

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



3 - REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du : **11 octobre 2010**



Ville de Tours



INTRODUCTION	3
TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	5
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE - UN	7
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE - UC	27
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE - US	47
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE - UA	65
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE - UI	75
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE - UP	81
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	85
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE - AU	87
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	93
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE - N	95
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	103
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE - A	105

ANNEXES



INTRODUCTION

Le règlement du PLU fixe en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Ses dispositions se substituent à celles édictées par le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 12 mai 1997.

Il s'applique à l'ensemble du territoire communal à l'exception de la partie concernée par le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Secteur Sauvegardé approuvé le 14 février 2001.

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement définit quatre types de zones: les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU) les zones naturelles (N) et les zones agricoles (A).

A ce titre, il distingue 9 zones (6 zones urbaines, une zone à urbaniser, une zone naturelle et une zone agricole).

Certaines de ces zones sont subdivisées en secteurs :

Zone	U						AU	N	A
	UN	UC	US	UA	UP	UI			
Secteurs	UN	UC	US	UA	/	/	1AU	N1	/
	UNt	UCt	USt	UA _t			2AU	N2	
	UNa	UCa	USI						
	UNo	UCat	USzt						
	UNot	UCz							
	UNzt								

La vocation générale et les caractéristiques de chacune de ces zones sont explicitées dans le rapport de présentation et rappelées en préambule dans le règlement

En application de l'article L. 123.1 du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte des orientations d'aménagement, soit globales telles que définies dans le corridor du tramway ou sur les coteaux de la Loire, soit portant sur des secteurs à enjeux constitués par des grandes propriétés, des îlots ou des quartiers.

Chaque projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme doit être compatible avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

Des dispositions particulières, mentionnées dans les documents graphiques ou répertoriées pour certaines sur des listes annexées au dossier du PLU, affectent certaines parties du territoire :

- les emplacements réservés
- les espaces boisés classés,
- les bâtiments protégés au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme,



TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U (urbaines) sont :

- les zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions ;
- les zones déjà urbanisées quelque soit leur niveau d'équipement et les servitudes auxquelles elles sont soumises.

- ❖ UN : Zone Urbaine Nord
- ❖ UC : Zone Urbaine Centre
- ❖ US : Zone Urbaine Sud
- ❖ UA : Zone Urbaine d'Activités
- ❖ UI : Zone Urbaine Inondable
- ❖ UP : Zone Urbaine de Parcs et Jardins



ZONE UN

Caractère général de la zone (extraits du Rapport de Présentation)

La zone UN comprend les zones urbaines situées au nord de la Loire.

La zone UN est composée globalement par les quartiers anciens (Paul Bert, Sainte Radegonde) en bordure de la Loire, les coteaux Nord du fleuve et le plateau urbanisé. Elle se caractérise par la diversité des modes d'urbanisation et la juxtaposition des quartiers monofonctionnels d'habitat, d'activités et d'équipements.

L'occupation du sol est dans l'ensemble moins dense par rapport à celle des quartiers situés entre Loire et Cher. La zone UN offre encore des espaces disponibles pour l'urbanisation ainsi que des potentialités de mutation relativement importantes.

Elle comprend plusieurs secteurs spécifiques :

- le secteur **UNt** correspond au corridor du tramway.
- le secteur **UNa** correspond aux quartiers anciens des bords de Loire.
- le secteur **UNzt** correspond à l'éco-quartier de Monconseil situé dans le corridor du tramway
- le secteur **UNo** correspond aux secteurs d'opérations d'ensemble.
- le secteur **UNot** correspond aux secteurs d'opérations d'ensemble situés dans le corridor du tramway.

Les sites d'orientations d'aménagement :

- le site du Vieux Colombier
- le site Marne / Maginot au carrefour de la Marne
- les anciens îlots d'activités le long de l'avenue Gustave Eiffel
- l'îlot Mayer / Jemmapes
- le site de la Plauderie
- le site en façade de la rue Daniel Mayer (ouest)
- le site Farman
- les coteaux de la Loire
- les grandes propriétés du coteau de la Loire
- la section Tranchée / Maginot
- le site de Marmoutier
- le corridor du tramway
- le site de Sainte Radegonde

PREAMBULE :

* Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques d'inondation, bruits, ...), toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et le Plan d'Exposition au Bruit en vigueur annexés au PLU (PPRI, PEB,...).

Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

* Dans les zones à risques de mouvements de terrains, délimités dans les documents graphiques, des dispositions particulières devront être prises notamment la réalisation d'études spécifiques, la maîtrise des eaux de ruissellement,

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

Article UN-1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration à l'exception de celles visées à l'article UN-2.

Les terrains de camping et de caravanning.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.

Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.

Les constructions sur les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L. 123-1-9° du Code de l'Urbanisme figurant aux documents graphiques à l'exception de celles visées à l'article UN-2.

Article UN-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances.

2.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs UNo et UNot, les opérations d'ensemble d'au moins 1500 m² de surface hors œuvre nette (SHON) à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs (OA corridor du tramway et OA rue Daniel Mayer). Toutefois, l'extension ou le réaménagement des constructions existantes est admis.

Sur les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L. 123-1-9° du Code de l'Urbanisme, les constructions d'abris de jardins.

Article UN-3. CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

3.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les accès et voiries à créer doivent répondre aux normes minimales en vigueur en ce qui concerne les moyens de défense contre l'incendie, la protection civile et la circulation des véhicules des services publics.

3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

3.2.1 ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les dimensions et configuration des accès à créer doivent être adaptées à la forme du terrain, à l'importance et à la nature des opérations que celui-ci est susceptible d'accueillir.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de 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.

La largeur des portails et des passages sous porche doit tenir compte du contexte urbain (largeur de la rue, mode de stationnement sur la voie publique, ...), de la nature et de l'importance de l'opération.

3.2.2 VOIRIE

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.

La partie terminale des voies en impasse à créer doit être aménagée de telle sorte que tous véhicules (excepté les véhicules de services occasionnels) puissent faire aisément demi-tour, notamment par l'aménagement d'une placette de retournement.

Les nouvelles voies (publiques ou privées) ouvertes à la circulation et destinées à être classées dans le domaine public routier communal doivent avoir les caractéristiques suivantes :

Largeur minimale de chaussée : 5 mètres

Largeur minimale d'emprise : 8 mètres

En ce qui concerne les nouvelles voies mixtes, il n'est pas fixé de largeur d'emprise continue sur la totalité du tracé ; toutefois, aucun rétrécissement ne peut être inférieur à 6 mètres.

Le cas échéant, les voies doivent être conçues en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies dans le secteur et respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article UN-4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable dans les conditions définies par le règlement en vigueur.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1 EAUX USEES

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement, adapté aux caractéristiques du réseau public existant, doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans le cas d'impossibilités techniques justifiées de raccordement au réseau, un système d'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par le règlement en vigueur. Le dispositif mis en place doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, mais également le moment venu, à pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2 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 de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur devra réaliser sur son terrain des dispositifs adaptés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux, soit directement soit après stockage préalable, vers un exutoire désigné par le gestionnaire du réseau et conformément au règlement d'assainissement des eaux pluviales de la Ville de Tours en vigueur.

4.3 RESEAUX DIVERS

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

4.4 GESTION DES DECHETS

Conformément au règlement en vigueur de la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus, les constructions doivent prévoir des dispositions assurant le stockage des bacs permettant le tri sélectif des déchets. Dans le cas d'immeubles collectifs ou d'opérations groupées d'habitations individuelles, une aire de présentation des bacs à déchets devra être prévue sur le terrain d'assiette de l'opération.

Article UN-5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

Article UN-6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux secteurs de plan de masse délimités aux documents graphiques du PLU.

Cet article s'applique aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques.

6.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les nouvelles constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies et des emprises publiques ou à toute limite figurant aux documents graphiques (alignement constructif, recul pour constructions neuves, emplacement réservé,...), soit à 5 mètres en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques ou à toute limite s'y substituant.

6.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Un retrait partiel de façade de 3 mètres de profondeur maximum peut-être autorisé, sous réserve de justifier d'une bonne cohérence architecturale du projet avec son environnement.

Compte-tenu du contexte urbain ou de dispositions particulières figurant aux documents graphiques (espaces boisés classés ou éléments paysagers identifiés au titre de L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme en bordure des voies...), les constructions pourront être en retrait des implantations indiquées au § 6-1 du présent article, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Article UN-7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux secteurs de plan de masse délimités aux documents graphiques du PLU.

Les saillies ponctuelles des constructions ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances qui sont définies ci-après.

De même, les règles définies ci-après ne font pas de distinction entre limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle.

En cas de passation de contrat de cour commune, les règles d'implantation vis à vis des limites de propriété objet de la cour commune définies ci-après ne s'appliqueront pas.

7.1 DANS UNE BANDE DE 15 METRES PRISE A COMPTER DE L'ALIGNEMENT

7.1.1 NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait de celles-ci d'une distance minimale de 3 mètres.

7.1.2 EXTENSIONS

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, aucune distance minimale de retrait n'est fixée si la hauteur de cette extension n'excède pas 6 mètres.

7.2 AU-DELA DE LA BANDE DE 15 METRES PRISE A COMPTE DE L'ALIGNEMENT

7.2.1 NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS

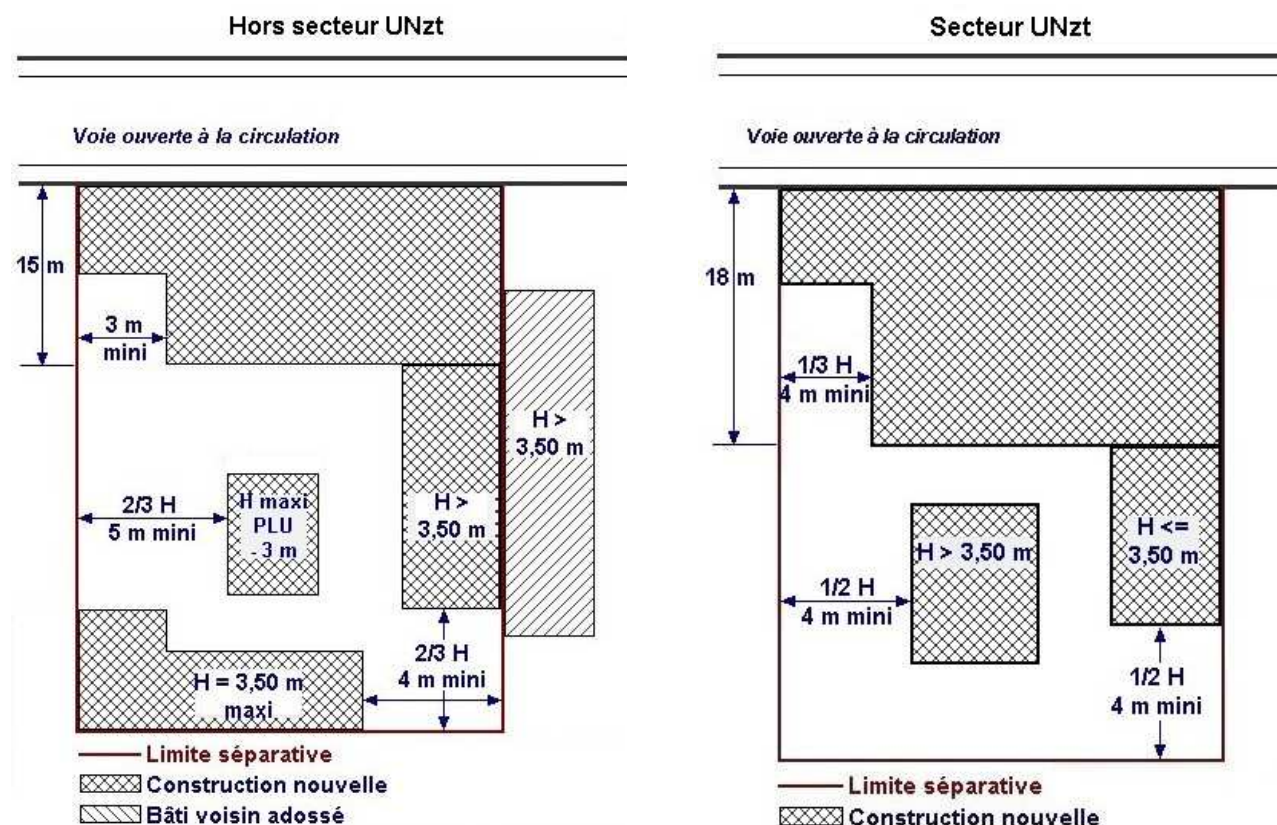
L'un des deux cas suivant peut être mis en œuvre.

a - Les nouvelles constructions ou extensions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres peuvent être implantées en limites séparatives ou à une distance égale aux $\frac{2}{3}$ de la hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres.

b - Les nouvelles constructions ou extensions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres, doivent être implantées éloignées des limites séparatives à une distance égale aux $\frac{2}{3}$ de la hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 5 mètres dans les conditions définies à l'article UN 10.3.2.1.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives ou à une distance égale aux $\frac{2}{3}$ de la hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres et dans les conditions définies à l'article UN 10.3.2.1 à condition qu'elles soient adossées à un volume bâti existant lui même implanté en limites séparatives et de hauteur supérieure à 3,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.



7.2.2 CAS DES GRANDS ILOTS URBAINS ET DES QUARTIERS DE GRANDS ENSEMBLES

Lorsque les constructions sont situées sur de grandes assiettes foncières occupant des îlots urbains entiers tels que définis dans le rapport de présentation (ex : quartiers de grands ensembles ...), les nouvelles constructions ou extensions peuvent être implantées éloignées des

limites séparatives à une distance égale aux 2/3 de la hauteur de la construction envisagée, dans la limite des hauteurs maximales fixées pour le secteur.

7.2.3 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes d'une surface hors œuvre brute (SHOB) maximale de 15m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres peuvent être édifiées en limites séparatives ou à une distance minimale de 1 mètre.

7.3 DANS LE SECTEUR UNZT (ECOQUARTIER DE MONCONSEIL)

7.3.1 DANS LA BANDE DE 18 METRES PRISE A COMPTER DE L'ALIGNEMENT

Les nouvelles constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou à une distance égale au 1/3 de la hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres.

7.3.2 AU-DELA DE LA BANDE DE 18 METRES PRISE A COMPTER DE L'ALIGNEMENT

a - Les nouvelles constructions ou extensions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres peuvent être implantées en limites séparatives ou à une distance égale à la demi-hauteur de la construction envisagée sans être inférieure à 4 mètres.

b - Les nouvelles constructions ou extensions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres, doivent être implantées éloignées des limites séparatives à une distance égale à la demi-hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres.

Article UN-8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

Article UN-9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux secteurs de plan de masse délimités aux documents graphiques du PLU.

On entend par emprise au sol, la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Toutefois, sont exclus : la projection de saillies ponctuelles telles que balcons non filants, marquises, débords de toiture..., les constructions en sous-sol ou les constructions ne dépassant pas 60 centimètres par rapport au niveau du sol naturel, les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.

9.1 DISPOSITIONS GENERALES

9.1.1 NOUVELLES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées), peut atteindre 50% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) peut atteindre 66% de la surface totale du terrain pour les parcelles de superficie inférieure à 180 m².

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

9.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

9.2.1 EXTENSIONS

Dans le cas des extensions ou de surélévations des bâtiments à usage d'habitation en vue de l'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes, l'emprise au sol peut être majorée de 20 m² dans la limite des deux premiers niveaux.

9.2.2 POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DE L'EMPRISE AU SOL

L'ensemble des plafonds fixés ci-dessus, peut être majoré de 10% lorsqu'il ne permet pas de construire de limite latérale à limite latérale, à l'intérieur de la bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement de voirie, à condition que les immeubles voisins soient également édifiés le long de ces limites.

L'emprise au sol des bâtiments destinés à des activités économiques peut atteindre au rez de chaussée 100% de la surface du terrain, sous réserve qu'elles occupent au minimum les deux tiers du rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée, l'emprise des volumes des étages supérieurs doit respecter la règle énoncée.

Dans les secteurs UNt, UNot et UNzt, l'emprise au sol des nouvelles constructions peut atteindre 60% de la surface du terrain. Ce taux peut être dépassé :

- pour réutiliser les emprises bâties existantes avant démolition,
- jusqu'à 100% dans le cas d'un terrain inférieur à 15 mètres de profondeur,
- jusqu'à 100% dans le cas de rez-de-chaussée destiné à des activités économiques, sous réserve qu'elles occupent au moins la moitié de l'emprise du rez-de-chaussée ; au dessus du rez-de-chaussée, l'emprise des volumes des étages supérieurs doit respecter la règle des 60%.
- jusqu'à 100% au rez-de-chaussée et au premier étage dans les zones délimitées aux documents graphiques et dans le secteur UNzt pour les opérations dont la totalité des places de stationnement sont en rez-de-chaussée sous dalle.

Article UN-10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux secteurs de plan de masse délimités aux documents graphiques du PLU.

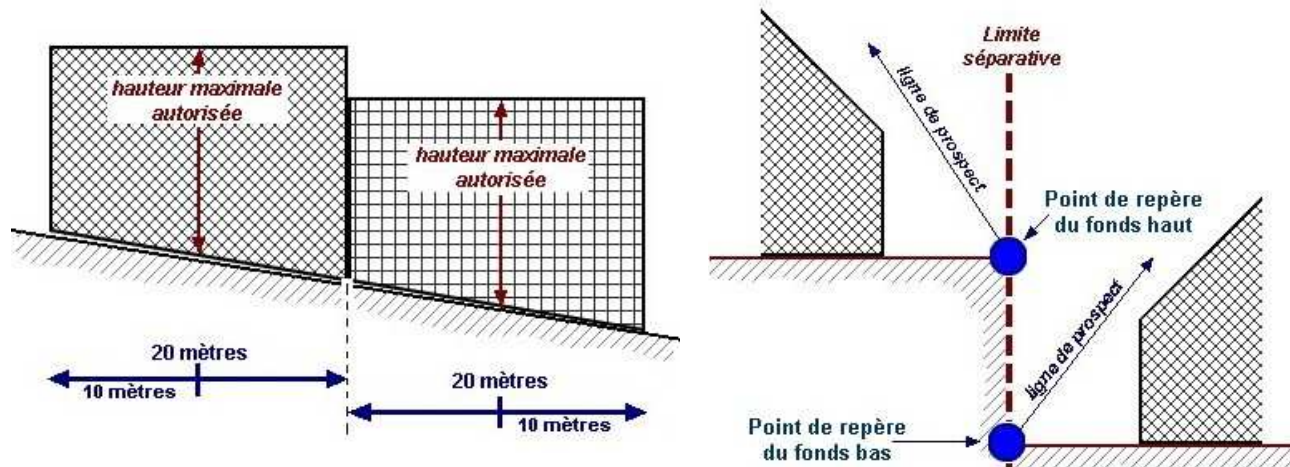
10.1 DEFINITIONS

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 ou au sommet de l'acrotère.

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 (excepté les saillies ponctuelles) et il ne doit comporter qu'un niveau supplémentaire aménageable (sauf duplex).

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 supérieures à 20 mètres, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres dans le sens de la plus grande pente. La hauteur sera mesurée à partir de leur point médian.



10.2 HAUTEURS ABSOLUES

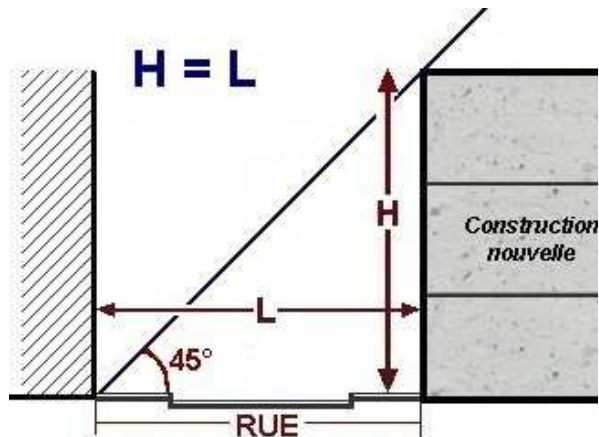
Les hauteurs maximales des constructions sont reportées sur les documents graphiques du PLU.

10.3 HAUTEURS RELATIVES

10.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les hauteurs relatives ne peuvent excéder les hauteurs absolues.

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



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

10.3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

La hauteur maximale autorisée peut être dépassée pour permettre de réaliser, en zone inondable, un niveau habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (PHEC).

10.3.2.1 AU-DELA DE LA BANDE DE 15 METRES OU 18 METRES DANS LE SECTEUR UNZT, PRISE A COMPTER DE L'ALIGNEMENT

La hauteur des constructions autorisées en limites séparatives à l'article UN 7.2.1.a et UN-7.3.2.a ne peut excéder 3,50 mètres.

Cette hauteur de 3,50 mètres peut être dépassée, pour les constructions nouvelles autorisées par l'article UN 7.2.1.b (2^{ème} alinéa) à s'adosser à un volume bâti existant de hauteur supérieure, sans toutefois excéder celle-ci.

La hauteur des constructions autorisées en retrait des limites séparatives à l'article UN 7.2.1.b (1^{er} alinéa) ne peut excéder la hauteur maximale fixée au plan des hauteurs minorée de 3 mètres.

Les normes indiquées ci-dessus peuvent être dépassées, sans toutefois excéder la hauteur maximale autorisée dans le plans des hauteurs pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, dans le cas des grands îlots urbains et des quartiers de grands ensembles ainsi que pour les constructions autorisées à l'article UN 7.3.2.b dans le secteur UNZt.

10.3.2.2 CONSTRUCTIONS ANNEXES

La hauteur des constructions annexes autorisées à l'article UN 7.2.3, ne peut excéder 2,50 mètres.

10.4 HAUTEURS DES RETOURS DE CONSTRUCTIONS SUR VOIE ADJACENTE

a - Cas où la largeur de la voie principale ou de l'emprise publique est égale ou supérieure à 20 mètres :

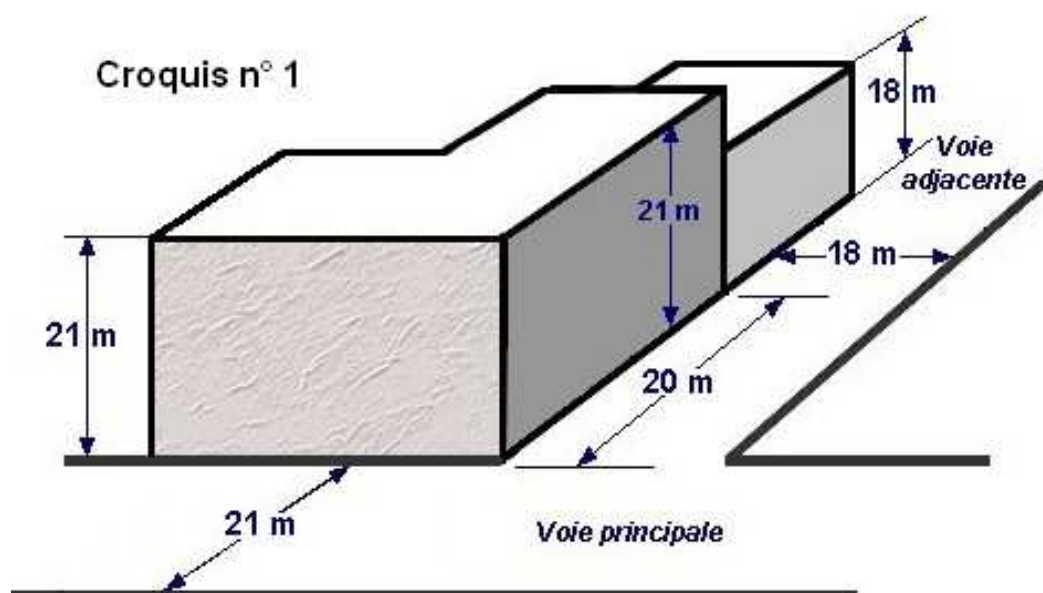
La hauteur de la construction autorisée sur la voie la plus large peut être maintenue sur la voie adjacente la moins large :

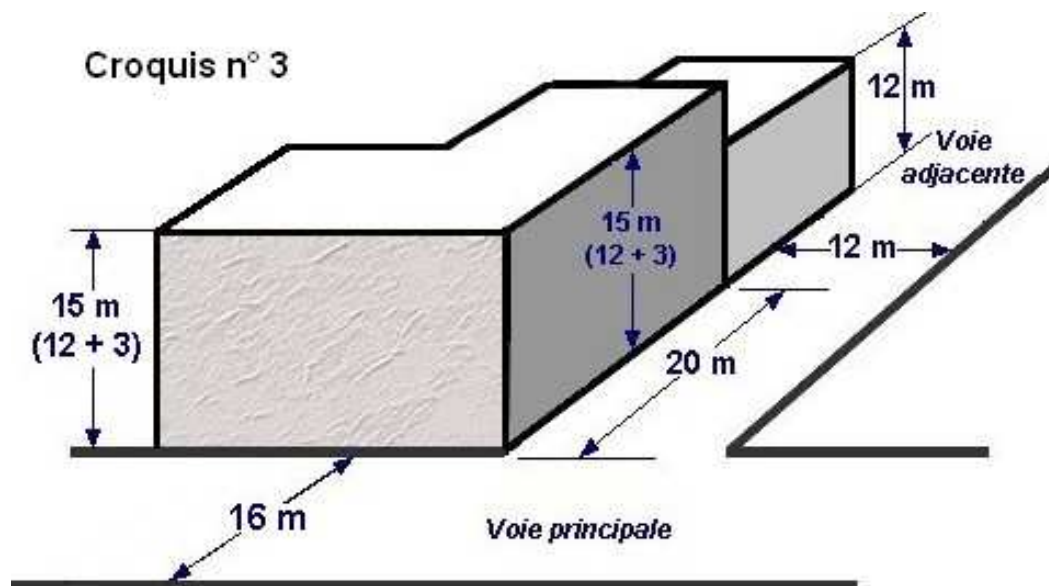
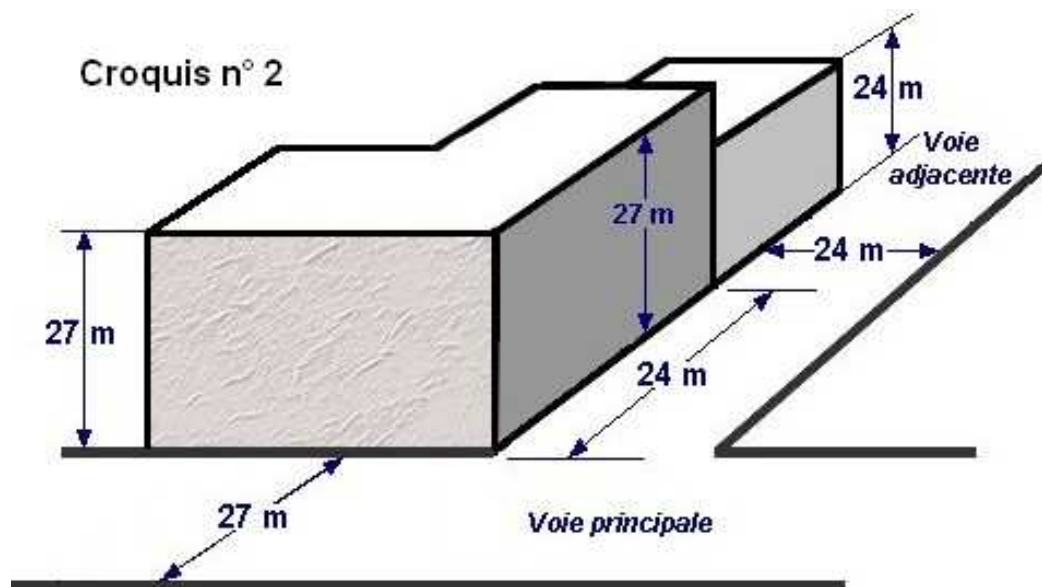
-sur une longueur de façade de 20 mètres si la voie adjacente est inférieure ou égale à 20 mètres (croquis n°1 ci-après) ;

-sur une longueur de façade égale à la largeur de la voie adjacente si cette dernière est supérieure à 20 mètres (croquis n°2 ci-après) ;

b - Cas où la largeur de la voie principale ou de l'emprise publique est inférieure à 20 mètres :

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 possibilité de dépassement de 3 mètres. La hauteur ainsi déterminée peut être maintenue sur une longueur de façade de 20 mètres dans la voie adjacente (croquis n°3 ci-après).





Article UN-11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1 CONSTRUCTION ET PAYSAGE URBAIN

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. De plus, dans leur composition, elles doivent traduire le parcellaire existant.

11.1.2 CONSTRUCTIONS, DEVELOPPEMENT DURABLE

Les constructions à caractère innovant conçues dans une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées à condition que leur aspect ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants. Dans cette perspective, les dispositifs liés à la mise en œuvre d'énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) seront intégrés dans la mesure du possible aux éléments architecturaux des constructions.

11.1.3 BATIMENTS INVENTORIES ET PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

Les immeubles, faisant l'objet de protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques et inventoriés dans les annexes du PLU, doivent respecter les dispositions prévues au paragraphe 11.2 du présent article.

11.1.4 RAVALEMENT

Lors de ravalement de façades, les travaux doivent permettre la remise en valeur du bâtiment, notamment en conservant la modénature existante et en respectant les matériaux d'origine.

11.1.5 PERIMETRE CLASSE AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre ne devront pas porter atteinte à l'intégrité et à la qualité du patrimoine architectural ligérien (par rupture d'échelle, de forme ...).

11.1.6 FAÇADES

Les travaux de modification en façade ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural du bâtiment (modifications ou ajout de baies...).

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) des immeubles doivent être traitées avec le même soin.

La composition des façades doit, le cas échéant, traduire le parcellaire existant.

Les façades aveugles en rez-de-chaussée sont interdites.

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

L'emploi à nu en parement de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, agglomérés, parpaings de ciment ...) est interdit.

Les éléments d'architecture en saillie des façades tels les balcons, les oriels ... sont autorisés sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

La composition d'une devanture commerciale doit s'adapter à l'architecture de l'immeuble. Elle ne doit pas empiéter sur les entrées d'immeubles.

Les vitrines doivent, dans la mesure du possible, rester transparentes. En cas d'occultation, celle-ci ne doit pas excéder 50% de la surface vitrée.

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

11.1.7 TOITURES ET EMERGENCES

Les toitures des constructions principales seront traitées dans un matériau de qualité.

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

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

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

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

11.1.8 CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS

a - Aménagement des abords des constructions

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

b - Clôtures sur rue

Les clôtures 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. De même, les anciens portails de qualité (y compris les piliers) doivent être dans la mesure du possible conservés et restaurés.

En fonction de leur localisation, les clôtures sont constituées :

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 mètres ; les murs de parpaings doivent être 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 (à choisir dans des essences locales ; cf. liste indicative en annexe du présent règlement) et dotée au moins d'une murette de retenue de terre,
- soit par un mur bahut surmonté d'éléments ajourés (grille...), l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Cette hauteur peut être dépassée pour tenir compte d'une meilleure intégration dans le paysage urbain local ou en cas de nécessité technique fonctionnelle ou de sécurité pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UNzt les clôtures sont constituées par mur bahut surmonté d'éléments ajourés (grille...), l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,20 mètres.

c - Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 2,50 mètres; les matériaux mis en œuvre doivent s'intégrer dans l'environnement. En cas de réalisation d'une haie vive, les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).

Dans le secteur UNzt, la hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 1,20 mètres.

11.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX BATIMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

Sont repérés aux documents graphiques du PLU et inventoriés dans les annexes du PLU, deux types de bâtiment protégés :

- les bâtiments soumis à une protection très forte : leur démolition est interdite du fait de leur grand intérêt architectural et historique ; toutefois la démolition des annexes et des extensions récentes peut être autorisée lorsque leur état de vétusté ou la nécessité d'évolution du bâti le justifie ;

- les bâtiments soumis à une protection forte : ces bâtiments sont protégés du fait de leur intérêt architectural ou parce qu'ils font partie d'une séquence présentant une unité de conception architecturale et une unité de volume ; leur démolition peut être autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté le justifie et/ou lorsque le projet de remplacement s'intègre dans la séquence.

11.2.1 FAÇADES

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

Les travaux d'aménagement de vitrine commerciale en rez-de-chaussée ne doivent pas perturber la lecture des étages et des modénatures ainsi que l'unité architecturale de l'immeuble.

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

La nature de l'enduit doit être adaptée au style de l'immeuble sur lequel il s'applique : la granulométrie sera plus ou moins fine selon le caractère de l'immeuble et la finition sera soit talochée fine plus ou moins grattée, soit brossée.

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

11.2.2 MENUISERIES ET FERRONNERIES

Les menuiseries anciennes de qualité et leur serrurerie doivent être maintenues et restaurées ou complétées selon le modèle d'origine. Les menuiseries nouvelles devront reproduire les menuiseries d'origine, teintes comprises.

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles d'imposte ...) doivent être maintenues en place et restaurées ; elles doivent en général être peintes d'un ton foncé. Les ferronneries neuves devront s'inspirer du modèle des ferronneries anciennes existantes ou mises en œuvre sur des édifices de même qualité.

11.2.3 LUCARNES ET CHASSIS DE TOIT

Les lucarnes seront restaurées ou construites selon le style des lucarnes anciennes existantes. L'adjonction de dispositifs d'éclairément situés dans le plan de 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 ou des trumeaux des façades.

11.2.4 SURELEVATIONS ET EXTENSIONS

Les surélévations ou les modifications des toitures portant atteinte à l'intégrité des immeubles protégés sont interdites sauf si elles portent sur des parties non visibles de la rue.

Les extensions d'immeubles protégés sont autorisées à l'arrière dans la limite des dispositions prévues par le règlement.

11.2.5 REMPLACEMENT EXCEPTIONNEL DES IMMEUBLES SOUMIS A UNE PROTECTION FORTE

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.

11.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS SITUEES AUX ABORDS DES BATIMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

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

11.3.1 FAÇADES

La composition des façades doit refléter le tracé parcellaire, en particulier dans les quartiers du XIX^{ème} siècle, elle doit être fondée sur le principe des travées rythmiques. En cas de regroupement de parcelles, les divisions parcellaires seront marquées en façade.

La composition des ouvertures et des percements doivent être en harmonie avec celle des immeubles existants tout en prenant en compte des particularités de l'architecture contemporaine.

11.3.2 TOITURES

Dans le Secteur UNa, les toitures en pente peuvent être imposées dans les îlots 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.

Article UN-12. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 DISPOSITIONS GENERALES

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

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaire sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
- la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres ;
- la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation réalisées dans le corridor du tramway des places de stationnement supplémentaires destinées aux visiteurs peuvent être acceptées.

NORMES DE STATIONNEMENT :

les surfaces mentionnées ci-après sont exprimées en Surface Hors Oeuvre Nette (SHON)

ZONE UN	STATIONNEMENT AUTOMOBILE	
	<i>Hors corridor tramway Secteurs UN, UNa et UNo</i>	<i>Dans corridor tramway Secteurs UNt, UNot et UNzt</i>
Habitation	* 1 place pour 80 m ² avec 1 place <u>minimum</u> par logement	* 1 place <u>minimum</u> pour 80 m ² avec 1 place <u>maximum</u> par logement
Hébergement hôtelier	* 1 place pour 3 chambres	* 1 place pour 6 chambres
	* 1 emplacement car au delà de 50 chambres en dehors du domaine public	
Bureaux	* 1 place <u>minimum</u> pour 40 m ²	* 1 place <u>maximum</u> pour 40 m ²
Commerce	* pas de place en dessous de 300m ² * 1 place pour 30 m ² de 300m ² à 1000m ² * 1 place par 20 m ² au-delà de 1000 m ² * une zone de livraison à partir de 300 m ² en dehors du domaine public	* pas de stationnement en dessous de 300 m ² * 1 place pour 30 m ² au-delà de 300 m ²
Artisanat	* 1 place pour 80 m ²	* 1 place pour 100 m ²
Industrie	* 1 place pour 40 m ² jusqu'à 400 m ² * 30% de la SHON au-delà de 400m ²	* 1 place pour 80 m ²
Entrepôt	* 1 place pour 200 m ² avec la réalisation d'une place <u>minimum</u> * 1 place de livraison <u>minimum</u> en fonction de la surface du local	
Service public ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.	

ZONE UN	STATIONNEMENT DEUX ROUES hors et dans le corridor tramway
Habitations Bureaux Commerces	3% de la SHON totale, avec un <u>minimum</u> de 5 m ²
Hébergement hôtelier Artisanat Industrie Entrepôt	1,5% de la SHON totale, avec un <u>minimum</u> de 5 m ²
Service public ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle s'appliquant à la catégorie d'établissement ou de construction la plus directement assimilable.

12.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les opérations à usage d'habitation générant au moins 40 places de stationnement, 60% des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol ou intégrées dans un bâtiment.

Pour les opérations à usage de commerce générant au moins 200 places de stationnement, 50% des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol ou intégrées dans un bâtiment.

Dans le secteur UNzt, pour les opérations à usage d'habitation générant au moins 20 places de stationnement, 80% des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol ou intégrées dans un bâtiment.

Article UN-13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

13.1 ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont les espaces non occupés par les constructions, les voiries (sauf voiries dédiées aux circulations douces) et les aires de stationnement (sauf celles dédiées aux vélos).

L'espace libre doit représenter au moins un tiers de l'espace non bâti et doit recevoir un traitement végétal de qualité et être le moins morcelé possible.

Cette disposition n'est pas exigée dans le cas des constructions autorisées à dépasser l'emprise au sol dans les conditions définies à l'article UN 9.2 (activités économiques, équipements de service public ou d'intérêt collectif). Toutefois, l'espace résiduel devra recevoir un aménagement de qualité.

13.2 PLANTATIONS (ESPACES VERTS, ARBRES)

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

Les toitures-terrasses doivent être de préférence végétalisées.

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

Les espaces dédiés au stationnement doivent être paysagés, soit par des plantations à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, soit par d'autres dispositifs (pergolas végétalisées ...). Le cas échéant, ces deux possibilités d'aménagement peuvent être mises en œuvre simultanément. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de mise en œuvre de dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.

Les plantations doivent être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe au présent règlement).

13.3 ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.4 ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont inventoriés dans les annexes du règlement. Dans ces espaces sont autorisés les aménagements destinés à améliorer ou à entretenir la qualité végétale du site avec possibilité de création de passage pour la circulation. Le cas échéant, les constructions et installations peuvent être admises à condition de ne pas porter atteinte aux éléments identifiés (exemples : arbres, murs de clôture maçonnés) ; dans le cas contraire, elles doivent être accompagnées de mesures compensatoires restitutives.

13.5 TERRAINS CULTIVES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-9° DU CODE DE L'URBANISME

Les terrains cultivés à protéger délimités sur les documents graphiques sont inconstructibles, excepté pour les constructions nécessaires à leur fonctionnement (abris de jardins).

Article UN-14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.



ZONE UC

ZONE UC

Caractère général de la zone (extraits du Rapport de Présentation)

La zone UC regroupe les secteurs dits de "centre-ville" situés entre la Loire et les voies ferrées. C'est la ville constituée.

Elle se distingue des autres zones notamment par une occupation du sol dense plus particulièrement autour des grandes places et artères principales de l'hypercentre.

Elle se caractérise par la mixité et la diversité des fonctions urbaines : habitat, activités commerciales et artisanales, services.... Elle concentre également les fonctions administratives.

C'est une zone qui ne peut évoluer que par du renouvellement urbain.

Elle comprend plusieurs secteurs spécifiques :

- le secteur **UCt** correspond au corridor du tramway.
- le secteur **UCa** correspond au périmètre d'extension du Secteur Sauvegardé.
- le secteur **UCat** correspond au périmètre d'extension du Secteur Sauvegardé impacté par le corridor du tramway.
- le secteur **UCz** correspond au site des anciennes casernes Chauveau et Beaumont.

Les sites d'orientations d'aménagement :

- le site Mame
- les anciennes casernes Chauveau et Beaumont
- le site Saint Lazare
- le site Gare (îlot Vinci)
- le site SNCF rue Edouard Vaillant
- le corridor du tramway

PREAMBULE : Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques d'inondation, bruits, ...), toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et le Plan d'Exposition au Bruit en vigueur annexés au PLU (PPRI, PEB,...).

Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

Article UC-1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou déclaration à l'exception de celles visées à l'article UC-2.

Les terrains de camping et de caravanning.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.

Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.

Toute construction nouvelle et tous travaux sur les immeubles existants dans le secteur UCz (anciennes casernes Chauveau Beaumont) à l'exception de ceux visés à l'article UC-2.

Article UC-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances.

Les nouvelles constructions à usage d'entrepôts à condition qu'elles soient :

- liées et nécessaires à une activité ou un équipement admis dans la zone
- implantées sur la même unité foncière que cette activité ou cet équipement

Les travaux dans le secteur UCz à condition qu'ils aient pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension des constructions existantes.

Article UC-3. CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

3.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les accès et voiries à créer doivent répondre aux normes minimales en vigueur en ce qui concerne les moyens de défense contre l'incendie, la protection civile et la circulation des véhicules des services publics.

3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

3.2.1 ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les dimensions et configuration des accès à créer doivent être adaptées à la forme du terrain, à l'importance et à la nature des opérations que celui-ci est susceptible d'accueillir.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de 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.

La largeur des portails et des passages sous porche doit tenir compte du contexte urbain (largeur de la rue, mode de stationnement sur la voie publique, ...), de la nature et de l'importance de l'opération.

3.2.2 VOIRIE

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.

La partie terminale des voies en impasse à créer doit être aménagée de telle sorte que tous véhicules (excepté les véhicules de services occasionnels) puissent faire aisément demi-tour, notamment par l'aménagement d'une placette de retournement.

Les nouvelles voies (publiques ou privées) ouvertes à la circulation et destinées à être classées dans le domaine public routier communal doivent avoir les caractéristiques suivantes :

Largeur minimale de chaussée : 5 mètres

Largeur minimale d'emprise : 8 mètres

En ce qui concerne les nouvelles voies mixtes, il n'est pas fixé de largeur d'emprise continue sur la totalité du tracé ; toutefois, aucun rétrécissement ne peut être inférieur à 6 mètres.

Le cas échéant, les voies doivent être conçues en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies dans le secteur et respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article UC-4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable dans les conditions définies par le règlement en vigueur.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1 EAUX USEES

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement, adapté aux caractéristiques du réseau public existant, doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans le cas d'impossibilités techniques justifiées de raccordement au réseau, un système d'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par le règlement en vigueur. Le dispositif mis en place doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, mais également le moment venu, à pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2 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 de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur devra réaliser sur son terrain des dispositifs adaptés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux, soit directement soit après stockage préalable, vers un exutoire désigné par le gestionnaire du réseau et conformément au règlement d'assainissement des eaux pluviales de la Ville de Tours en vigueur.

4.3 RESEAUX DIVERS

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

4.4 GESTION DES DECHETS

Conformément au règlement en vigueur de la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus, les constructions doivent prévoir des dispositions assurant le stockage des bacs permettant le tri sélectif des déchets. Dans le cas d'immeubles collectifs ou d'opérations groupées d'habitations individuelles, une aire de présentation des bacs à déchets devra être prévue sur le terrain d'assiette de l'opération.

Article UC-5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

Article UC-6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux secteurs de plan de masse délimités aux documents graphiques du PLU.

Cet article s'applique aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques.

6.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques ou à toute limite figurant aux documents graphiques (alignement constructif, recul pour constructions neuves, emplacement réservé ...).

Un retrait partiel de façade de 3 mètres de profondeur maximum peut-être autorisé, sous réserve de justifier d'une bonne cohérence architecturale du projet avec son environnement.

6.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Compte-tenu du contexte urbain ou de dispositions particulières figurant aux documents graphiques (espaces boisés classés ou éléments paysagers identifiés au titre de L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme en bordure des voies...), les constructions pourront être en retrait des implantations indiquées au § 6-1 du présent article, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Article UC-7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux secteurs de plan de masse délimités aux documents graphiques du PLU.

Les saillies ponctuelles des constructions ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances qui sont définies ci-après.

De même, les règles définies ci-après ne font pas de distinction entre limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle.

En cas de passation de contrat de cour commune, les règles d'implantation vis à vis des limites de propriétés objet de la cour commune définies ci-après ne s'appliqueront pas.

7.1 DANS UNE BANDE DE 15 METRES PRISE A COMPTER DE L'ALIGNEMENT.

7.1.1 NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait de celles-ci d'une distance minimale de 3 mètres.

7.1.2 EXTENSIONS

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, aucune distance minimale de retrait n'est fixée si la hauteur de cette extension n'excède pas 6 mètres.

7.2 AU-DELA DE LA BANDE DE 15 METRES PRISE A COMPTE DE L'ALIGNEMENT

7.2.1 NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS

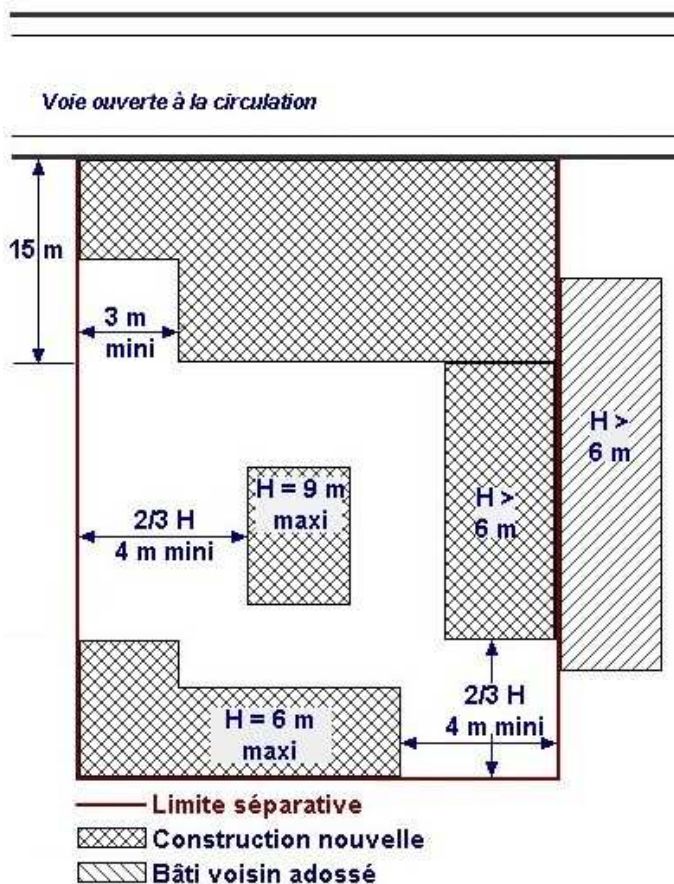
L'un des deux cas suivant peut être mis en œuvre.

a - Les nouvelles constructions ou extensions d'une hauteur inférieure ou égale à 6 mètres peuvent être implantées en limites séparatives ou à une distance égale aux $\frac{2}{3}$ de la hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres.

b - Les nouvelles constructions ou extensions d'une hauteur supérieure à 6 mètres, doivent être implantées éloignées des limites séparatives à une distance égale aux $\frac{2}{3}$ de la hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres dans les conditions définies à l'article UC 10.3.2.1.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives ou à une distance égale aux $\frac{2}{3}$ de la hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres et dans les conditions définies à l'article UC 10.3.2 à condition qu'elles soient adossées à un volume bâti existant lui même implanté en limites séparatives et de hauteur supérieure à 6 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif.



7.2.2 CAS DES GRANDS ILOTS URBAINS ET DES QUARTIERS DE GRANDS ENSEMBLES

Lorsque les constructions sont situées sur de grandes assiettes foncières occupant des îlots urbains entiers tels que définis dans le rapport de présentation (type casernes, quartiers de grands ensembles ...), les nouvelles constructions ou extensions peuvent être implantées éloignées des limites séparatives à une distance égale aux 2/3 de la hauteur de la construction envisagée, dans la limite des hauteurs maximales fixées pour le secteur.

7.2.3 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes d'une surface hors œuvre brute (SHOB) maximale de 15m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres peuvent être édifiées en limites séparatives ou à une distance minimale de 1 mètre.

Article UC-8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

Article UC-9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux secteurs de plan de masse délimités aux documents graphiques du PLU.

On entend par emprise au sol, la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Toutefois, sont exclus : la projection de saillies ponctuelles, les constructions en sous-sol ou les constructions ne dépassant pas 60 centimètres par rapport au niveau du sol naturel, les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.

9.1 DISPOSITIONS GENERALES

9.1.1 NOUVELLES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées), peut atteindre 60% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions (existantes et projetées), peut atteindre 66% de la surface totale du terrain pour les parcelles de superficie inférieure à 180 m².

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

9.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

9.2.1 EXTENSIONS

Dans le cas des extensions ou de surélévations des bâtiments à usage d'habitation en vue de l'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes, l'emprise au sol peut être majorée de 20 m² dans la limite des deux premiers niveaux.

9.2.2 POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DE L'EMPRISE AU SOL

L'ensemble des plafonds fixés ci-dessus, peut être majoré de 10% lorsqu'il ne permet pas de construire de limite latérale à limite latérale, à l'intérieur de la bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement de voirie, à condition que les immeubles voisins soient également édifiés le long de ces limites.

L'emprise au sol des bâtiments destinés à des activités économiques peut atteindre au rez de chaussée 100% de la surface du terrain, sous réserve qu'elles occupent au minimum les deux tiers du rez-de-chaussée. Au dessus du rez-de-chaussée, l'emprise des volumes des étages supérieurs doit respecter la règle énoncée.

Dans les secteurs UCt et UCat, l'emprise au sol des nouvelles constructions peut atteindre 70% de la surface du terrain. Ce taux peut être dépassé :

- pour réutiliser les emprises bâties existantes avant démolition,
- jusqu'à 100% dans le cas d'un terrain inférieur à 15 mètres de profondeur,
- jusqu'à 100% dans le cas de rez-de-chaussée destiné à des activités économiques, sous réserve qu'elles occupent au moins la moitié de l'emprise du rez-de-chaussée ; au dessus du rez-de-chaussée, l'emprise des volumes des étages supérieurs doit respecter la règle des 70%.

Article UC-10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux secteurs de plan de masse délimités aux documents graphiques du PLU.

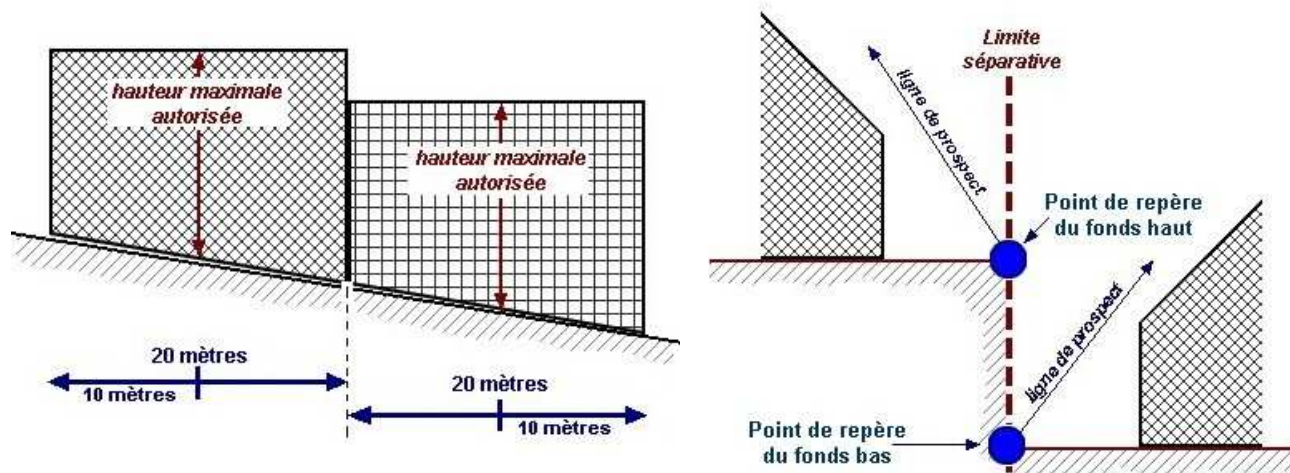
10.1 DEFINITIONS

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 ou au sommet de l'acrotère.

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 (excepté les saillies ponctuelles) et il ne doit comporter qu'un niveau supplémentaire aménageable (sauf duplex). Les constructions autorisées au-delà de la bande de 15 mètres (article UC 7.2.1-a et UC 7.2.1-b) ne pourront pas bénéficier de cette disposition.

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 supérieures à 20 mètres, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres dans le sens de la plus grande pente. La hauteur sera mesurée à partir de leur point médian.



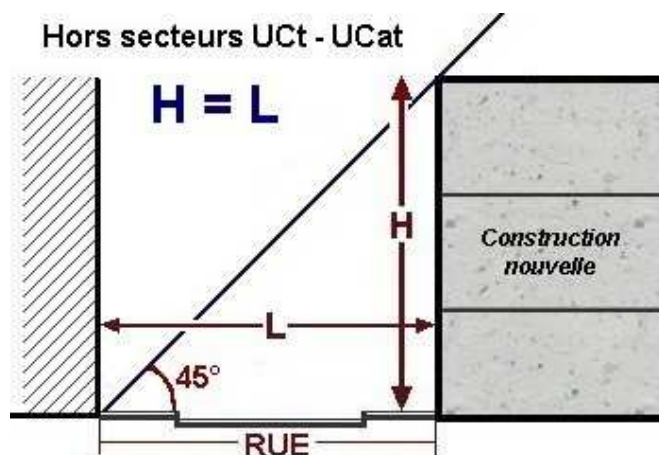
10.2 HAUTEURS ABSOLUES

Les hauteurs maximales des constructions sont reportées sur les documents graphiques du PLU.

10.3 HAUTEURS RELATIVES

10.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

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

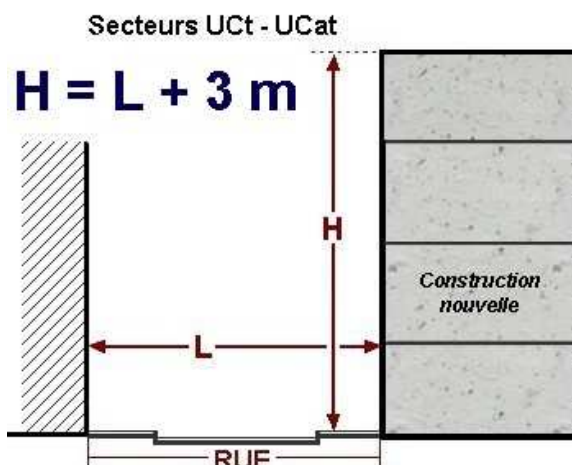


Les saillies ponctuelles telles que les balcons, les lucarnes ... ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur relative.

10.3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

Dans les secteurs UCt et UCat, lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie (publique ou privée) ou d'une emprise publique ou à toute limite s'y substituant (marge de recul, emplacement réservé pour une voie, alignement ...), la hauteur (**H**) du bâtiment peut être au maximum égale à la distance (**L**) comptée horizontalement du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé majorée de 3 mètres ($H = L + 3 \text{ m}$).



La hauteur maximale peut être dépassée pour permettre de réaliser, en zone inondable, un niveau habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues (PHEC).

10.3.2.1 AU-DELA DE LA BANDE DE 15 METRES PRISE A COMPTER DE L'ALIGNEMENT.

La hauteur des constructions autorisées en limites séparatives à l'article UC 7.2.1.a ne peut excéder 6 mètres.

Cette hauteur de 6 mètres peut être dépassée, pour les constructions nouvelles autorisées par l'article UC 7.2.1.b (2^{ème} alinéa) à s'adosser à un volume bâti existant de hauteur supérieure, sans toutefois excéder celle-ci.

La hauteur des constructions autorisées en retrait des limites séparatives à l'article UC 7.2.1.b (1^{er} alinéa) ne peut excéder une hauteur de 9 mètres.

Les normes indiquées ci-dessus peuvent être dépassées, sans toutefois excéder la hauteur maximale autorisée dans le plans des hauteurs pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, dans le cas des grands îlots urbains et des quartiers de grands ensembles.

10.3.2.2 CONSTRUCTIONS ANNEXES

La hauteur des constructions annexes autorisées à l'article UC 7.2.3, ne peut excéder 2,50 mètres.

10.4 HAUTEURS DES RETOURS DE CONSTRUCTIONS SUR VOIE ADJACENTE

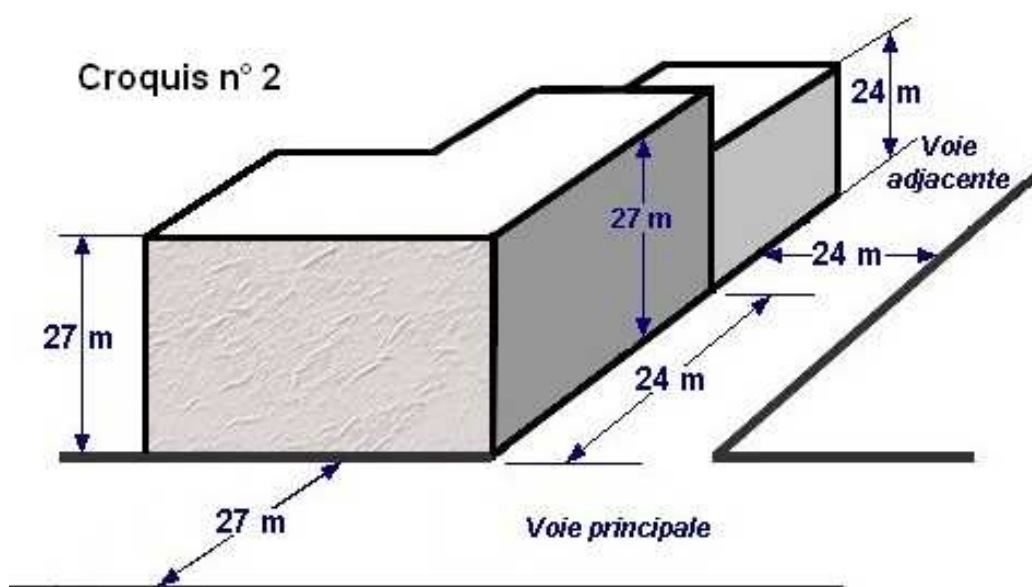
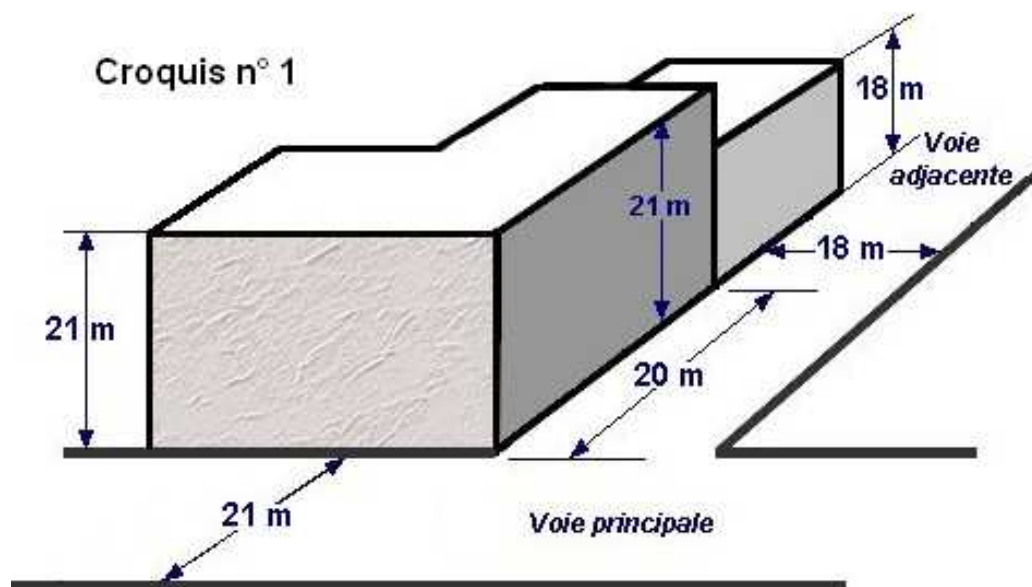
a - Cas où la largeur de la voie principale ou de l'emprise publique est égale ou supérieure à 20 mètres :

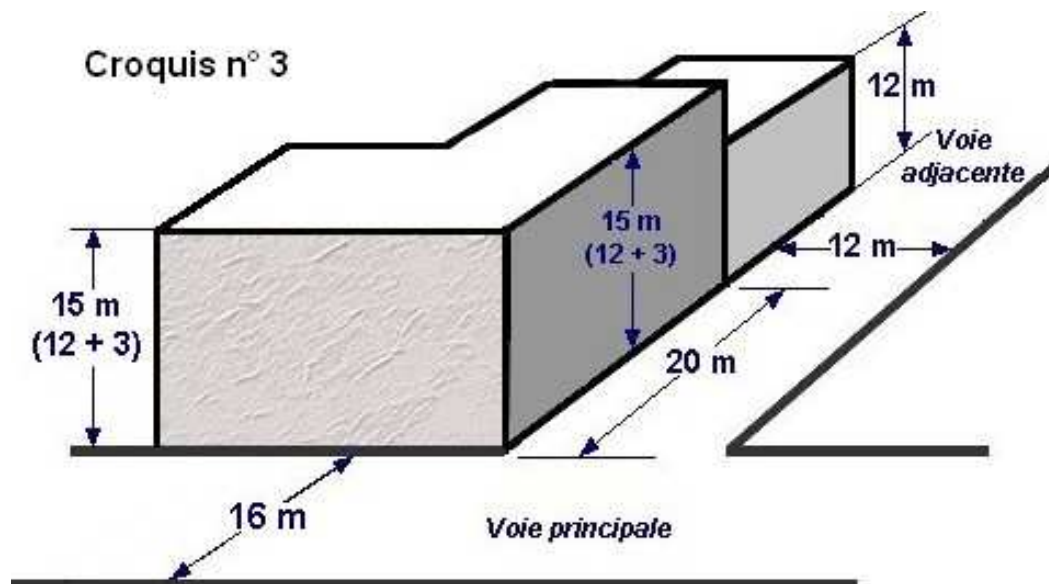
La hauteur de la construction autorisée sur la voie la plus large peut être maintenue sur la voie adjacente la moins large :

- sur une longueur de façade de 20 mètres si la voie adjacente est inférieure ou égale à 20 mètres (croquis n°1 ci-après) ;
- sur une longueur de façade égale à la largeur de la voie adjacente si cette dernière est supérieure à 20 mètres (croquis n°2 ci-après) ;

b - Cas où la largeur de la voie principale ou de l'emprise publique est inférieure à 20 mètres :

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 possibilité de dépassement de 3 mètres. La hauteur ainsi déterminée peut être maintenue sur une longueur de façade de 20 mètres dans la voie adjacente (croquis n°3 ci-après).





Article UC-11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1 CONSTRUCTION ET PAYSAGE URBAIN

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains. De plus, dans leur composition, elles doivent traduire le parcellaire existant.

11.1.2 CONSTRUCTIONS, DEVELOPPEMENT DURABLE

Les constructions à caractère innovant conçues dans une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées à condition que leur aspect ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants. Dans cette perspective, les dispositifs liés à la mise en œuvre d'énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) seront intégrés dans la mesure du possible aux éléments architecturaux des constructions.

11.1.3 BATIMENTS INVENTORIES ET PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

Les immeubles, faisant l'objet de protection au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques et inventoriés dans les annexes du PLU, doivent respecter les dispositions prévues au paragraphe 11.2 du présent article.

11.1.4 RAVALEMENT

Lors de ravalement de façades, les travaux doivent permettre la remise en valeur du bâtiment, notamment en conservant la modénature existante et en respectant les matériaux d'origine.

11.1.5 PERIMETRE CLASSE AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre ne devront pas porter atteinte à l'intégrité et à la qualité du patrimoine architectural ligérien (par rupture d'échelle, de forme ,...).

11.1.6 FAÇADES

Les travaux de modification en façade ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural du bâtiment (modifications ou ajout de baies...).

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) des immeubles doivent être traitées avec le même soin.

La composition des façades doit, le cas échéant, traduire le parcellaire existant.

Les façades aveugles en rez-de-chaussée sont interdites.

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

L'emploi à nu en parement de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, agglomérés, parpaings de ciment ...) est interdit.

Les éléments d'architecture en saillie des façades tels les balcons, les oriels ... sont autorisés sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

La composition d'une devanture commerciale doit s'adapter à l'architecture de l'immeuble. Elle ne doit pas empiéter sur les entrées d'immeubles.

Les vitrines doivent, dans la mesure du possible, rester transparentes. En cas d'occultation, celle-ci ne doit pas excéder 50% de la surface vitrée.

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

11.1.7 TOITURES ET EMERGENCES

Les toitures des constructions principales seront traitées dans un matériau de qualité.

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

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

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

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

a - Aménagement des abords des constructions

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

b - Clôtures sur rue

Les clôtures 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. De même, les anciens portails de qualité (y compris les piliers) doivent être dans la mesure du possible conservées et restaurées.

En fonction de leur localisation, les clôtures sont constituées :

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres; les murs de parpaings doivent être recouverts de revêtement extérieur dans les mêmes conditions que les constructions,
- soit par un mur bahut surmonté d'éléments ajourés (grille...), l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 2 mètres.

Cette hauteur peut être dépassée pour tenir compte d'une meilleure intégration dans le paysage urbain local ou en cas de nécessité technique fonctionnelle ou de sécurité pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif.

c - Clôtures en limites séparatives mitoyennes

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 2,50 m ; les matériaux mis en œuvre doivent s'intégrer dans l'environnement.

11.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX BATIMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

Sont repérés aux documents graphiques du PLU et inventoriés dans les annexes du PLU, deux types de bâtiment protégés :

- les bâtiments soumis à une protection très forte : leur démolition est interdite du fait de leur grand intérêt architectural et historique ; toutefois la démolition des annexes et des extensions récentes peut être autorisée lorsque leur état de vétusté ou la nécessité d'évolution du bâti le justifie ;
- les bâtiments soumis à une protection forte : ces bâtiments sont protégés du fait de leur intérêt architectural ou parce qu'ils font partie d'une séquence présentant une unité de conception architecturale et une unité de volume ; leur démolition peut être autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté le justifie et/ou lorsque le projet de remplacement s'intègre dans la séquence.

11.2.1 FAÇADES

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

Les travaux d'aménagement de vitrine commerciale en rez-de-chaussée ne doivent pas perturber la lecture des étages et des modénatures ainsi que l'unité architecturale de l'immeuble.

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

La nature de l'enduit doit être adaptée au style de l'immeuble sur lequel il s'applique : la granulométrie sera plus ou moins fine selon le caractère de l'immeuble et la finition sera soit talochée fine plus ou moins grattée, soit brossée.

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

Pour les façades principales des immeubles à arcades autour de la place Jean Jaurès ainsi que le long des boulevard Béranger et Heurteloup, les lignes générales de l'architecture doivent être respectées. Le rythme vertical des arcades et des baies ne doit pas être interrompu par des bandeaux ou des stores.

La proportion des baies anciennes doit être respectée lorsqu'elles ont été conservées en rez-de-chaussée ou en entresol dans les arcades.

11.2.2 MENUISERIES ET FERRONNERIES

Les menuiseries anciennes de qualité et leur serrurerie doivent être maintenues et restaurées ou complétées selon le modèle d'origine. Les menuiseries nouvelles devront reproduire les menuiseries d'origine, teintes comprises.

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles d'imposte ...) doivent être maintenues en place et restaurées ; elles doivent en général être peintes d'un ton foncé. Les ferronneries neuves devront s'inspirer du modèle des ferronneries anciennes existantes ou mises en œuvre sur des édifices de même qualité.

11.2.3 LUCARNES ET CHASSIS DE TOIT

Les lucarnes seront restaurées ou construites selon le style des lucarnes anciennes existantes.

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

11.2.4 SURELEVATIONS ET EXTENSIONS

Les surélévations ou les modifications des toitures portant atteinte à l'intégrité des immeubles protégés sont interdites sauf si elles portent sur des parties non visibles de la rue.

Les extensions d'immeubles protégés sont autorisées à l'arrière dans la limite des dispositions prévues par le règlement.

11.2.5 REMPLACEMENT EXCEPTIONNEL DES IMMEUBLES SOUMIS A UNE PROTECTION FORTE

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.

11.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS SITUEES AUX ABORDS DES BATIMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

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

11.3.1 FAÇADES

La composition des façades doit refléter le tracé parcellaire, en particulier dans les quartiers du XIX^{ème} siècle, elle doit être fondée sur le principe des travées rythmiques. En cas de regroupement de parcelles, les divisions parcellaires seront marquées en façade.

La composition des ouvertures et des percements doivent être en harmonie avec celle des immeubles existants tout en prenant en compte des particularités de l'architecture contemporaine.

11.3.2 TOITURES

Dans le secteurs UCa et UCat, les toitures en pente peuvent être imposées dans les îlots 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.

Article UC-12. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 DISPOSITIONS GENERALES

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

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
- la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres ;
- la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation réalisées dans le corridor du tramway des places de stationnement supplémentaires destinées aux visiteurs peuvent être acceptées.

NORMES DE STATIONNEMENT :

Les surfaces mentionnées ci-après sont exprimées en Surface Hors Oeuvre Nette (SHON).

ZONE UC	STATIONNEMENT AUTOMOBILE	
	<i>Hors corridor tramway Secteurs UC, UCa et UCz</i>	<i>Dans corridor tramway Secteur UCt</i>
Habitation	* 1 place pour 80 m ² avec 1 place <u>minimum</u> par logement	* 1 place pour 80 m ² <u>minimum</u> avec 1 place <u>maximum</u> par logement
Hébergement hôtelier	* 1 place pour 3 chambres	* 1 place pour 6 chambres
	* 1 emplacement car au delà de 50 chambres en dehors du domaine public	
Bureaux	* 1 place <u>minimum</u> pour 50 m ²	* 1 place <u>maximum</u> pour 60 m ²
Commerce	* pas de place en dessous de 300m ² * 1 place pour 40 m ² au-delà de 300m ² * une zone de livraison à partir de 300 m ² en dehors du domaine public	* pas de stationnement en dessous de 300 m ² * 1 place pour 80 m ² au-delà de 300 m ²
Artisanat	* 1 place pour 80 m ²	* 1 place pour 100 m ²
Industrie	* 1 place pour 40 m ² jusqu'à 400 m ² . * 30% de la SHON au-delà de 400 m ²	* 1 place pour 80 m ²
Entrepôt	* 1 place pour 200 m ² avec la réalisation d'une place <u>minimum</u> * 1 place de livraison <u>minimum</u> en fonction de la surface du local	
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.	

ZONE UC	STATIONNEMENT DEUX ROUES hors et dans le corridor tramway
Habitations Bureaux Commerces	3% de la SHON totale, avec un <u>minimum</u> de 5 m ²
Hébergement hôtelier Artisanat Industrie Entrepôt	1,5% de la SHON totale, avec un <u>minimum</u> de 5 m ²
Service public ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle s'appliquant à la catégorie d'établissements ou de constructions la plus directement assimilable.

12.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur UCat, il ne sera pas exigé de places de stationnement quelque soit la destination de l'opération projetée.

Pour les opérations à usage d'habitation générant au moins 30 places de stationnement, 60% des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol ou intégrées dans un bâtiment.

Pour les autres opérations (exceptées celles à usage de services publics ou d'intérêt collectif), générant au moins 200 places de stationnement, 50% des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol ou intégrées dans un bâtiment

Article UC-13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

13.1 ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont les espaces non occupés par les constructions, les voiries (sauf voiries dédiées aux circulations douces) et les aires de stationnement (sauf celles dédiées aux vélos).

L'espace libre doit représenter au moins un tiers de l'espace non bâti et doit recevoir un traitement végétal de qualité et être le moins morcelé possible.

Cette disposition n'est pas exigée dans le cas des constructions autorisées à dépasser l'emprise au sol dans les conditions définies à l'article UC 9 (activités économiques, équipements de service public ou d'intérêt collectif). Toutefois, l'espace résiduel devra recevoir un aménagement de qualité.

13.2 PLANTATIONS (ESPACES VERTS, ARBRES)

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

Les toitures-terrasses doivent être de préférence végétalisées.

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

Les espaces dédiés au stationnement doivent être paysagés, soit par des plantations à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, soit par d'autres dispositifs (pergolas végétalisées ...). Le cas échéant, ces deux possibilités d'aménagement peuvent être mises en œuvre simultanément. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de mise en œuvre de dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.

Les plantations doivent être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe au présent règlement).

13.3 ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.4 ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont inventoriés dans les annexes du règlement. Dans ces espaces sont autorisés les aménagements destinés à améliorer ou à entretenir la qualité végétale du site avec possibilité de création de passage pour la circulation. Le cas échéant, les constructions et installations peuvent être admises à condition de ne pas porter atteinte aux éléments identifiés (exemples : arbres, murs de clôture maçonnés) ; dans le cas contraire, elles doivent être accompagnées de mesures compensatoires restitutives.

Article UC-14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.



ZONE US

Caractère général de la zone (extraits du Rapport de Présentation)

La zone US est caractérisée par de grandes entités urbaines aux limites bien établies, plus ou moins cloisonnées par les grandes infrastructures et par la topographie.

Elle regroupe les secteurs d'urbanisation récente situés au sud de la ville (Rives du Cher, Rochepinard, 2 Lions, Les Fontaines, Montjoyeux, la Bergeonnerie, Grandmont et les secteurs pavillonnaires de Montjoyeux).

Elle comprend plusieurs secteurs spécifiques :

- le secteur **USt** correspond au corridor du tramway.
- le secteur **USzt** correspond au quartier des 2 Lions situé dans le corridor du tramway.
- le secteur **USI** est une zone d'urbanisation limitée en raison des risques d'inondation.

Les sites d'orientations d'aménagement :

- l'îlot nord-ouest du quartier des 2 Lions
- l'îlot Saint Sauveur

PREAMBULE :

* Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques d'inondation, bruits, ...), toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et le Plan d'Exposition au Bruit en vigueur annexés au PLU (PPRI, PEB,...).

Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

* Dans les zones à risques de mouvements de terrains, délimités dans les documents graphiques, des dispositions particulières devront être prises notamment la réalisation d'études spécifiques, la maîtrise des eaux de ruissellement,

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

Article US-1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à enregistrement ou déclaration à l'exception de celles visées à l'article US-2.

Les terrains de camping et de caravanning.

Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.

Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.

Les constructions sur les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L. 123-1-9° du Code de l'Urbanisme figurant aux documents graphiques à l'exception de celles visées à l'article US-2.

Article US-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte aucune aggravation des dangers et nuisances.

2.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur USzt, les nouvelles constructions à usage d'entrepôts à condition qu'elles soient :

- liées et nécessaires à une activité ou un équipement admis dans la zone,
- implantées sur la même unité foncière que cette activité ou cet équipement.

Sur les terrains cultivés à protéger au titre de l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les constructions d'abris de jardins.

Article US-3. CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

3.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les accès et voiries à créer doivent répondre aux normes minimales en vigueur en ce qui concerne les moyens de défense contre l'incendie, la protection civile et la circulation des véhicules des services publics.

3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

3.2.1 ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les dimensions et configuration des accès à créer doivent être adaptées à la forme du terrain, à l'importance et à la nature des opérations que celui-ci est susceptible d'accueillir.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de 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.

La largeur des portails et des passages sous porche doit tenir compte du contexte urbain (largeur de la rue, mode de stationnement sur la voie publique, ...), de la nature et de l'importance de l'opération.

3.2.2 VOIRIE

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.

La partie terminale des voies en impasse à créer doit être aménagée de telle sorte que tous véhicules (excepté les véhicules de services occasionnels) puissent faire aisément demi-tour, notamment par l'aménagement d'une placette de retournement.

Les nouvelles voies (publiques ou privées) ouvertes à la circulation et destinées à être classées dans le domaine public routier communal doivent avoir les caractéristiques suivantes :

Largeur minimale de chaussée : 5 mètres

Largeur minimale d'emprise : 8 mètres

En ce qui concerne les nouvelles voies mixtes, il n'est pas fixé de largeur d'emprise continue sur la totalité du tracé ; toutefois, aucun rétrécissement ne peut être inférieur à 6 mètres.

Le cas échéant, les voies doivent être conçues en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies dans le secteur et respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article US-4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable dans les conditions définies par le règlement en vigueur.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1 EAUX USEES

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement, adapté aux caractéristiques du réseau public existant, doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans le cas d'impossibilités techniques justifiées de raccordement au réseau, un système d'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par le règlement en vigueur. Le dispositif mis en place doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, mais également le moment venu, à pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement.

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

4.2.2 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 de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur devra réaliser sur son terrain des dispositifs adaptés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux, soit directement soit après stockage préalable, vers un exutoire désigné par le gestionnaire du réseau et conformément au règlement d'assainissement des eaux pluviales de la Ville de Tours en vigueur.

4.3 RESEAUX DIVERS

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

4.4 GESTION DES DECHETS

Conformément au règlement en vigueur de la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus, les constructions doivent prévoir des dispositions assurant le stockage des bacs permettant le tri sélectif des déchets. Dans le cas d'immeubles collectifs ou d'opérations groupées d'habitations individuelles, une aire de présentation des bacs à déchets devra être prévue sur le terrain d'assiette de l'opération.

Article US-5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

Article US-6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article s'applique aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques.

6.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les nouvelles constructions pourront être implantées librement vis-à-vis de l'alignement des voies et des emprises publiques ou de toute limite figurant aux documents graphiques (alignement constructif, recul pour constructions neuves, emplacement réservé,...) sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

6.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs pavillonnaires (Montjoyeux), les nouvelles constructions pourront être implantées soit à l'alignement des voies et des emprises publiques ou à toute limite figurant aux documents graphiques (alignement constructif, recul pour constructions neuves, emplacement réservé,...), soit à 5m en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques ou à toute limite s'y substituant.

Article US-7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les saillies ponctuelles des constructions ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances qui sont définies ci-après.

De même, les règles définies ci-après ne font pas de distinction entre limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle.

En cas de passation de contrat de cour commune, les règles d'implantation vis à vis des limites de propriétés objet de la cour commune définies ci-après ne s'appliqueront pas.

7.1 DISPOSITIONS GENERALES

7.1.1 NOUVELLES CONSTRUCTIONS

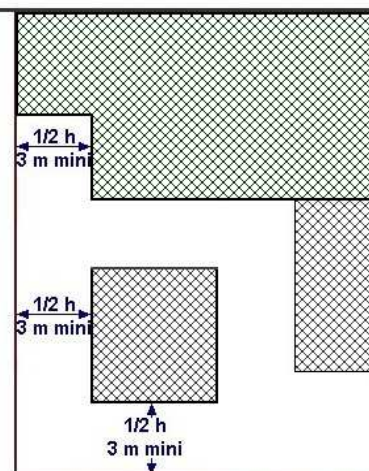
Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait de celles-ci d'une distance égale à la demi-hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 3 mètres.

7.1.2 EXTENSIONS

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, aucune distance minimale de retrait n'est fixée si la hauteur de cette extension n'excède pas 6 mètres.

Hors secteurs pavillonnaires

Voie ouverte à la circulation



— Limite séparative
 Construction nouvelle

7.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

7.2.1 LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS OU EXTENSIONS DANS LES SECTEURS PAVILLONNAIRES DANS LA BANDE DE 15 METRES

Dans la bande de 15 mètres prise à compter de l'alignement, les nouvelles constructions peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait de celles-ci d'une distance égale à la demi-hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, aucune distance minimale de retrait n'est fixée si la hauteur de cette extension n'excède pas 6 mètres.

7.2.2 LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS OU EXTENSIONS DANS LES SECTEURS PAVILLONNAIRES AU DELA DE LA BANDE DE 15 METRES

Au-delà de la bande de 15 mètres prise à compter de l'alignement, les nouvelles constructions et extensions pourront être implantées selon l'un des deux cas suivants :

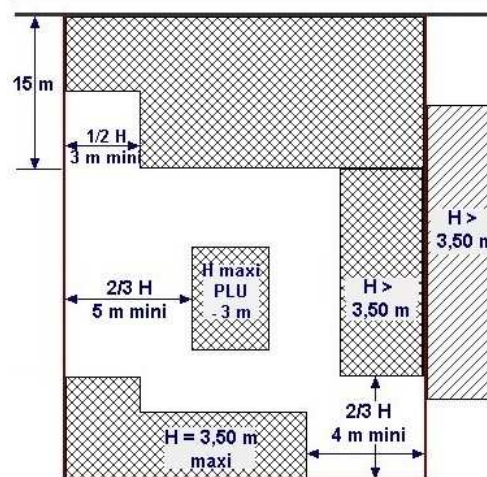
a - Les nouvelles constructions ou extensions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres peuvent être implantées en limites séparatives ou à une distance égale aux 2/3 de la hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres.

b - Les nouvelles constructions ou extensions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres, doivent être implantées éloignées des limites séparatives à une distance égale aux 2/3 de la hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 5 mètres.

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives ou à une distance égale aux 2/3 de la hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres et dans les conditions définies à l'article UN-10.3.2.1 à condition qu'elles soient

Secteurs pavillonnaires

Voie ouverte à la circulation



— Limite séparative
 Construction nouvelle
 Bâti voisin adossé

adossées à un volume bâti existant lui même implanté en limites séparatives et de hauteur supérieure à 3,50 mètres.

7.2.3 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Les constructions annexes de surface hors œuvre brute (SHOB) maximale de 15m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres peuvent être édifiées en limites séparatives ou à une distance minimale de 1 mètre.

Article US-8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

Article US-9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

On entend par emprise au sol, la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Toutefois, sont exclus : la projection de saillies ponctuelles, les constructions en sous-sol ou les constructions ne dépassant pas 60 centimètres par rapport au niveau du sol naturel, les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.

9.1 DISPOSITIONS GENERALES

9.1.1 NOUVELLES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées) peut atteindre 50% de la surface totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) peut atteindre 66% de la surface totale du terrain pour les parcelles de superficie inférieure à 180 m².

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

9.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

9.2.1 EXTENSIONS

Dans le cas des extensions ou de surélévations des constructions à usage d'habitation en vue de l'amélioration de l'habitabilité des constructions existantes, l'emprise au sol peut être majorée de 20 m² dans la limite des deux premiers niveaux.

9.2.2 POSSIBILITE DE DEPASSEMENT DE L'EMPRISE AU SOL

L'ensemble des plafonds fixés ci-dessus, peut être majoré de 10% lorsqu'il ne permet pas de construire de limite latérale à limite latérale, à l'intérieur de la bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement de voirie, à condition que les immeubles voisins soient également édifiés le long de ces limites.

L'emprise au sol des bâtiments destinés à des activités économiques peut atteindre au rez de chaussée 100% de la surface du terrain, sous réserve qu'elles occupent au minimum les deux tiers du rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée, l'emprise des volumes des étages supérieurs doit respecter la règle énoncée.

L'emprise au sol des nouvelles constructions peut atteindre 60% de la surface du terrain dans le secteur USt et USzt, sauf sur les terrains faisant l'objet d'orientations d'aménagement dans le quartier des 2 Lions où l'emprise pourra être portée à 70%.

Ces taux peuvent être dépassés :

- pour réutiliser les emprises bâties existantes,
- jusqu'à 100% dans le cas d'un terrain inférieur à 15 mètres de profondeur,
- jusqu'à 100% dans le cas de rez-de-chaussée destiné à des activités économiques, sous réserve qu'elles occupent au moins la moitié de l'emprise du rez-de-chaussée ; au dessus du rez-de-chaussée, l'emprise des volumes des étages supérieurs doit respecter la règle des 60% ou 70%.
- jusqu'à 100% au rez-de-chaussée et au premier étage sur les terrains faisant l'objet d'orientations d'aménagement dans secteur USzt pour les opérations dont la totalité des places de stationnement sont en rez-de-chaussée sous dalle.

Article US-10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

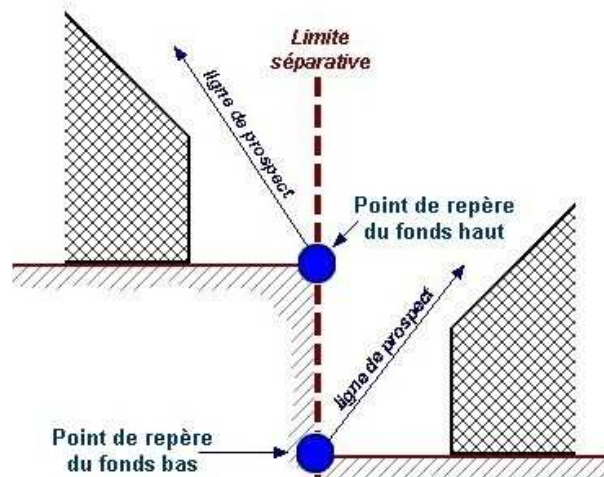
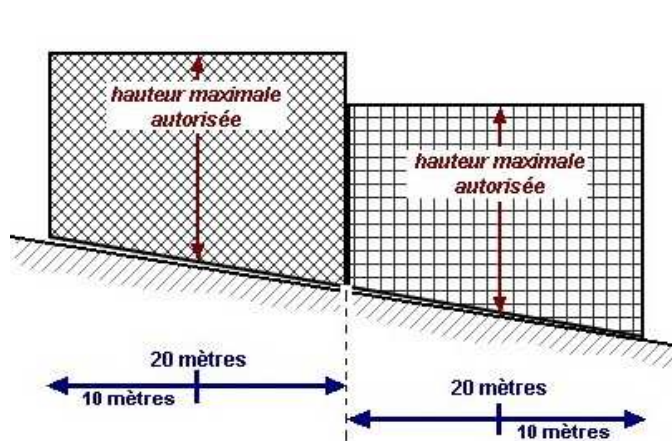
10.1 DEFINITIONS

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 ou au sommet de l'acrotère.

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 (excepté les saillies ponctuelles) et il ne doit comporter qu'un niveau supplémentaire aménageable (sauf duplex).

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 supérieures à 20 mètres, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres dans le sens de la plus grande pente. La hauteur sera mesurée à partir de leur point médian.



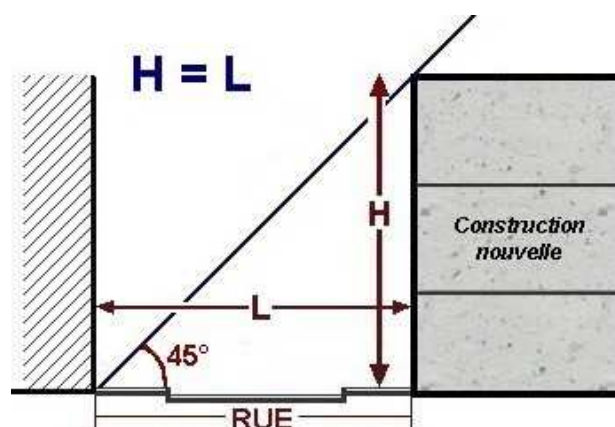
10.2 HAUTEURS ABSOLUES

Les hauteurs maximales des constructions sont reportées sur les documents graphiques du PLU. Pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, les hauteurs maximales peuvent être dépassées pour tenir compte de contraintes architecturales ou en cas de nécessité technique fonctionnelle.

10.3 HAUTEURS RELATIVES

10.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

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



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

10.3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

La règle générale $H = L$ ne s'applique pas :

- dans le secteur USzt
- si elle ne permet pas une bonne intégration dans le bâti environnant. Dans ce cas, la hauteur des nouvelles constructions ne doit pas dépasser la hauteur des immeubles voisins les plus courants tout en respectant la hauteur maximale fixée aux plans des hauteurs.

10.3.2.1 AU-DELA DE LA BANDE DE 15 METRES PRISE A COMPTER DE L'ALIGNEMENT

La hauteur des constructions autorisées en limites séparatives à l'article US 7.2.2.a ne peut excéder 3,50 mètres.

Cette hauteur de 3,50 mètres peut être dépassée, pour les constructions nouvelles autorisées par l'article US 7.2.2.b (2^{ème} alinéa) à s'adosser à un volume bâti existant de hauteur supérieure, sans toutefois excéder celle-ci.

La hauteur des constructions autorisées en retrait des limites séparatives à l'article US 7.2.2.b (1^{er} alinéa) ne peut excéder la hauteur maximale fixée au plan des hauteurs minorée de 3 mètres.

10.3.2.2 CONSTRUCTIONS ANNEXES

La hauteur des constructions annexes autorisées à l'article US 7.2.2, ne peut excéder 2,50 mètres.

10.4 HAUTEURS DES RETOURS DE CONSTRUCTIONS SUR VOIE ADJACENTE

a - Cas où la largeur de la voie principale ou de l'emprise publique est égale ou supérieure à 20 mètres :

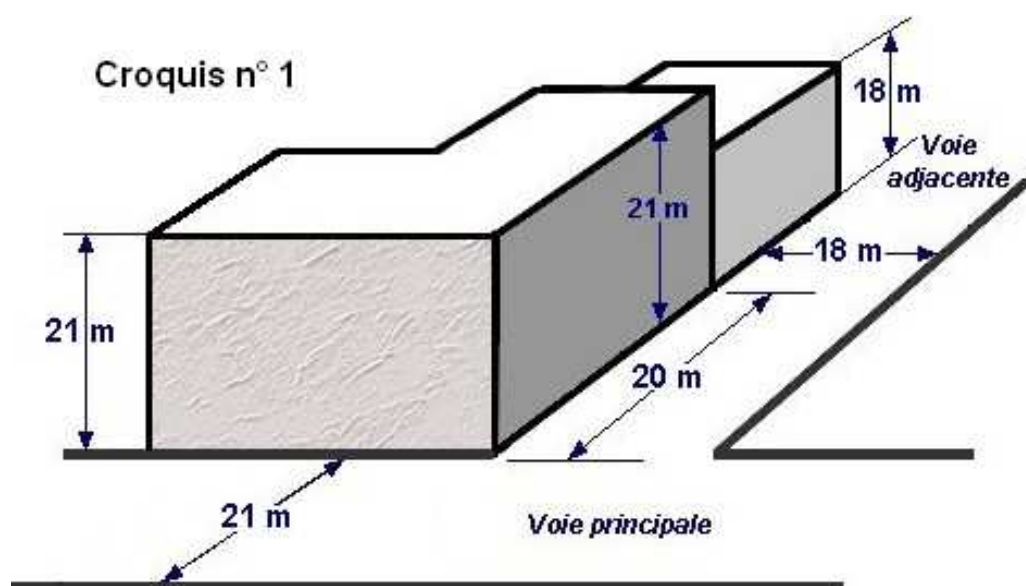
La hauteur de la construction autorisée sur la voie la plus large peut être maintenue sur la voie adjacente la moins large :

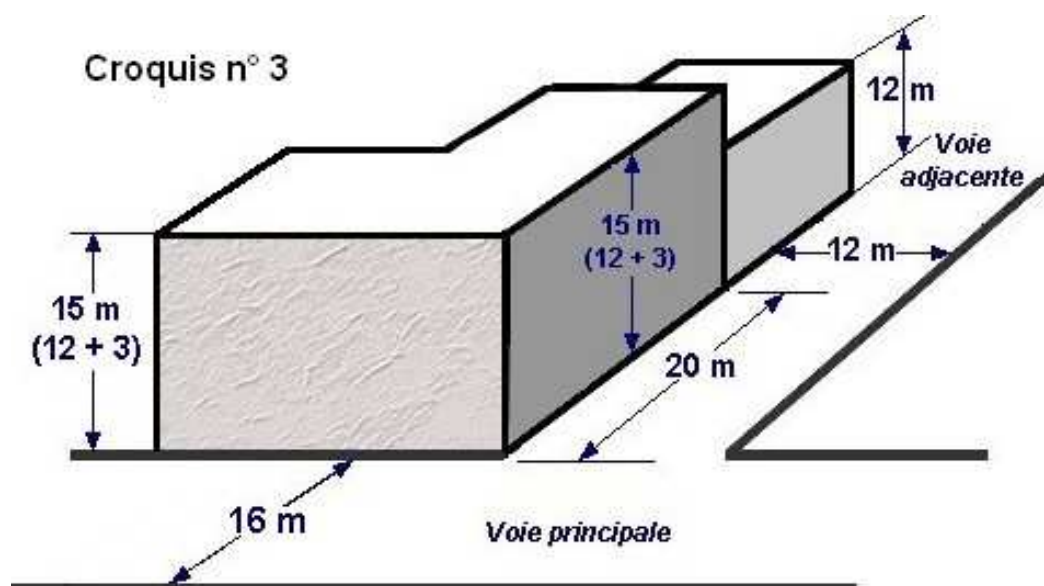
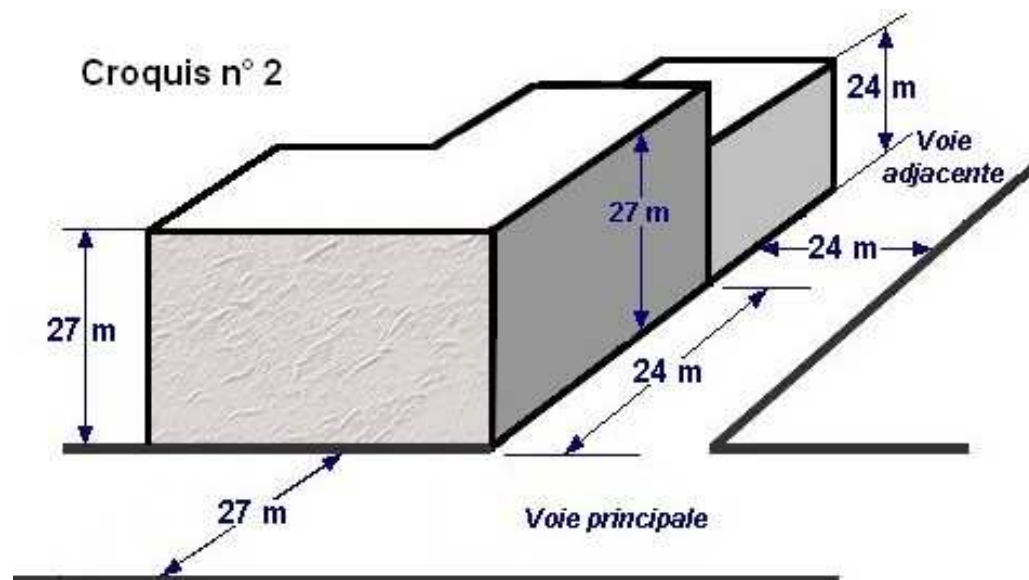
-sur une longueur de façade de 20 mètres si la voie adjacente est inférieure ou égale à 20 mètres (croquis n°1 ci-après) ;

-sur une longueur de façade égale à la largeur de la voie adjacente si cette dernière est supérieure à 20 mètres (croquis n°2 ci-après) ;

b - Cas où la largeur de la voie principale ou de l'emprise publique est inférieure à 20 mètres :

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 possibilité de dépassement de 3 mètres. La hauteur ainsi déterminée peut être maintenue sur une longueur de façade de 20 mètres dans la voie adjacente (croquis n°3 ci-après).





Article US-11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 DISPOSITIONS GENERALES

11.1.1 CONSTRUCTION ET PAYSAGE URBAIN

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

11.1.2 CONSTRUCTIONS, DEVELOPPEMENT DURABLE

Les constructions à caractère innovant conçues dans une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées à condition que leur aspect ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants. Dans cette perspective, les dispositifs liés à la mise en œuvre d'énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) seront intégrés dans la mesure du possible aux éléments architecturaux des constructions.

11.1.3 BATIMENTS INVENTORIES ET PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

Les immeubles, faisant l'objet de protection au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques et inventoriés dans les annexes du PLU, doivent respecter les dispositions prévues au paragraphe 11.6 du présent article.

11.1.4 RAVALEMENT

Lors de ravalement de façades, les travaux doivent permettre la remise en valeur du bâtiment, notamment en conservant la modénature existante et en respectant les matériaux d'origine.

11.1.5 FAÇADES

Les travaux de modification en façade ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural du bâtiment (modifications ou ajout de baies...).

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) des immeubles doivent être traitées avec le même soin.

La composition des façades doit, le cas échéant, traduire le parcellaire existant.

Les façades aveugles en rez-de-chaussée sont interdites.

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

L'emploi à nu en parement de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, agglomérés, parpaings de ciment ...) est interdit.

Les éléments d'architecture en saillie des façades tels les balcons, les oriels ... sont autorisés sous réserve d'une inscription dans le contexte architectural et urbain du quartier et d'un traitement de qualité.

La composition d'une devanture commerciale doit s'adapter à l'architecture de l'immeuble. Elle ne doit pas empiéter sur les entrées d'immeubles.

Les vitrines doivent, dans la mesure du possible, rester transparentes. En cas d'occultation, celle-ci ne doit pas excéder 50% de la surface vitrée.

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

11.1.6 TOITURES ET EMERGENCES

Les toitures des constructions principales seront traitées dans un matériau de qualité.

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

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

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

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

11.1.7 CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS

a - Aménagement des abords des constructions

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

b - Clôtures sur rue

Les clôtures 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. De même, les anciens portails de qualité (y compris les piliers) doivent être dans la mesure du possible conservées et restaurées.

En fonction de leur localisation, les clôtures sont constituées :

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, les murs de parpaings doivent être 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 (à choisir dans des essences locales ; cf. liste indicative en annexe du présent règlement) et dotée au moins d'une murette de retenue de terre,
- soit par un mur bahut surmonté d'éléments ajourés (grille...), l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Cette hauteur peut être dépassée pour tenir compte d'une meilleure intégration dans le paysage urbain local ou en cas de nécessité technique fonctionnelle ou de sécurité pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif.

c - Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 2,50 mètres ; les matériaux mis en œuvre doivent s'intégrer dans l'environnement. En cas de réalisation d'une haie vive, les plantations devront être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe au présent règlement).

11.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX BATIMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

Sont repérés aux documents graphiques du PLU et inventoriés dans les annexes du PLU, deux types de bâtiment protégés :

- les bâtiments soumis à une protection très forte : leur démolition est interdite du fait de leur grand intérêt architectural et historique ; toutefois la démolition des annexes et des extensions récentes peut être autorisée lorsque leur état de vétusté ou la nécessité d'évolution du bâti le justifie ;

- les bâtiments soumis à une protection forte : ces bâtiments sont protégés du fait de leur intérêt architectural ou parce qu'ils font partie d'une séquence présentant une unité de conception architecturale et une unité de volume ; leur démolition peut être autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté le justifie et/ou lorsque le projet de remplacement s'intègre dans la séquence.

11.2.1 FAÇADES

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

Les travaux d'aménagement de vitrine commerciale en rez-de-chaussée ne doivent pas perturber la lecture des étages et des modénatures ainsi que l'unité architecturale de l'immeuble.

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

La nature de l'enduit doit être adaptée au style de l'immeuble sur lequel il s'applique : la granulométrie sera plus ou moins fine selon le caractère de l'immeuble et la finition sera soit talochée fine plus ou moins grattée, soit broyée.

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

11.2.2 MENUISERIES ET FERRONNERIES

Les menuiseries anciennes de qualité et leur serrurerie doivent être maintenues et restaurées ou complétées selon le modèle d'origine. Les menuiseries nouvelles devront reproduire les menuiseries d'origine, teintes comprises.

Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps, grilles d'imposte ...) doivent être maintenues en place et restaurées ; elles doivent en général être peintes d'un ton foncé. Les ferronneries neuves devront s'inspirer du modèle des ferronneries anciennes existantes ou mises en œuvre sur des édifices de même qualité.

11.2.3 LUCARNES ET CHASSIS DE TOIT

Les lucarnes seront restaurées ou construites selon le style des lucarnes anciennes existantes. L'adjonction de dispositifs d'éclairage situés dans le plan de toiture peut être autorisée à condition qu'ils soient encastrés (sans saillie) et de dimensions réduites. Ils s'aligneront dans la mesure du possible avec les axes des baies ou des trumeaux des façades.

11.2.4 SURELEVATIONS ET EXTENSIONS

Les surélévations ou les modifications des toitures portant atteinte à l'intégrité des immeubles protégés sont interdites sauf si elles portent sur des parties non visibles de la rue.

Les extensions d'immeubles protégés sont autorisées à l'arrière dans la limite des dispositions prévues par le règlement.

11.2.5 REMPLACEMENT EXCEPTIONNEL DES IMMEUBLES SOUMIS A UNE PROTECTION FORTE

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.

Article US-12. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D 'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 DISPOSITIONS GENERALES

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

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
- la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres ;
- la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation réalisées dans le corridor du tramway des places de stationnement supplémentaires destinées aux visiteurs peuvent être acceptées.

NORMES DE STATIONNEMENT :

Les surfaces mentionnées ci-après sont exprimées en Surface Hors Oeuvre Nette (SHON).

ZONE US	STATIONNEMENT AUTOMOBILE	
	<i>Hors corridor tramway Secteurs US et USI</i>	<i>Dans corridor tramway Secteur USt</i>
Habitation	* 1 place pour 80 m ² avec 1 place <u>minimum</u> par logement	* 1 place <u>minimum</u> pour 80 m ² avec 1 place <u>maximum</u> par logement
Hébergement hôtelier	* 1 place pour 3 chambres	* 1 place pour 6 chambres
	* 1 emplacement car au delà de 50 chambres en dehors du domaine public	
Bureaux	* 1 place <u>minimum</u> pour 40 m ²	* 1 place <u>maximum</u> pour 40 m ²
Commerce	* pas de place en dessous de 300m ² * 1 place pour 30 m ² de 300m ² à 1000 m ² * 1 place par 20 m ² au-delà de 1000 m ² * une zone de livraison à partir de 300 m ² en dehors du domaine public	* pas de stationnement en dessous de 300 m ² * 1 place pour 30 m ² au-delà de 300 m ²
Artisanat	* 1 place pour 80 m ²	* 1 place pour 100 m ²
Industrie	* 1 place pour 40 m ² jusqu'à 400 m ² . * 30% de la SHON au-delà de 400 m ²	* 1 place pour 80 m ²
Entrepôt	* 1 place pour 200 m ² avec la réalisation d'une place <u>minimum</u> * 1 place de livraison <u>minimum</u> en fonction de la surface du local	
Service public ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.	

ZONE US	STATIONNEMENT DEUX ROUES hors et dans le corridor tramway
Habitations Bureaux Commerces	3% de la SHON totale, avec un <u>minimum</u> de 5 m ²
Hébergement hôtelier Artisanat Industrie Entrepôt	1,5% de la SHON totale, avec un <u>minimum</u> de 5 m ²
Service public ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle s'appliquant à la catégorie d'établissements ou de constructions la plus directement assimilable.

12.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les opérations à usage d'habitation générant au moins 40 places de stationnement, 60% des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol ou intégrées dans un bâtiment.

Pour les opérations à usage de commerce générant au moins 200 places de stationnement, 50% des places de stationnement doivent être aménagées en sous-sol ou intégrées dans un bâtiment.

Article US-13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

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

13.1 ESPACES LIBRES

Les espaces libres sont les espaces non occupés par les constructions, les voiries (sauf voiries dédiées aux circulations douces) et les aires de stationnements (sauf celles dédiées aux vélos).

L'espace libre doit représenter au moins un tiers de l'espace non bâti et doit recevoir un traitement végétal de qualité et être le moins morcelé possible.

Cette disposition n'est pas exigée dans le cas des constructions autorisées à dépasser l'emprise au sol dans les conditions définies à l'article US 9 (activités économiques, équipements de service public ou d'intérêt collectif). Toutefois, l'espace résiduel devra recevoir un aménagement de qualité.

13.2 PLANTATIONS (ESPACES VERTS, ARBRES)

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

Les toitures-terrasses doivent être de préférence végétalisées.

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

Les espaces dédiés au stationnement doivent être paysagés, soit par des plantations à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement, soit par d'autres dispositifs (pergolas végétalisées ...). Le cas échéant, ces deux possibilités d'aménagement peuvent être mises en œuvre simultanément. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de mise en œuvre de dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.

Les plantations doivent être choisies de préférence dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe au présent règlement).

13.3 ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.4 ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont inventoriés dans les annexes du règlement. Dans ces espaces sont autorisés les aménagements destinés à améliorer ou à entretenir la qualité végétale du site avec possibilité de création de passage pour la circulation. Le cas échéant, les constructions et installations peuvent être admises à condition de ne pas porter atteinte aux éléments identifiés (exemples : arbres, murs de clôture maçonnés) ; dans le cas contraire, elles doivent être accompagnées de mesures compensatoires restitutives.

13.5 TERRAINS CULTIVES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-9° DU CODE DE L'URBANISME

Les terrains cultivés à protéger délimités sur les documents graphiques sont inconstructibles, excepté pour les constructions nécessaires à leur fonctionnement (abris de jardins).

Article US-14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Non réglementé.



ZONE UA

ZONE UA

Caractère général de la zone (extraits du Rapport de Présentation)

La zone UA est une zone urbaine dédiée uniquement aux activités économiques.

Elle est constituée :

- au Nord de la ville par une grande partie de la "zone industrielle de Saint Symphorien" et de la "zone industrielle de la Milletière", par les terrains destinés à l'accueil du centre de maintenance du tramway et les secteurs autour de l'aérodrome civil,
- au sud par la zone d'activités du Menneton.

Les objectifs en zone UA : favoriser l'implantation de nouvelles activités et l'évolution des activités existantes, conforter les zones spécifiques dédiées aux activités et améliorer leur environnement.

PREAMBULE :

* Dans les secteurs concernés par diverses nuisances (bruits, ...), toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan d'Exposition au Bruit en vigueur annexés au PLU (PEB,...).

Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

* Dans les zones à risques de mouvements de terrains, délimités dans les documents graphiques, des dispositions particulières devront être prises notamment la réalisation d'études spécifiques, la maîtrise des eaux de ruissellement,

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

Article UA-1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les terrains de camping et de caravanning.

Les opérations de défrichement dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques.

Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article UA2.

Article UA-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à l'activité urbaine, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ou que des précautions soient prises pour réduire les nuisances.

Les 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.

Les équipements et services nécessaires au fonctionnement de la zone UA.

Article UA-3. CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**3.1 DISPOSITIONS GENERALES**

Les accès et voiries à créer doivent répondre aux normes minimales en vigueur en ce qui concerne les moyens de défense contre l'incendie, la protection civile et la circulation des véhicules des services publics.

3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

3.2.1 ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès direct ou indirect à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

Les dimensions, formes et configurations des accès à créer doivent être adaptées à la forme du terrain, à l'importance des activités que celui-ci est susceptible d'accueillir ainsi qu'à la nature des opérations qu'il dessert.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de 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.

3.2.2 VOIRIE

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et à la circulation des véhicules et du matériel de lutte contre les incendies.

Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation et respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article UA-4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

4.1.1 POUR LES INSTALLATIONS INDUSTRIELLES

Le raccordement au réseau d'eau potable est obligatoire les conditions définies par le règlement en vigueur. 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.

4.1.2 POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'elles requièrent une alimentation en eau, le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire les conditions définies par le règlement en vigueur.

4.2 Eau à 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.

4.3 Assainissement

4.3.1 EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

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

Les eaux d'échange thermique ainsi que les eaux résiduelles industrielles, ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent être rejetées dans les conditions fixées par le règlement d'assainissement. A défaut de possibilité de rejet de ces eaux, les autorisations individuelles du droit des sols (permis de construire ...) peuvent être refusées.

4.3.2 EAUX USEES DOMESTIQUES

Pour toutes les autres constructions dans la zone, l'assainissement individuel est interdit, le raccordement sur le réseau public doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus en vigueur.

4.3.3 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 de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur devra réaliser sur son terrain des dispositifs adaptés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux, soit directement soit après stockage préalable, vers un exutoire désigné par le gestionnaire du réseau et conformément au règlement d'assainissement des eaux pluviales de la Ville de Tours en vigueur.

4.3 Réseaux divers

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

4.4 Gestion des déchets

Conformément au règlement en vigueur de la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus, les constructions doivent prévoir des dispositions assurant le stockage des bacs permettant le tri sélectif des déchets.

Article UA-5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

Article UA-6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article s'applique aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques.

Les nouvelles constructions devront être implantées à 7 mètres au moins de l'alignement des voies et des emprises publiques ou à toute limite figurant aux documents graphiques (alignement constructif, recul pour constructions neuves, emplacement réservé ...).

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement ou à la surveillance des établissements autorisées à l'article UA 2, pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies ou à toute limite figurant aux documents graphiques (alignement constructif, recul pour constructions neuves, emplacement réservé ...).

Article UA-7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait de celles-ci d'une distance égale à la demi-hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 3 mètres.

Article UA-8. 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 UA-9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

On entend par emprise au sol, la projection verticale du volume du bâtiment au sol.

Toutefois, sont exclus : la projection de saillies ponctuelles telles que balcons non filants, marquises, débords de toiture..., les constructions en sous-sol ou les constructions ne dépassant pas 60 centimètres par rapport au niveau du sol naturel, les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.

9.1 DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol de l'ensemble des nouvelles constructions (existantes et projetées) peut atteindre 60% de la surface totale du terrain.

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

9.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur UAt, l'emprise au sol des constructions (existantes et projetées) peut atteindre 70% de la surface du terrain.

Dans le cas de l'extension d'un établissement existant, les taux de 60% en secteur UA ou de 70 % en secteur UAt peuvent être exceptionnellement dépassés à condition que les autres articles du règlement de la zone UA soient respectés.

Article UA-10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

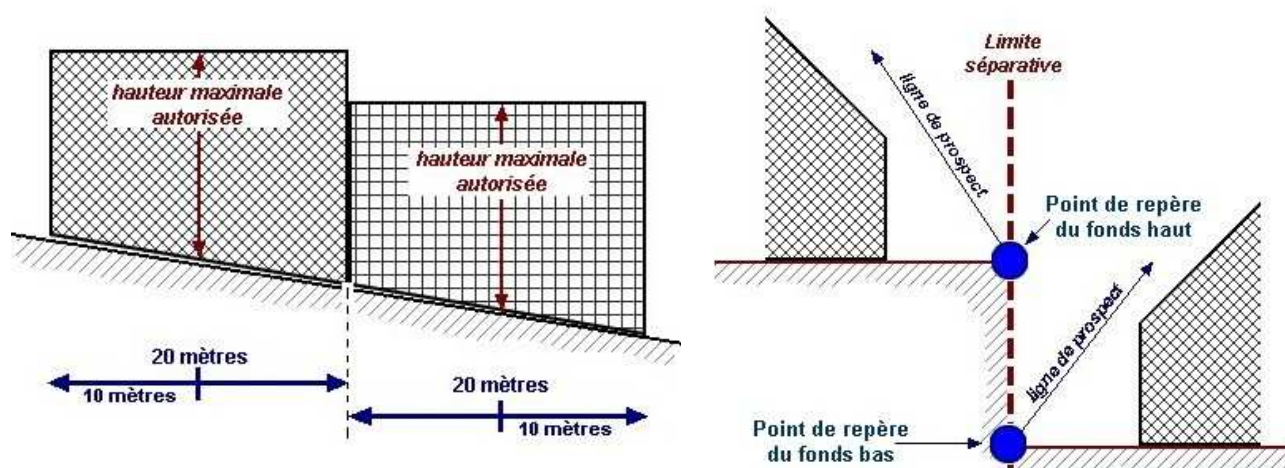
10.1 DEFINITIONS

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 ou au sommet de l'acrotère.

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 (excepté les saillies ponctuelles) et il ne doit comporter qu'un niveau supplémentaire aménageable (sauf duplex).

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 supérieures à 20 mètres, il est partagé en sections nivelées de 20 mètres dans le sens de la plus grande pente. La hauteur sera mesurée à partir de leur point médian.

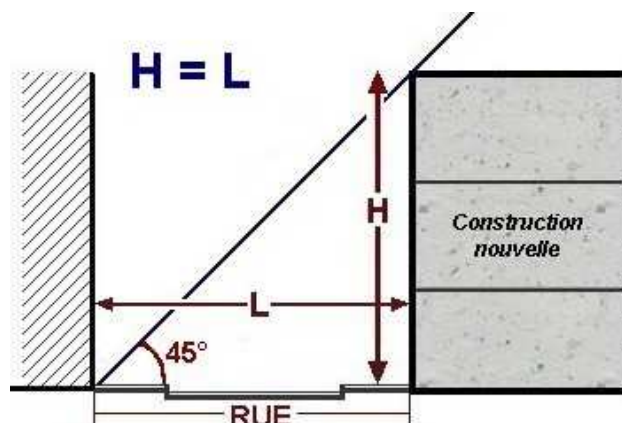


10.2 HAUTEURS ABSOLUES

Les hauteurs maximales des constructions sont reportées sur les documents graphiques du PLU.

10.3 HAUTEURS RELATIVES

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



Article UA-11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 CONSTRUCTIONS ET PAYSAGE URBAIN

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux de modification de façade ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural du bâtiment.

En cas de mise en oeuvre, les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) seront intégrés dans la mesure du possible aux éléments architecturaux des constructions.

L'emploi à nu en parement de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, agglomérés, parpaings de ciment ...) est interdit.

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

11.2 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou l'alignement de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions et leur traitement doit être soigné.

Clôtures :

Les clôtures doivent présenter un aspect urbain et une hauteur maximale de 1,80 mètres ; une hauteur supérieure est autorisée en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité.

Article UA-12. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 DISPOSITIONS GENERALES

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

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
- la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres ;
- la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

NORMES DE STATIONNEMENT :

Les surfaces mentionnées ci-après sont exprimées en Surface Hors Oeuvre Nette (SHON).

ZONE UA	STATIONNEMENT AUTOMOBILE	
	<i>Hors corridor tramway Secteur UA</i>	<i>Dans corridor tramway Secteur UA_t</i>
Hébergement hôtelier	* 1 place pour 3 chambres	* 1 place pour 6 chambres
	* 1 emplacement car au delà de 50 chambres en dehors du domaine public	
Bureaux	* 1 place <u>minimum</u> pour 40 m ²	* 1 place <u>maximum</u> pour 40 m ²

ZONE UA	STATIONNEMENT AUTOMOBILE	
	<i>Hors corridor tramway Secteur UA</i>	<i>Dans corridor tramway Secteur UAt</i>
Commerce	* pas de place en dessous de 300m ² * 1 place pour 30 m ² de 300m ² à 1000m ² * 1 place par 20 m ² au-delà de 1000 m ² * une zone de livraison à partir de 300 m ² en dehors du domaine public	* pas de stationnement en dessous de 300 m ² * 1 place pour 30 m ² au-delà de 300 m ²
Artisanat	* 1 place pour 80 m ²	* 1 place pour 100 m ²
Industrie	* 1 place pour 40 m ² jusqu'à 400 m ² . * 30% de la SHON au-delà de 400 m ²	* 1 place pour 80 m ²
Entrepôt	* 1 place pour 200 m ² avec la réalisation d'une place <u>minimum</u> * 1 place de livraison <u>minimum</u> en fonction de la surface du local	
Service public ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.	

ZONE UA	STATIONNEMENT DEUX ROUES hors et dans le corridor tramway
Bureaux Commerces	3% de la SHON totale, avec un <u>minimum</u> de 5 m ²
Hébergement hôtelier Artisanat Industrie Entrepôt	1,5% de la SHON totale, avec un <u>minimum</u> de 5 m ²
Service public ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance, de la destination et des besoins du projet.

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus est celle s'appliquant à la catégorie d'établissements ou de constructions la plus directement assimilable.

Article UA-13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

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

13.1 ESPACES LIBRES

Les parcelles ou parties de parcelles libres de toute construction doivent être convenablement aménagées et entretenues afin de ne pas nuire à l'environnement. Les plantations réalisées dans ces espaces doivent participer à l'agrément, au paysage et à la biodiversité.

Les plantations (arbres, haies ...) doivent être de préférence choisies dans des essences locales (Cf. liste indicative en annexe au présent règlement).

13.2 ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.3 ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont inventoriés dans les annexes du règlement. Dans ces espaces sont autorisés les aménagements destinés à améliorer ou à entretenir la qualité végétale du site avec possibilité de création de passage pour la circulation. Le cas échéant, les constructions et installations peuvent être admises à condition de ne pas porter atteinte aux éléments identifiés (exemples : arbres, murs de clôture maçonnés) ; dans le cas contraire, elles doivent être accompagnées de mesures compensatoires restitutives.

Article UA-14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.



ZONE UI

Caractère général de la zone (extraits du Rapport de Présentation)

La zone UI est une zone urbaine soumise à un risque d'inondation d'aléa très fort (grande île Aucard).

Elle est constituée d'une zone d'habitat spontané à l'ouest du pont Mirabeau et de terrains dédiés à des activités sportives à l'est du pont Mirabeau.

C'est une zone où l'urbanisation est interdite ou très limitée compte-tenu des risques d'inondation d'aléa très fort sauf exceptions prévues par le PPRI en vigueur pour permettre le fonctionnement des équipements sportifs.

Article UI-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisation du sol à l'exception de celles visées à l'article UI-2.

Article UI-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les travaux admis par le PPRI sur les biens et activités existants.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux telles que pylône, station de pompage d'eau potable, poste de transformation électrique ...).

Les équipements nécessaires au fonctionnement des installations sportives dans la limite de ceux autorisés par le PPRI.

Les aménagements de surface liés aux équipements autorisés par le PPRI (notamment les terrains de sports et de loisirs, les aires de stationnement...).

Article UI-3 CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Les accès et voiries à créer doivent répondre aux normes minimales en vigueur en ce qui concerne les moyens de défense contre l'incendie, la protection civile et la circulation des véhicules des services publics.

Article UI-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable dans les conditions définies par le règlement en vigueur.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.1.1 EAUX USEES

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le raccordement, adapté aux caractéristiques du réseau public existant, doit être réalisé conformément au règlement d'assainissement des eaux usées de la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus en vigueur.

4.1.2 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 de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur devra réaliser sur son terrain des dispositifs adaptés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux, soit directement soit après stockage préalable, vers un exutoire désigné par le gestionnaire du réseau et conformément au règlement d'assainissement des eaux pluviales de la Ville de Tours en vigueur.

4.1 RESEAUX DIVERS

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

4.2 GESTION DES DECHETS

Conformément au règlement en vigueur de la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus, les constructions doivent prévoir des dispositions assurant le stockage des bacs permettant le tri sélectif des déchets.

Article UI-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée.

Article UI-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article s'applique aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques.

6.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions autorisées devront être implantées soit à l'alignement des voies et des emprises publiques ou à toute limite figurant aux documents graphiques (alignement constructif, recul pour constructions neuves, emplacement réservé,...), soit à 5 mètres en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques ou à toute limite s'y substituant.

6.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Compte-tenu du contexte naturel ou de dispositions particulières figurant aux documents graphiques (espaces boisés classés ou éléments paysagers identifiés au titre de L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme en bordure des voies ...), les constructions pourront être en retrait des implantations indiquées au § 6-1 du présent article, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Article UI-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles définies ci-après ne font pas de distinction entre limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle.

Les constructions autorisées pourront être édifiées en limites séparatives ou en retrait de celles-ci d'une distance égale à la demi-hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 3 mètres.

Article UI-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

Article UI-9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

Article UI-10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau ...), aux équipements nécessaires au fonctionnement des installations sportives ainsi qu'aux ouvrages de production d'énergie.

10.1 DEFINITIONS

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 ou au sommet de l'acrotère.

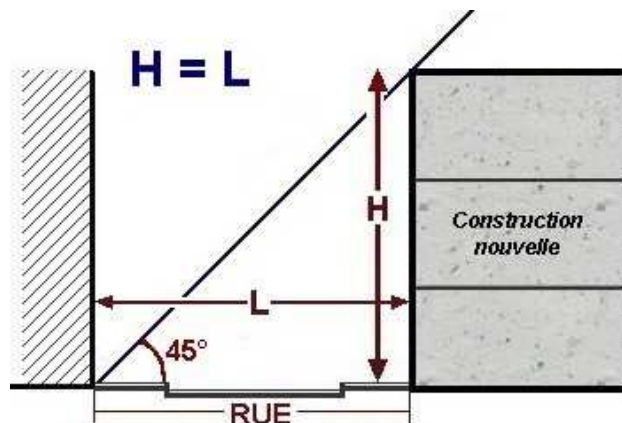
Au-dessus des hauteurs de façades autorisées, le volume des constructions doit s'inscrire dans un gabarit à 45° à partir de l'égout de toiture et il ne doit comporter qu'un niveau supplémentaire aménageable.

10.2 HAUTEURS ABSOLUES

Les hauteurs maximales des constructions sont reportées sur les documents graphiques du PLU.

10.3 HAUTEURS RELATIVES

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



Article UI-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 CONSTRUCTION ET PAYSAGE URBAIN ET NATUREL

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux de modification de façade ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural du bâtiment.

Périmètre classé au patrimoine mondial de l'Unesco

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre ne devront pas porter atteinte à l'intégrité et à la qualité du patrimoine architectural ligérien (par rupture d'échelle, de forme, ...).

11.2 CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les clôtures pourront être autorisées dans la limite des dispositions édictées à cet effet par le PPRI et sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage urbain et naturel.

Article UI-12 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement répondant aux besoins de la construction, de l'installation ou de l'équipement est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Article UI-13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Les parcelles ou parties de parcelles libres de toute construction doivent être convenablement aménagées et entretenues afin de ne pas nuire à l'environnement. Les plantations réalisées dans ces espaces doivent participer à l'agrément, au paysage et à la biodiversité.

Les plantations (arbres, haies ...) doivent tenir compte des dispositions prévues par le PPRI et être choisies de préférence dans des essences locales (Cf. liste indicative en annexe au présent règlement).

Article UI-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementée



ZONE UP

Caractère général de la zone (extraits du Rapport de Présentation)

La zone UP est une zone constituée par le réseau des jardins et parcs publics à caractère urbain.

Elle comprend des parcs et espaces de loisirs à l'échelle de l'agglomération (le Bois des Douets , le parc de Sainte Radegonde, le jardin Botanique, le jardin des Prébendes, ...) et des jardins ou squares de proximité (le Bois du Mortier, le mail Bonaparte, le jardin de Monconseil, le jardin Mirabeau, le jardin René Boysleve ...).

Aucune construction et installation n'est autorisée sauf exceptions afin de permettre le fonctionnement et l'exploitation des parcs et jardins.

Article UP-1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article UP-2.

Article UP-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du parc ou du jardin public ainsi que les aménagements d'utilité publique.

Article UP-3. CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Non réglementée

Article UP-4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non réglementée

Article UP-5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

Article UP-6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cet article s'applique aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du parc ou du jardin public ainsi que les aménagements d'utilité publique autorisées à l'article UP 2, pourront être implantées à l'alignement ou en retrait des voies ou à toute limite figurant aux documents graphiques (alignement constructif, recul pour constructions neuves, emplacement réservé ...).

Article UP-7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles définies ci-après ne font pas de distinction entre limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du parc ou du jardin public ainsi que les aménagements d'utilité publique autorisées à l'article UP 2, pourront être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.

Article UP-8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

Article UP-9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

Article UP-10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

Article UP-11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 CONSTRUCTION ET PAYSAGE URBAIN

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux de modification de façade ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural du bâtiment.

11.2 CONSTRUCTIONS, DEVELOPPEMENT DURABLE

Les constructions à caractère innovant conçues dans une démarche de haute qualité environnementale ou d'utilisation des énergies renouvelables sont autorisées à condition que leur aspect ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux environnants. Dans cette perspective, les dispositifs liés à la mise en œuvre d'énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) seront intégrés dans la mesure du possible aux éléments architecturaux des constructions.

11.3 RAVALEMENT

Lors de ravalement de façades, les travaux doivent permettre la remise en valeur du bâtiment, notamment en conservant la modénature existante et en respectant les matériaux d'origine.

Article UP-12. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementée

Article UP-13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementée

Article UP-14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementée



TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU (à urbaniser) sont des zones présentant un caractère naturel et destinées à être ouvertes à l'urbanisation ultérieurement.



ZONE AU

Caractère général de la zone (extraits du Rapport de Présentation)

La zone AU est une zone destinée à être ouverte, à plus ou moins long terme, à l'urbanisation correspondant à des secteurs potentiels de développement ultérieur de la ville.

C'est une zone où la constructibilité est limitée dans l'immédiat.

La zone AU comprend deux secteurs :

- le secteur 1AU situé rue du Colombier ; ce site fait l'objet d'un périmètre d'attente de projet au titre de l'article L. 123-2-a du Code de l'Urbanisme
- le secteur 2AU situé à l'est de la rue de la Presle.

Article AU-1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article AU-2.

Article AU-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur 1AU (rue du Colombier)

Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination et la réfection des constructions existantes.

Les constructions et installations d'une Surface Hors Oeuvre Brute maximale de 30 m².

Dans le secteur 2AU (rue de la Presle)

L'extension des constructions existantes.

Les constructions légères à usage agricole.

Les travaux d'infrastructures.

Les installations et constructions liées à des équipements d'infrastructures.

Les aires de jeux et de sports.

Article AU-3. CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Les accès et voiries à créer doivent répondre aux normes minimales en vigueur en ce qui concerne les moyens de défense contre l'incendie, la protection civile et la circulation des véhicules des services publics.

Article AU-4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable dans les conditions définies par le règlement en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération qui requiert un raccordement sur le réseau des eaux usées dans les conditions définies par le règlement en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans le cas d'impossibilités techniques justifiées de raccordement au réseau, un système d'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par le règlement en vigueur. Le dispositif mis en place doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, mais également le moment venu, à pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2 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 de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur devra réaliser sur son terrain des dispositifs adaptés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux, soit directement soit après stockage préalable, vers un exutoire désigné par le gestionnaire du réseau et conformément au règlement d'assainissement des eaux pluviales de la Ville de Tours en vigueur.

4.3 Réseaux divers

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

4.4 Gestion des déchets

Conformément au règlement en vigueur de la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus, les constructions doivent prévoir des dispositions assurant le stockage des bacs permettant le tri sélectif des déchets.

Article AU-5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non réglementée

Article AU-6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article s'applique aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques.

6.1 Dispositions générales

Les nouvelles constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies et des emprises publiques ou à toute limite figurant aux documents graphiques (alignement constructif, recul pour constructions neuves, emplacement réservé,...), soit à 5 mètres en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques ou à toute limite s'y substituant.

6.2 Dispositions particulières

Compte-tenu du contexte naturel ou de dispositions particulières figurant aux documents graphiques (espaces boisés classés ou éléments paysagers identifiés au titre de L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme en bordure des voies...), les constructions pourront être en retrait des implantations indiquées au § 6-1 du présent article, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Article AU-7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles définies ci-après ne font pas de distinction entre limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle.

Les constructions autorisées pourront être édifiées en limites séparatives ou en retrait de celles-ci d'une distance égale à la demi-hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 3 mètres.

Article AU-8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

Article AU-9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions existantes autorisée dans le secteur 2AU, est limitée à la moitié de l'emprise de la construction existante objet de l'extension.

Article AU-10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau ...), ainsi qu'aux ouvrages de production d'énergie.

10.1 DEFINITIONS

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 ou au sommet de l'acrotère.

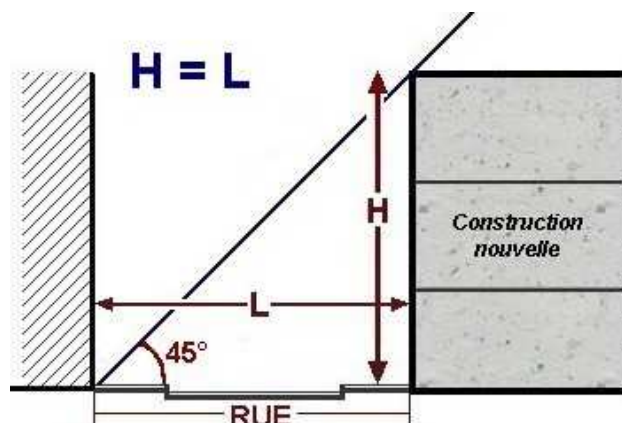
Au-dessus des hauteurs de façades autorisées, le volume des constructions doit s'inscrire dans un gabarit à 45° à partir de l'égout de toiture et il ne doit comporter qu'un niveau supplémentaire aménageable.

10.2 HAUTEURS ABSOLUES

Les hauteurs maximales des constructions sont reportées sur les documents graphiques du PLU.

10.3 HAUTEURS RELATIVES

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



Article AU-11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 CONSTRUCTION ET PAYSAGE NATUREL ET URBAIN

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux de modification de façade ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural du bâtiment.

En cas de mise en œuvre, les dispositifs liés à la mise en œuvre d'énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.

11.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX BATIMENTS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

Pour les bâtiments soumis à une protection très forte repérés aux documents graphiques du PLU et inventoriés dans les annexes du PLU, leur démolition est interdite du fait de leur grand intérêt architectural et historique ; toutefois, la démolition des annexes et des extensions récentes peut être autorisée lorsque leur état de vétusté ou la nécessité d'évolution du bâti le justifie ;

11.3 CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les clôtures pourront être autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage naturel et urbain.

Article AU-12. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement répondant aux besoins de la construction, de l'installation ou de l'équipement est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Article AU-13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 ESPACES LIBRES

Les parcelles ou parties de parcelles libres de toute construction doivent être convenablement aménagées et entretenues afin de ne pas nuire à l'environnement. Les plantations réalisées dans ces espaces doivent participer à l'agrément, au paysage et à la biodiversité.

Les plantations (arbres, haies ...) doivent être de préférence choisies dans des essences locales (Cf. liste indicative en annexe au présent règlement).

13.2 ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Article AU-14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementée



TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les zones N (naturelles) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, touristique ou écologique soit de leur caractère d'espaces naturels.



ZONE N

Caractère général de la zone (extraits du Rapport de Présentation)

La zone N est constituée par les espaces participant à l'identité paysagère de Tours répartie en deux entités :

La zone N1 regroupe les espaces situés entre le vallon de Sainte Radegonde et la limite communale avec Rochecorbon ainsi que les îles de la Loire et du Cher à l'exception de l'île artificielle Honoré de Balzac (classée en zone UP).

Objectifs du PLU :

- protection des sites en raison de leur qualité paysagère et de leur intérêt écologique,
- maintien du caractère d'espaces naturels,
- évolution possible pour les activités existantes avec des possibilités d'implantation pour les équipements publics et d'intérêt collectif.

La zone N2 comprend la prairie inondable de la Gloriette au sud-ouest de la commune accueillant différentes occupations : le parc de la Gloriette, un compact golf, des jardins familiaux, un terrain permanent d'accueil des gens du voyage, des terrains agricoles et une frange boisée sur la rive sud du Cher.

Objectifs du PLU :

- développement des activités de loisirs (en particulier dans le parc de la Gloriette),
- protection et maintien du caractère naturel du site
- limitation de l'urbanisation.

PREAMBULE :

* Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques d'inondation, bruits, ...), toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation et le Plan d'Exposition au Bruit en vigueur annexés au PLU (PPRI, PEB,...).

Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

* Dans les zones à risques de mouvements de terrains, délimités dans les documents graphiques, des dispositions particulières devront être prises notamment la réalisation d'études spécifiques, la maîtrise des eaux de ruissellement,

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

Article N-1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article N-2.

Article N-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans la zone N1 (Sainte Radegonde)**

Les extensions limitées des constructions existantes notamment les habitations sous réserve d'insonorisation selon les dispositions du PEB.

Les constructions légères à usage agricole.

Les aires d'accueil des gens du voyage.

Les équipements liés aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la population existante.

L'ouverture de carrières sous réserve de travaux de remise en état du sol permettant de sauvegarder la qualité des sites et des paysages.

Les dispositifs liés à la mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions et installations admises sur les lieux.

Dans la zone N1 (îles de la Loire)

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux telles que pylône, station de pompage d'eau potable, poste de transformation électrique ...).

Les équipements nécessaires au fonctionnement des installations sportives dans la limite de ceux autorisés par le PPRI.

Les aménagements de surface liés aux équipements autorisés par le PPRI (notamment les terrains de sports et de loisirs, ...).

Dans la zone N2 (La Gloriette)

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux telles que pylône, station de pompage d'eau potable, poste de transformation électrique ...).

Les extensions des constructions et installations existantes (notamment équipements sportifs et de loisirs, structures légères d'accueil d'activités commerciales associées aux loisirs et tourisme, terrains d'accueil des gens du voyage, jardins familiaux ...) dans la limite de celles autorisées par le PPRI en vigueur.

Les installations agricoles à usage pédagogique ou liées à l'agriculture de proximité.

Les aménagements de surface liés aux équipements autorisés par le PPRI (notamment les terrains de sports et de loisirs, les aires de stationnement...).

Article N-3. CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

Les accès et voiries à créer doivent répondre aux normes minimales en vigueur en ce qui concerne les moyens de défense contre l'incendie, la protection civile et la circulation des véhicules des services publics.

Article N-4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable dans les conditions définies par le règlement en vigueur.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.1.1 EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération qui requiert un raccordement sur le réseau des eaux usées dans les conditions définies par le règlement en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans le cas d'impossibilités techniques justifiées de raccordement au réseau, un système d'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par le règlement en vigueur. Le dispositif mis en place doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, mais également le moment venu, à pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.1.2 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 de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur devra réaliser sur son terrain des dispositifs adaptés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux, soit directement soit après stockage préalable, vers un exutoire désigné par le gestionnaire du réseau et conformément au règlement d'assainissement des eaux pluviales de la Ville de Tours en vigueur.

4.3 RESEAUX DIVERS

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

4.4 GESTION DES DECHETS

Conformément au règlement en vigueur de la Communauté d'Agglomération Tour(s)plus, les constructions doivent prévoir des dispositions assurant le stockage des bacs permettant le tri sélectif des déchets.

Article N-5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans les zones assainies : la superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

Dans les zones non assainies : la superficie minimale des terrains constructibles sera définie, en accord avec le concessionnaire et selon le règlement d'assainissement en vigueur, en fonction de la nature du sol et ce, afin de permettre un assainissement autonome répondant aux normes en vigueur.

Article N-6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article s'applique aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques.

6.1 Dispositions générales

Les nouvelles constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies et des emprises publiques ou à toute limite figurant aux documents graphiques (alignement constructif, recul pour constructions neuves, emplacement réservé,...), soit à 5 mètres en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques ou à toute limite s'y substituant.

6.2 Dispositions particulières

Compte-tenu du contexte naturel ou de dispositions particulières figurant aux documents graphiques (espaces boisés classés ou éléments paysagers identifiés au titre de L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme en bordure des voies...), les constructions pourront être en retrait des implantations indiquées au § 6-1 du présent article, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Dans la zone N1, en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, aucune construction ou installation ne pourra être autorisée dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A10 sauf exceptions (cf. article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme cité en annexe 3 du présent règlement).

Article N-7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles définies ci-après ne font pas de distinction entre limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle.

Les constructions autorisées pourront être édifiées en limites séparatives ou en retrait de celles-ci d'une distance égale à la demi-hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 3 mètres.

Article N-8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

Article N-9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans La Zone N1 (Sainte Radegonde)

L'extension des constructions existantes est limitée à la moitié de l'emprise de la construction existante objet de l'extension.

Pour les autres constructions autorisées dans la zone, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dans La Zone N1(Iles De La Loire)

Non réglementée

Dans La Zone N2 (La Gloriette)

L'extension des constructions existantes est limitée à :

- 25m² d'emprise au sol pour les habitations et leurs annexes,
- 30% d'augmentation de leur emprise au sol pour les extensions des constructions autorisées.

Article N-10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, château d'eau ...), aux équipements nécessaires au fonctionnement des installations sportives ainsi qu'aux ouvrages de production d'énergie.

10.1 DEFINITIONS

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 ou au sommet de l'acrotère.

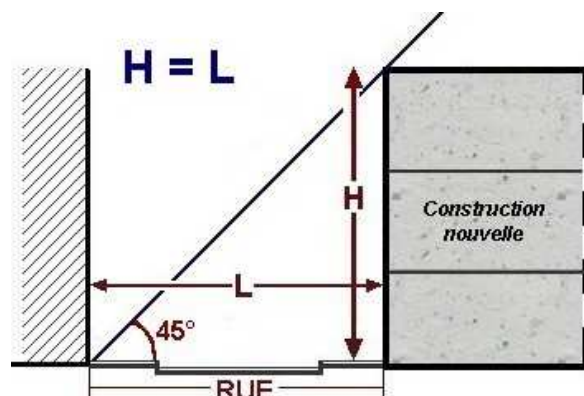
Au-dessus des hauteurs de façades autorisées, le volume des constructions doit s'inscrire dans un gabarit à 45° à partir de l'égout de toiture et il ne doit comporter qu'un niveau supplémentaire aménageable.

10.2 HAUTEURS ABSOLUES

Les hauteurs maximales des constructions sont reportées sur les documents graphiques du PLU.

10.3 HAUTEURS RELATIVES

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



Article N-11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 CONSTRUCTION ET PAYSAGE NATUREL ET URBAIN

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Les travaux de modification de façade ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural du bâtiment.

En cas de mise en oeuvre, les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.

11.2 PERIMETRE CLASSE AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre ne devront pas porter atteinte à l'intégrité et à la qualité du patrimoine architectural ligérien (par rupture d'échelle, de forme ,...).

11.3 CLOTURES ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les clôtures pourront être autorisées dans la limite des dispositions édictées à cet effet par le PPRI et sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage naturel ou urbain.

Article N-12. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement répondant aux besoins de la construction, de l'installation ou de l'équipement est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Article N-13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 ESPACES LIBRES

Les parcelles ou parties de parcelles libres de toute construction doivent être convenablement aménagées et entretenues afin de ne pas nuire à l'environnement. Les plantations réalisées dans ces espaces doivent participer à l'agrément, au paysage et à la biodiversité.

Les plantations (arbres, haies ...) doivent tenir compte des dispositions prévues par le PPRI et être de préférence choisies dans des essences locales (Cf. liste indicative en annexe au présent règlement).

13.2 ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.3 ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques, sont inventoriés dans les annexes du règlement. Dans ces espaces sont autorisés les aménagements destinés à améliorer ou à entretenir la qualité végétale du site avec possibilité de création de passage pour la circulation.

Article N-14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.



TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Les zones A (agricoles) correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non à protéger, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique, des terres agricoles.



ZONE A

Caractère général de la zone (extraits du Rapport de Présentation)

La zone agricole A regroupe des secteurs agricoles ou ayant un potentiel agronomique (notamment terrains AOC) situés dans le prolongement de terrains cultivés de la commune de Rochecorbon.

Objectifs du PLU : protéger le potentiel agronomique des sols et permettre le développement de l'activité viticole.

PREAMBULE :

* Dans les secteurs concernés par diverses nuisances (bruits, ...), toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan d'Exposition au Bruit en vigueur annexés au PLU (PEB,...).

Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliqueront.

* Dans les zones à risques de mouvements de terrains, délimités dans les documents graphiques, des dispositions particulières devront être prises notamment la réalisation d'études spécifiques, la maîtrise des eaux de ruissellement,

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

Article A-1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article A-2.

Article A-2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif .

Les dispositifs liés à la mise en œuvre d'énergies renouvelables intégrés aux éléments architecturaux des constructions.

Article A-3. CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS**3.1 Dispositions générales**

Les accès et voiries à créer doivent répondre aux normes minimales en vigueur en ce qui concerne les moyens de défense contre l'incendie, la protection civile et la circulation des véhicules des services publics.

3.2 Dispositions particulières

3.2.1 ACCES

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée ou une emprise publique.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de 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.

3.2.2 VOIRIE

Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent s'intégrer correctement au schéma général de la circulation.

Les voies réservée aux piétons et aux vélos, doivent respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Article A-4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'adduction en eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau dans les conditions définies par le règlement en vigueur.

4.2 Assainissement

4.2.1 EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute opération qui requiert un raccordement sur le réseau des eaux usées dans les conditions définies par le règlement en vigueur.

En l'absence de réseau public ou dans le cas d'impossibilités techniques justifiées de raccordement au réseau, un système d'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions définies par le règlement en vigueur. Le dispositif mis en place doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, mais également le moment venu, à pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2 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 de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur devra réaliser sur son terrain des dispositifs adaptés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux, soit directement soit après stockage préalable, vers un exutoire désigné par le gestionnaire du réseau et conformément au règlement d'assainissement des eaux pluviales de la Ville de Tours en vigueur.

4.3 Réseaux divers

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

4.4 Gestion des déchets

Les constructions doivent prévoir des dispositions assurant le stockage des bacs à déchets.

Article A-5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Dans les zones assainies : la superficie minimale des terrains constructibles n'est pas réglementée.

Dans les zones non assainies : la superficie minimale des terrains constructibles sera définie, en accord avec le concessionnaire et selon le règlement d'assainissement, en fonction de la nature du sol et ce, afin de permettre un assainissement autonome répondant aux normes en vigueur.

Article A-6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Cet article s'applique aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile..

6.1 Dispositions générales

Les nouvelles constructions devront être implantées soit à l'alignement des voies ou à toute limite figurant aux documents graphiques (alignement constructif, recul pour constructions neuves, emplacement réservé,...), soit à 5 mètres en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques ou à toute limite s'y substituant.

6.2 Dispositions particulières

Compte-tenu du contexte naturel ou de dispositions particulières figurant aux documents graphiques (espaces boisés classés ou éléments paysagers identifiés au titre de L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme en bordure des voies...), les constructions pourront être en retrait des implantations indiquées au § 6-1 du présent article, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

Article A-7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles définies ci-après ne font pas de distinction entre limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle.

Les constructions autorisées pourront être édifiées en limites séparatives ou en retrait de celles-ci d'une distance égale à la demi hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 3 mètres.

Article A-8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

Article A-9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

Article A-10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

10.1 DEFINITIONS

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 ou au sommet de l'acrotère.

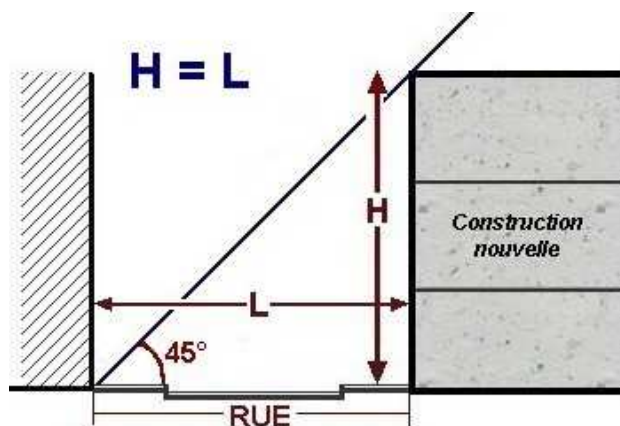
Au-dessus des hauteurs de façades autorisées, le volume des constructions doit s'inscrire dans un gabarit à 45° à partir de l'égout de toiture et il ne doit comporter qu'un niveau supplémentaire aménageable.

10.2 HAUTEURS ABSOLUES

Les hauteurs maximales des constructions sont reportées sur les documents graphiques du PLU.

10.3 HAUTEURS RELATIVES

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



Article A-11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 CONSTRUCTION ET PAYSAGE NATUREL OU URBAIN

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

En cas de mise en oeuvre, les dispositifs liés à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques...) seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.

11.2 PERIMETRE CLASSE AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre ne devront pas porter atteinte à l'intégrité et à la qualité du patrimoine architectural ligérien (par rupture d'échelle, de forme ,...).

Article A-12. OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement répondant aux besoins de la construction, de l'installation ou de l'équipement est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Article A-13. ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.2 ESPACES LIBRES

Les parcelles ou parties de parcelles libres de toute construction doivent être convenablement aménagées et entretenues afin de ne pas nuire à l'environnement. Les plantations réalisées dans ces espaces doivent participer à l'agrément, au paysage et à la biodiversité.

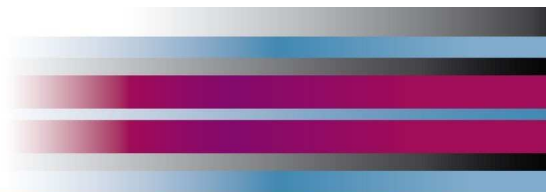
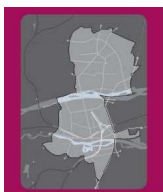
Les plantations (arbres, haies ...) doivent être de préférence choisies dans des essences locales (cf. liste indicative en annexe au présent règlement).

13.3 ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés, délimités aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Article A-14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



3 - REGLEMENT

ANNEXES

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du : **11 octobre 2010**



Ville de Tours



ANNEXES

Annexe 1 - DEFINITIONS ET MODALITES DE CALCUL	p. 3
Annexe 2 - LISTE DES ESSENCES VEGETALES	p. 5
Annexe 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	p. 9
Annexe 4 - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX	p. 11
Annexe 5 - ADAPTATIONS MINEURES	p. 11

ANNEXE 1 - DEFINITIONS ET MODALITES DE CALCUL

La présente annexe a pour objet d'apporter une définition à certains termes utilisés dans le règlement ou d'expliciter des modalités de calcul afin de préciser l'application de différentes règles.

1.1 - DEFINITIONS :

Accès : l'accès se situe à la limite entre l'unité foncière et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.

Voie : on entend par voie, les voies publiques ou privées, comportant les aménagements nécessaires à la circulation des véhicules et des personnes.

Voirie mixte : voie privée ou publique ouverte à la circulation des véhicules et des piétons sur une seule et même voie ne comportant pas d'aménagement spécifiques (trottoirs ...) entre les différentes voies permettant ainsi la circulation de tous les modes (piétons, véhicules ...).

Emprise publique : est formée par l'espace public ne pouvant être considéré comme une voie publique ou privée. Ainsi, le domaine public ferroviaire, les lignes de tramway, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics constituent des emprises publiques.

Alignement : L'alignement correspond à la délimitation entre le domaine public et les propriétés privées riveraines.

Pour l'application de l'article 6 du règlement, constitue également un alignement :

- ❑ la limite définie par un emplacement réservé inscrit sur les documents graphiques du PLU et destiné à l'aménagement d'une voie ouverte à la circulation publique,
- ❑ la limite définie par une servitude d'alignement, une servitude de recul pour construction neuve ; ces servitudes sont reportées sur les documents graphiques.
- ❑ la limite de fait délimitant la voie circulée de la parcelle dans le cas d'une voie privée ouverte à la circulation publique.

Recul pour construction neuve : servitude reportée sur les documents graphiques et imposant l'implantation des constructions neuves en retrait de l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation ou d'une emprise publique.

Zone non aedificandi : partie de l'unité foncière délimitée à partir de l'alignement d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation ou d'une emprise publique où toute construction nouvelle est interdite. Seules les aménagements au sol tels qu'espaces verts, aires de stationnement, voie de desserte...et les clôtures peuvent y être admis.

Limites séparatives : elles correspondent à la délimitation entre deux propriétés distinctes et comprennent à la fois les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de parcelle.

Emplacements réservés : en application des articles L. 123-1-8° et R. 123-11-d du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Cette réservation interdit toute construction ou aménagement autres que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Extension : est considérée comme extension toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction principale existante sur le terrain.

Construction annexe : construction indépendante (non accolée du bâtiment principal) présentant un caractère accessoire au regard de l'usage de celui-ci tels que les abris de jardins, les remises, les locaux deux roues, ...et de faibles dimensions : surface hors oeuvre brute inférieure à 15 m² et hauteur inférieure à 2,50 m.

Hauteur maximale : exprimée en mètres, il s'agit de la différence d'altitude mesurée verticalement et en tout point entre le terrain naturel avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet correspondant au point bas et le point le plus haut de la façade de la construction envisagée.

Elle est calculée l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère.

Saillies ponctuelles : correspondent aux éléments architecturaux réalisés en saillie par rapport aux façades et aux toitures tels que : balcons non filants, garde-corps, oriels, marquises, auvents, bandeaux, corniches, débords de toiture, cheminées, lucarnes, ...

Les saillies ponctuelles construites en surplomb sur le domaine public doivent se conformer aux dispositions prévues à cet effet par le règlement de voirie de la Ville de TOURS.

Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection verticale du volume hors oeuvre brut du bâtiment à l'exclusion des saillies ponctuelles. Les constructions en sous-sol, les terrasses dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux et les dispositifs liés aux énergies renouvelables ne sont pas comptés comme emprise au sol du bâtiment.

Aire de dégagement : ensemble des surfaces utilisées et aménagées pour l'accès, la circulation et la manœuvre des véhicules motorisés.

1.2 - MODALITES DE CALCUL :

Largeur d'une voie : largeur de l'espace situé entre les deux alignements opposés d'une voie publique ou largeur de l'espace compris entre les deux limites de fait de la voie privée.

Retrait par rapport aux limites séparatives : le retrait est la distance mesurée horizontalement depuis chaque point du nu de la façade, à l'exception des saillies ponctuelles, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Les terrasses dont la hauteur n'excède pas 0,60 mètre au-dessus du sol naturel avant travaux, ne sont pas intégrées dans le calcul du retrait.

Emplacement de stationnement : espace destiné au stationnement des automobiles et à titre indicatif de dimensions minimales de 5 m par 2,30 m.

ANNEXE 2 – LISTE DES ESSENCES VEGETALES :

Les plantations visées à l'article 13 du règlement du PLU doivent être choisies de préférence dans des essences locales répertoriées à titre indicatif dans la liste suivante :

A – ARBUSTES POUR HAIES TAILLEES

ABELIA grandiflora	<i>Abelia</i>
BERBERIS	<i>Berberis</i>
BUXUS	<i>Buis</i>
CARPINUS betulus	<i>Charme</i>
CORNUS	<i>Cornouiller</i>
COTONEASTER	<i>Cotoneaster</i>
ELAEAGNUS	<i>Éléagnus</i>
ESCALLONIA macrocarpa	<i>Escallonia</i>
EVONYMUS	<i>Fusain</i>
HYPERICUM	<i>Millepertuis</i>
LAURUS nobilis	<i>Laurier sauce</i>
LIGUSTRUM	<i>Troène</i>
LONICERA	<i>Chèvrefeuille</i>
OSMANTHUS	<i>Osmanthus</i>
PRUNUS lusitanica 'myrtifolia'	<i>Laurier du Portugal</i>
VIBURNUM tinus	<i>Viorne</i>

B – ARBUSTES POUR HAIES LIBRES (touffes)

AMELANCHIER canadensis	<i>Amelanchier</i>
BUDDLEIA alternifolia	<i>Arbre aux Papillons</i>
CARPINUS betulus	<i>Charme</i>
COLUTEA arborescens	<i>Baguenaudier</i>
COTONEASTER	<i>Cotoneaster</i>
CORNUS	<i>Cornouiller</i>
ELAEAGNUS	<i>Chalefs</i>
EVONYMUS	<i>Fusain</i>
LIGUSTRUM	<i>Troène</i>
PRUNUS domestica	<i>Prunier commun</i>
PRUNUS lusitanica	<i>Laurier du Portugal</i>
PRUNUS spinosa	<i>Prunellier</i>
RHAMNUS	<i>Bourdaine</i>
RIBES	<i>Groseillier</i>
ROSIERS	<i>Paysagers, arbustifs et sarmenteux</i>
SAMBUCUS	<i>Sureau</i>
SORBARIA	<i>Sorbier</i>
SPIRAEA	<i>Spirée</i>
SYMPHORICARPOS	<i>Symphorine</i>
SYRINGA	<i>Lilas</i>
VIBURNUM	<i>Viorne</i>

C – ARBRES A PETIT ET MOYEN DEVELOPPEMENT (baliveau, tige, cépée

FEUILLUS :

ACER campestre	<i>Erable champêtre</i>
ACER ginnala	<i>Erable ginnala</i>
ACER monspessulanum	<i>Erable de Montpellier</i>
ALNUS cordata	<i>Aulne à petites feuilles</i>
ALNUS glutinosa	<i>Aulne glutineux</i>
ALNUS incana	<i>Aulne vert</i>
AMELANCHIER	<i>Amelanchier</i>
BETULA nigra	<i>Bouleau noir</i>
BETULA utilis	<i>Bouleau utile</i>
BETULA verrucosa	<i>Bouleau commun</i>
CERCIS siliquastrum	<i>Arbre de Judée</i>
CORNUS mas	<i>Cornouiller</i>
CORYLUS colurna	<i>Noisetier de Byzance</i>
CRATAEGUS	<i>Aubépine</i>
EVODIA danielli	<i>Evodier</i>
FRAXINUS ornus	<i>Frêne à fleurs</i>
KOELREUTERIA paniculata	<i>Savonnier</i>
MAGNOLIA kobus	<i>Magnolia</i>
MALUS	<i>type Floribunda, Sieboldii, Everest, etc.</i>
MESPILUS germanica	<i>Néflier</i>
MORUS kagayamae	<i>Murier stérile</i>
OSTRYA carpinifolia	<i>Charme houblon</i>
PAVIA rubra	<i>Pavier</i>
PRUNUS à fruits ou à fleurs	<i>type Subhirtella, Okame, Accolade ... ou à fruits</i>
PRUNUS padus	<i>Cerisier à grappes</i>
PRUNUS serotina	<i>Cerisier tardif</i>
PTELEA trifoliata	<i>Orme de Sibérie</i>
PYRUS à fruits et à fleurs	<i>Poirier</i>
SALIX caprea	<i>Saule marsault</i>
SORBUS aria	<i>Sorbier blanc</i>
SORBUS domestica	<i>Cormier</i>
SORBUS torminalis	<i>Alisier</i>
TILIA henryana	<i>Tilleul de Henry</i>
TILIA mongolica	<i>Tilleul de Mongolie</i>

CONIFERES :

CRYPTOMERIA	<i>Cèdre du Japon</i>
JUNIPERUS	<i>Genévrier</i>
TAXUS	<i>If</i>

D – ARBRES A GRAND DEVELOPPEMENT (à réserver aux grands espaces)

ACER cappadocicum	<i>Erable de Cappadoce</i>
ACER platanoides	<i>Erable plane</i>
ACER rubrum	<i>Erable rouge</i>
AESCULUS carnea	<i>Marronnier rouge</i>
AESCULUS hippocastanum	<i>Marronnier commun</i>
CELTIS australis	<i>Micocoulier de Provence</i>
FRAXINUS americana	<i>Frêne blanc</i>
FRAXINUS excelsior	<i>Frêne commun</i>
GINKGO biloba	<i>Arbres aux Quarante Ecus</i>
GLEDITSIA triacanthos inermis	<i>Févier</i>
JUGLANS nigra	<i>Noyer noir d'Amérique</i>
JUGLANS regia	<i>Noyer commun</i>
LIQUIDAMBAR styraciflua	<i>Copalme</i>
LIRIODENDRON tulipifera	<i>Tulipier de Virginie</i>
MAGNOLIA grandiflora	<i>Magnolia</i>
PLATANUS acerifolia	<i>Platane à feuilles d'érable</i>
PLATANUS orientalis	<i>platane d'Orient</i>
PRUNUS avium	<i>Merisier des oiseaux</i>
PTEROCARYA caucasica	<i>Pterocarya du Caucase</i>
QUERCUS cerris	<i>Chêne chevelu</i>
QUERCUS palustris	<i>Chêne des marais</i>
QUERCUS petraea	<i>Chêne sessile</i>
QUERCUS rubra	<i>Chêne rouge</i>
SALIX alba	<i>Saule blanc</i>
SOPHORA japonica	<i>Sophora du Japon</i>
TILIA cordata	<i>Tilleul à petites feuilles</i>
TILIA euchlora	<i>Tilleul de Crimée</i>
TILIA platyphyllos	<i>Tilleul à grandes feuilles</i>
TILIA tomentosa	<i>Tilleul argenté</i>
ULMUS	<i>Orme, variétés résistantes</i>
ZELCOVA crenata	<i>Orme de Sibérie</i>

3.1. Règlement National d'Urbanisme

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- ❑ **Article R. 111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- ❑ **Article R. 111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- ❑ **Article R. 111-15** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- ❑ **Article R. 111-21** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

3.2. Règlement National d'Urbanisme (article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions de l'article L 111-1-4 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvert par le PLU :

Article L. 111-1-4 : En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

3.3. Autres législations

Sont annexés les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU:

- ❑ Les servitudes d'utilité publique citées aux articles L. 126-1 et R. 126-1 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal reportées sur une liste ainsi que sur les documents graphiques.
- ❑ Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) de la Loire (Val de Tours - Val de Luynes approuvé le 29 janvier 2001 annexé au présent PLU (règlement et plan de délimitation des zones).
- ❑ Le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome approuvé le 15 octobre 1990
- ❑ Les arrêtés préfectoraux du 17 avril 2001 et du 24 décembre 2002, pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestres

3.4. Périmètres visés aux articles R. 123-13 et R. 123-14 du Code de l'Urbanisme

Le territoire de la commune de TOURS est concerné par un certain nombre de périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- ❑ le périmètre du Secteur Sauvegardé délimité en application des articles L. 313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ❑ les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini l'article L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que le périmètre de la Zone d'Aménagement Différé créée en application de l'article L. 212-1 du Code de l'Urbanisme.
- ❑ les périmètres des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé.
- ❑ la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues.
- ❑ les plans des réseaux d'eau et d'assainissement.

Ces périmètres sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

ANNEXE 4 - DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

5.1. Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme en vigueur.

5.2. Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune, est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale du 15 octobre 2007.

5.3. Edification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune, est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale du 14 avril 2008.

ANNEXE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

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