'Urbanisme).
- 4) Participation financière pour non-réalisation d'aires de stationnement conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme et en application de la délibération du Conseil Municipal en vigueur.

Voies piétonnes

Pour les constructions dans les voies piétonnes, seuls les garages particuliers et les parkings collectifs de 10 places maximum peuvent avoir un accès par la rue piétonne. Dans le cas de parking de plus de 10 places, les accès doivent s'effectuer par une voie non piétonne ou bien le constructeur mettra en oeuvre une des possibilités évoquées dans le paragraphe précédent.

NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes données ci-dessous sont des normes minimales. Des places de stationnement supplémentaires peuvent être demandées en fonction de la nature de l'activité, de sa situation géographique et de l'importance de la clientèle ou de la fréquentation des visiteurs qu'elle peut engendrer.

I - NORMES MINIMALES EN MATIERE D'HABITAT

I.1 - Habitation monofamiliale

2 places / pavillon

En cas de transformation d'une habitation existante, le parking ou garage existant doit être maintenu ou remplacé sauf dans les rues piétonnes où il peut être exceptionnellement supprimé.

Dans les lotissements ou les groupements d'habitations, il est exigé des places supplémentaires pour les visiteurs à raison de :

- * 1 place / 5 logements pour les opérations comportant au maximum 15 logements
- * 1 place / 3 logements pour les opérations comportant plus de 15 logements

I.2 - Habitation collective

1 place pour 80 m² de S.H.O.N.(surface hors oeuvre nette) avec une place minimum par logement.

- Cette norme peut être diminuée pour les équipements sociaux d'hébergement ; toutefois le projet doit satisfaire les besoins de stationnement du personnel travaillant sur les lieux.
- Pour les opérations générant au moins 40 places de stationnement, 50 % des places doivent être aménagées au sous-sol ou intégrées dans le bâtiment.
- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu.

I.3 - Création de logements supplémentaires lors de la restauration d'un bâtiment existant

En cas de création de logements supplémentaires, le nombre de places résulte de la différence entre le nombre de places requises pour la construction existante et le nombre de places exigé pour les nouveaux logements. Cette règle s'applique également en cas d'aménagement de logements dans un bâtiment à usage autre que d'habitation.

Exceptionnellement, dans le cas de rues piétonnes, cette règle peut ne pas être appliquée.

I.4 - Structures d'hébergement

* Hôtel :

- 1 place / 3 chambres pour la tranche comprise entre 0 et 100 chambres.
- 1 place / 4 chambres pour la tranche au-delà de 100 chambres.

A partir d'une capacité de 50 chambres, il peut être exigé l'aménagement d'une aire de stationnement pour autocars en dehors du domaine public.

* Résidence hôtelière : 1 place pour 2 chambres.

* Foyer d'hébergement : 1 place pour 2 chambres

II - NORMES MINIMALES EN MATIERE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

II.1 - Bureaux

1 place / 40 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette)

- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu.

II.2 - Commerces

Il n'est pas exigé de place de stationnement au -dessous de 100 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

- 1 place / 50 m² pour la S.H.O.N. comprise entre 100 et 200 m²

- 1 place / 20 m² pour la tranche de S.H.O.N. au-delà de 200 m²

Dans le cas d'un centre commercial, chaque commerce est pris en compte individuellement et les entrepôts sont considérés en tant que commerces. Une aire de stationnement pour les véhicules de livraison doit être aménagée en dehors du domaine public.

II.3 - Garages-automobiles et stations-services

Garages-automobiles : 1 place / 20 m² de S.H.O.N.

Les autres locaux sont comptabilisés selon leur affectation (atelier de réparation considéré comme garage...).

II.4 - Restaurants - Bars - Discothèques

Restaurants - Bars : 2 places jusqu'à 100 m² de salle. Au-delà de 100 m², 1 place par 10 m² de salle.

Discothèques : 1 place par 5 m² de salle.

II.5 - Etablissements industriels, artisanaux et entrepôts

- 1 place / 40 m² pour la tranche de S.H.O.N. comprise entre 0 et 400 m².

- Une surface minimum de 30 % de la S.H.O.N. pour la tranche de S.H.O.N. supérieure à 400 m².

Pour les bureaux : 1 place / 40 m² de S.H.O.N.

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part ainsi que des véhicules du personnel d'autre part.

Des places de stationnement supplémentaires peuvent être demandées en fonction de la nature de l'activité et de sa localisation.

- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu.

II.6 - Location de véhicules et auto-écoles

En cas de construction neuve ou d'aménagement dans des locaux existants, il est exigé un nombre suffisant de places de stationnement permettant le fonctionnement normal de l'activité.

II.7 - Changement d'affectation des locaux

En cas d'aménagement ou de transformation de bâtiments existants entraînant transfert ou création d'activités, des places de stationnement peuvent être exigées en fonction de la nature de l'activité, de sa localisation, et de l'importance de la clientèle.

De plus toute création de surface supplémentaire doit être accompagnée de places de stationnement selon les normes définies ci-dessus.

III - NORMES MINIMALES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

III.1 - Hôpitaux - Cliniques - Foyers médicalisés

2 places pour 3 lits

Cette norme peut être modifiée en fonction de la localisation et des modalités de fonctionnement de l'établissement.

- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu.

III.2 - Salles de spectacle et de réunion - Lieux de culte

1 place / 10 places ou 10 m² de salle, sauf pour les bâtiments situés à moins de 400 m d'un parking public en ouvrage ; toutefois dans ce cas des places doivent être prévues pour le personnel travaillant sur les lieux.

- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu.

III.3 - Equipements scolaires

- Ecoles maternelles, primaires, collèges : 1 place / classe.

- Lycées : 2 places / classe.

- Etablissements supérieurs et assimilés : 1 place / 5 étudiants

- Pour les bureaux administratifs, se référer aux normes des bureaux mentionnées au II.1.

- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu.

III.4 - Autres équipements

Il n'est pas fixé de normes pour les autres équipements. Elles seront appréciées en fonction des besoins générés par l'équipement.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES, ESPACES BOISES CLASSES ET PLANTATIONS

I - ESPACES LIBRES

Les parcelles ou parties de parcelles libres de toute construction au niveau du sol doivent être convenablement aménagées et entretenues pour ne pas nuire à l'environnement des lieux. En outre, les aires de stationnement et les voiries ne peuvent occuper plus des 2/3 de leur surface.

Pour les constructions ayant une emprise entre 50 et 70 %, les aires de stationnement et les voiries ne peuvent occuper plus des 3/4 de l'espace libre.

Lorsque les activités ou les équipements publics visés à l'article **UE9-II.2 occupent plus de 70 % de la parcelle** et laissent une surface libre de toute construction inférieure à 300m², les aires de stationnement et les voiries peuvent occuper la totalité de l'espace libre. Si l'espace libre de toute construction est supérieur à 300m², les aires de stationnement et les voiries ne peuvent occuper plus des 3/4 de cette surface.

II - ESPACES BOISES CLASSES

Les "espaces boisés classés à conserver" sont représentés sur les documents graphiques par des cercles inscrits à l'intérieur d'un quadrillage. Les bois ou parcs intéressés par cette servitude sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n° 3)

III - PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées, sauf impossibilités techniques dûment justifiées.

III.1 - Plantation sur l'espace libre au niveau du sol

Lors de la réalisation d'une construction, il est planté au moins un "**arbre de haute tige**" :

- pour **4 places de parking** avec la possibilité de regrouper les plantations.
- pour **100 m²** d'espace non boisé et libre de toute construction, d'aire de stationnement et de voirie.

Lorsque le sous-sol d'une construction occupe la quasi totalité d'une parcelle, il doit être planté **un arbre de moyen développement pour 50 m² d'espace libre**. A cet effet, la dalle doit être recouverte, au niveau de l'arbre, de 80 cm de terre. Une liste des essences de moyen développement est jointe en annexe (n° 5).

III.2 - Plantation des dalles au niveau du premier étage

Les dalles recouvrant les rez-de-chaussée à usage autre que d'habitation et ayant une **surface supérieure ou égale à 300 m²** doivent être convenablement aménagées en espaces verts. Un descriptif détaillé du plan d'aménagement doit être fourni.

Les dalles d'une **surface inférieure à 300 m²** doivent recevoir un traitement minéral ou végétal ou être bordées de bacs à fleurs ou d'arbustes.

III.3 - Plantation pour les lotissements et les opérations groupées

En plus des dispositions précédentes concernant chaque parcelle, pour tout lotissement ou groupement d'habitations **de plus de 20 logements ou de 20 lots, 1/10^{ème} de la superficie** doit être plantée d'arbres "de haute tige" ou aménagée pour un usage collectif par le lotisseur ou le constructeur. Cette superficie doit être commune à tous les lots et la moins morcelée possible.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES
D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé

**ARTICLE UE15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT
D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

TITRE III

Dispositions applicables aux zones naturelles

☞	<i>Dispositions applicables à la zone</i>	<i>NA</i>
☞	"	<i>INA</i>
☞	"	<i>ND</i>

Chapitre I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NA

La zone NA est une zone d'urbanisation future à usage mixte d'habitat, d'équipement et d'activité.

Elle comporte un sous secteur **NA_i** situé en bordure du Cher classé en zone inondable (secteur construit) d'aléa moyen.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - RAPPELS

I.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.

I-4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

II.1 - L'extension d'habitations existantes limitée à la moitié de la surface construite de ces habitations sauf dans le secteur **NA_i** où elle est limitée à 25 m²

- Les constructions légères à usage agricole.
- L'aménagement ou l'extension d'établissements existants s'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances.
- Les carrières, si leurs exploitations sont destinées à la réalisation d'opérations nécessaires à la collectivité ou si les conditions particulières d'exploitation, de durée et de remise en état des sols ne sont pas incompatibles à terme avec les objectifs du Plan d'Occupation des Sols.
- Les travaux d'infrastructures
- Les installations et constructions liées directement à des équipements d'infrastructure.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les reconstructions de bâtiments après sinistre.

II.2 - Dans le secteur **NA_i**, zone inondable d'aléa moyen :

- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont interdits sauf ceux à usage de parking collectif.

ARTICLE NA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - RAPPEL

Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article NA1- II.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE NA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert d'une alimentation en eau, dans des conditions qui correspondent aux besoins de l'installation ou de la construction.

II - ASSAINISSEMENT

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement conformément aux prescriptions réglementaires et évacuées en tenant compte des textes en vigueur.

III - RESEAUX DIVERS

Lorsque les lignes électriques, téléphoniques ou autres réseaux sont ensevelis, les branchements privés correspondant doivent être obligatoirement ensevelis.

ARTICLE NA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE NA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation automobile.

I - POUR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION DONT L'EMPRISE EST SUPERIEURE OU EGALE A 8 m

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement de voirie (ou à la limite séparant la propriété de la voie privée) ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (marge de recul, emplacement réservé, alignement...) soit à 5 m en retrait de l'alignement de voirie. Toutefois un décrochement de façade de 1 m peut être autorisé.

II - POUR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION DONT L'EMPRISE EST INFERIEURE A 8m

- Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à 4 m, soit à 9 m de l'axe de la voie ; toutefois un décrochement de façade de 1 m peut être autorisé.

III - Exceptionnellement, compte-tenu de l'environnement (implantation des bâtiments de la rue) et des considérations techniques et architecturales, les constructions qui ne respectent pas les dispositions énoncées aux alinéas I et II du présent article peuvent être autorisées.

ARTICLE NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

ARTICLE NA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois une distance inférieure à 4 m peut être autorisée d'une part en cas d'extension ou de surélévation d'une habitation monofamiliale et d'autre part vis-à-vis des bâtiments annexes.

ARTICLE NA9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur NA_j, l'emprise au sol des constructions nouvelles ne doit pas excéder 30 % de la superficie des terrains. Ce plafond peut être dépassé en cas d'extension de constructions existantes dans la limite de :

- 25 m² d'emprise pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes
- 30 % d'augmentation de leur emprise pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de service.

Les extensions sont évaluées en référence à la superficie existante à la date de publication du projet de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation du Val de Tours.

Les surfaces construites au-dessus des plus hautes eaux connues reposant sur des piliers isolés n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol ; toutefois en cas de réalisation de ces surfaces, l'emprise totale des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la superficie des terrains.

Dans le reste de la zone NA, l'emprise au sol des constructions nouvelles n'est pas fixée. L'extension d'habitations existantes est limitée à la moitié de leur surface.

ARTICLE NA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I - DEFINITION DE LA HAUTEUR

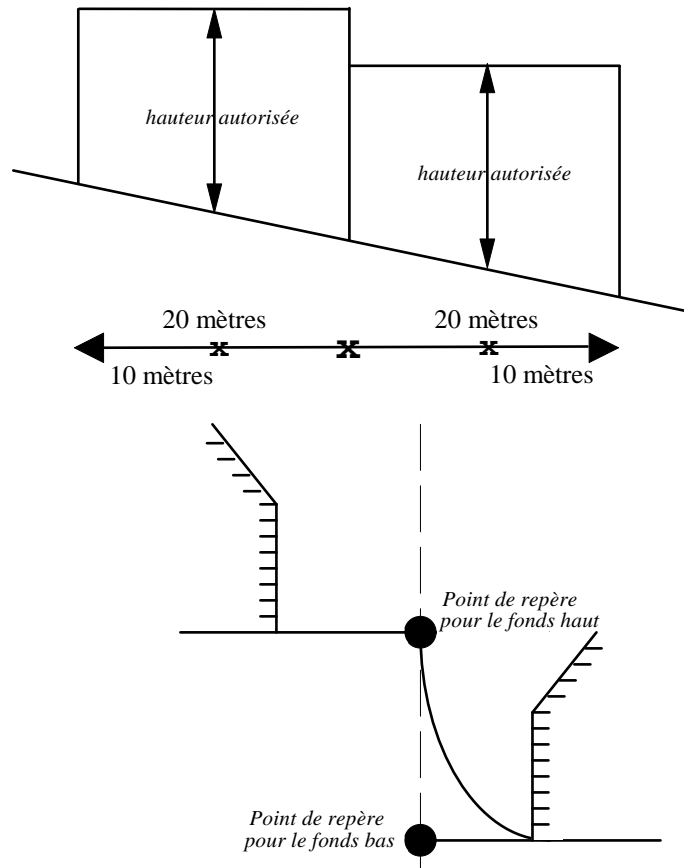
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux disposition techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, etc.).

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Dans le secteur **NA_i**, en cas de construction sur piliers comme prévu à l'article NA9, la hauteur est mesurée à partir du premier niveau de plancher.

- La hauteur des constructions est calculée à l'égout de toiture.

- Sur les terrains en pente la hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la parcelle. Si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en sections nivelées de 20 m dans le sens de la plus grande pente. La hauteur sera mesurée à partir de leur point médian.



II - HAUTEURS ABSOLUES

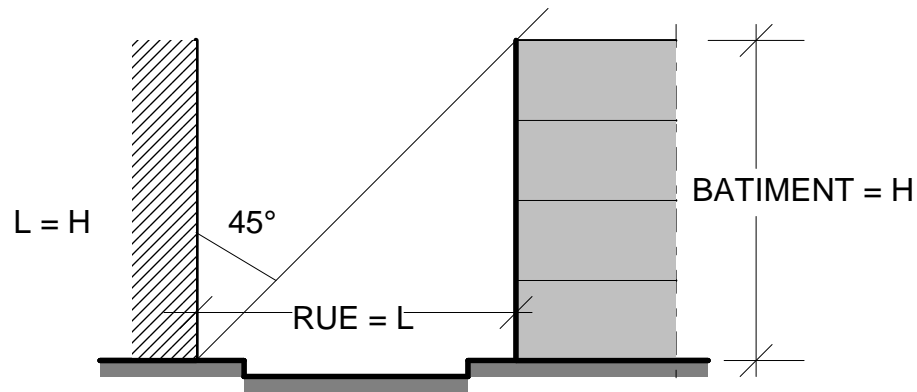
Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les bâtiments servant à l'exploitation agricole sous réserve du respect des marges d'isolement et d'une bonne insertion dans l'environnement.

Pour les autres constructions, la hauteur maximum est fixée à **R+1 (6,50 m)**.

III - HAUTEUR RELATIVE

- Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé pour une voie, alignement...), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas si elle ne permet pas une bonne intégration avec les bâtiments existants. Dans ce cas la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas dépasser la hauteur des immeubles voisins les plus courants tout en respectant la hauteur maximale fixée au II du présent article.



ARTICLE NA11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le cas où une construction est autorisée conformément à l'article NA1, la réglementation applicable est celle de l'article UB11.

ARTICLE NA12 - STATIONNEMENT

Il doit être aménagé sur le terrain des aires de stationnement suffisantes correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation, à raison de 25 m² environ par emplacement, accès compris.

ARTICLE NA13 - ESPACES LIBRES, ESPACES BOISES CLASSES ET PLANTATIONS

I - ESPACES LIBRES

Les parcelles ou parties de parcelles libres de toute construction doivent être convenablement aménagées et entretenues.

II - ESPACES BOISES CLASSES

Les "espaces boisés classés à conserver" sont représentés sur les documents graphiques par des cercles inscrits à l'intérieur d'un quadrillage. Les bois ou parcs intéressés par cette servitude sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n° 3)

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE NA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est défini à l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n°4).

Au niveau de la zone **NA**, il est sans objet sauf pour le secteur **NA_i** où il est fixé à **0,6**.

ARTICLE NA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas prévu de dépassement du COS pour le secteur **NA_i**.

Chapitre II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1NA

La zone 1NA est une zone qui peut être urbanisée dans l'immédiat sous réserve des dispositions définies par le règlement.

Elle comprend deux secteurs :

1NAa_i : Casernes militaires situées à Tours Centre.

1NAc : Secteur d'opération d'ensemble situé de part et d'autre du prolongement de la rue Jean Giraudoux.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - RAPPELS

I.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.

I-4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

II.1 - Dans le secteur 1NAa₁, les constructions et installations à usage militaire, selon les dispositions fixées par le règlement de la zone UA et les prescriptions spécifiques des zones inondables d'aléa faible énoncées à l'article UA1-III.4

II.2 - Dans le secteur 1NAc, les opérations d'ensemble d'au moins 10 lots ou 10 logements ou les opérations s'implantant sur un terrain d'au moins 3500 m² de superficie. Est également autorisé l'extension ou le réaménagement d'habitations existantes limitée à la moitié de la surface construite de ces habitations.

Le secteur 1NAc est régi par le règlement de la zone UB.

ARTICLE 1NA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - RAPPEL

Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article 1NA1- II.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA3 - ACCES ET VOIRIE

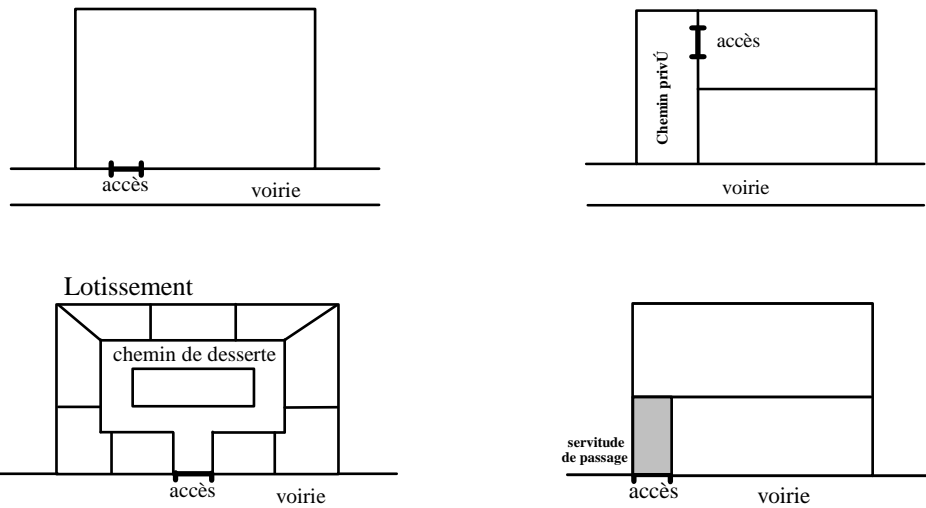
I - CARACTERISTIQUES DES ACCES ET VOIRIE

Les accès et voirie 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.

II - ACCES

II.1 - Principe et définition

- Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
- Est considéré comme accès toute disposition permettant à une unité foncière d'avoir un débouché sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique.



II.2 - Accès des véhicules

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.

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

II.3 - La largeur des portails et des passages sous porche doit être au minimum de 3 m. Cette dimension peut être modifiée pour tenir compte du contexte urbain (largeur de la rue, mode de stationnement sur la voie publique...) et de l'importance de l'opération.

III - VOIRIE

III.1 - Voies automobiles

- Les voies automobiles doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.
- Les voies en impasse : leur partie terminale doit être aménagée de telle sorte que tout véhicule (excepté les véhicules de service occasionnels) puisse faire aisément demi-tour.

- Les nouvelles voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile et destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique doivent avoir les caractéristiques suivantes :

* largeur minimale de chaussée : 5 m

* largeur minimale d'emprise : 8 m

III.2 - Voie de desserte interne d'immeuble collectif de plus de 15 logements ou comprenant plus de 15 places de stationnement

La voie devra disposer d'une chaussée de 5 m de largeur au minimum et d'un passage piéton de 1,50 m indépendamment ou non de la chaussée.

III.3 - Voirie mixte

Il n'est pas fixé de largeur d'emprise continue sur la totalité du tracé ; toutefois aucun rétrécissement ne peut être inférieur à 6 m.

ARTICLE 1NA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau, dans des conditions qui correspondent aux besoins de l'installation ou de la construction.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dès lors qu'un réseau séparatif existe.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe .

- En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - RESEAUX DIVERS

- Lorsque les lignes électriques, téléphoniques ou autres réseaux sont ensevelis, les branchements privés correspondants sont obligatoirement ensevelis.
- En cas d'extension de réseau sur une distance égale ou supérieure à 50 m, les lignes doivent être ensevelies.
- Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, les réseaux doivent être ensevelis.

ARTICLE 1NA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- **Dans le secteur 1NAa_i** : sans objet.

- **Dans le secteur 1NAc**, les opérations d'ensemble doivent s'implanter sur des terrains d'une superficie au moins égale à 3500 m² ou doivent comporter 10 lots ou 10 logements au minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux travaux d'extension ou de réaménagement (modification de façade, réfection, changement de destination...) de constructions existantes.

ARTICLE 1NA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation automobile.

I - DANS LE SECTEUR 1NAa_i

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou à la limite séparant la propriété de la voie privée) ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (marge de recul, emplacement réservé, alignement...).

- Toutefois un retrait partiel de façade jusqu'à 2 m peut être autorisé dans la mesure où le raccordement aux immeubles mitoyens est convenablement traité.

- Exceptionnellement, compte-tenu de l'environnement et des considérations techniques et architecturales, les constructions qui ne respectent pas les dispositions énoncées précédemment peuvent être autorisées (exemple dans le cas où les bâtiments voisins sont implantés en retrait de l'alignement).

II - DANS LE SECTEUR 1NAc

II.1 - Pour les voies ouvertes à la circulation dont l'emprise est supérieure ou égale à 8m

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement de voirie (ou à la limite séparant la propriété de la voie privée) ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (marge de recul, emplacement réservé, alignement...) soit à 5 m en retrait de l'alignement de voirie. Toutefois un décrochement de façade de 1 m peut être autorisé.

II.2 - Pour les voies ouvertes à la circulation dont l'emprise est inférieure à 8m

- Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à 4 m, soit à 9 m de l'axe de la voie ; toutefois un décrochement de façade de 1 m peut être autorisé.

- Exceptionnellement, compte-tenu de l'environnement (implantation des bâtiments de la rue) et des considérations techniques et architecturales, les constructions qui ne respectent pas les dispositions énoncées précédemment peuvent être autorisées.

<p style="text-align: center;">ARTICLE 1NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>

Les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes...) ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances qui vont être définies ci-après.

I - POUR LES LIMITES SEPARATIVES ABOUTISSANT AUX VOIES

I.1 - Sur une profondeur de 15 m (ou 20 m si les caractéristiques du bâti environnant le permettent) à partir de l'alignement de voirie ou de la limite séparant la propriété de la voie privée ou de toute limite s'y substituant, les constructions peuvent être implantées sur les limites aboutissant aux voies.

- Dans le cas contraire, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

Dans le cas d'une extension à rez de chaussée ou R+1 (6 m maximum à l'égout de toiture) d'une construction existante, aucune distance minimale n'est fixée.

I.2 - Au delà d'une profondeur de 15 m (ou 20 m si les caractéristiques du bâti environnant le permettent), la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale aux 2/3 de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

Ce retrait n'est pas obligatoire pour les constructions à usage d'activité économique, les bâtiments annexes, les extensions d'habitations existantes et les équipements publics visés à l'article 1 NA9-II.1 qui peuvent s'implanter en limites séparatives.

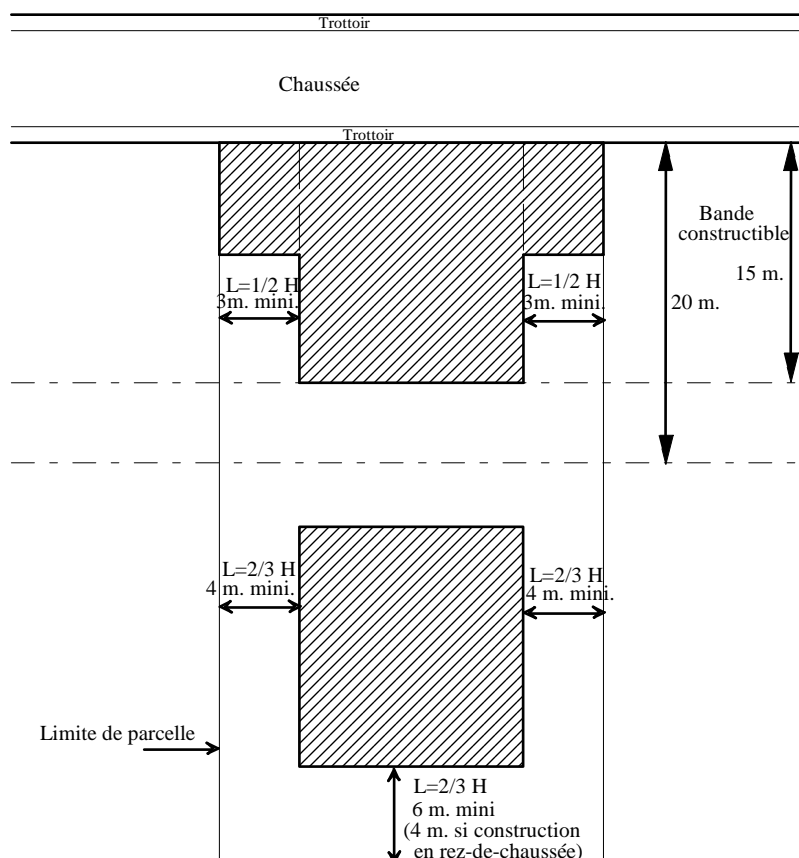
II - POUR LES LIMITES DE FOND DE PARCELLE

Les limites de fond de parcelle sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles sont situées en principe à l'opposé de la voie.

II.1 - La distance par rapport aux limites du fond de parcelle, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite, doit être au moins égale aux 2/3 de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 6 m ou 4 m pour une construction à rez de chaussée, ne dépassant pas 3 m à l'égout de toiture.

- Ce retrait n'est pas obligatoire pour les constructions à usage d'activité économique, les bâtiments annexes, les extensions d'habitations existantes et les équipements publics visés à l'article 1 NA9-II.1 qui peuvent s'implanter en limite de fond de parcelle.

II.2 - Dans le cas d'un terrain inférieur à 15 m de profondeur (ou 20 m si les caractéristiques du bâti environnant le permettent), il peut être autorisé de construire en limite de fond de parcelle sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, à savoir la prise en compte de la hauteur et de l'implantation des bâtiments voisins.



ARTICLE 1NA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Dans le secteur 1NAa_j : sans objet.

- Dans le secteur 1NAc, la distance comptée horizontalement entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois une distance inférieure à 4 m peut être autorisée d'une part en cas d'extension ou de surélévation d'une habitation monofamiliale et d'autre part vis-à-vis des bâtiments annexes.

ARTICLE 1NA9 - EMPRISE AU SOL

I - DEFINITION

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Toutefois est exclue la projection de saillies ponctuelles telles que balcons non filants, marquises, débords de toiture ainsi que le sous-sol des constructions.

II - EMPRISE AU SOL

II.1 - Règle générale

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie des terrains sauf pour les équipements publics dont l'emprise au sol peut atteindre 100 %.

Par équipements publics, on entend viser les services publics, les équipements sociaux, sanitaires, sportifs, scolaires et universitaires.

II.2 - Possibilités de dépassement de l'emprise au sol

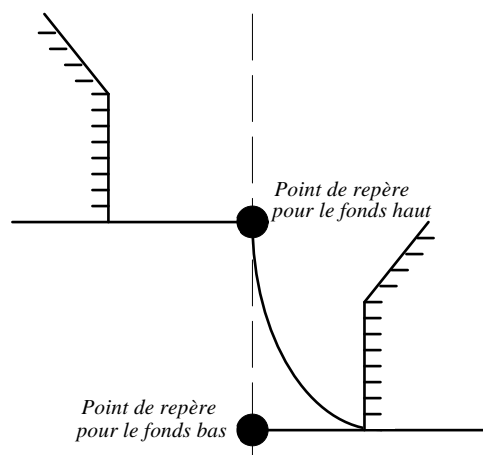
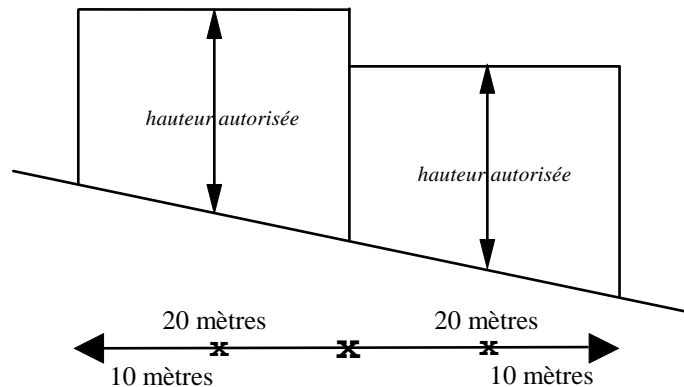
- Lorsqu'une activité économique occupe au moins les deux tiers du rez-de-chaussée d'un immeuble, ce rez-de-chaussée peut couvrir 100 % de la superficie du terrain. Au-dessus du rez-de-chaussée, l'emprise de chaque étage ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

- 20 m² d'emprise supplémentaire sont autorisés en cas d'extension pour amélioration de l'habitabilité au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage, quelle que soit l'emprise au sol existante.

ARTICLE 1NA10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I - DEFINITION DE LA HAUTEUR

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux disposition techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, etc.).
- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- Elle est calculée à l'égout de toiture.
- Sur les terrains en pente la hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la parcelle. Si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en sections nivelées de 20 m dans le sens de la plus grande pente. La hauteur sera mesurée à partir de leur point médian.



II - HAUTEURS ABSOLUES

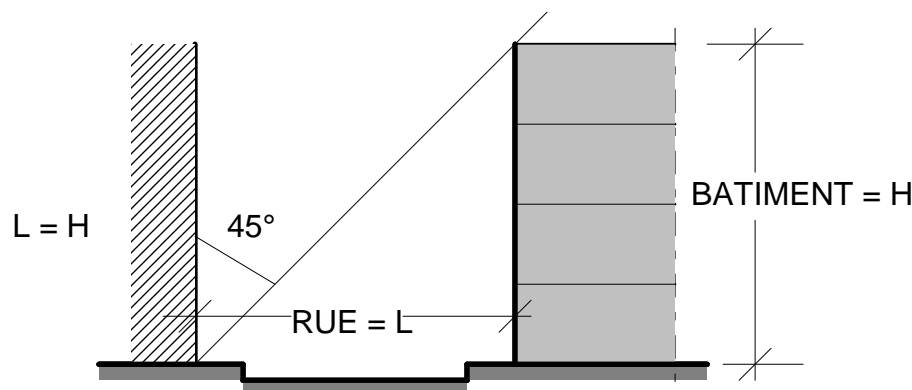
Les hauteurs maximum des constructions sont reportées sur des documents graphiques annexés au POS.

III - HAUTEURS RELATIVES

III.1 - Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé pour une voie, alignement...), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas si elle ne permet pas une bonne intégration avec les bâtiments existants. Dans ce cas la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas dépasser la hauteur des immeubles voisins les plus courants tout en respectant la hauteur maximale fixée aux plans des hauteurs.

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



III.2 - Hauteur des constructions autorisées au-delà d'une profondeur de 15 ou 20 m à partir de l'alignement

- La hauteur maximale des constructions doit être inférieure d'un niveau par rapport au nombre de niveaux fixé aux plans des hauteurs.

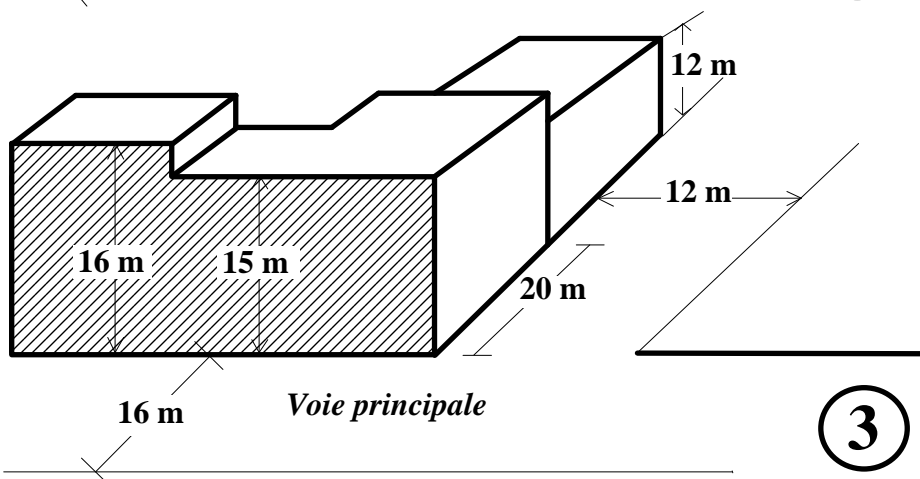
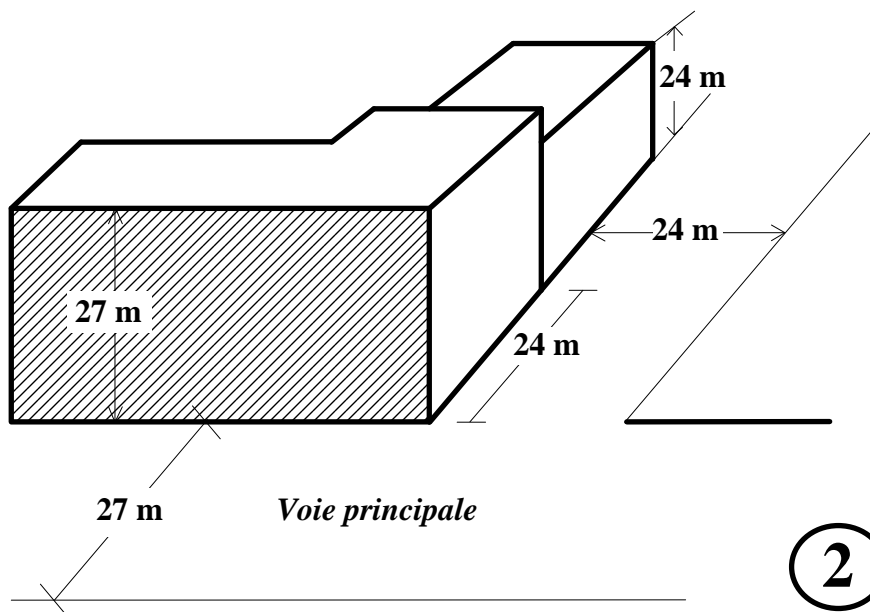
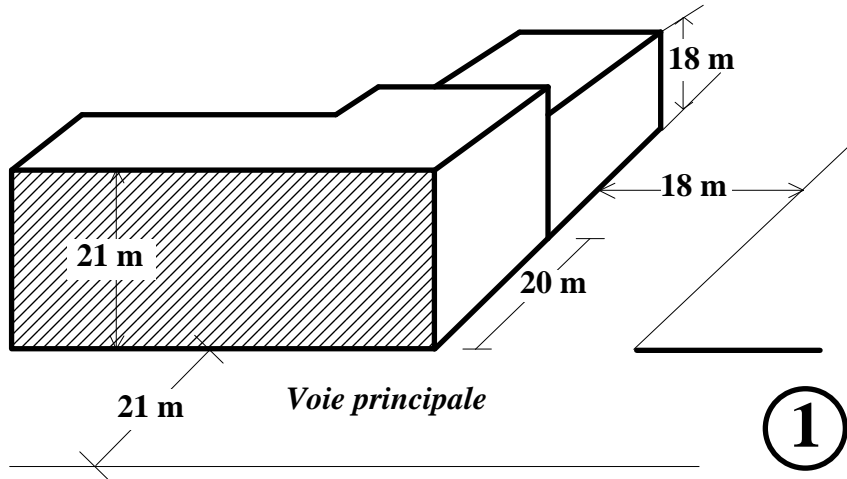
Toutefois un bâtiment peut être construit à la hauteur maximale fixée aux plans des hauteurs si la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire est au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

- Dans le cas de construction autorisée en limite de fond de parcelle sur un terrain inférieur à 15 ou 20 m de profondeur (article 1NA7 II.2), la hauteur maximale autorisée est de R+4 (14,70m).

- Pour les constructions admises en limites parcellaires (activités économiques, bâtiments annexes ou extensions d'habitations existantes), la hauteur ne peut excéder 3 m à l'égout de toiture (3,50 m pour les activités économiques) et 5 m au faîtage (cf. croquis à l'annexe n° 8).

- Pour les équipements publics visés à l'article 1 NA9-II-1 et implantés en limites parcellaires, les normes indiquées ci-dessus peuvent être dépassées

HAUTEURS DES RETOURS DE CONSTRUCTIONS SUR VOIE ADJACENTE



IV - HAUTEURS DES RETOURS DE CONSTRUCTIONS SUR VOIE ADJACENTE

IV.1 - Cas où la largeur de la voie principale (ou espace public, jardin, place...) est égale ou supérieure à 20 m.

La hauteur de construction autorisée sur la voie la plus large peut être maintenue sur la voie adjacente la moins large :

* sur une longueur de façade de 20 m si la voie adjacente est inférieure ou égale à 20 m de largeur (croquis n°1 p 115)

* sur une longueur de façade égale à la largeur de la voie adjacente si cette dernière est supérieure à 20 m (croquis n°2 p 115)

IV.2 - Cas où la largeur de la voie principale (ou espace public, jardin, place...) est égale ou inférieure à 20 m.

La hauteur de construction est calculée conformément au plan des hauteurs maximales et dans le respect des prospects sur la voie adjacente la moins large avec une tolérance de 3 m. La hauteur ainsi déterminée peut être maintenue sur une longueur de façade de 20 m dans la voie adjacente (croquis n°3 p 115)

V - CONSTRUCTION AU-DESSUS DU PLAFOND DES HAUTEURS

Au dessus des hauteurs de façades autorisées, le volume des constructions doit s'inscrire dans un gabarit à 45° à partir de l'égout de toiture (exceptées les saillies des lucarnes) et il ne doit comporter qu'un niveau supplémentaire aménageable (sauf duplex).

ARTICLE 1NA11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le secteur 1NAa_i, la réglementation applicable est celle de l'article UA11.

Dans le secteur 1NAc, la réglementation applicable est celle de l'article UB11.

ARTICLE 1NA12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors de la voie publique le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation, il est exigé un nombre d'emplacements pour le stationnement à raison de 25 m² environ par emplacement, accès compris.

Les places de stationnement doivent avoir une largeur de maille de 2,30 m minimum.

Caractéristiques de la rampe d'accès à un parc de stationnement souterrain :

Elle sont déterminées en fonction de la largeur de la rue et du nombre de places de parking à desservir.

- 0 à 15 places : pas de largeur déterminée sauf contexte urbain particulier (largeur de rue, circulation...)

- 16 à 50 places : largeur déterminée en fonction du contexte urbain (largeur de rue, circulation, mode de stationnement sur la voie publique...) et des dispositifs prévus pour gérer l'entrée et la sortie du parking souterrain.

-au-delà de 50 places : la rampe doit avoir une largeur de 5 m en ligne droite et 5,50 m en courbe.

Dans tous les cas, une plateforme, permettant l'attente d'un véhicule dans de bonnes conditions de sécurité, doit être réalisée sur le domaine privé (5 m de longueur avec une pente maximum de 5 %).

Impossibilité de réaliser des aires de stationnement :

Lorsque pour des raisons d'ordre technique, urbanistique ou architectural, le constructeur ne peut aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération, plusieurs possibilités s'offrent successivement à lui :

- 1) Réalisation par le constructeur d'aires de stationnement sur un terrain voisin dans un rayon de 400 m.
- 2) Acquisition de places de stationnement dans un parc privé voisin dans un rayon de 400 m.
- 3) Concession dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, pour une durée minimale de 15 ans. Ce parc doit être situé dans un rayon de 400 m. (article L.421.3 du Code de l'Urbanisme).
- 4) Participation financière pour non-réalisation d'aires de stationnement conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme et en application de la délibération du Conseil Municipal en vigueur.

NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes données ci-dessous sont des normes minimales. Des places de stationnement supplémentaires peuvent être demandées en fonction de la nature de l'activité, de sa situation géographique et de l'importance de la clientèle ou de la fréquentation des visiteurs qu'elle peut engendrer.

I - NORMES MINIMALES EN MATIERE D'HABITAT

I.1 - Habitation monofamiliale

2 places / pavillon

En cas de transformation d'une habitation existante, le parking ou garage existant doit être maintenu ou remplacé sauf dans les rues piétonnes où il peut être exceptionnellement supprimé.

Dans les lotissements ou les groupements d'habitations, il est exigé des places supplémentaires pour les visiteurs à raison de :

* 1 place / 5 logements pour les opérations comportant au maximum 15 logements

* 1 place / 3 logements pour les opérations comportant plus de 15 logements

I.2 - Habitation collective

1 place pour 80 m² de S.H.O.N.(surface hors oeuvre nette) avec une place minimum par logement.

- Cette norme peut être diminuée pour les équipements sociaux d'hébergement ; toutefois le projet doit satisfaire les besoins de stationnement du personnel travaillant sur les lieux.
- Pour les opérations générant au moins 40 places de stationnement, 50 % des places doivent être aménagées au sous-sol ou intégrées dans le bâtiment.
- Un emplacement pour garer les deux-roues doit être prévu.

I.3 - Création de logements supplémentaires lors de la restauration d'un bâtiment existant

En cas de création de logements supplémentaires, le nombre de places résulte de la différence entre le nombre de places requises pour la construction existante et le nombre de places exigé pour les nouveaux logements. Cette règle s'applique également en cas d'aménagement de logements dans un bâtiment à usage autre que d'habitation.

Exceptionnellement, dans le cas de rues piétonnes, cette règle peut ne pas être appliquée.

I.4 - Structures d'hébergement

* Hôtel :

- 1 place / 3 chambres pour la tranche comprise entre 0 et 100 chambres.
- 1 place / 4 chambres pour la tranche au-delà de 100 chambres.

A partir d'une capacité de 50 chambres, il peut être exigé l'aménagement d'une aire de stationnement pour autocars en dehors du domaine public.

* Résidence hôtelière : 1 place pour 2 chambres.

* Foyer d'hébergement : 1 place pour 2 chambres

II - NORMES MINIMALES EN MATIERE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

II.1 - Bureaux

1 place / 40 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette)

II.2 - Commerces

Il n'est pas exigé de place de stationnement au -dessous de 100 m² de S.H.O.N. (surface hors oeuvre nette).

- 1 place / 50 m² pour la S.H.O.N. comprise entre 100 et 200 m²
- 1 place / 20 m² pour la tranche de S.H.O.N. au-delà de 200 m²

Dans le cas d'un centre commercial, chaque commerce est pris en compte individuellement et les entrepôts sont considérés en tant que commerces. Une aire de stationnement pour les véhicules de livraison doit être aménagée en dehors du domaine public.

II.3 - Garages-automobiles et stations-services

Garages-automobiles : 1 place / 20 m² de S.H.O.N.

Les autres locaux sont comptabilisés selon leur affectation (atelier de réparation considéré comme garage...).

II.4 - Restaurants - Bars - Discothèques

Restaurants - Bars : 2 places jusqu'à 100 m² de salle. Au-delà de 100 m², 1 place par 10 m² de salle.

Discothèques : 1 place par 5 m² de salle.

II.5 - Etablissements industriels, artisanaux et entrepôts

- 1 place / 40 m² pour la tranche de S.H.O.N. comprise entre 0 et 400 m².

- Une surface minimum de 30 % de la S.H.O.N. pour la tranche de S.H.O.N. supérieure à 400 m².

Pour les bureaux : 1 place / 40 m² de S.H.O.N.

Il doit être aménagé sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service d'une part ainsi que des véhicules du personnel d'autre part.

Des places de stationnement supplémentaires peuvent être demandées en fonction de la nature de l'activité et de sa localisation.

II.6 - Location de véhicules et auto-écoles

En cas de construction neuve ou d'aménagement dans des locaux existants, il est exigé un nombre suffisant de places de stationnement permettant le fonctionnement normal de l'activité.

II.7 - Changement d'affectation des locaux

En cas d'aménagement ou de transformation de bâtiments existants entraînant transfert ou création d'activités, des places de stationnement peuvent être exigées en fonction de la nature de l'activité, de sa localisation, et de l'importance de la clientèle.

De plus toute création de surface supplémentaire doit être accompagnée de places de stationnement selon les normes définies ci-dessus.

III - NORMES MINIMALES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

III.1 - Hopitaux - Cliniques - Foyers médicalisés

2 places pour 3 lits

Cette norme peut être modifiée en fonction de la localisation et des modalités de fonctionnement de l'établissement.

III.2 - Salles de spectacle et de réunion - Lieux de culte

1 place / 10 places ou 10 m² de salle, sauf pour les bâtiments situés à moins de 400 m d'un parking public en ouvrage ; toutefois dans ce cas des places doivent être prévues pour le personnel travaillant sur les lieux.

III.3 - Equipements scolaires

- Ecoles maternelles, primaires, collèges : 1 place / classe.
- Lycées : 2 places / classe.
- Etablissements supérieurs et assimilés : 1 place / 5 étudiants
- Pour les bureaux administratifs, se référer aux normes des bureaux mentionnées au II.1.

III.4 - Autres équipements

Il n'est pas fixé de normes pour les autres équipements. Elles sont appréciées en fonction des besoins générés par l'équipement.

ARTICLE 1NA13 - ESPACES LIBRES, ESPACES BOISES CLASSES ET PLANTATIONS
--

I - ESPACES LIBRES

Les parcelles ou parties de parcelles libres de toute construction au niveau du sol doivent être convenablement aménagées et entretenues pour ne pas nuire à l'environnement des lieux. En outre, les aires de stationnement et les voiries ne peuvent occuper plus des 2/3 de leur surface. Pour les constructions ayant une emprise entre 50 et 70 %, les aires de stationnement et les voiries ne peuvent occuper plus des 3/4 de l'espace libre.

Lorsque les activités ou les équipements publics visés à l'article **1 NA9-II.1 occupent plus de 70 % de la parcelle** et laissent une surface libre de toute construction inférieure à 300m², les aires de stationnement et les voiries peuvent occuper la totalité de l'espace libre. Si l'espace libre de toute construction est supérieur à 300m², les aires de stationnement et les voiries ne peuvent occuper plus des 3/4 de cette surface.

II - ESPACES BOISES CLASSES

Les "espaces boisés classés à conserver" sont représentés sur les documents graphiques par des cercles inscrits à l'intérieur d'un quadrillage. Les bois ou parcs intéressés par cette servitude sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n°3)

III - PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées, sauf impossibilités techniques dûment justifiées.

III.1 - Plantation sur l'espace libre au niveau du sol

Lors de la réalisation d'une construction, il est planté au moins un "**arbre de haute tige**" :

- pour **4 places de parking** avec la possibilité de regrouper les plantations.
- pour **100 m²** d'espace non boisé et libre de toute construction, d'aire de stationnement et de voirie.

Lorsque le sous-sol d'une construction occupe la quasi totalité d'une parcelle, il doit être planté **un arbre de moyen développement pour 50 m² d'espace libre**. A cet effet, la dalle doit être recouverte, au niveau de l'arbre, de 80 cm de terre. Une liste des essences de moyen développement est jointe en annexe (n° 5).

III.2 - Plantation des dalles au niveau du premier étage

Les dalles recouvrant les rez-de-chaussée à usage autre que d'habitation et ayant une **surface supérieure ou égale à 300 m²** doivent être convenablement aménagées en espaces verts. Un descriptif détaillé du plan d'aménagement doit être fourni.

Les dalles d'une **surface inférieure à 300 m²** doivent recevoir un traitement minéral ou végétal ou être bordées de bacs à fleurs ou d'arbustes.

III.3 - Plantation pour les lotissements et les opérations groupées

En plus des dispositions précédentes concernant chaque parcelle, pour tout lotissement ou groupement d'habitations **de plus de 20 logements ou de 20 lots, 1/10ème de la superficie** doit être plantée d'arbres "de haute tige" ou aménagée pour un usage collectif par le lotisseur ou le constructeur. Cette superficie doit être commune à tous les lots et la moins morcelée possible.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES **D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE 1NA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est défini à l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n°4).

Les COS applicables à la zone 1NA sont fixés comme suit :

- dans le secteur **1NAa_j** : le COS n'est pas défini
- dans le secteur **1NAc**, le COS est fixé à **0,8**

Toutefois, il n'est pas fixé de COS pour les opérations d'amélioration de l'habitabilité définies à l'article 1NA9-II.2

ARTICLE 1NA15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du COS peut être autorisé pour des raisons architecturales jusqu'à concurrence de 40 % du C.O.S. fixé à l'article 1NA14.

Ce dépassement est assujéti au versement de la participation pour dépassement du COS, conformément aux articles L.332-1 à L.332-5 et R.332-1 à R.332-14 du Code de l'Urbanisme.

L'autorisation de dépassement de COS reste cependant subordonnée aux règles prévues aux articles 1 à 13 du présent règlement.

Chapitre III : **REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND**

La zone ND est une zone qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites et des paysages ou en raison de l'existence de risques naturels ou de nuisances.

Elle comprend plusieurs secteurs pouvant être répartis en deux groupes.

1 - Les secteurs protégés en raison de la qualité des sites et des paysages naturels

NDc, NDc_i : jardins publics

NDd : sites classés de la Grande Bretèche-Croix Montoire, du Grand Séminaire et de Beauséjour.

Les secteurs dotés de l'indice (i) sont des secteurs inondables d'aléa faible.

2 - Les secteurs protégés en raison de l'existence de risques naturels ou de nuisances

NDa : Base Aérienne située en zone A de bruit

NDb, ND_b_i : Secteur situé en zone C de bruit

NDe : Secteur situé en zone B de bruit

NDf : Aérodrome Civil situé en zones B et C de bruit

NDg et ND_g_i : Zone mitée soumise aux nuisances de bruits liées à la proximité de l'autoroute A10 et de la bretelle de Sainte Radegonde

ND_i : Secteur inondable construit d'aléa faible - site de l'école d'ingénieurs à a Bergeonnerie

ND_x : Zone inondable à préserver de toute urbanisation nouvelle dotée d'un indice allant de 1 à 4 selon la nature des aléas.

ND_x1 : Secteurs de la Bergeonnerie, du Carrefour de l'Alouette et de Rochepinard - aléa faible

ND_x3 : Quartier de la Gloriette - aléa fort

ND_x4 : La Loire et ses îles, le Cher et le Parc Honoré de Balzac - aléa très fort

NDy : Secteur inondable urbanisé d'aléa faible – secteurs de la Roseraie, de l'îlot avenue de Florence, de l'îlot avenue de Vatel.

Les secteurs dotés de l'indice (i) sont des secteurs inondables d'aléa faible.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - RAPPELS

I.1 - L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441.1 et R.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I.2 - Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

I.3 - Les démolitions sont soumises à autorisation prévue à l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme.

I-4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT ADMISES LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS CI-APRES

II.0 - Dans la zone à risques de mouvement de terrain de niveau 1

- Les travaux et installations destinés à réduire les conséquences des risques
- Les travaux d'infrastructure ou d'aménagement publics à condition de ne pas aggraver les risques ou leurs effets
- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des constructions et installations existantes

Dans la zone à risques de mouvement de terrain de niveau 2

- Les occupations et utilisations du sol admises en zone ND et énumérées dans les paragraphes suivants, sous réserve que le pétitionnaire ait pris préalablement les dispositions nécessaires visant à prévenir ou à limiter les conséquences des risques.

II.1 Dans le secteur Ndc (jardins et parcs publics)

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du parc ou du jardin public ainsi que les aménagements d'utilité publique.
- **Dans le secteur inondable d'aléa faible ND_{cj}**, les sous-sols creusés sous le niveau du terrain à condition qu'ils soient à usage d'équipement qui doit être implanté en sous-sol (unité de relèvement des eaux par exemple) ; exceptionnellement des installations techniques (transformateur électrique ...) peuvent être admises en sous-sol pour nécessité d'intégration architecturale.
- **Dans l'ensemble du secteur ND_c**, les constructions sont soumises à la réglementation de la zone voisine (UA à Tours Centre et UB à Tours Nord) sauf en matière de hauteurs pour lesquelles il n'est pas fixé de limite.

II.2 Dans le secteur NDd (site classé)

Les constructions et installations sous réserve de l'accord du Ministère compétent et du respect de la réglementation de la zone UB.

II.3 Dans le secteur NDa (Base Aérienne)

Les constructions et installations liées à l'activité de la Base Aérienne sous réserve que :

- les conditions d'accès et d'assainissement soient compatibles avec l'environnement
- l'insonorisation des constructions soit assurée
 - * 45 db (A) pour les logements et bureaux
 - * 47db (A) pour les locaux de soins et d'enseignement

II.4 - Dans le secteur ND_b (zone C de bruit)

- Les maisons d'habitation individuelle non groupées à condition :
 - * qu'elles soient situées dans un secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par des équipements publics
 - * qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants du secteur concerné.
 - * qu'elles soient insonorisées (isolation exigée : 35 db A)
 - * **dans le secteur ND_b**, elles doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel. Cette obligation pourra ne pas être respectée en cas de nécessité d'intégration dans le bâti environnant, lors de reconstruction de bâtiments sinistrés et en cas d'extension d'habitations existantes.
- Les constructions à usage d'activité si elles sont compatibles avec une utilisation rationnelle des terrains et des infrastructures et si elles n'entraînent pas dans l'immédiat ou à terme l'implantation d'une population permanente.
- Les équipements publics ou collectifs à condition qu'ils soient indispensables aux populations existantes.
- L'extension des constructions existantes limitée à la moitié de la surface construite.
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés dans la limite de 25 % en plus du volume existant
- L'ouverture d'une carrière sous réserve de travaux de remise en état du sol permettant de sauvegarder la qualité des sites et des paysages.
- Les aires d'accueil des gens du voyage
- Les travaux d'infrastructures
- **Dans le secteur ND_b**, les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont autorisés exceptionnellement pour des équipements devant être implantés en sous-sol (unité de relèvement des eaux par exemple) ou des installations techniques à enterrer pour nécessité d'intégration architecturale.

II.5 - Dans le secteur NDe (zone B de bruit)

- Les logements strictement nécessaires à la surveillance des activités admises dans le secteur et sous réserve de leur insonorisation (40 db A).
- L'extension d'habitation existante sous réserve d'insonorisation (40db A) et limitée à la moitié de la surface construite.
- Les constructions légères à usage agricole.
- L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole limitée à la moitié de la surface construite sous réserve que l'intégration, les conditions d'accès et d'assainissement soient compatibles avec l'environnement.
- L'ouverture d'une carrière sous réserve de travaux de remise en état du sol permettant de sauvegarder la qualité des sites et des paysages.
- Les travaux d'infrastructures

- Les équipements publics ou collectifs à condition qu'ils soient indispensables aux populations existantes.
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés dans la limite de 25 % en plus du volume existant

II.6 Dans le secteur NDf (Aérodrome Civil)

Les constructions et installations liées à l'activité de l'Aérodrome Civil sous réserve que :

- * les conditions d'accès et d'assainissement soient compatibles avec l'environnement
- * l'insonorisation des constructions soit assurée
 - * 40 db (A) pour les logements et bureaux
 - * 40 db (A) pour les locaux de soins et d'enseignement

II.7 - Dans le secteur NDg (secteur autour de la bretelle de Sainte Radegonde)

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
 - * qu'elles soient situées dans un secteur d'accueil déjà urbanisé ou qu'elles soient nécessaires à la surveillance des activités admises sur les lieux
 - * qu'elles soient insonorisées (isolation exigée : 35 db A)
 - * **dans le secteur NDg_i**, les constructions à usage d'habitation individuelle doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel. Cette obligation pourra ne pas être respectée en cas de nécessité d'intégration dans le bâti environnant, lors de reconstruction de bâtiments sinistrés et en cas d'extension d'habitations existantes.
- Les constructions et installations à usage d'activité ou d'équipement sous réserve qu'elles ne génèrent pas un flux de circulation important et qu'elles soient compatibles avec les conditions d'accès du secteur.
- L'extension des habitations existantes sous réserve d'insonorisation (35 db A) et limitée à la moitié de la surface construite.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées existantes s'il n'en résulte pas une aggravation des nuisances ou des risques pour la sécurité du voisinage et si l'aspect et le volume s'intègrent dans le milieu environnant.
- Les installations classées soumises à déclaration si des dispositions satisfaisantes d'isolement et de protection sont prises ; les dépôts de matériaux de démolition, déchets de toute nature, véhicules hors d'usage... doivent être masqués par des plantations ou des mouvements de terre et aménagés conformément aux textes en vigueur.
- Les terrains de camping et de stationnement des caravanes.
- L'extension d'établissements liés à l'activité agricole.
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés dans la limite de 25 % en plus du volume existant.
- Les carrières, si leurs exploitations sont destinées à la réalisation d'opérations nécessaires à la collectivité ou si les conditions particulières d'exploitation, de durée et de remise en état des sols sont compatibles à terme avec les objectifs du Plan d'Occupation des Sols.
- Les travaux d'infrastructures.
- **Dans le secteur NDg_i**, les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont autorisés s'ils sont à usage de parking collectif ou de cave ou d'équipement qui doit être implanté en sous-sol (unité de relèvement des eaux par exemple) ; exceptionnellement des installations techniques (transformateur électrique ...) peuvent être admises en sous-sol pour nécessité d'intégration architecturale.

II.8 - Dans le secteur NDj (la Bergeonnerie)

- Les équipements publics d'intérêt général, et les extensions d'équipements existants.
- Les logements strictement nécessaires à la surveillance des activités admises dans le secteur à condition qu'ils comportent un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au dessus du niveau du terrain naturel ; cette obligation pourra ne pas être respectée en cas de nécessité d'intégration dans le bâti environnant.
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés et les extensions des habitations existantes sans obligation de surélévation du rez-de-chaussée.
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel s'ils sont à usage de parking collectif ou de cave ou d'équipement qui doit être implanté en sous-sol (unité de relèvement des eaux par exemple) ; exceptionnellement des installations techniques (transformateur électrique ...) peuvent être admises en sous-sol pour nécessité d'intégration architecturale.

II.9 - Dans les secteurs ND_x

Dans l'ensemble des secteurs ND_x, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter la vocation de champ d'expansion des crues des sites concernés.

Secteur ND_{x1} (la Bergeonnerie - Carrefour de l'Alouette - Rochepinard)

1 - Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes régulièrement autorisées notamment les aménagements intérieurs, les traitements et modifications de façades, la réfection des toitures.

2 - Les installations nécessaires au fonctionnement des terrains destinés au camping-caravanage et aux aires de passage ou d'accueil des gens du voyage.

3 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne pourraient être implantées en d'autre lieux.

4 - Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.

5 - Les clôtures ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur ; cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou protection intérieurs aux propriétés.

6 - Les abris de jardins isolés ou au sein de jardins familiaux, d'une superficie inférieure à 6 m².

7 - La surélévation ou l'extension des constructions existantes, régulièrement autorisées, dans la limite des plafonds suivants :

* 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et 50 m² avec leurs annexes

* 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les constructions à usage d'activité ou d'équipement n'ayant pas vocation d'hébergement.

Les constructions sont évaluées en référence à la superficie existante à la date du 21 novembre 1996 (date d'approbation du PIG).

8 - Les constructions et installations sportives, de loisirs ou de tourisme, non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, les activités commerciales qui leur sont directement associées ainsi que le logement de gardien nécessaire à leur fonctionnement. Dans ce cas, le logement comportera un rez-de-chaussée situé à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues.

9 - Les reconstructions de bâtiments sinistrés régulièrement autorisés pour des causes autres que l'inondation.

10 - Les aménagements divers et les aires de stationnement non susceptibles d'avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues

11 - Les châssis et les serres démontables exemptés de permis de construire

12 - Les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables...) ; celles-ci peuvent accueillir des activités commerciales liées à des activités de loisirs ou de tourisme, à l'exclusion de l'hébergement

13 - Les travaux d'infrastructure publique, leurs équipements et les remblaiements indispensables, à condition que le parti retenu, parmi les différentes solutions techniques envisageables, assure le meilleur équilibre entre les enjeux hydrauliques, économiques et environnementaux et que toutes les mesures soient prises pour ne pas aggraver les aléas et les risques.

Secteur ND_x3 (La Gloriette)

1 - Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes régulièrement autorisées notamment les aménagements intérieurs, les traitements et modifications de façades, la réfection des toitures.

2 - Les installations nécessaires au fonctionnement des terrains de sports ou de loisirs et ceux destinés au camping-caravanage et aux aires de passage des gens du voyage.

3 - Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics.

4 - Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.

5 - Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,00 m ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur ; exceptionnellement, pour des raisons de sécurité, des clôtures d'une hauteur maximale de 2,50 m peuvent être autorisées.

6 - Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et les abris de jardins sous réserve qu'ils ne soient pas situés dans les endroits à très fort courant et qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente. Leur emprise au sol, à l'exception des serres, ne devra pas dépasser 10 % de la superficie du terrain.

7 - La transformation à destination autre que d'habitation ou l'extension des constructions existantes, régulièrement autorisées, dans la limite des plafonds suivants :

* 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

* 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les constructions à usage d'activité ou d'équipement n'ayant pas vocation d'hébergement.

Les extensions sont évaluées en référence à la superficie existante à la date de publication du projet de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation du Val de Tours.

8 - Les équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme, non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, ainsi que le logement de gardien nécessaire à leur fonctionnement. Dans ce cas, le logement comportera un rez-de-chaussée situé à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Le cas échéant, les constructions autorisées (sanitaires, locaux d'accueil, logement de gardien) pourront être implantées sur des modelés de terrain ; ceux-ci devront avoir une incidence négligeable sur la capacité de stockage des crues.

9 - Les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation.

10 - Les installations techniques nécessaires aux services publics.

Secteur ND_x4 (La Loire et ses îles, Le Cher, Parc Honoré de Balzac)

1 - Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations existantes régulièrement autorisées notamment les aménagements intérieurs, les traitements et modifications de façades, la réfection des toitures.

2 - Les sanitaires nécessaires au fonctionnement des terrains de sports ou de loisirs et ceux destinés au camping-caravanage et aux aires de passage des gens du voyage ; dans les parcs publics, les installations accompagnant les équipements publics sous réserve qu'elles soient situées à proximité d'infrastructures ou ouvrages existants (voie SNCF, digues de bord de fleuve, ponts...)

3 - Les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que : pylones, poste de transformation, station de pompage et de traitement d'eau potable, extensions ou modifications de station d'épuration.

4 - Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.

5 - Les clôtures d'une hauteur maximale de 2,00 m entièrement ajourées ou en cas de nécessité dotées d'un muret dont la hauteur sera réduite au strict minimum (environ 20 cm) ; exceptionnellement, pour des raisons de sécurité, des clôtures d'une hauteur maximale de 2,50 m peuvent être autorisées.

II.10 - Dans les secteurs ND_y

1 - Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans le secteur ND_x1

2 - Les extensions des activités commerciales déjà implantées dans les secteurs limitrophes et dans les conditions définies par les articles suivants ND2 à ND15.

ARTICLE ND2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
--

I - RAPPEL

Les demandes de défrichement sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

II - SONT INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article ND1-II en particulier :

II.1 - Dans les secteurs ND_x1, ND_x3, ND_x4

- Toute construction de bâtiment à usage d'habitation et tout changement de destination d'une construction existante en habitation à l'exception des cas prévus à l'article ND1-II.9
- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

II.2 - Dans les secteur ND_b_j et ND_g_i

- Les activités nouvelles dont l'activité principale est d'entreposer ou de fabriquer des produits dangereux ou polluants.

II.3 - Dans le secteur ND_y

- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel sauf ceux destinés à recevoir des dispositifs techniques pouvant difficilement se situer ailleurs sous réserve d'une parfaite étanchéité des parois
- Les remblais à l'exception de ceux admis pour les travaux d'infrastructure publique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND3 - ACCES ET VOIRIE

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

ARTICLE ND4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau, dans des conditions qui correspondent aux besoins de l'installation ou de la construction

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et la construction doit être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales dès lors qu'un réseau séparatif existe.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe .
- En l'absence ou en cas d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - RESEAUX DIVERS

- Lorsque les lignes électriques, téléphoniques ou autres réseaux sont ensevelis, les branchements privés correspondants sont obligatoirement ensevelis.

ARTICLE ND5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

I - DANS LES SECTEURS ND_b (ZONE C DE BRUIT) ND_e (ZONE B DE BRUIT) ET ND_g (A PROXIMITE DE L'AUTOROUTE A10 ET DE LA BRETELLE DE SAINTE RADEGONDE)

I.1 - Zones assainies

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 750 m².

I.2 - Zones non assainies

- Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie au moins égale à 1500 m².
- Toutefois, si la nature du sol ne permet pas une absorption correcte, une superficie plus importante peut être exigée afin de permettre un assainissement répondant aux exigences d'hygiène normale.

I.3 - Les normes indiquées aux I.1 et I.2 s'appliquent également, le cas échéant, aux lots ou terrains issus d'opérations d'ensemble telles que les lotissements, les permis groupés.

Toutefois, elles ne s'appliquent pas :

- * aux parcelles à usage de jardins familiaux
- * en cas de travaux d'extension de constructions existantes selon les dispositions énoncées à l'article ND1-II.4, II.5 et II.7
- * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

II - DANS LES AUTRES SECTEURS

Sans objet

ARTICLE ND6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Il s'agit des voies ouvertes à la circulation automobile.

I - POUR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION DONT L'EMPRISE EST SUPERIEURE OU EGALE A 8 m

Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à l'alignement de voirie (ou à la limite séparant la propriété de la voie privée) ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (marge de recul, emplacement réservé, alignement...) soit à 5 m en retrait de l'alignement de voirie. Toutefois un décrochement de façade de 1 m peut être autorisé.

- Cependant, dans les rues où la plupart des constructions sont déjà implantées à l'alignement, une implantation à l'alignement peut être exigée

II - POUR LES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION DONT L'EMPRISE EST INFERIEURE A 8m

- Les constructions nouvelles doivent être implantées soit à 4 m, soit à 9 m de l'axe de la voie ; toutefois un décrochement de façade de 1 m peut être autorisé.

- Cependant, dans les rues où la plupart des constructions sont déjà implantées à l'alignement, une implantation à l'alignement peut être exigée

III - Exceptionnellement, compte-tenu de l'environnement (implantation des bâtiments dans la rue) et des considérations techniques et architecturales, les constructions qui ne respectent pas les dispositions énoncées aux alinéas I et II du présent article peuvent être autorisées.

ARTICLE ND7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes...) ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances qui vont être définies ci-après.

I - Sur une profondeur de 20 m à partir de l'alignement de voirie ou de la limite séparant la propriété de la voie privée ou de toute limite s'y substituant, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

- Dans le cas contraire, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

Dans le cas d'une extension à rez de chaussée ou R+1 (6 m maximum à l'égout de toiture) d'une construction existante, aucune distance minimale n'est fixée.

II - Au delà d'une profondeur de 20 m, la distance par rapport aux limites séparatives, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m.

Ce retrait n'est pas obligatoire pour les constructions à usage d'activité économique, les bâtiments annexes et les extensions d'habitations existantes qui peuvent s'implanter en limites séparatives.

ARTICLE ND8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance comptée horizontalement entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété, doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction la plus élevée sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois une distance inférieure à 4 m peut être autorisée d'une part en cas d'extension ou de surélévation d'une habitation monofamiliale et d'autre part vis-à-vis des bâtiments annexes.

ARTICLE ND9 - EMPRISE AU SOL

I - DEFINITION

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Toutefois est exclue la projection de saillies ponctuelles telles que balcons non filants, marquises, débords de toiture ainsi que le sous-sol des constructions.

II - EMPRISE AU SOL

II.1 - Dans les secteurs ND_b (zone C de bruit), ND_e (zone B de bruit) et ND_g (à proximité de l'autoroute A10 et de la bretelle de Sainte Radegonde)

- **Pour les constructions à usage d'habitation**, l'emprise au sol est limitée à 33 % de la superficie des terrains.

- **Pour les autres constructions**, elle est limitée à 50 % de la superficie des terrains.

- Les extensions de constructions existantes doivent respecter les limites fixées à l'article ND1-II.4, II.5 et II.7

II.2 - Dans les secteurs ND_{x1} et ND_{x3}

Conformément à l'article ND1-II.9, l'extension des constructions existantes régulièrement autorisées est limitée à :

* 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

* 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les autres constructions

Les extensions sont évaluées en référence à la superficie existante à la date de publication du projet de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation du Val de Tours.

II.3 - Dans les autres secteurs

Sans objet

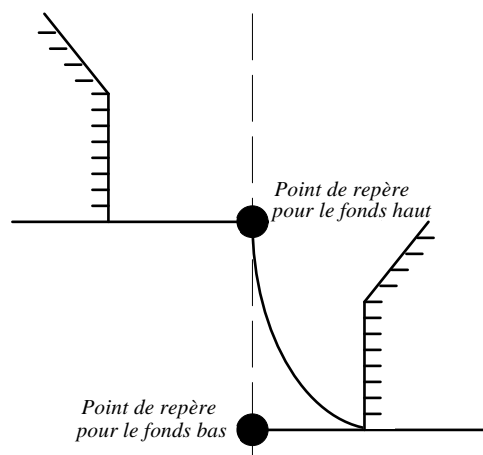
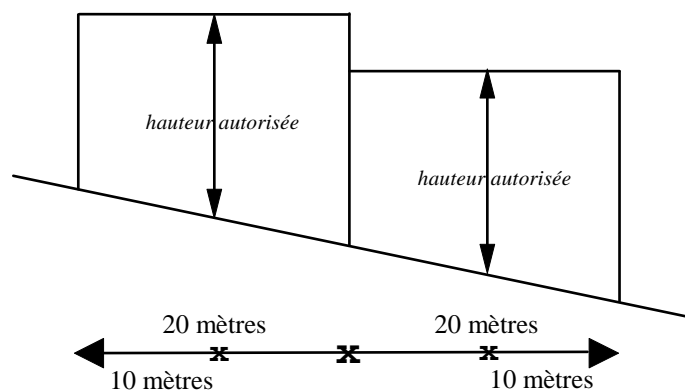
ARTICLE ND10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I - DEFINITION DE LA HAUTEUR

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- Elle est calculée à l'égout de toiture.

- Sur les terrains en pente la hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian de la parcelle. Si le terrain est de dimensions importantes, il est partagé en sections nivelées de 20 m dans le sens de la plus grande pente. La hauteur sera mesurée à partir de leur point médian.



II - HAUTEURS ABSOLUES

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux disposition techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau, etc.).

Les hauteurs maximum des constructions sont reportées sur des documents graphiques annexés au POS sauf dans les secteurs **NDa**, **NDc**, **NDf**, **NDe**, **Ndj**, **NDx** et **NDy** où les hauteurs maximum ne sont pas fixées.

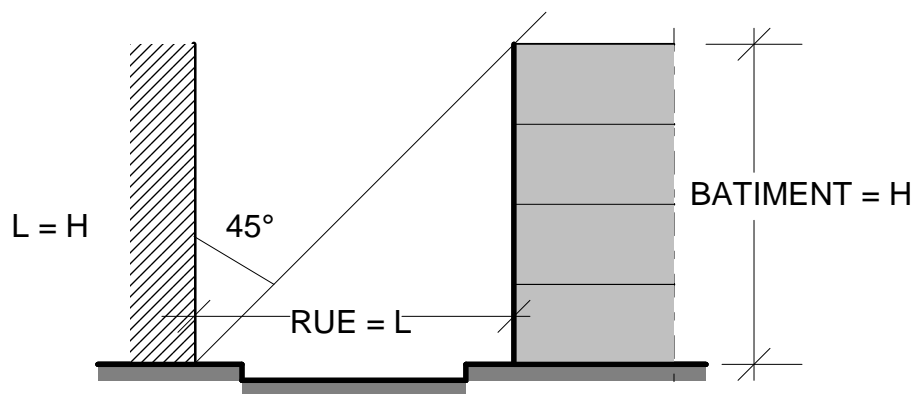
En secteur NDb, il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les bâtiments servant à l'exploitation agricole.

III - HAUTEURS RELATIVES

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique ou privée ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé pour une voie, alignement...), la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas si elle ne permet pas une bonne intégration avec les bâtiments existants. Dans ce cas la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas dépasser la hauteur des immeubles voisins les plus courants tout en respectant la hauteur maximale fixée aux plans des hauteurs.

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



ARTICLE ND11 - ASPECT EXTERIEUR

I - REGLES GENERALES

L'aspect des constructions doit être soigné et celles-ci doivent s'intégrer au mieux dans le cadre constitué par le paysage et les habitations existantes ; sera prise en compte également la qualité de l'inscription urbanistique.

Le pastiche est interdit, de même on évitera l'architecture intempestive et provocatrice créant des ruptures brutales mettant en cause l'identité des quartiers.

I.1 - Façades

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les nouvelles constructions, réalisées après une démolition, doivent éviter de découvrir des pignons existants ou de créer des pignons aveugles importants visibles de la rue.

D'une façon générale, les matériaux mis en oeuvre doivent être compatibles avec la dominante des constructions avoisinantes ainsi qu'avec l'architecture du bâtiment et notamment doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Sont interdits :

- l'emploi à nu en parement de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement tels que briques creuses, agglomérés, parpaings de ciment...
- les enduits rustiques ou à la tyrolienne sauf sur les constructions où ils sont d'origine.
- les mouvements artificiels de terre sauf impossibilité technique dûment prouvée ; dans ce cas, ils doivent s'harmoniser avec le terrain naturel

Dans le cas d'une construction d'un sous-sol surélevé, la liaison entre le rez de chaussée et le terrain naturel doit être traitée avec des éléments architecturaux tels que perron, terrasse...

I.2 - Eléments en saillie

- Les oriels (bow-windows) et les balcons sont autorisés dans la limite des saillies et des largeurs autorisées par le règlement de voirie.
- Les conduits d'extraction doivent être intégrés dans le bâtiment ou à défaut faire l'objet d'un traitement architectural de qualité.
- Les souches de cheminées doivent être, dans la mesure du possible, groupées et implantées en arrière des façades sur rue et perpendiculaires au faîtage.
- Les cages d'ascenseurs doivent être conçues de telle manière que la partie dépassant en toiture ne défigure pas l'aspect de la construction.
- Les antennes paraboliques ne doivent pas être visibles du domaine public ou doivent se fondre dans leur environnement immédiat.

I.3 - Couvertures

- Les toitures en pente peuvent être imposées dans les secteurs où cette forme de couverture est dominante. Dans ce cas sont autorisés l'ardoise et les couvertures métalliques dont la teinte est similaire à l'ardoise.
- En cas de mise en oeuvre de tuile, il est demandé l'utilisation de tuiles plates de 20 au m² minimum.
- Les combles ne peuvent abriter qu'un seul niveau aménageable (sauf duplex) pour éviter des effets de toiture importants.
- Dans tous les cas, les châssis de toit doivent être encastrés dans la toiture, sans présenter de saillie.

- Sont interdits :

- * les matériaux pour constructions précaires : tôle ondulée, fibrociment...
- * le modèle d'ardoise losangé
- * les matériaux brillants en toiture-terrasse

II - CLOTURES

II.1 - Clôtures sur rues

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

- Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent être maintenues et le cas échéant complétées.

- Les clôtures sont constituées en fonction de leur localisation :

* soit par des murs pleins d'une hauteur maximum de 2 m pouvant être dépassée dans le cas où des murs existants plus hauts jouxtent le terrain ; les murs de parpaings doivent être obligatoirement recouverts de revêtement extérieur dans les mêmes conditions que les constructions.

* soit par une protection transparente (grillage sur poteaux en bois ou en métal) ne pouvant excéder 1,80 m de hauteur doublée d'une haie vive et dotée au moins d'une murette de retenue de terre. Les clôtures de constitution différente peuvent exceptionnellement être autorisées si l'environnement le permet.

II.2 - Clôtures mitoyennes

La hauteur maximale des clôtures mitoyennes est limitée à 2,50 m. Les matériaux utilisés doivent s'intégrer dans l'environnement.

En cas de plantation, se référer à la liste des essences figurant en annexe n° 5.

II.3 - Clôtures provisoires

Sur les terrains qui doivent être clos pour des raisons de salubrité, les clôtures doivent être réalisées conformément aux règlements sanitaires municipal et départemental.

III - ENSEIGNE - PREENSEIGNE - AFFICHAGE PUBLICITAIRE ET CLOTURES DE CHANTIER

Se reporter aux règlements de voirie et de publicité de la Ville de Tours.

ARTICLE ND12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors de la voie publique le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction ou de l'installation, il est exigé un nombre d'emplacements pour le stationnement à raison de 25 m² environ par emplacement, accès compris.

Les places de stationnement doivent avoir une largeur de maille de 2,30 m minimum.

Pour les habitations monofamiliales, il est exigé deux places / habitation.

ARTICLE ND13 - ESPACES LIBRES, ESPACES BOISES CLASSES ET PLANTATIONS

I - ESPACES LIBRES

Les parcelles ou parties de parcelles libres de toute construction au niveau du sol doivent être convenablement aménagées et entretenues pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

II - ESPACES BOISES CLASSES

Les "espaces boisés classés à conserver" sont représentés sur les documents graphiques par des cercles inscrits à l'intérieur d'un quadrillage. Les bois ou parcs intéressés par cette servitude sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n° 3)

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est défini à l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme (voir annexe n°4).

I - DANS LES SECTEURS NDb (ZONE C DE BRUIT) NDe (ZONE B DE BRUIT) ET NDg (A PROXIMITE DE L'AUTOROUTE A10 ET DE LA BRETELLE DE SAINTE RADEGONDE)

I.1 - Constructions à usage d'habitation

- Dans les zones assainies, le COS est fixé à **0,15**
- Dans les zones non assainies, le COS est fixé à **0,08**.

Toutefois, il n'est pas fixé de COS pour les opérations d'amélioration de l'habitabilité dans la limite de 20 m² de surface hors oeuvre nette.

I.2 - Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de COS.

II - DANS LES AUTRES SECTEURS

Sans objet

ARTICLE ND15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas admis de dépasser les COS fixés à l'article ND14-I.1

TITRE IV

Annexes

- ➔ *Annexe n° 1 : Règles générales d'urbanisme applicables dans les territoire dotes d'un P.O.S*
- ➔ *Annexe n° 2 : Les emplacements réservés*
- ➔ *Annexe n° 3 : Espaces boisés classés*
- ➔ *Annexe n° 4 : Le Coefficient d'Occupation du Sol*
- ➔ *Annexe n° 5 : Les plantations*
- ➔ *Annexe n° 6 : Liste de lotissement dont les règles d'urbanisme sont maintenues en application de l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme*
- ➔ *Annexe n° 7 : Servitude de passage des réseaux dans l'ancienne ZAC des Douets*
- ➔ *Annexe n° 8 : Hauteur des constructions admises en limites parcellaires (art.10-§ III 2)*

ANNEXE N° 1

REGLES GENERALES D'URBANISME APPLICABLES DANS LES TERRITOIRE DOTES D'UN P.O.S.

Article R.111-2, relatif à la salubrité et à la sécurité publique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique.

Article R.111-3-2, relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-4, relatif à la desserte de terrains, l'accès et le stationnement

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance de permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatif financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiment affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Article R.111-14-2, relatif au respect des préoccupations d'environnement

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L.200-1 du Code Rural (*ancien article 1^{er} de la loi n° 76-629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature*). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-15, relatif au respect de l'action d'aménagement du territoire

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} Octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au *b* du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

Article R.111-21, relatif au respect des sites, des paysages naturels urbains

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE N° 2

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Article L.123-9

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non bâti, réservé par un Plan d'Occupation des Sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leur droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L.13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le Plan d'Occupation des Sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan d'Occupation des Sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Si, trois mois après l'expiration du délai mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels et personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12-3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux terrains réservés par un Plan d'Occupation des Sols et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

Article R.123-32

Sous réserve des dispositions de l'article L.423-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan d'Occupation des Sols.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123-9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123-9.

Le maire transmet la demande dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve.

La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L.123-9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est, en outre, inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractères apparents, que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de se faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchues de tous droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123-9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où est situé le bien. Le maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou à l'utilisation du sol. Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunale est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du Plan d'Occupation des Sols.

L'acquisition de terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du Plan d'Occupation des Sols, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

ANNEXE N° 3

ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLES L.130-1, L.130-2, L.130-3 ET L.130-5 DU CODE DE L'URBANISME

Article L.130-1

Les Plans d'Occupation des Sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan d'Occupation des Sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'Occupation des Sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable sauf dans les cas suivant :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 Août 1963 ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

a) Dans les communes où un Plan d'Occupation des Sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 Mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables ;

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat.

Article L.130-2

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opération d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par un Plan d'Occupation des Sols approuvé ou rendu public comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme, ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décret prévus à l'article L.130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

Article L.130-3

Lorsqu'ils ont acquis la propriété d'espaces verts, boisés ou non, dans les conditions prévues à l'article L.130-2, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics s'engagent à les préserver, à les aménager et à les entretenir dans l'intérêt du public.

Article L.130-5

Les collectivités territoriales et leurs groupements sont habilités à passer, avec les propriétaires des bois, parcs et espaces naturels situés sur leur territoire, des conventions tendant à l'ouverture au public desdits bois, parcs et espaces naturels. A cette occasion, les collectivités peuvent allouer des subventions d'entretien aux propriétaires et assurer des prestations en nature telles que travaux d'entretien et de gardiennage.

Les mêmes dispositions sont applicables au conservatoire de l'espace du littoral et des rivages lacustres dans les territoires définis à l'article 1^{er} de la loi n° 75-602 du 10 Juillet 1975.

ANNEXE N° 4

LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES R.123-22 ET R.112-2 DU CODE DE L'URBANISME

Article R.123-22

1°) Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construit par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

2°) Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir, y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111-5, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R.123-18 (II, 3°) sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée comme en matière de dérogation.

3°) Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe sous réserve des autres règles du Plan d'Occupation des Sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.112-2.

4°) Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeubles collectifs d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autres que le mètre carré de plancher fixées par le règlement en application de l'article R.123-21 (2°, e).

5°) Le règlement peut désigner des zones ou parties de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L.123-1 et L.332-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

Article R.112-2

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel et commercial ;

b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;

e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des *a*, *b* et *c* ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

ANNEXE N° 5

LES PLANTATIONS

LISTE INDICATIVE DES ESSENCES

A - Arbustes pour haies taillées moyennes ou basses :

- ◆ SPIRAEA ARGUTA (Spirée)
- ◆ " THUNBERGÜ (Spirée)
- ◆ ESCALLONIA MACROCARPA (Escallonia)
- ◆ LIBURNUM TINUS (Laurier Tin)
- ◆ ABELIA GRANDIFLORA (Abelia)
- ◆ ELEAGNUS PUNGENS (Chalefs)
- ◆ " EBBENGEI (Chalefs)
- ◆ BERBERIS JULIANAE (Berberis)
- ◆ " THUNBERGÜ (Berberis)
- ◆ CARPINUS BETULUS (Charme)
- ◆ EVONYMUS ALATUS (Fusain)
- ◆ LIGUSTRUM DELAVAYANUM (Troène)
- ◆ " IBOTA (Troène)
- ◆ " OVALIFOLIUM (Troène)
- ◆ LONICERA NITIDA (Chèvrefeuilles arbustifs)
- ◆ " PILEATA (Chèvrefeuilles arbustifs)
- ◆ OSMANTHUS HETEROPHYLLUS (Osmanthus)
- ◆ PRUNUS LUSITANICA MYRTIFOLIA (Laurier du Portugal)
- ◆ OSMEREA X BURKWOODII (Osmaréa)
- ◆ PRUNUS LAURACERSUS HEBERGII (Laurier)

B - Proposition d'arbustes pour haies vives :

- ◆ ALEMANCHIER CANADENSIS (Alemanchier)
- ◆ PRUNUS DOMESTICA (Prunier commun)
- ◆ " SPINOSA (Prunelier)
- ◆ " MAHALEB (Bois de Sainte Lucie)
- ◆ BUDDLEIA ALTERNIFOLIA (Arbre aux papillons)
- ◆ CARPINUS BETULUS (Charme)
- ◆ COLUTEA ARBORESCENS (Baguenaudier)
- ◆ CORNUS ARNOLDIANA (Cornouillers)
- ◆ " BAILEYI (Cornouillers)
- ◆ " RUGOSA (Cornouillers)
- ◆ " SANGUINEA (Cornouillers)
- ◆ ELEAGNUS UMBELLATA (Chalefs)
- ◆ " ANGUSTIFOLIA (Chalefs)
- ◆ EVONYMUS ALATUS (Fusain)
- ◆ LIGUSTRUM IBOTA (Trène)
- ◆ " OVALIFOLIUM (Troène)
- ◆ OSMANTHUS HETEROPHYLLUS (Osmanthus)
- ◆ PRUNUS LUSITANICA (Laurier du Portugal)

- ♦ " CAUCASICA (Laurier de Caucase)
- ♦ SORBARIA AITCHISONII (Sorbaire)
- ♦ SPIRAEA VAN HOUTTEI (Spirée)
- ♦ COTONEASTER LACTEA
- ♦ SYMPHORICARPOS X CHENAULTÛ (Symphorine)
- ♦ SYRINGA VULGARIS (Lilas)
- ♦ VIBURNUM TINUS (Laurier tin)
- ♦ " UTILE (Viorne)
- ♦ " OPULUS (Viorne aubier)
- ♦ ESCALLONIA MACROCARPA (Escallonia)
- ♦ RHAMNUS FRANGULA (Bourdaine)

C - Arbres à moyen développement :

* Feuillus

- ♦ ACER CAMPESTE (Erable champêtre)
- ♦ ACER GINNALA (Erable guinnala)
- ♦ BETULA UTILIS (Bouleau utile)
- ♦ BETULA VERRUCOSA (Bouleau verruqueux)
- ♦ CARPINUS BETULUS (Charme)
- ♦ ALNUS CORDATA (Aulne de Corse)
- ♦ " GLUTINOSA (Aulne glutineux)
- ♦ " INCANA (Aulne blanc)
- ♦ CORYLUS COLURNA (Noisetier de Byzance)
- ♦ FRAXINUS ORNUS (Frêne à fleurs)
- ♦ MORUS ALBA (Murier blanc)
- ♦ SORBUS ARIA (Sorbier blanc)
- ♦ " TORMINALIS (Alisier)
- ♦ " DOMESTICA (Cormier)
- ♦ PRUNUS SEROTINA (Cerisier tardif)
- ♦ " PADUS (Cerisier à grappes)
- ♦ " AVIUM (Merisier)
- ♦ " SUBHIRTELLA (Cerisier du Japon)
- ♦ MESPILUS GERMANICA (Néflier)
- ♦ CERCIS SILIQUASTRUM (Arbre de Judée)
- ♦ CERCIDIPHYLLUM JAPONICUM (Katsura)
- ♦ ROBINIA PSEUDO ACHAIA (Robinier faux-accacia)
- ♦ OSTRYA CARPINIFOLIA (Charme houblon)
- ♦ TILIA HENRYANA (Tilleul)
- ♦ TILIA MONGOLICA (Tilleul)
- ♦ PAVIA RUBRA (Pavier)
- ♦ EVODIA DANIELLI (Evodier)
- ♦ PTELEA TRIFOLIATA (Orme de Samarie)
- ♦ MALUS FLORIBONDA (Pommier à fleurs)
- ♦ " PROFUSION (Pommier à fleurs)
- ♦ " SIEBOLDI (Pommier à fleurs)
- ♦ PYRUS CALLERYENA (Poivrier décoratif)

* Conifères

- ♦ CHAMAECYPARIS (Faux-cyprès)
- ♦ CRYPTOMERIA (Cryptomeria)
- ♦ CUPRESSOCYPARIS (Cupressocyparis)
- ♦ TAXUS (Ifs)
- ♦ THUYA (Thuya)
- ♦ JUNIPERUS (Genévrier)

D - Arbres à grand développement :

*** Feuillus**

- ◆ PLATANUS ACERIFOLIA (Platane commun)
- ◆ " ORIENTALIS (Platane d'Orient)
- ◆ ACER PSEUDO-PLATANUS (Erable sycomore)
- ◆ " PLATANOIDES (Erable glane)
- ◆ " SACCARHINUM (Erable argenté)
- ◆ " RUBRUM (Erable rouge)
- ◆ AESCULUS HIPPOCASTANEUM (Marronnier)
- ◆ " CARNEA (Marronnier rouge)
- ◆ " BAUMANII (Marronnier fleurs blanches sans fruits)
- ◆ QUERCUS RUBRA (Chêne rouge)
- ◆ " PETREA (Chêne rouvre)
- ◆ PARROTIA PERSICA (Parrotia de Perse)
- ◆ QUERCUS RUBUR (Chêne pédonculé)
- ◆ QUERCUS PALUSTRIS (Chêne des marais)
- ◆ SOPHORA JAPONICA (Sophora du Japon)
- ◆ PTEROCARYA CAUCASICA (Ptérocarya du Caucase)
- ◆ ZELCOVA CRENATA (Orme de Sibérie)
- ◆ TILIA CORDATA (Tilleul à petites feuilles)
- ◆ " PLATIPHILLOS (Tilleul à grandes feuilles)
- ◆ " TOMENTOSA (Tilleul argenté)
- ◆ CELTIS AUSTRALIS (Microcoulrier d'Europe)
- ◆ FAGUS SYLVATICA (Hêtre commun)
- ◆ LIQUIDAMBAR STYRACIFLUA (Copalme)
- ◆ LIRIODENDRON TULIPIFERA (Tulipier de Virginie)
- ◆ JUGLANS REGIA (Noyer d'Amérique)
- ◆ " NIGRA (Noyer commun)
- ◆ GINKGO BILBOA (Ginkgo bilboa)

*** Conifères**

- ◆ ABIES (Sapins)
- ◆ PINUS (Pins)
- ◆ TAXODIUM (
- ◆ SEQUOIA
- ◆ PSEUDOTSUGA
- ◆ CEDRUS (Cèdres)

ANNEXE N° 6

<p>LISTE DE LOTISSEMENT DONT LES REGLES D'URBANISME SONT MAINTENUES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.315-2-1 DU CODE DE L'URBANISME</p>

- Lotissement "QUARTIER B DES RIVES DU CHER", boulevard Winston Churchill à Tours

ANNEXE N° 7

SERVITUDE DE PASSAGE DES RESEAUX DANS L'ANCIENNE ZAC DES DOUETS

Cette servitude s'applique à tous les propriétaires de lots ou parcelles, qu'ils aient été ou non les premiers acquéreurs.

Aucun acquéreur de lot ou parcelle ne pourra s'opposer au passage sur son terrain de tous réseaux de desserte générale.

En aucun cas, les réseaux ne deviendront propriété du cessionnaire et il devra en supporter toutes les servitudes inhérentes à leur entretien.

Ces dispositions s'appliquent également à tous les équipements publics.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ADMISES EN LIMITES PARCELLAIRES (Article 10 - § III 2)

