

TOURS PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DÉCLARATION DE PROJET n°1

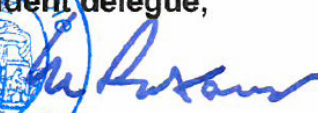


3- REGLEMENT D'URBANISME

3.1 Règlement littéral

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Métropolitain du 19 janvier 2026

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,


Christian GATARD.

VILLE DE
TOURS

Département d'Indre et Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

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

Sommaire

INTRODUCTION.....	4
TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	6
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	7
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC.....	33
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UJ.....	63
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL.....	67
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM.....	88
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP.....	120
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX.....	143
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	159
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUS.....	160
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	170
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	171
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	179
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	180
ANNEXES.....	195
ANNEXE 1 – DÉFINITIONS ET MODALITÉS DE CALCUL	196
ANNEXE 2 - MODALITÉS DE CALCUL DES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DÉFINIES À L'ARTICLE 7	202
ANNEXE 3 - DÉFINITIONS ET MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES DE HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	205
ANNEXE 4 – LISTE INDICATIVE DES ESSENCES VÉGÉTALES.....	207
ANNEXE 5 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	212
ANNEXE 6 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX.....	214
ANNEXE 7 - ADAPTATIONS MINEURES.....	214
ANNEXE 8 – TABLEAU DES LARGEURS DE VOIRIE.....	215
ANNEXE 9 - MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES (ARTICLE 6) DANS LE SECTEUR UMZ (CASERNES BEAUMONT-CHAUVEAU)	215
ANNEXE 10 – RECOMMANDATIONS POUR L'AMÉNAGEMENT DES LOCAUX DÉDIÉS AU STATIONNEMENT DES VÉLOS	216
ANNEXE 11 – CARTE PÉRIMÈTRE 300M DES LIGNES STRUCTURANTES.....	217

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 Local d'Urbanisme approuvé le 11 juillet 2011.

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 Site Patrimonial Remarquable (ex Secteur Sauvegardé) approuvé le 06 février 2014.

Conformément à l'article L.151-9 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).

À ce titre, il distingue dix zones (sept zones urbaines, une zone à urbaniser, une zone naturelle et une zone agricole).

ZONES	U							AUs	N	A
	UA	UC	UJ	UL	UM	UP	UX			
Secteurs		UCa			UMr	UPa	UXa		Ng	Av
		UCb			UMs				Nj	
		UCc			UMz				Np	
		UCco			UMc					
		UCd								

Certaines de ces zones sont subdivisées en secteurs : les zones UC, UM, UP, UX, N et A.

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.151-7 du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte des orientations d'aménagement, soit globales telles que définies pour les coteaux de la Loire, soit portant sur des secteurs à enjeux constitués par des grandes propriétés, des îlots ou des quartiers, soit portant sur des axes.

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.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Pour chaque zone du PLU, le règlement est organisé sur le modèle suivant :

Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites

Article 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 – Desserte des terrains par les voies - Accès aux voies ouvertes au public

Article 4 – Desserte des terrains par les réseaux

Article 5 – Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Article 12 – Aires de stationnement

Article 13 – Espaces libres et plantations

Article 14 – Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

.

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 quels que soient leur niveau d'équipement et les servitudes auxquelles elles sont soumises.

- ❖ **UA : Zone urbaine à forte valeur patrimoniale**
- ❖ **UC : Zone de cohérence urbaine**
- ❖ **UJ : Zone urbaine de parcs, jardins et cimetières**
- ❖ **UL : Zone Urbaine de lotissements composés**
- ❖ **UM : Zone Urbaine mixte à dominante d'habitat**
- ❖ **UP : Zone Urbaine d'intérêt paysager des coteaux de la Loire et du Cher**
- ❖ **UX : Zone urbaine d'activités**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

ZONE URBAINE À FORTE VALEUR PATRIMONIALE

Elle comprend des secteurs de référence en termes de valeurs patrimoniale et historique.

Elle concerne principalement les secteurs établis en bordure de la rive droite de la Loire.

Établie en continuité Nord du Site Patrimonial Remarquable (ex Secteur Sauvegardé), elle correspond à l'urbanisation ancienne du pied de coteaux de la rive droite de la Loire (faubourgs médiévaux...), qui remonte le vallon le long de la rue du Nouveau Calvaire.

Elle englobe également la partie Est de l'avenue de la Tranchée.

L'avenue de la Tranchée, la rue Losserand, la rue du nouveau Calvaire, le quai Paul Bert, et la rue de l'Ermitage constituent les voies structurantes de la zone UA.

Elle comprend en outre un petit site d'habitat ancien positionné de part et d'autre de la rue de Boutteville, sur le plateau Sud de Montjoyeux.

Le maintien des formes urbaines et architecturales doit être recherché (hauteur, matériaux, implantation) ce qui n'exclut pas toute forme de renouvellement urbain, sous réserve du respect de paramètres définis.

La zone UA comprend un certain nombre d'éléments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Des fiches typologiques sont annexées au présent règlement.

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.

UA-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU 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 UA-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.

La démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sauf en cas de sinistre grave (incendie...).

L'abattage des arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sauf lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie.

Les opérations susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrains.

Le changement de destination de locaux à usage de commerce ou d'artisanat en logement est interdit en RDC.

UA-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

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.

À condition d'être lié à la gestion des réseaux :

- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Les ouvrages de transport d'électricité, y compris les modifications et surélévations de ces ouvrages en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions neuves à usage de logements collectifs, il est imposé un minimum de 80% de logements traversants ou bi-orientés. Sauf impossibilité architecturale, les logements mono-orientés doivent rester l'exception.

Dans le cadre d'un changement de destination ayant pour objet de créer des logements, il est imposé un minimum de 60 % de logements traversants ou bi-orientés, sauf impossibilité architecturale d'ordre fonctionnel ou structurel.

2.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Ils sont repérés aux documents graphiques du PLU. La démolition des annexes et des extensions ne correspondant pas à l'architecture du bâtiment principal peut être autorisée lorsque leur état de vétusté ou la nécessité d'évolution du bâti le justifie et/ou lorsque le projet de remplacement s'intègre dans la séquence.

UA-ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

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 Accès

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.

Les nouvelles voies en impasse ne seront autorisées qu'en l'absence de solution permettant le maillage viaire. Dans ce cas, la partie terminale sera aménagée de telle sorte que tout véhicule (excepté les véhicules de services occasionnels) puisse 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 métropolitain doivent avoir une emprise d'au moins 10 mètres pour une voie à sens unique et 13 mètres pour une voie à double sens (cf. tableau des largeurs de voirie en annexe 8). Une emprise plus importante peut être exigée au vu de la localisation et de l'importance du projet desservi, ainsi que du plan de circulation global du quartier et du schéma de déplacements vélos.

En cas d'impossibilité technique avérée, la solution de double sens avec alternat peut être mise en œuvre. Dans ce cas, l'emprise de 13 mètres pourra être diminuée.

Pour les voies devant rester privées, elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent et aménagées selon leur typologie (impasse, voie de liaison...).

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.

UA-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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 USÉES

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 Tours Métropole Val de Loire 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

Le constructeur ou l'aménageur veille à limiter par tout moyen l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet et met en œuvre une gestion intégrée de l'eau. Pour mémoire, tout

aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol sur l'unité foncière concernée par le projet. Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études de perméabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

En cas d'une impossibilité technique justifiée de procéder totalement par infiltration, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (fossé, espaces verts, ...). L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être ni infiltré ni rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau public d'assainissement eaux pluviales.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet à débit limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Le constructeur ou l'aménageur recherchera préférentiellement une gestion visible de l'eau pluviale permettant une bonne valorisation de l'eau dans la ville.

De même, en cas de surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales sera envisagé. Le raccordement au caniveau sera privilégié au raccordement au réseau public (séparatif ou unitaire).

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que bassin d'infiltration ou de rétention...) doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres et d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement bâti et naturel ;
- être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux, ...).

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 les règlements en vigueur.

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

La conception des immeubles collectifs neufs doit permettre le raccordement au réseau de chaleur existant ou à venir.

4.4 GESTION DES DÉCHETS

Conformément au règlement en vigueur de Tours Métropole Val de Loire, les constructions nouvelles doivent prévoir des dispositifs assurant le stockage des bacs permettant le tri sélectif des déchets. Cette règle s'applique également au changement de destination des constructions existantes.

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. Cette aire sera implantée dans un lieu facilement accessible et ne nécessitant aucune manœuvre (marche-arrière, etc...) pour les véhicules du service chargé de la collecte.

Cette disposition reste applicable s'il est prévu, en accord et selon les modalités définies par Tours Métropole Val de Loire, l'installation de P.A.V (point d'apport volontaire). Toutefois la superficie du local alors destiné au stockage des objets encombrants ou des cartons dans l'attente de leur enlèvement pourra être réduite en conséquence (application Règlement Sanitaire Départemental).

UA-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

6.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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, ...).

Une implantation différente (retrait par rapport à l'alignement) peut être autorisée pour favoriser une respiration sous réserve d'être traité en espace paysager.

6.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Une implantation en retrait de l'alignement des voies et des emprises publiques ou à toute limite s'y substituant peut être autorisée si les bâtiments existants sur les parcelles voisines du projet sont déjà implantés en retrait de l'alignement sous réserve de respecter la cohérence d'ensemble.

Compte-tenu du contexte urbain, de la nature de l'emprise publique ou de dispositions particulières figurant aux documents graphiques (espaces boisés classés ou éléments paysagers identifiés au titre de L. 151-19 du Code de l'Urbanisme en bordure des voies...), les constructions pourront être en retrait des implantations indiquées ci-avant ou au § 6-1 du présent article, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

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

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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

7.1 DANS UNE BANDE DE 15 MÈTRES PRISE À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

7.1.1 CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées de préférence sur l'une au moins des limites séparatives ; sinon elles seront en retrait de celles-ci d'une distance minimale de 3 mètres (cf. schémas n°3 et 3.1 en annexe 2.1).

7.1.2 EXTENSIONS

Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, aucune distance minimale n'est fixée si la hauteur de cette extension n'excède pas 6 mètres ; dans le cas contraire, l'extension devra être en retrait d'une distance minimale de 3 mètres.

7.2 AU-DELÀ DE LA BANDE DE 15 MÈTRES PRISE À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

7.2.1 NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET EXTENSIONS

L'un des deux cas suivants peut être mis en œuvre (cf. schéma n°7 en annexe 2.2) :

a - Les nouvelles constructions ou extensions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives d'une distance minimale de 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 comptée horizontalement de tout point de la construction (excepté les saillies ponctuelles) au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale aux 2/3 de la hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres dans les conditions définies à l'article UA-10.4. Toutefois, elles peuvent être implantées en limites séparatives dans les conditions définies à l'article UA-10.4 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.

Il peut être fait une application cumulative des règles définies à l'article UA7.2.1-a et UA7.2.1-b (cf schéma n° 7 en annexe 2.2), lorsque les constructions nouvelles comportent l'édification de plusieurs volumes nouveaux ou la conservation de volumes existants, ayant pour certains des hauteurs supérieures à 3,50 m et pour certains des hauteurs inférieures à 3,50 m, chacun de ces volumes étant néanmoins régi par les dispositions spécifiques leur étant applicables au regard de la hauteur qui leur est propre.

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

Non réglementée

UA-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol : 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 (ombrières...), les constructions support d'énergies renouvelables (carport ...).

Les dispositifs et travaux d'isolation par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol pour les bâtiments existants.

Équipements publics :

Pour les équipements publics tels que les postes de distribution électrique, les armoires techniques des concessionnaires et tous les équipements techniques liés au bon fonctionnement des réseaux, les dispositions relatives à l'emprise au sol ne s'appliquent pas.

9.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 PARTICULIÈRES

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 POSSIBILITÉ DE DÉPASSEMENT DE L'EMPRISE AU SOL

Le taux de 60% peut être dépassé :

- jusqu'à 100% dans le cas de rez-de-chaussée destinés à des activités économiques 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 les dispositions générales énoncées à l'article UA 9.1,
- jusqu'à 100% dans le cas d'un terrain inférieur à 15 mètres de profondeur,
- pour réutiliser les emprises bâties existantes avant démolition.

Dans le cadre d'une opération de réhabilitation de tout ou partie d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier existants (pouvant inclure des démolitions reconstructions n'excédant pas 75% de l'emprise au sol), le taux de d'emprise au sol appliqué à la zone ou au secteur peut être dépassé. Dans tous les cas le coefficient de pleine terre reste applicable.

UA-ARTICLE 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.

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

10.1 DÉFINITIONS

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.

Lorsque le sol naturel est à un niveau inférieur à celui de la voirie, la hauteur des constructions élevées en bordure de voie est mesurée à partir du niveau de la voirie au droit de la construction située dans la bande de 15 m prise à compter de l'alignement. Au-delà de cette bande de 15 m, la hauteur sera mesurée à partir du sol naturel du terrain.

Elle est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère du dernier étage y compris étage en retrait (cf. schémas n°1 en annexe 1.1).

Au-dessus de la hauteur maximale fixée dans le règlement, il pourra être aménagé, à partir de l'égout de toiture, un comble inscrit dans un gabarit à 45° (excepté les saillies ponctuelles) ou un comble mansardé sous réserve d'une justification s'appuyant sur une analyse architecturale et volumétrique à l'échelle de la rue. Ce comble ne doit comporter qu'un niveau aménageable (cf. schémas n°2 en annexe 1.1). Les constructions autorisées au-delà de la bande de 15 mètres mentionnées aux articles UA 7.2.1-a et UA7.2.1-b ne pourront pas bénéficier de cette disposition.

Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée à l'axe des façades. Dans le cas où le bâtiment présente une longueur et/ou largeur supérieures à 10 mètres, il sera partagé en section maximale de 10 mètres et la hauteur sera mesurée à partir de l'axe de chaque section (cf. schéma n°9 et modalités de calcul en annexe 3.1).

10.2 HAUTEURS MAXIMALES

La hauteur des constructions nouvelles doit s'inscrire en cohérence avec celle des bâtiments contigus ou à défaut avoisinants.

Elle doit respecter l'épannelage de la rue.

Une hauteur différente peut être imposée pour tenir compte du contexte topographique.

Dans tous les cas, la hauteur maximale ne peut excéder 10 mètres.

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) sans porter atteinte à la cohérence urbaine.

La hauteur des extensions ne pourra pas excéder la hauteur du bâtiment principal comptée à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.3 HAUTEURS RELATIVES

Les hauteurs relatives ne peuvent excéder la hauteur maximale indiquée à l'article UA 10.2.

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 inférieure ou au maximum égale à la distance (L) comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq L$) (cf. schéma n° 10 en annexe 3.2).

Lorsque les constructions nouvelles comportent l'édification de plusieurs volumes de hauteur différente, chacun de ces volumes est régi par les dispositions spécifiques qui leur sont applicables au regard de la hauteur de chacun.

Les saillies ponctuelles telles que les balcons, les lucarnes, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ...ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur relative.

10.4 HAUTEURS AU-DELÀ DE LA BANDE DE 15 MÈTRES PRISE À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

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

Cette hauteur de 3,50 mètres peut être dépassée, pour les constructions autorisées par l'article **UA 7.2.1-b** 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 UA 7.2.1.b (1^{er} alinéa) ne peut excéder la hauteur maximale fixée à l'article UA 10.2.

Les normes indiquées ci-dessus peuvent être dépassées, sans toutefois excéder la hauteur maximale autorisée à l'article UA 10.2, pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif.

10.5 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 (cf. schéma n°11 en annexe 3.3) ;
- sur une longueur de façade égale à la largeur de la voie adjacente si cette dernière est supérieure à 20 mètres (cf. schéma n°12 en annexe 3.3) ;

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 à la hauteur maximale indiquée à l'article UA 10.2 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 (cf. schéma n°13 en annexe 3.3).

Pour la voie la plus large, la hauteur de construction est calculée conformément à la hauteur maximale indiquée à l'article UA 10.2 et dans le respect de la règle de prospect $H \leq L$ rappelée à l'article UA-10.3.1.

Pour la ou les voies adjacentes, la hauteur de construction doit être calculée dans le respect de la règle prospect $H \leq L$ avec une possibilité de dépassement de 3 mètres sans toutefois aller au-delà de la hauteur maximale indiquée à l'article UA 10.2.

La hauteur ainsi déterminée peut être maintenue sur une longueur de façade de 20 mètres dans la ou les voies adjacentes (cf. schéma n°13 en annexe 3.3).

À l'angle des 2 voies, la hauteur de la construction sur la voie la moins large doit être retournée sur une longueur de 3 m minimum sur la voie la plus large (cf. schéma n°13 en annexe 3.3).

10.6 CONSTRUCTIONS ANNEXES

La hauteur des constructions annexes autorisées à l'article UA7.3 ne peut excéder 2,50 mètres.

UA-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 ET DÉVELOPPEMENT 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. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques...) seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.

11.1.3 RAVALEMENT

Lors de ravalement de façades, les travaux doivent permettre si nécessaire une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Dans ce cadre, les rénovations doivent justifier d'un label de performance énergétique (type label BBC Rénovation Effinergie) ou d'une consommation énergétique inférieure à 80 kwh/m².an (justificatif : étude thermique après travaux ou DPE après travaux).

Cette disposition ne s'applique pas pour le bâti ancien (maison en pierre de taille ou maison des années 30 par exemple) notamment pour des motifs d'ordre esthétique ou structurel, identifié ou non à l'article L151-19 du code de l'urbanisme. L'isolation par l'intérieur doit être privilégiée afin de préserver le caractère du bâti traditionnel. Les modénatures existantes doivent être conservées et les matériaux d'origine respectés.

Dans tous les cas les travaux de ravalement doivent :

- en cas d'isolation par l'extérieur, préserver la lecture des caractéristiques des façades (modénature, ...) et des alignements existants sur rue (dans le respect du règlement de voirie) ;
- participer à la remise en valeur du bâtiment, notamment en conservant la modénature existante, en respectant les matériaux d'origine et en préservant les caractéristiques générales du bâtiment et de la zone (constructions et paysage urbain).
- privilégier l'utilisation de matériaux naturels.
- respecter la palette dominante des façades environnantes.

11.1.4 FAÇADES

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) des immeubles doivent être traitées avec soin. Les façades devront être traitées avec une certaine hiérarchie visant à mettre en œuvre des décors et des matériaux nobles sur les façades qui donnent sur la rue et à mettre en œuvre, éventuellement, des éléments plus modestes sur cour ou sur les pignons latéraux non visibles depuis la rue.

La composition des façades doit permettre la lecture verticale des architectures et être dessinée dans l'esprit de l'ordonnancement de la rue : partition verticale des particuliers tourangeaux, proportions des ouvertures, nombre de travées...

Aucune saillie, retrait ou débord n'est possible en dehors des éléments de décors de façade.

Les étages en retrait sont interdits.

Les décors de façade doivent s'inspirer des immeubles anciens qui composent l'ordonnancement de la rue. Chaque façade devra distinguer : un soubassement, un corps de façade et un couronnement.

Les matériaux en façade doivent reprendre en aspect et en teinte les palettes de matériau dominant mis en œuvre dans la rue (nature des enduits, pierre de taille, brique, céramique, ciment ...).

Les constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pourront être revêtues de bois ou d'enduit (l'usage de métal, de résine ou de matériaux plastiques est à exclure).

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

Le traitement d'une devanture commerciale doit s'adapter à l'architecture de l'immeuble, s'inscrire dans la composition de la façade et ne doit pas empiéter sur l'entrée d'immeuble ou sur les immeubles voisins.

Les vitrines doivent, 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.

Les accès de parking doivent être intégrés dans la façade de l'immeuble et participer de sa composition et de son enrichissement par leur traitement et les matériaux.

Les systèmes de climatisation individuel et de chauffage ne doivent pas être visible depuis l'espace public. L'installation d'un caisson permettant l'intégration architecturale du dispositif peut être imposée.

Garde-corps des terrasses et balcons

Les garde-corps doivent être conçus de manière à privilégier une intimité partielle des occupants. Les dispositifs pleins ou opaques peuvent être admis en partie ou en totalité dès lors qu'ils ne créent pas un effet de masse important à l'échelle de la façade.

Protections solaires

Pour toutes les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes les parties vitrées des façades orientées du Sud à l'Ouest doivent comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (contrevents, persiennes, brise-soleil... Ces dispositifs sont admis en dépassement des hauteurs et des volumétries maximales des constructions.

Ces dispositifs ne devront pas être saillants ou placés en débord par rapport au nu extérieur des façades.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes définies à l'annexe 1 du règlement du PLU.

Nichoirs à oiseaux

Toute nouvelle construction doit intégrer dès sa conception des nichoirs à oiseaux. Pour les réhabilitations, les nichoirs pourront être prévus dans les espaces extérieurs.

Les nichoirs existants devront dans tous les cas être conservés.

11.1.5 TOITURE ET ÉMERGENCES

Les toitures terrasses sont interdites sur les volumes principaux, elles sont possibles uniquement pour des volumes secondaires de jonction, des volumes bas et des annexes.

Les matériaux autorisés en couverture sont : l'ardoise naturelle, la tuile mécanique, la petite tuile plate traditionnelle ou le matériau d'origine de la construction si celui-ci ne contrevient pas aux règles de qualité du secteur. Un matériau différent (type zinc ou cuivre) peut être autorisé s'il justifie d'une intégration dans l'environnement et notamment dans l'ambiance colorimétrique de la rue.

Le bac-acier de teinte ardoise est autorisé uniquement sur les constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 15m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres (type abri de jardin).

Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie et implantés uniquement sur les façades moins exposées (sauf dispositifs existants).

Les éventuels rideaux de protection thermique devront être installés en intérieur ou en extérieur mais sans provoquer de saillie dans le plan de toiture. La face extérieure des stores devra être d'une teinte identique à celle de la couverture. Les volets roulants en saillie devront être proscrits.

Les travaux réfection des toitures doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments. Dans cette perspective il est demandé de privilégier des matériaux à forte inertie pour éviter les surchauffes en périodes de chaleur (matériaux bio ou géo sourcés ...).

Pour les constructions neuves individuelles ou collectives la toiture doit comporter un système de production d'énergie renouvelable.

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. Ils ne doivent pas, par leur volume ou leur forme, porter atteinte au gabarit général de la construction ou avoir un impact visuel trop important sur l'environnement immédiat.

Garde-corps de sécurité sur les toits-terrasses

Ils doivent être intégrés dans le traitement de la toiture terrasse : intégration dans l'acrotère...

11.1.6 EXTENSIONS/DÉMOLITIONS-RECONSTRUCTIONS

- **Extensions**

Les extensions doivent respecter l'ordonnancement et l'équilibre des façades et ne pas obstruer de baie présentant une qualité patrimoniale spécifique (modénatures, ouvrage en ferronnerie, ...).

En outre, lorsque la qualité le justifie, les matériaux et teintes mis en œuvre doivent rester en cohérence avec l'aspect extérieur de la construction principale.

Les surélévations sont autorisées dans les conditions ci-après :

- la surélévation ne dépassera pas la hauteur de l'égout ou de l'acrotère de la construction principale voisine la plus haute, sans pouvoir excéder la hauteur maximale fixée à l'article UA-10.2 ;
- la surélévation devra reprendre le matériau de la façade principale du bâtiment surélevé ainsi que la même composition de façade.

- **Démolitions-reconstructions**

Lorsque le bâtiment initial est en bois, la démolition/reconstruction est autorisée en bois (structure revêtement, bardage).

11.1.7 CONSTRUCTIONS AUX ABORDS DES ÉLÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les nouvelles constructions situées aux abords des éléments bâtis protégés (élément ponctuel, ensemble bâti ou séquence urbaine) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent tenir compte de la nature de la protection et selon le cas, s'inscrire dans la continuité de la séquence urbaine ou ne pas perturber la lecture des éléments bâtis ponctuels ou celle des ensembles bâtis. Dans tous les cas, elles devront établir un dialogue architectural avec l'élément bâti protégé dans le choix de la forme, la volumétrie, l'implantation, la composition des façades, les teintes et matériaux ...

11.1.8 AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET CLÔTURES

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 conservés et restaurés.

En fonction de leur localisation, les clôtures sont constituées :

- soit par des murs pleins en pierre ou en moellon d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- soit par un mur bahut de 0,90 m maximum, surmonté d'éléments ajourés de qualité, de type barreaudage en serrurerie. L'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,80 m.

Les dispositifs par vues sont interdits (plaques de bois pleines, ...).

Toute clôture doit être complétée de végétaux odoriférants, débordants à travers ou par-dessus la clôture, aptes à résister aux aléas climatiques dont les périodes de sécheresse.

Pour les clôtures doublées d'une haie vive, les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).

La hauteur de 1,80 m 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 et respecter le registre traditionnel existant (mur en moellon, clôture végétale...).

Elles seront constituées en fonction des matériaux suivants :

- Une clôture en bois sous forme de lames verticales épaisses ajourées ou non
- Un mur maçonné enduit dans un ton pierre
- Un grillage avec un accompagnement végétal
- Un mur bahut surmonté d'un grillage, accompagné d'un dispositif végétal

L'accompagnement végétal devra être odoriférant et débordant, apte à résister aux aléas climatiques dont les périodes de sécheresse.

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

Les dispositifs pare-vues sont interdits (plaques de bois pleines...).

11.1.9 ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

11.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**11.2.1 PÉRIMÈTRE INSCRIT AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO**

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre doivent respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien ne pas porter atteinte à la VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle) du site UNESCO.

Les projets de nature à modifier considérablement le paysage existant devront faire l'objet d'une étude patrimoniale et paysagère complémentaire pour justifier de leur intégration dans l'environnement et de leur prise en compte des caractéristiques du site UNESCO.

11.2.2 ÉLÉMENTS OU SÉQUENCES BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments bâtis, faisant l'objet de protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques. Chaque élément protégé est identifié selon son type architectural (traduit sur le plan des dispositions particulières du PLU par une lettre devant chaque entité) qui permet de renvoyer à une réglementation spécifique en complément de la réglementation générale émise dans le présent article. Cette réglementation spécifique se présente sous forme de fiches typologiques annexées au présent règlement.

Sont recensées trois catégories d'éléments protégés :

Les éléments bâtis ponctuels

Ils sont repérés par une étoile rouge sur le plan des dispositions particulières du PLU. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction ;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchie ...);
- la toiture, la couverture et les ouvertures singulières en toiture (lucarne, verrière)
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, ...) ;
- le second œuvre d'origine (menuiserie, ferronnerie, boiserie ...).

Sont exclues de la protection : les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de la construction principale, les parties dont la dénaturation remet en question l'authenticité de la construction pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade...).

Les ensembles bâtis

Ils sont repérés par un aplat rouge sur le plan des dispositions particulières du PLU. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction et leur rapport les uns aux autres;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchie ...);
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, lucarne ...) ;
- le second œuvre d'origine (menuiseries, ferronnerie, boiserie ...) ;
- la correspondance des décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) entre les différents volumes ;
- la hiérarchie des décors et des matériaux entre volume principal et dépendances.

Sont exclues de la protection : les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives à l'ensemble bâti et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celui-ci (notamment la composition de façade, les matériaux) : cas des appentis en matériaux peu nobles (tôle, parpaing...), les vérandas contemporaines, les extensions récentes.

Les séquences urbaines

Elles sont repérées par un trait pointillé rouge sur le plan des dispositions particulières du PLU. La protection au titre de l'article L151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de chaque bâtiment par rapport à la séquence ;
- la composition des façades et l'ordonnement des travées à l'échelle de la rue ;
- les décors, matériaux et éléments de second œuvre qui participent de l'homogénéité de l'ensemble (répétition d'un décor, d'un motif, correspondance des ferronneries, etc.) ;
- le cas échéant, les éléments extérieurs assurant la transition entre l'espace public et privé et participant de la séquence urbaine : mur de clôture, grille, courette, portillon, ...

Sont exclues de la protection : les éventuelles adjonctions plus tardives de volumes complémentaires à la séquence urbaine et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celle-ci ainsi que les façades situées à l'arrière de la séquence repérée : cas des extensions récentes en façade avant des constructions implantées en retrait de l'alignement et identifiées comme séquence urbaine ; cas de tout élément dénaturant l'homogénéité formelle de la séquence et dont la démolition ne pourrait qu'améliorer la cohérence de l'ensemble.

D'une manière générale, les interventions sur le bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales caractéristiques architecturales. Une attention particulière doit être apportée lors de toute intervention sur le bâtiment : extension, surélévation, ravalement de façade, ...

11.2.2.1 Modifications de façade

La modification de façade des éléments bâtis protégés au titre du L. 151-19 est autorisée dans la mesure où elle respecte les objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques de composition, de forme d'ouverture et de traitement de décor des éléments de la façade ;
- conserver les éléments de décor singuliers de la façade et notamment les matériaux d'origine (pierre, brique, céramique, faïence, bois, etc.) ;
- ne pas porter atteinte à l'allure générale de la construction et notamment aux rapports entre les pleins et les vides ;
- conserver la hiérarchie des façades : on devra ainsi traiter différemment les façades principales, les mieux composées et les mieux traitées, des façades secondaires.

L'ajout ou la modification d'ouvertures est possible, dans la mesure où celles-ci reprennent les proportions des baies déjà existantes sur la façade et dans les conditions énoncées ci-dessus.

11.2.2.2 Restauration

Les éléments bâtis protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être restaurés avec soin, en respectant les dispositions d'origine (ou supposées d'origine) et en utilisant des techniques traditionnelles de restauration compatibles avec le bâti ancien. Sont ainsi autorisés tous les matériaux employés dans la construction d'origine ainsi que des matériaux plus contemporains dans la mesure où ils présentent un aspect et une teinte similaires aux matériaux d'origine et où ils ne sont pas de nature à porter atteinte aux matériaux anciens par leur caractère hydrofuge notamment.

Tous les éléments suivants doivent être conservés et restaurés :

- les décors des façades (modénatures, bandeaux, soubassements, corniches, sculptures,...) ;

- les lucarnes anciennes, les cheminées, les perrons et emmarchements en pierre ;
- les éléments de ferronnerie, les balcons, les garde-corps (métalliques ou maçonneries),... ;
- les menuiseries d'origine (portes, fenêtres, portails et portillons,...) ;
- les dessins d'appareillage en façade et notamment les chaînes d'angle et les encadrements des baies.

En cas d'impossibilité de conservation en raison d'une dégradation trop importante, l'élément remplacé doit être de facture identique (en aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.

11.2.2.3 Extensions, surélévations

Les extensions des éléments protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme sont possibles dans la mesure où elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à l'intégrité esthétique de l'élément protégé et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs (cours et jardins) qui participent de la qualité de l'édifice ;
- sur les *éléments bâtis ponctuels* et les *séquences urbaines* elles doivent être situées sur une façade arrière, contre un pignon aveugle ou en retour d'équerre sur une partie de la façade dans le cas d'une construction implantée en retrait ;
- sur les *ensembles bâtis*, elles sont implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) ;
- dans tous les cas, le volume en extension doit être réalisé avec soin, présenter des matériaux similaires avec ceux de la façade contre laquelle il s'implante et ne pas porter atteinte à un élément de décor intéressant de la façade (modénature ou motif).

La surélévation d'un élément bâti protégé au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme est interdite. Toutefois des exceptions peuvent être admises dans les cas de figure suivants :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie du bâtiment et vise à poursuivre une composition existante, notamment en façade arrière, sur une partie en appendice ou sur un volume plus bas que l'on souhaite aligner avec une toiture plus haute ;
- sur les *ensembles bâtis* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie d'un bâtiment et vise à rehausser un volume plus bas ;
- sur les *séquences urbaines* lorsque la surélévation vise à améliorer l'homogénéité des volumes de la séquences (alignement d'un étage, alignement de toitures mansardées, etc.), et dans la mesure où elle reprend les caractéristiques formelles de la séquences (travées, proportions des ouvertures, modénatures marquant les étages, ...) ;
- dans tous les cas, la surélévation d'un bâtiment protégé doit reprendre le matériau de façade (en aspect et en teinte) du volume surélevé, et présenter des similitudes de décor, de modénature et de composition de façade avec le reste des façades des volumes existants. On cherchera ainsi à traiter des étages en attique (étage bas construit au-dessus de la corniche) et à poursuivre les travées des étages inférieurs.

11.2.2.4 Démolitions

La démolition totale ou partielle des éléments protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme dans le PLU de Tours est strictement interdite.

Des démolitions ponctuelles peuvent cependant être admises dans les conditions suivantes :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* est autorisée la démolition d'ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intégrité de la construction, et notamment à la cohérence stylistique du bâtiment ;

- sur les *ensembles bâtis* est autorisée la démolition d'éléments visant à améliorer la relation entre les différents volumes, et notamment la distribution, uniquement s'il s'agit d'éléments ponctuels et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intégrité de l'ensemble des constructions, et notamment à la cohérence stylistique des bâtiments ;

- sur les *séquences urbaines* sont autorisées les démolitions qui permettent de contribuer à une amélioration de l'homogénéité formelle et esthétique de la séquence, notamment en termes de volumes. Ces démolitions doivent se limiter à une partie d'édifice et ne pas créer de rupture dans la séquence ;

- dans tous les cas, des démolitions très partielles d'éléments d'accompagnement de l'architecture peuvent être autorisées pour améliorer l'accessibilité de l'immeuble protégé ou le respect des normes de sécurité en matière d'incendie notamment. Ces démolitions ne doivent pas altérer l'intégrité et l'authenticité du volume protégé et doivent être accompagnées, le cas échéant, de dispositifs visant à remplacer, dans une esthétique équivalente, l'élément disparu.

En cas de sinistre imprévisible (incendie, inondation) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état sanitaire de la construction, une démolition est possible pour une reconstruction à l'identique, au moins en aspect, de la construction d'origine.

11.2.3 CLÔTURES ET ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le long des clôtures anciennes en pierre, la diversité végétale et les essences locales doivent être particulièrement privilégiées.

UA- ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession à long terme de places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres.

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 demandées résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination ayant pour effet de créer des logements nouveaux sans création de surface de plancher supplémentaire où aucune place ne sera exigée. Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux services publics et aux équipements d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de norme.

Dans le cadre de la lutte contre les îlots de chaleur, le stationnement en pied d'immeuble doit être évité, sauf impossibilité technique dûment justifiée dans une bande de 5 mètres sur tout le pourtour du bâtiment.

12.2 NORMES DE STATIONNEMENT

12.2.1 STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Pour les destinations *habitation, hébergement hôtelier, résidence universitaire, EHPAD, Co-living, résidence jeunes actifs et résidence étudiante non gérées et résidence séniors*, les normes sont différentes selon la situation du projet **en dehors ou dans le périmètre de 300 m** défini autour des arrêts existants ou projetés de la ligne 1 du tramway et des lignes structurantes de TC (cf. cartographie en annexe 11) :

TYPE	NORMES	
	En dehors du périmètre de 300 m	Dans le périmètre de 300 m
Habitation	* 1 place minimum par logement	* 1 place maximum par logement
Hébergement hôtelier	* 1 place minimum pour 6 chambres	* 1 place maximum par tranche de 6 chambres
Résidence universitaire ; EHPAD	* 1 place minimum pour 3 chambres	* 1 place maximum par tranche de 3 chambres
Co-living, résidence jeunes actifs et résidence étudiante non gérées	* 1 place minimum pour 3 logements	* 1 place maximum par tranche de 3 logements
Résidence séniors	* 1 place minimum pour 2 logements	* 1 place maximum par tranche de 2 logements
	Sur l'ensemble de la zone	
Bureaux	1 place minimum pour 80 m ² 1 place maximum pour 30 m ²	
Commerce	* pas de place en dessous de 300m ² * 1 place pour 40 m ² entre 300m ² et 1000m ² * au-delà de 1000m ² : 1 place pour 30 m ² * une zone de livraison à partir de 300 m ² en dehors du domaine public Lorsqu'un commerce est composé de plusieurs cellules, les normes s'appliquent sur la totalité des superficies des cellules en exonérant la première tranche de 300m ² .	
Artisanat	* 1 place pour 100 m ²	
Industrie	* 1 place pour 60 m ² jusqu'à 400 m ² 30% de la SP au-delà de 400 m ²	
Entrepôt	* 1 place pour 200 m ² avec la réalisation d'une place minimum * 1 place de livraison minimum en fonction de la nature de l'activité.	
Services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé	

12.2.2 STATIONNEMENT VÉLO

Il devra être fourni une surface dédiée au stationnement des vélos selon les normes ci-dessous et les recommandations indiquées en annexes. Il n'est pas prévu de normes de stationnement pour le logement individuel.

En cas de réhabilitation et ou extension d'un bâtiment de logements collectifs existant ou de locaux d'activités des normes inférieures de stationnement peuvent être admises sous réserve de justification d'une impossibilité fonctionnelle.

TYPE	SURFACE DE PLANCHER	
Logements collectifs neufs	5%	Pour toute opération de plus de 2 logements, une surface minimale de 10 m ² devra être prévue dans un local sécurisé et accessible. Pour les opérations de plus de 10 logements, des emplacements pour les vélos spéciaux devront être prévus, à raison d'une place par tranche de 10 logements. Cette règle de surface s'applique en complément des 5 % exigés.
Logements collectifs réhabilités	3% minimum (1)	Pour toute opération de plus de 2 logements, un local sécurisé et accessible de 10 m ² minimum.
Commerces, bureaux neufs	En cas de présence de plusieurs destinations dans un même immeuble (commerce ou bureaux au RDC et logements aux étages...), le local sécurisé peut être commun à l'ensemble de l'immeuble.	Pour l'accueil des salariés des commerces, un local sécurisé et accessible de 10m ² minimum (hors local poubelle). Pour l'accueil des salariés des bureaux, un local sécurisé et accessible de 3% de la surface de plancher avec un minimum de 10m ² (hors local poubelle). Pour l'accueil des clients : • Pour les ensembles commerciaux et les bureaux accueillant du public nécessitant moins de 40 places de stationnement automobile : 10% de la capacité du parc de stationnement, avec 2 places minimum. • Pour les ensembles commerciaux et les bureaux accueillant du public nécessitant plus de 40 places de stationnement automobile : 10% de la capacité du parc de stationnement, avec 10 places minimum au-delà d'une capacité de 100 places pour les automobiles.
Commerces, bureaux réhabilités	1,5% minimum (1)	
Logements étudiants	7% avec 1 place minimum par logement	Le dispositif de stationnement devra être prévu dans un local sécurisé et accessible.
Hôtels, hébergements divers	3% (5% pour les hôtels) minimum	Le dispositif de stationnement devra être prévu dans un local sécurisé et accessible.
Artisanat, industrie	1,5% minimum (2)	Pour les salariés, un local sécurisé et accessible de 10m ² minimum (hors local poubelle)

(1) : sous réserve d'une impossibilité technique

(2) : sous réserve d'une impossibilité technique concernant l'artisanat

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.

12.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES (STATIONNEMENT AUTOMOBILE)

Pour les opérations à usage d'habitation de plus de 20 logements, 70% des places de stationnement doivent être intégrées au(x) bâtiment(s).

Pour les visiteurs, il est demandé en supplément, dans les opérations à usage d'habitation de plus de 10 logements, 10% du nombre de places requises, à aménager de préférence en surface pour des raisons d'accessibilité.

Cette règle n'est pas applicable aux opérations de logements sociaux.

Autopartage et foisonnement

Il pourra être fait application de déduction sur le nombre de place de stationnement à fournir selon les modalités suivantes :

- **Autopartage** : Pour les opérations de plus de 30 logements le nombre total de places de stationnement exigé par application de la règle de 1 place par logement, pourra être réduit de 20% sous réserve que le projet justifie de l'aménagement de places de stationnement en autopartage à raison d'une place par tranche de 10 logements.
- **Foisonnement** : Pour les opérations mixtes de logements et bureaux, le nombre de place dédié aux bureaux pourra être réduit jusqu'à 100% sous réserve de justifier de la mutualisation des places de stationnement déduites (ex : pour une opération mixte nécessitant 20 places pour les bureaux, il pourra être déduit jusqu'à 20 places sous réserve que ces 20 places soient identifiées dans le projet comme places mutualisées).

Les déductions applicables en cas d'autopartage et en cas de foisonnement peuvent être cumulées.

UA- ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

13.1.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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).

Tous les espaces libres doivent être aménagés et paysagés afin de participer à la mise en valeur de l'environnement urbain et à la trame verte de la ville ; le cas échéant, ils doivent s'inscrire en cohérence avec les cheminements doux existants.

En fonction de leur destination, ils doivent recevoir un traitement végétal de qualité et être le moins morcelé possible.

Les aménagements réalisés dans les marges de recul et participant à la lecture de l'espace public doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Afin de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur urbains, le revêtement des espaces extérieurs privilégie les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

13.1.2 IMPERMÉABILISATION DES SOLS ET ESPACE DE PLEINE TERRE

Définition espace de pleine terre

Un espace de pleine terre est un espace végétalisé excluant la réalisation de tout aménagement conduisant à une imperméabilisation du terrain en surface et en sous-sol (parc de stationnement en sous-sol, stationnement imperméabilisé, ...).

Normes

Les espaces libres en pleine-terre doivent représenter au minimum 15% de la surface de la parcelle.

Ces espaces non imperméabilisés sont destinés à un traitement végétal, et ne peuvent pas être affectés à la réalisation d'aire de stationnement de surface.

Cette disposition n'est pas exigée dans le cas des constructions autorisées à dépasser l'emprise au sol dans les conditions définies à l'article UA 9.2.2.

Revêtement des aires de stationnement extérieur

Une partie des aires de stationnement pourra être traitée avec des matériaux perméables

13.1.3 PLANTATIONS

Dans le cadre du développement durable, le choix d'essences intégrant des essences locales est à privilégier. Les essences invasives sont prosrites et celles présentant un fort pouvoir allergisant doivent être évitées au maximum (cf. liste indicative en annexe au présent règlement).

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant compensées. Un périmètre perméable suffisant autour de l'arbre (+3mètres de part et d'autre du houppier) est à respecter afin d'assurer sa pérennité et son développement. Une attention particulière doit être apportée à la préservation des arbres lors des phases de travaux. Les plantations existantes, lorsqu'elles sont situées sur la même unité foncière qu'un élément bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, une attention particulière doit être accordée aux essences et compositions paysagères participant de la qualité patrimoniale du bâti protégé. Elles devront alors être maintenues et éventuellement remplacées dans des caractéristiques équivalentes n'affectant pas la valeur patrimoniale de l'élément protégé.

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 : 50 cm minimum pour les arbustes et 80 cm minimum pour les arbres (cf. schémas en annexe)

Les espaces dédiés au stationnement doivent être paysagés, soit par des plantations à raison d'un arbre de haute tige 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.

En cas de réaménagement d'une aire de stationnement existante ou de création d'une nouvelle aire, les revêtements des places devront être traités par des matériaux perméables hors espaces de circulation.

Dans le cadre de la lutte contre les îlots de chaleur, les espaces libres autour des bâtiments (en dehors des accès) doivent privilégier un traitement à caractère végétal.

13.2 ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les " espaces boisés classés à conserver et les espaces boisés à créer " apparaissent dans le document graphique.

Les bois ou parcs intéressés par cette servitude sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 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 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

13.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Chaque élément végétal remarquable (arbre isolé, groupement d'arbres, alignement d'arbres, espace paysager, cœur d'îlot, accompagnement végétal des clôtures) est identifié aux documents graphiques et inventorié dans les annexes du règlement.

Quelle que soit leur grandeur ou leur situation, ces éléments sont constitutifs du paysage et participent à la biodiversité et à la trame verte de la ville. Leur maintien et éventuellement leur réhabilitation/restitution doivent être recherchés.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

13.3.2 ARBRE ISOLÉ REMARQUABLE, GROUPEMENT D'ARBRES ET ARBRES D'ALIGNEMENT REMARQUABLES

L'abattage d'un arbre remarquable est interdit sauf en cas de risque sanitaire ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes. Un périmètre perméable suffisant autour de l'arbre est à respecter afin d'assurer sa pérennité et son développement (+3mètres de part et d'autre du houppier). Une attention particulière doit être apportée à la préservation des arbres lors des phases de travaux (cf. annexe).

13.3.3 ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES ET CŒURS D'ÎLOTS

Dans ces espaces sont autorisés les aménagements destinés à améliorer ou à entretenir la qualité végétale du site avec possibilité de création de passage pour les circulations douces. Le cas échéant, les constructions annexes peuvent être admises à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site. Des mesures compensatoires restitutives pourront être exigées.

Quand les espaces paysagers incluent des clôtures, celles-ci doivent être protégées.

Dans le cas particulier du coteau de La Loire, aucune construction ne devra porter atteinte à la protection de la VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle) du périmètre UNESCO.

13.3.4 CLÔTURES ET ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL DES CLÔTURES

Le long des clôtures anciennes en pierre, la diversité végétale et les essences locales doivent être particulièrement privilégiées.

13.4 PATRIMOINE ARBORE SUR DOMAINE PUBLIC ET DOMAINE PRIVE OUVERT AU PUBLIC

Préalablement à tous travaux d'aménagement ou de construction affectant le patrimoine arboré (allée d'arbres, alignement d'arbres, groupement d'arbres ou arbres isolés) sur domaine public et domaine privé ouvert au public, il devra être procédé à un relevé précis des plantations existantes.

Les arbres patrimoniaux ou d'avenir (jeunes arbres d'essences longévives en bon état sanitaire) devront être impérativement conservés et les mesures adaptées doivent être prises pour les préserver pendant les travaux.

En cas d'impossibilité avérée de conservation (danger pour la sécurité publique, état sanitaire de l'arbre, projet d'intérêt général ...), des mesures compensatoires devront être proposées pour accord préalable de l'autorité compétente.

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

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

LES QUARTIERS DE COHÉRENCE URBAINE

La zone UC regroupe les quartiers ou séquences urbaines qui, par leur morphologie et leurs caractéristiques bâties, participent à la diversité et à l'identité du paysage urbain de la ville.

Il s'agit d'espaces à l'intérieur desquels les évolutions urbaines doivent être maîtrisées compte tenu de leur cohérence d'ensemble en termes de gabarit des constructions, de morphologie, d'organisation urbaine et/ou de présence du végétal. Des mutations pourront intervenir mais dans le respect des identités de quartier et selon des paramètres définis.

La zone UC comprend 5 secteurs :

➤ **Le secteur UCa :**

Il s'agit d'un secteur de forte valeur patrimoniale caractérisé par un urbanisme classique de lotissement (maison de ville, habitat bourgeois) fin XIX^e d'inspiration haussmannienne.

Il correspond à deux sites distincts :

- *le quartier des Prébendes*

Il s'établit en continuité Sud du Site Patrimonial Remarquable (ex Secteur Sauvegardé) et possède une structure urbaine très ordonnancée avec une trame régulière resserrée.

- *le quartier Mirabeau* établi de part et d'autre de la rue Mirabeau, en continuité Est du Site Patrimonial Remarquable.

➤ **Le secteur UCb :**

Il englobe les quartiers établis postérieurement au début du XX^e siècle.

Il s'agit de secteurs présentant une grande cohérence d'ensemble. L'habitat individuel domine avec une forme architecturale et des matériaux variés.

Il comprend les quartiers suivants :

- *le quartier Febvotte* avec son habitat de faubourg (maison en bande, continuité bâtie sur rue avec son jardin sur les arrières),

- *le quartier Velpeau* : quartier d'habitat résidentiel qui se prolonge jusqu'au boulevard Heurteloup avec sa typologie bâtie spécifique, la maison de ville (particulier tourangeau),

- *le quartier Beaujardin* organisé autour de son espace public structurant à dominante d'habitat et de petits collectifs,

- *les secteurs au nord et à l'ouest des anciennes casernes Beaumont Chauveau,*

- *les secteurs au nord de la place Nicolas Frumeaud.*

➤ **Le secteur UCc :**

Il englobe des quartiers ou des séquences présents au Nord de la Loire principalement localisés à la remontée du coteau jusqu'à la partie centrale du plateau.

On y trouve notamment les quartiers ou sites des Bordiers, de la Croix Montoire, Balthazar, Saint-Symphorien (entre Tranchée et Groison) ou encore ceux établis à l'Est de la ville entre la rue du Clos Saint-Libert et l'allée de la Côte Fleurie.

Ils regroupent pour partie des lotissements anciens (années 30), mais également un habitat de villégiature marqué par le paysage, avec une architecture et des matériaux variés ainsi qu'une forte présence de la trame végétale.

➤ **Le secteur UCco**

Le secteur UCco correspond à deux sites distincts établis dans la partie Ouest de la rue des Bordiers.

Ils correspondent à des fonds de parcelles dont il convient d'organiser l'urbanisation en fonction à la fois du caractère végétal et de la trame urbaine ancienne (organisation en borde notamment).

➤ **Le secteur UCd :**

Il s'établit entre l'avenue Grammont, à l'Ouest et la rue Blaise Pascal à l'Est.

Il se compose d'un noyau autour de l'église Saint-Etienne, ainsi que d'une trame régulière prolongeant pour partie les voies du quartier des Prébendes. Il fait cependant l'objet d'un développement différent, d'une part, avec une plus grande mixité dans les usages (atelier, artisanat, hangars liés à la gare) et d'autre part dans les formes d'habitat (petits immeubles collectifs, maisons de ville en bande, etc.). Il en résulte un quartier hétérogène dans les époques de construction, plus dense dans les volumes architecturaux et moins structuré dans les cœurs d'ilots encore partiellement occupés par des constructions légères.

La zone UC comprend un certain nombre d'éléments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Des fiches typologiques sont annexées au présent règlement.

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.

UC-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU 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 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.

La démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sauf en cas de sinistre grave (incendie...).

L'abattage des arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sauf lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie.

Les opérations susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrains.

Le changement de destination de locaux à usage de commerce ou d'artisanat en logement est interdit en RDC.

UC-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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.

À condition d'être lié à la gestion des réseaux :

- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité
- Les ouvrages de transport d'électricité, y compris les modifications et surélévations de ces ouvrages en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions neuves à usage de logements collectifs, il est imposé un minimum de 80% de logements traversants ou bi-orientés. Sauf impossibilité architecturale, les logements mono-orientés doivent rester l'exception.

Dans le cadre d'un changement de destination ayant pour objet de créer des logements, il est imposé un minimum de 60 % de logements traversants ou bi-orientés, sauf impossibilité architecturale d'ordre fonctionnel ou structurel.

2.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans le secteur UCco, les opérations d'ensemble d'au moins 1000 m² de surface de plancher (SP) à condition qu'elles soient compatibles avec le respect du contexte paysager et morphologique du site (trame végétale, organisation bâtie traditionnelle).

Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,

Ils sont repérés aux documents graphiques du PLU. La démolition des annexes et des extensions ne correspondant pas à l'architecture du bâtiment principal peut être autorisée lorsque leur état de vétusté ou la nécessité d'évolution du bâti le justifie et/ou lorsque le projet de remplacement s'intègre dans la séquence.

UC-ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 Accès

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.

Les nouvelles voies en impasse ne seront autorisées qu'en l'absence de solution permettant le maillage viaire. Dans ce cas, la partie terminale sera aménagée de telle sorte que tout véhicule (excepté les véhicules de services occasionnels) puisse 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 métropolitain doivent avoir une emprise d'au moins 10 mètres pour une voie à sens unique et 13 mètres pour une voie à double sens (cf. : tableau des largeurs de voirie en annexe 8). Une emprise plus importante peut être exigée au vu de la localisation et de l'importance du projet desservi, ainsi que du plan de circulation global du quartier et du schéma d'itinéraires cyclables.

En cas d'impossibilité technique avérée, la solution de double sens avec alternat peut être mise en œuvre. Dans ce cas l'emprise de 13 mètres pourra être diminuée.

Pour les voies devant rester privées, elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent et aménagées selon leur typologie (impasse, voie de liaison...).

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.

3.2.3 PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIÉTONS

Les cheminements piétons existants doivent être maintenus ou restitués.

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons (emprise d'environ 4m), en dehors des voiries circulées, peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage métropolitain d'itinéraires cyclables.

UC-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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 USÉES

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 Tours Métropole Val de Loire 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

Le constructeur ou l'aménageur veille à limiter par tout moyen l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet et met en œuvre une gestion intégrée de l'eau. Pour mémoire, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol sur l'unité foncière concernée par le projet. Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études de perméabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

En cas d'une impossibilité technique justifiée de procéder totalement par infiltration, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (fossé, espaces verts, ...). L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être ni infiltré ni rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau public d'assainissement eaux pluviales.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet à débit limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Le constructeur ou l'aménageur recherchera préférentiellement une gestion visible de l'eau pluviale permettant une bonne valorisation de l'eau dans la ville.

De même, en cas de surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales sera envisagé. Le raccordement au caniveau sera privilégié au raccordement au réseau public (séparatif ou unitaire).

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que bassin d'infiltration ou de rétention...) doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres et d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement bâti et naturel ;
- être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux, ...).

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 les règlements en vigueur.

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

La conception des immeubles collectifs neufs doit permettre le raccordement au réseau de chaleur existant ou à venir.

4.4 GESTION DES DÉCHETS

Conformément au règlement en vigueur de Tours Métropole Val de Loire, les constructions nouvelles doivent prévoir des dispositifs assurant le stockage des bacs permettant le tri sélectif des déchets. Cette règle s'applique également au changement de destination des constructions existantes.

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. Cette aire sera implantée dans un lieu facilement accessible et ne nécessitant aucune manœuvre (marche-arrière, etc...) pour les véhicules du service chargé de la collecte.

Cette disposition reste applicable s'il est prévu, en accord et selon les modalités définies par la Tours Métropole Val de Loire, l'installation de P.A.V (point d'apport volontaire). Toutefois la superficie du local alors destiné au stockage des objets encombrants ou des cartons dans l'attente de leur enlèvement pourra être réduite en conséquence (application Règlement Sanitaire Départemental).

UC-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

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

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

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

6.1 DANS LES SECTEURS UCA ET UCd

6.1.1 CONSTRUCTIONS NOUVELLES PRINCIPALES

6.1.1.a - Dispositions générales

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, ...).

Une implantation différente (retrait par rapport à l'alignement) peut être autorisée pour favoriser une respiration sous réserve d'être traité en espace paysager.

6.1.1.b - Dispositions particulières :

Une implantation différente peut être autorisée lorsque la parcelle est située dans l'angle d'un ilot : la construction devra être implantée sur une seule limite sur voie et emprise publique, de manière à permettre le dégagement d'une cour ou d'un jardin ; l'alignement devra alors être constitué d'un mur de clôture maçonné revêtu d'un matériau minéral rappelant l'aspect de la pierre et dont le dessin devra reprendre l'ordonnancement de la rue (soubassement et bandeaux éventuels).

6.1.2 EXTENSIONS-SURÉLEVATIONS

Les extensions devront obligatoirement être implantées en façade arrière des constructions sauf lorsque la construction principale est implantée en fond de parcelle et sous réserve d'une bonne intégration. Une implantation différente peut également être autorisée sous réserve de garder la cohérence architecturale de la façade principale du bâtiment.

6.2 DANS LE SECTEUR UCb**6.2.1- CONSTRUCTIONS NOUVELLES PRINCIPALES**

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, ...).

Une implantation différente peut être autorisée :

- pour respecter l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue. L'ordonnancement est déterminé par l'implantation des constructions mitoyennes existantes et par l'implantation dominante à l'échelle de la rue.
- pour préserver un jardin protégé par les dispositions particulières du PLU.
- pour favoriser une respiration sous réserve d'être traité en espace paysager.

6.2.2- EXTENSIONS

Les extensions devront obligatoirement être implantées en façade arrière des constructions sauf lorsque la construction principale est implantée en fond de parcelle et sous réserve d'une bonne intégration. Une implantation différente peut également être autorisée sous réserve de garder la cohérence architecturale de la façade principale du bâtiment.

6.3 DANS LES SECTEURS UCc ET UCco**6.3.1- CONSTRUCTIONS NOUVELLES PRINCIPALES**

Les nouvelles constructions doivent être implantées en totalité sur une profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement en respectant l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue. L'ordonnancement est déterminé par l'implantation des constructions mitoyennes existantes et par l'implantation dominante à l'échelle de la rue.

6.3.2 - EXTENSIONS

Les extensions devront obligatoirement être implantées en façade arrière des constructions sauf lorsque la construction principale est implantée en fond de parcelle et sous réserve d'une bonne intégration. Une implantation différente peut également être autorisée sous réserve de garder la cohérence architecturale de la façade principale du bâtiment.

6.4 - ANNEXES

Les annexes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Un écran végétal pourra être imposé le cas échéant.

6.5 - PISCINES

Il n'est pas fixé de règle pour les piscines

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

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.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

7.1 DANS LES SECTEUR UCA, UCB ET UCd

7.1.1 DANS UNE BANDE DE 15 MÈTRES PRISE À COMPTER DE L'ALIGNEMENT.

Nouvelles constructions

Les constructions nouvelles doivent être édifiées de préférence sur l'une au moins des limites séparatives ; sinon elles seront en retrait de celles-ci d'une distance minimale de 3 mètres (cf. schémas n°3 et 3.1 en annexe 2.1).

Extensions

Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, aucune distance minimale n'est fixée si la hauteur de cette extension n'excède pas 6 mètres ; dans le cas contraire, l'extension devra être en retrait d'une distance minimale de 3 mètres.

7.1.2 AU-DELÀ DE LA BANDE DE 15 MÈTRES PRISE À COMPTER DE L'ALIGNEMENT.

Nouvelles constructions et extensions

L'un des deux cas suivant peut être mis en œuvre (cf. schéma n°6 en annexe 2.2) :

a - Les nouvelles constructions ou extensions d'une hauteur inférieure ou égale à 6 mètres peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives d'une distance minimale de 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 comptée horizontalement de tout point

de la construction (excepté les saillies ponctuelles) au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale aux 2/3 de la hauteur en tout point de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres dans les conditions définies à l'article UC 10.4.

Toutefois, elles peuvent être implantées en limites séparatives dans les conditions définies à l'article UC 10.4 à condition qu'elles soient adossées à un volume bâti existant lui-même implanté en limites séparatives et de hauteur supérieure à 6 mètres.

Il peut être fait une application cumulative des règles définies à l'article UC7.1.2.a et UC7.1.2.b (cf schéma n°6, en annexe 2.2), lorsque les constructions nouvelles comportent l'édification de plusieurs volumes nouveaux ou la conservation de volumes existants, ayant pour certains des hauteurs supérieures à 6 m et pour certains des hauteurs inférieures à 6 m, chacun de ces volumes étant néanmoins régi par les dispositions spécifiques leur étant applicables au regard de la hauteur qui leur est propre.

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

7.2 DANS LES SECTEUR UCc ET UCco

7.2.1 DANS UNE BANDE DE 15 MÈTRES PRISE À COMPTER DE L'ALIGNEMENT.

Les nouvelles constructions, extensions et annexes peuvent être implantées en limites séparatives ou éloignées des limites séparatives avec un minimum de 3 m.

7.2.2 AU-DELÀ DE LA BANDE DE 15 MÈTRES PRISE À COMPTER DE L'ALIGNEMENT.

Au-delà de la profondeur de 15 mètres à compter de l'alignement découlant de l'application de l'article UC.6.3, seules les extensions des constructions principales existantes, les annexes et les opérations de réhabilitation comportant des extensions/surélévations de hauteur limitée à 6 m sont autorisées dans les conditions fixées à l'article 10.4 :

- soit en limites séparatives ;
- soit en recul des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres.

7.3 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Dans les **secteurs UCb, UCc et UCco**, les constructions annexes d'une emprise au sol 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.

7.4 PISCINES

Il n'est pas fixé de règle pour les piscines.

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

Non réglementé

UC-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol : 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 (ombrières...), les constructions support d'énergies renouvelables (carport ...).

Les dispositifs et travaux d'isolation par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol pour les bâtiments existants.

Équipements publics :

Pour les équipements publics tels que les postes de distribution électrique, les armoires techniques des concessionnaires et tous les équipements techniques liés au bon fonctionnement des réseaux, les dispositions relatives à l'emprise au sol ne s'appliquent pas.

9.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

9.1.1 DANS LES SECTEURS **UCa**, ET **UCd**

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

9.1.2 DANS LE SECTEUR **UCb**

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

9.1.3 DANS LE SECTEUR **UCc**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées), peut atteindre **40 %** de la surface totale du terrain.

9.1.4 DANS LE SECTEUR **UCco**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées), peut atteindre **30 %** de la surface totale du terrain.

9.1.5 DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

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 PARTICULIÈRES

9.2.1 EXTENSIONS-SURÉLÉVATIONS

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 POSSIBILITÉ DE DÉPASSEMENT DE L'EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs **UCa** et **UCb** 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 pour chaque secteur à l'article UC 9.1.

Dans le secteur **UCd** le taux de 60% indiqué à l'article UC 9.1 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%.

Dans le cadre d'une opération de réhabilitation **de tout ou partie d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier existants (pouvant inclure des démolitions reconstructions n'excédant pas 75% de l'emprise au sol)**, le taux de d'emprise au sol appliqué à la zone ou au secteur peut être dépassé. Dans tous les cas le coefficient de pleine terre reste applicable.

UC-ARTICLE 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.

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

10.1 DÉFINITIONS

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.

Lorsque le sol naturel est à un niveau inférieur à celui de la voirie, la hauteur des constructions élevées en bordure de voie est mesurée à partir du niveau de la voirie au droit de la construction située dans la bande de 15 m prise à compter de l'alignement. Au-delà de cette bande de 15 m, la hauteur sera mesurée à partir du sol naturel du terrain.

Elle est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère du dernier étage y compris étage en retrait (cf. schémas n°1 en annexe 1.1).

Au-dessus de la hauteur maximale fixée aux documents graphiques du plan des hauteurs, il pourra être aménagé, à partir de l'égout de toiture, un comble inscrit dans un gabarit à 45° (excepté les saillies ponctuelles) ou dans les secteurs UCa et UCd, un comble mansardé sous réserve d'une justification s'appuyant sur une analyse architecturale et volumétrique à l'échelle de la rue. Ce comble ne doit comporter qu'un niveau aménageable (cf. schémas n°2 en annexe 1.1). Les constructions autorisées au-delà de la bande de 15 mètres (article UC 7.1.2-a et UC 7.1.2-b) ne pourront pas bénéficier de cette disposition.

Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée à l'axe des façades. Dans le cas où le bâtiment présente une longueur et/ou largeur supérieures à 10 mètres, il sera partagé en section maximale de 10 mètres et la hauteur sera mesurée à partir de l'axe de chaque section (cf. schéma n°9 et modalités de calcul en annexe 3.1).

10.2 HAUTEURS MAXIMALES

Dans le secteur UCa

La hauteur des constructions nouvelles est déterminée par la hauteur des constructions principales contigües ou à défaut avoisinantes (à l'égout ou à l'acrotère) avec une marge d'adaptation de plus ou moins 1,50 mètre.

Elle doit respecter l'épannelage de la rue.

Dans tous les cas, la hauteur maximale ne peut excéder 13 mètres.

Dans les secteurs UCb, UCc, UCco et UCd

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

Dans l'ensemble de la zone UC

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) sans porter atteinte à la cohérence urbaine.

La hauteur des extensions ne pourra pas excéder la hauteur du bâtiment principal comptée à l'égout ou à l'acrotère.

10.3 HAUTEURS RELATIVES

Les hauteurs relatives ne peuvent excéder les hauteurs maximales reportées sur les documents graphiques du PLU (plan des hauteurs) ou telle que définie à l'article UC 10.2 pour le secteur UCa.

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 inférieure ou au maximum égale à la distance (L) comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq L$) (cf. schéma n° 10 en annexe 3.2).

Lorsque les constructions nouvelles comportent l'édification de plusieurs volumes de hauteur différente, chacun de ces volumes est régi par les dispositions spécifiques qui leur sont applicables au regard de la hauteur de chacun.

Les saillies ponctuelles telles que les balcons, les lucarnes, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ... ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur relative.

10.4 HAUTEURS AU-DELÀ DE LA BANDE DE 15 MÈTRES PRISE À COMPTER DE L'ALIGNEMENT**Dans les secteurs UCa, UCb et UCd**

La hauteur des constructions autorisées en limites séparatives à l'article **UC 7.1.2-a** ne peut excéder 6 mètres.

Cette hauteur de 6 mètres peut être dépassée, pour les constructions autorisées par l'article **UC 7.1.2-b** à s'accoler 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 7.1.2-b ne peut excéder la hauteur maximale fixée au plan des hauteurs ou telle que définie à l'article UC 10.2 pour le secteur UCa.

Pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif, les normes indiquées ci-dessus peuvent être dépassées, sans toutefois excéder la hauteur maximale autorisée dans le plan des hauteurs ou telle que définie à l'article UC 10.2 pour le secteur UCa.

Dans les secteurs UCc ET UCco

-La hauteur des extensions des constructions existantes et des annexes est limitée à 3,50 mètres.

-Dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant incluant des extensions ou des surélévations :

La hauteur des constructions autorisées en limites séparatives à l'article UC 7.2.2 ne peut excéder 6 mètres. Cette hauteur de 6 mètres peut être dépassée, pour les constructions autorisées par l'article UC 7.2.2, à s'accoler à un volume bâti existant de hauteur supérieure, sans toutefois excéder celle-ci.

10.5 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 (cf. schéma n°11 en annexe 3.3) ;

- sur une longueur de façade égale à la largeur de la voie adjacente si cette dernière est supérieure à 20 mètres (cf. schéma n°12 en annexe 3.3) ;

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 ou telle que définie à l'article UC 10.2 pour le secteur UCa 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 (cf. schéma n°13 en annexe 3.3).

Pour la voie la plus large, la hauteur de construction est calculée conformément au plan des hauteurs maximales ou telle que définie à l'article UC 10.2 pour le secteur UCa et dans le respect de la règle prospect $H \leq L$ rappelée à l'article UC-10.3.

Pour la ou les voies adjacentes, la hauteur de construction doit être calculée dans le respect de la règle prospect $H \leq L$ avec une possibilité de dépassement de 3 mètres sans toutefois aller au-delà des hauteurs maximales autorisées.

La hauteur ainsi déterminée peut être maintenue sur une longueur de façade de 20 mètres dans la ou les voies adjacentes (cf. schéma n°13 en annexe 3.3).

A l'angle des 2 voies, la hauteur de la construction sur la voie la moins large doit être retournée sur une longueur de 3 m minimum sur la voie la plus large (cf. schéma n°13 en annexe 3.3).

10.6 CONSTRUCTIONS ANNEXES

La hauteur des constructions annexes autorisée à l'article UC 7.3 ne peut excéder 2,50 mètres.

UC-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 ET DÉVELOPPEMENT 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. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques...) seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.

11.1.3 RAVALEMENT

Lors de ravalement de façades, les travaux doivent permettre si nécessaire une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Dans ce cadre, les rénovations doivent justifier d'un label de performance énergétique (type label BBC Rénovation Effinergie) ou d'une consommation énergétique inférieure à 80 kwh/m².an (justificatif : étude thermique après travaux ou DPE après travaux).

Cette disposition ne s'applique pas pour le bâti ancien (maison en pierre de taille ou maison des années 30 par exemple) notamment pour des motifs d'ordre esthétique ou structurel, identifié ou non à l'article L151-19 du code de l'urbanisme. L'isolation par l'intérieur doit être privilégiée afin de préserver le caractère du bâti traditionnel. Les modénatures existantes doivent être conservées et les matériaux d'origine respectés.

Dans tous les cas les travaux de ravalement doivent :

- en cas d'isolation par l'extérieur, préserver la lecture des caractéristiques des façades (modénature, ...) et des alignements existants sur rue (dans le respect du règlement de voirie) ;
- participer à la remise en valeur du bâtiment, notamment en conservant la modénature existante, en respectant les matériaux d'origine et en préservant les caractéristiques générales du bâtiment et de la zone (constructions et paysage urbain).
- privilégier l'utilisation de matériaux naturels.
- respecter la palette dominante des façades environnantes.

11.1.4 FAÇADES

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) des immeubles doivent être traitées avec soin. Les façades devront être traitées avec une certaine hiérarchie visant à mettre en œuvre des décors et des matériaux nobles sur les façades qui donnent sur la rue et à mettre en œuvre, éventuellement, des éléments plus modestes sur cour ou sur les pignons latéraux non visibles depuis la rue.

La composition des façades doit permettre la lecture verticale des architectures et être dessinées dans l'esprit de l'ordonnancement de la rue (ex : partition verticale des particuliers tourangeaux, composition de façades ordonnancées des immeubles collectifs avec un nombre de travées pertinent, proportions des ouvertures...).

Les matériaux en façade doivent reprendre en aspect et en teinte les palettes de matériau dominant mis en œuvre dans la rue (nature des enduits, pierre de taille, brique, céramique, ciment ...).

À l'exception du secteur UCa, le bardage bois est autorisé dans la mesure où il participe à une composition ou à une écriture architecturale particulière. Il doit être posé verticalement et peint ou teinté dans la masse de teinte claire en se référant aux teintes dominantes à l'échelle de la rue.

Les constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pourront être revêtues de bois ou d'enduit (l'usage de métal, de résine ou de matériaux plastiques est à exclure).

Dans le secteur UCa, aucune saillie, retrait ou débord n'est possible en dehors des éléments de décors de façade. De même, les étages en retrait sont interdits. Les décors de façade doivent s'inspirer des immeubles anciens qui composent l'ordonnancement de la rue. Chaque façade devra distinguer : un soubassement, un corps de façade et un couronnement.

Dans l'ensemble de la zone UC sauf dans le secteur UCa, 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.

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

Le traitement d'une devanture commerciale doit s'adapter à l'architecture de l'immeuble, s'inscrire dans la composition de la façade et ne doit pas empiéter sur l'entrée d'immeuble ou sur les immeubles voisins.

Les vitrines doivent, 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.

Les accès de parking doivent être traités avec soin :

- soit être intégrés dans la façade et participer de sa composition et de son enrichissement (obligation dans **les secteurs UCa, UCb, UCd**) ;

- soit être peu visibles depuis le domaine public et participer de la composition paysagère de la parcelle (possibilité offerte en **UCc et Ucco**) par leur traitement et les matériaux.

Les systèmes de climatisation individuel et de chauffage ne doivent pas être visible depuis l'espace public. L'installation d'un caisson permettant l'intégration architecturale du dispositif peut être imposée.

Espaces extérieurs (jardin, balcon, loggia)

- **Pour toutes les constructions neuves à usage de logements collectifs**, chaque logement doit disposer au minimum d'un espace extérieur privatif (jardin, balcon, loggia...) :

- d'une surface minimale de 4m² avec profondeur minimale de 1,8m pour les types 1 et 2 ;
- d'une surface minimale de 6m² avec profondeur minimale de 1.8m à partir du type 3.

- **Pour l'hébergement collectif (résidence universitaire, résidence seniors...à l'exclusion des hôtels)**

Pour les constructions neuves d'une hauteur supérieure ou égale à rez-de-chaussée+2 étages courants l'accès à un espace extérieur privatif et/ou un espace extérieur commun est imposé (jardin, balcon, terrasse, loggia, ...) pour chaque chambre et/ou logement.

La surface minimale de l'espace extérieur est de 3 m² pour chaque chambre et/ou logement. Cette surface peut être obtenue par différentes combinaisons entre espaces privatifs ou partagés : jardins, balcons, loggias, terrasses.

- **Dans le secteur UCa**, l'aménagement de ces espaces extérieurs privatifs ne devra pas constituer de saillie sur les façades (jardin, loggia...)

Garde-corps des terrasses et balcons

Les garde-corps doivent être conçus de manière à privilégier une intimité partielle des occupants.

Les dispositifs pleins ou opaques peuvent être admis en partie ou en totalité dès lors qu'ils ne créent pas un effet de masse important à l'échelle de la façade.

Protections solaires

Pour toutes les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes les parties vitrées des façades orientées du Sud à l'Ouest doivent comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil... Ces dispositifs sont admis en dépassement des hauteurs et des volumétries maximales des constructions.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes définies à l'annexe 1 du règlement du PLU.

Dans le secteur UCa ces dispositifs ne devront pas être saillants ou placés en débord par rapport au nu extérieur des façades.

Nichoirs à oiseaux

Toute nouvelle construction doit intégrer dès sa conception des nichoirs à oiseaux. Pour les réhabilitations, les nichoirs pourront être prévus dans les espaces extérieurs.

Les nichoirs existants devront dans tous les cas être conservés.

11.1.5 TOITURE ET ÉMERGENCES

Les toitures terrasses sont interdites sur les volumes principaux, elles sont possibles uniquement pour des volumes secondaires de jonction, des volumes bas et des annexes.

Les matériaux autorisés en couverture sont : l'ardoise naturelle, la tuile mécanique, la petite tuile plate traditionnelle ou le matériau d'origine de la construction si celui-ci ne contrevient pas aux règles de qualité du secteur. Un matériau différent (type zinc ou cuivre) peut être autorisé s'il justifie d'une intégration dans l'environnement et notamment dans l'ambiance colorimétrique de la rue.

Le bac-acier de teinte ardoise est autorisé uniquement sur les constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 15m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres (type abri de jardin).

Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie et implantés uniquement sur les façades moins exposées (sauf dispositifs existants).

Les éventuels rideaux de protection thermique devront être installés en intérieur ou en extérieur mais sans provoquer de saillie dans le plan de toiture. La face extérieure des stores devra être d'une teinte identique à celle de la couverture. Les volets roulants en saillie devront être proscrits.

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 travaux réfection des toitures doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments. Dans cette perspective il est demandé de privilégier des matériaux à forte inertie pour éviter les surchauffes en périodes de chaleur (matériaux bio ou géo sourcés ...).

Pour les constructions neuves individuelles ou collectives la toiture doit comporter un système de production d'énergie renouvelable.

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. Ils ne doivent pas, par leur volume ou leur forme, porter atteinte au gabarit général de la construction ou avoir un impact visuel trop important sur l'environnement immédiat.

Garde-corps de sécurité sur les toits-terrasses

Ils doivent être intégrés dans le traitement de la toiture terrasse : intégration dans l'acrotère...

11.1.6 EXTENSIONS ET SURÉLEVATIONS / DÉMOLITIONS- RECONSTRUCTIONS

- **Extension ou surélévation d'une construction existante**

11.1.6-a Dans le secteur UCa

Les extensions doivent respecter l'ordonnancement et l'équilibre des façades et ne pas obstruer de baie présentant une qualité patrimoniale spécifique (modénatures, ouvrage en ferronnerie, ...).

En outre, lorsque la qualité le justifie, les matériaux et teintes mis en œuvre doivent rester en cohérence avec l'aspect extérieur de la construction principale.

L'implantation de perrons vitrés ou de verrières d'hiver en façade principale est autorisée dans la mesure où le dispositif ne recouvre pas la totalité de la façade.

Les surélévations sont autorisées dans les conditions ci-après :

- la surélévation devra reprendre le matériau de la façade principale du bâtiment surélevé ainsi que la même composition de façade.

11.1.6-b Dans les secteurs UCb, UCc, UCco et UCd,

L'extension ou la surélévation d'une construction existante est autorisée sous les conditions suivantes:

- la volumétrie ne doit pas faire concurrence au volume principal ;
- le traitement de façade doit reprendre des proportions équivalentes à celles de la construction principale ;
- lorsque leur qualité le justifie, les matériaux et teintes doivent rester en cohérence avec ceux de la construction principale.

- **Démolition/reconstruction d'une construction existante**

Lorsque le bâtiment initial est en bois, la démolition/reconstruction est autorisée en bois (structure revêtement, bardage).

11.1.7 CONSTRUCTIONS AUX ABORDS DES ÉLÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les nouvelles constructions situées aux abords des éléments bâtis protégés (élément ponctuel, ensemble bâti ou séquence urbaine) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent tenir compte de la nature de la protection et selon le cas, s'inscrire dans la continuité de la séquence urbaine ou ne pas perturber la lecture des éléments bâtis ponctuels ou celle des ensembles bâtis. Dans tous les cas, elles devront établir un dialogue architectural avec l'élément bâti protégé dans le choix de la forme, la volumétrie, l'implantation, la composition des façades, les teintes et matériaux ...

11.1.8 AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET CLÔTURES

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.

Elles doivent être en concordance avec les caractéristiques architecturales du bâtiment principal.

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 conservés et restaurés.

En fonction de leur localisation, les clôtures sont constituées :

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m pour les murs en pierre ou en moellon.

- soit par un mur bahut de 0,90 m surmonté d'éléments verticaux ajourés (grille, grille avec festonnage...), l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,80 m.

Les dispositifs par vues sont interdits (plaques de bois pleines ...).

Pour les clôtures doublées d'une haie vive, les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).

La hauteur de 1,80 m 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 (en bordure des terrains ferroviaires notamment).

Toute clôture doit être complétée de végétaux odoriférants, débordants à travers ou par-dessus la clôture, aptes à résister aux aléas climatiques dont les périodes de sécheresse.

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 et respecter le registre traditionnel existant (mur en moellon, clôture végétale...).

Elles seront constituées en fonction des matériaux suivants :

- Une clôture en bois sous forme de lames verticales épaisses ajourées ou non
- Un mur maçonné enduit dans un ton pierre
- Un grillage avec un accompagnement végétal
- Un mur bahut surmonté d'un grillage, accompagné d'un dispositif végétal

L'accompagnement végétal devra être odoriférant et débordant, apte à résister aux aléas climatiques dont les périodes de sécheresse.

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

Les dispositifs pare-vues sont interdits (plaques de bois pleines...)

11.1.9 ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

11.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

11.2.1 PÉRIMÈTRE INSCRIT AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre doivent respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien et ne pas porter atteinte à la VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle) du site UNESCO.

Les projets de nature à modifier considérablement le paysage existant devront faire l'objet d'une étude patrimoniale et paysagère complémentaire pour justifier de leur intégration dans l'environnement et de leur prise en compte des caractéristiques du site UNESCO.

11.2.2 ÉLÉMENTS OU SÉQUENCES BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments bâtis, faisant l'objet de protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques. Chaque élément protégé est identifié selon son type

architectural (traduit sur le plan des dispositions particulières du PLU par une lettre devant chaque entité) qui permet de renvoyer à une réglementation spécifique en complément de la réglementation générale émise dans le présent article. Cette réglementation spécifique se présente sous forme de fiches typologiques annexées au présent règlement.

Sont recensées trois catégories d'éléments protégés :

Les éléments bâtis ponctuels

Ils sont repérés par une étoile rouge sur le plan des dispositions particulières du PLU. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction ;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchie ...);
- la toiture, la couverture et les ouvertures singulières en toiture (lucarne, verrière)
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, ...) ;
- le second œuvre d'origine (menuiserie, ferronnerie, boiserie ...).

Sont exclues de la protection : les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de la construction principale, les parties dont la dénaturation remet en question l'authenticité de la construction pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade...).

Les ensembles bâtis

Ils sont repérés par un aplat rouge sur le plan des dispositions particulières du PLU. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction et leur rapport les uns aux autres;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchie ...);
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, lucarne ...) ;
- le second œuvre d'origine (menuiseries, ferronnerie, boiserie ...) ;
- la correspondance des décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) entre les différents volumes ;
- la hiérarchie des décors et des matériaux entre volume principal et dépendances.

Sont exclues de la protection : les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives à l'ensemble bâti et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celui-ci (notamment la composition de façade, les matériaux) : cas des appentis en matériaux peu nobles (tôle, parpaing...), les vérandas contemporaines, les extensions récentes.

Les séquences urbaines

Elles sont repérées par un trait pointillé rouge sur le plan des dispositions particulières du PLU. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de chaque bâtiment par rapport à la séquence ;
- la composition des façades et l'ordonnement des travées à l'échelle de la rue ;

- les décors, matériaux et éléments de second œuvre qui participent de l'homogénéité de l'ensemble (répétition d'un décor, d'un motif, correspondance des ferronneries, etc.) ;
- le cas échéant, les éléments extérieurs assurant la transition entre l'espace public et privé et participant de la séquence urbaine : mur de clôture, grille, courette, portillon, ...

Sont exclues de la protection : les éventuelles adjonctions plus tardives de volumes complémentaires à la séquence urbaine et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celle-ci ainsi que les façades situées à l'arrière de la séquence repérée : cas des extensions récentes en façade avant des constructions implantées en retrait de l'alignement et identifiées comme séquence urbaine ; cas de tout élément dénaturant l'homogénéité formelle de la séquence et dont la démolition ne pourrait qu'améliorer la cohérence de l'ensemble.

D'une manière générale, les interventions sur le bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales caractéristiques architecturales. Une attention particulière doit être apportée lors de toute intervention sur le bâtiment : extension, surélévation, ravalement de façade, ...

11.2.2.1 Modifications de façade

La modification de façade des éléments bâtis protégés au titre du L. 151-19 est autorisée dans la mesure où elle respecte les objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques de composition, de forme d'ouverture et de traitement de décor des éléments de la façade ;
- conserver les éléments de décor singuliers de la façade et notamment les matériaux d'origine (pierre, brique, céramique, faïence, bois, etc.) ;
- ne pas porter atteinte à l'allure générale de la construction et notamment aux rapports entre les pleins et les vides ;
- conserver la hiérarchie des façades : on devra ainsi traiter différemment les façades principales, les mieux composées et les mieux traitées, des façades secondaires.

L'ajout ou la modification d'ouvertures est possible, dans la mesure où celles-ci reprennent les proportions des baies déjà existantes sur la façade et dans les conditions énoncées ci-dessus.

11.2.2.2 Restauration

Les éléments bâtis protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être restaurés avec soin, en respectant les dispositions d'origine (ou supposées d'origine) et en utilisant des techniques traditionnelles de restauration compatibles avec le bâti ancien. Sont ainsi autorisés tous les matériaux employés dans la construction d'origine ainsi que des matériaux plus contemporains dans la mesure où ils présentent un aspect et une teinte similaires aux matériaux d'origine et où ils ne sont pas de nature à porter atteinte aux matériaux anciens par leur caractère hydrofuge notamment.

Tous les éléments suivants doivent être conservés et restaurés :

- les décors des façades (modénatures, bandeaux, soubassements, corniches, sculptures,...) ;
- les lucarnes anciennes, les cheminées, les perrons et emmarchements en pierre ;
- les éléments de ferronnerie, les balcons, les garde-corps (métalliques ou maçonnés),... ;
- les menuiseries d'origine (portes, fenêtres, portails et portillons,...) ;
- les dessins d'appareillage en façade et notamment les chaînes d'angle et les encadrements des baies.

En cas d'impossibilité de conservation en raison d'une dégradation trop importante, l'élément remplacé doit être de facture identique (en aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.

11.2.2.3 Extensions, surélévations

Les extensions des éléments protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme sont possibles dans la mesure où elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à l'intégrité esthétique de l'élément protégé et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs (cours et jardins) qui participent de la qualité de l'édifice ;
- sur les *éléments bâtis ponctuels* et les *séquences urbaines* elles doivent être situées sur une façade arrière, contre un pignon aveugle ou en retour d'équerre sur une partie de la façade dans le cas d'une construction implantée en retrait ;
- sur les *ensembles bâtis*, elles sont implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) ;
- dans tous les cas, le volume en extension doit être réalisé avec soin, présenter des matériaux similaires avec ceux de la façade contre laquelle il s'implante et ne pas porter atteinte à un élément de décor intéressant de la façade (modénature ou motif).

La surélévation d'un élément bâti protégé au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme est interdite. Toutefois des exceptions peuvent être admises dans les cas de figure suivants :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie du bâtiment et vise à poursuivre une composition existante, notamment en façade arrière, sur une partie en appendice ou sur un volume plus bas que l'on souhaite aligner avec une toiture plus haute ;
- sur les *ensembles bâtis* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie d'un bâtiment et vise à rehausser un volume plus bas ;
- sur les *séquences urbaines* lorsque la surélévation vise à améliorer l'homogénéité des volumes de la séquences (alignement d'un étage, alignement de toitures mansardées, etc.), et dans la mesure où elle reprend les caractéristiques formelles de la séquences (travées, proportions des ouvertures, modénatures marquant les étages, etc.) ;
- dans tous les cas, la surélévation d'un bâtiment protégé doit reprendre le matériau de façade (en aspect et en teinte) du volume surélevé, et présenter des similitudes de décor, de modénature et de composition de façade avec le reste des façades des volumes existants. On cherchera ainsi à traiter des étages en attique (étage bas construit au-dessus de la corniche) et à poursuivre les travées des étages inférieurs.

11.2.2.4 Démolitions

La démolition totale ou partielle des éléments protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme dans le PLU de Tours est strictement interdite.

Des démolitions ponctuelles peuvent cependant être admises dans les conditions suivantes :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* est autorisée la démolition d'ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intégrité de la construction, et notamment à la cohérence stylistique du bâtiment ;

- sur les *ensembles bâtis* est autorisée la démolition d'éléments visant à améliorer la relation entre les différents volumes, et notamment la distribution, uniquement s'il s'agit d'éléments ponctuels et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intégrité de l'ensemble des constructions, et notamment à la cohérence stylistique des bâtiments ;

- sur les *séquences urbaines* sont autorisées les démolitions qui permettent de contribuer à une amélioration de l'homogénéité formelle et esthétique de la séquence, notamment en termes de volumes. Ces démolitions doivent se limiter à une partie d'édifice et ne pas créer de rupture dans la séquence ;

- dans tous les cas, des démolitions très partielles d'éléments d'accompagnement de l'architecture peuvent être autorisées pour améliorer l'accessibilité de l'immeuble protégé ou le respect des normes de sécurité en matière d'incendie notamment. Ces démolitions ne doivent pas altérer l'intégrité et l'authenticité du volume protégé et doivent être accompagnées, le cas échéant, de dispositifs visant à remplacer, dans une esthétique équivalente, l'élément disparu.

En cas de sinistre imprévisible (incendie, inondation) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état sanitaire de la construction, une démolition est possible pour une reconstruction à l'identique, au moins en aspect, de la construction d'origine.

11.2.3 CLÔTURES ET ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le long des clôtures anciennes en pierre, la diversité végétale et les essences locales doivent être particulièrement privilégiées.

UC-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession à long terme de places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres.

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 demandées résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination ayant pour effet de créer des logements nouveaux sans création de surface de plancher supplémentaire ou aucune place ne sera exigée.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux services publics et aux équipements d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de norme.

Dans le cadre de la lutte contre les îlots de chaleur, le stationnement en pied d'immeuble doit être évité, sauf impossibilité technique dûment justifiée dans une bande de 5 mètres sur tout le pourtour du bâtiment.

12.2 NORMES DE STATIONNEMENT

12.2.1 STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Pour les destinations *habitation, hébergement hôtelier, résidence universitaire, EHPAD, Co-living, résidence jeunes actifs et résidence étudiante non gérées et résidence seniors*, les normes sont différentes selon la situation du projet **en dehors ou dans le périmètre de 300 m** défini autour des arrêts existants ou projetés de la ligne 1 du tramway et des lignes structurantes de TC (cf. cartographie en annexe 11) :

TYPE	NORMES	
	En dehors du périmètre de 300 m	Dans le périmètre de 300 m
Habitation	* 1 place minimum par logement	* 1 place maximum par logement
Hébergement hôtelier	* 1 place minimum pour 6 chambres	* 1 place maximum par tranche de 6 chambres
Résidence universitaire ; EHPAD	* 1 place minimum pour 3 chambres	* 1 place maximum par tranche de 3 chambres
Co-living, résidence jeunes actifs et résidence étudiante non gérées	* 1 place minimum pour 3 logements	* 1 place maximum par tranche de 3 logements
Résidence seniors	* 1 place minimum pour 2 logements	* 1 place maximum par tranche de 2 logements
	Sur l'ensemble de la zone	
Bureaux	1 place minimum pour 80 m ² 1 place maximum pour 30 m ²	
Commerce	* pas de place en dessous de 300m ² * 1 place pour 40 m ² entre 300m ² et 1000m ² * au-delà de 1000m ² : 1 place pour 30 m ² * une zone de livraison à partir de 300 m ² en dehors du domaine public Lorsqu'un commerce est composé de plusieurs cellules, les normes s'appliquent sur la totalité des superficies des cellules en exonérant la première tranche de 300m ² .	
Artisanat	* 1 place pour 100 m ²	
Industrie	* 1 place pour 60 m ² jusqu'à 400 m ² 30% de la SP au-delà de 400 m ²	
Entrepôt	* 1 place pour 200 m ² avec la réalisation d'une place minimum * 1 place de livraison minimum en fonction de la nature de l'activité.	
Services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé	

12.2.2 STATIONNEMENT VÉLO

Il devra être fourni une surface dédiée au stationnement des vélos selon les normes ci-dessous et les recommandations indiquées en annexes. Il n'est pas prévu de normes de stationnement pour le logement individuel.

En cas de réhabilitation et ou extension d'un bâtiment de logements collectifs existant ou de locaux d'activités des normes inférieures de stationnement peuvent être admises sous réserve de justification d'une impossibilité fonctionnelle.

TYPE	SURFACE DE PLANCHER	
Logements collectifs neufs	5%	Pour toute opération de plus de 2 logements, une surface minimale de 10 m ² devra être prévue dans un local sécurisé et accessible. Pour les opérations de plus de 10 logements, des emplacements pour les vélos spéciaux devront être prévus, à raison d'une place par tranche de 10 logements. Cette règle de surface s'applique en complément des 5 % exigés.
Logements collectifs réhabilités	3% minimum (1)	Pour toute opération de plus de 2 logements, un local sécurisé et accessible de 10 m ² minimum.
Commerces, bureaux neufs	En cas de présence de plusieurs destinations dans un même immeuble (commerce ou bureaux au RDC et logements aux étages...), le local sécurisé peut être commun à l'ensemble de l'immeuble.	Pour l'accueil des salariés des commerces, un local sécurisé et accessible de 10m ² minimum (hors local poubelle). Pour l'accueil des salariés des bureaux, un local sécurisé et accessible de 3% de la surface de plancher avec un minimum de 10m ² (hors local poubelle). Pour l'accueil des clients : • Pour les ensembles commerciaux et les bureaux accueillant du public nécessitant moins de 40 places de stationnement automobile : 10% de la capacité du parc de stationnement, avec 2 places minimum. • Pour les ensembles commerciaux et les bureaux accueillant du public nécessitant plus de 40 places de stationnement automobile : 10% de la capacité du parc de stationnement, avec 10 places minimum au-delà d'une capacité de 100 places pour les automobiles.
Commerces, bureaux réhabilités	1,5% minimum (1)	
Logements étudiants	7% avec 1 place minimum par logement	Le dispositif de stationnement devra être prévu dans un local sécurisé et accessible.
Hôtels, hébergements divers	3% (5% pour les hôtels) minimum	Le dispositif de stationnement devra être prévu dans un local sécurisé et accessible.
Artisanat, industrie	1,5% minimum (2)	Pour les salariés, un local sécurisé et accessible de 10m ² minimum (hors local poubelle)

(1) : sous réserve d'une impossibilité technique

(2) : sous réserve d'une impossibilité technique concernant l'artisanat

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.

12.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES (STATIONNEMENT AUTOMOBILE)

Pour les opérations à usage d'habitation de plus de 20 logements, 70 % des places de stationnement doivent être intégrées au(x) bâtiment(s).

Pour les visiteurs, il est demandé en supplément, dans les opérations à usage d'habitation de plus de 10 logements, 10% du nombre de places requises, à aménager de préférence en surface pour des raisons d'accessibilité. Cette règle n'est pas applicable aux opérations de logements sociaux.

Dans le secteur de plan de masse îlot Vinci, il n'est pas fixé un nombre minimum de place de stationnement.

Autopartage et foisonnement :

Il pourra être fait application de déduction sur le nombre de place de stationnement à fournir selon les modalités suivantes :

- **Autopartage** : Pour les opérations de plus de 30 logements le nombre total de places de stationnement exigé par application de la règle de 1 place par logement, pourra être réduit de 20% sous réserve que le projet justifie de l'aménagement de places de stationnement en autopartage à raison d'une place par tranche de 10 logements.
- **Foisonnement** : Pour les opérations mixtes de logements et bureaux, le nombre de place dédié aux bureaux pourra être réduit jusqu'à 100% sous réserve de justifier de la mutualisation des places de stationnement déduites (ex : pour une opération mixte nécessitant 20 places pour les bureaux, il pourra être déduit jusqu'à 20 places sous réserve que ces 20 places soient identifiées dans le projet comme places mutualisées).

Les déductions applicables en cas d'autopartage et en cas de foisonnement peuvent être cumulées.

UC-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

13.1.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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).

Tous les espaces libres doivent être aménagés et paysagés afin de participer à la mise en valeur l'environnement urbain et à la trame verte de la ville ; le cas échéant, ils doivent s'inscrire en cohérence avec les cheminements doux existants.

En fonction de leur destination, ils doivent recevoir un traitement végétal de qualité et être le moins morcelé possible.

Les cœurs d'îlot et les espaces fortement végétalisés doivent garder leur cohérence et rester perceptibles en cas d'opération d'aménagement.

Les aménagements réalisés dans les marges de recul (et participant à la lecture de l'espace public) doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Afin de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur urbains, le revêtement des espaces extérieurs privilégie les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

13.1.2 IMPERMÉABILISATION DES SOLS ET ESPACE DE PLEINE TERRE

Définition espace de pleine terre

Un espace de pleine terre est un espace végétalisé excluant la réalisation de tout aménagement conduisant à une imperméabilisation du terrain en surface et en sous-sol (parc de stationnement en sous-sol, stationnement imperméabilisé, ...).

Normes

- **Parcelles supérieures à 180 m²**

Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 30% de la surface de la parcelle. Ce minimum peut être abaissé jusqu'à 25 % de la surface de la parcelle en fonction, des caractéristiques du terrain, de la nature de l'opération et de l'environnement paysager du secteur.

- **Parcelles inférieures à 180 m² et opération de réhabilitation de tout ou partie d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier existants (pouvant inclure des démolitions/reconstructions).**

Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 15 % de la surface de la parcelle.

Ces espaces non imperméabilisés sont destinés à un traitement végétal, et ne peuvent pas être affectés à la réalisation d'aire de stationnement de surface.

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 9.2.2

Revêtement des aires de stationnement extérieur

Une partie des aires de stationnement pourra être traitée avec des matériaux perméables

13.1.3 PLANTATIONS

Dans le cadre du développement durable, le choix d'essences intégrant des essences locales est à privilégier. Les essences invasives sont proscrites et celles présentant un fort pouvoir allergisant doivent être évitées au maximum (cf. liste indicative en annexe au présent règlement).

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant compensées. Un périmètre perméable suffisant autour de l'arbre (+3mètres de part et d'autre du houppier) est à respecter afin d'assurer sa pérennité et son développement. Une attention particulière doit être apportée à la préservation des arbres lors des phases de travaux. Les plantations existantes lorsqu'elles sont situées sur la même unité foncière qu'un élément bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, une attention particulière doit être accordée aux essences et compositions paysagères participant de la qualité patrimoniale du bâti protégé. Elles devront alors être maintenues et éventuellement remplacées dans des caractéristiques équivalentes n'affectant pas la valeur patrimoniale de l'élément protégé.

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 : 50 cm minimum pour les arbustes et 80 cm minimum pour les arbres (cf. schémas en annexe).

Les espaces dédiés au stationnement doivent être paysagés, soit par des plantations à raison d'un arbre haute tige 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.

En cas de réaménagement d'une aire de stationnement existante ou de création d'une nouvelle aire, les revêtements des places devront être traités par des matériaux perméables hors espaces de circulation.

Dans le cadre de la lutte contre les îlots de chaleur, les espaces libres autour des bâtiments (en dehors des accès) doivent privilégier un traitement à caractère végétal.

13.2 ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les " espaces boisés classés à conserver et les espaces boisés à créer " apparaissent dans le document graphique.

Les bois ou parcs intéressés par cette servitude sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivant 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 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

13.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Chaque élément végétal remarquable (arbre isolé, groupement d'arbres, alignement d'arbres, espace paysager, cœur d'îlot, accompagnement végétal des clôtures) est identifié aux documents graphiques et inventorié dans les annexes du règlement.

Quelle que soit leur grandeur ou leur situation, ces éléments sont constitutifs du paysage et participent à la biodiversité et à la trame verte de la ville. Leur maintien et éventuellement leur réhabilitation/restitution doivent être recherchés.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

13.3.2 ARBRE ISOLÉ REMARQUABLE, GROUPEMENT D'ARBRES ET ARBRES D'ALIGNEMENT REMARQUABLES

L'abattage d'un arbre remarquable est interdit sauf en cas de risque sanitaire ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes. Un périmètre perméable suffisant autour de l'arbre est à respecter afin d'assurer sa pérennité et son développement (+3mètres de part et d'autre du houppier). Une attention particulière doit être apportée à la préservation des arbres lors des phases de travaux (cf. annexe).

13.3.3 ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES ET CŒURS D'ÎLOTS

Dans ces espaces sont autorisés les aménagements destinés à améliorer ou à entretenir la qualité végétale du site avec possibilité de création de passage pour les circulations douces. Le cas échéant, les constructions annexes peuvent être admises à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site. Des mesures compensatoires restitutives pourront être exigées.

Quand les espaces paysagers incluent des clôtures, celles-ci doivent être protégées.

Dans le cas particulier du coteau de La Loire, aucune construction ne devra porter atteinte à la protection de la VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle) du périmètre UNESCO.

13.3.4 CLÔTURES ET ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL DES CLÔTURES

Le long des clôtures anciennes en pierre, la diversité végétale et les essences locales doivent être particulièrement privilégiées.

13.4 PATRIMOINE ARBORE SUR DOMAINE PUBLIC ET DOMAINE PRIVE OUVERT AU PUBLIC

Préalablement à tous travaux d'aménagement ou de construction affectant le patrimoine arboré (allée d'arbres, alignement d'arbres, groupement d'arbres ou arbres isolés) sur domaine public et domaine privé ouvert au public, il devra être procédé à un relevé précis des plantations existantes.

Les arbres patrimoniaux ou d'avenir (jeunes arbres d'essences longévives en bon état sanitaire) devront être impérativement conservés et les mesures adaptées doivent être prises pour les préserver pendant les travaux.

En cas d'impossibilité avérée de conservation (danger pour la sécurité publique, état sanitaire de l'arbre, projet d'intérêt général ...), des mesures compensatoires devront être proposées pour accord préalable de l'autorité compétente.

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UJ

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

LES PARCS, JARDINS ET CIMETIERES À CARACTÈRE URBAIN

La zone UJ 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 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 Boyslève...).

Elle comprend également les jardins familiaux ainsi que les cimetières de la ville du fait de leurs emprises foncières importantes et de leurs impacts dans la trame paysagère.

Les dispositions réglementaires visent à permettre le fonctionnement et l'exploitation des parcs et jardins et des cimetières.

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.

UJ-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

La démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sauf en cas de sinistre grave (incendie...).

UJ-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du parc, du jardin public, du cimetière ou des jardins familiaux.

Les constructions à usage d'activités commerciales compatibles avec l'organisation et l'ambiance paysagère des lieux.

Les aménagements d'utilité publique sous réserve d'une parfaite insertion dans l'environnement du site.

À condition d'être lié à la gestion des réseaux :

- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Les ouvrages de transport d'électricité, y compris les modifications et surélévations de ces ouvrages en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

2.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**Bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme**

Ils sont repérés aux documents graphiques du PLU. La démolition des annexes et des extensions ne correspondant pas à l'architecture du bâtiment principal peut être autorisée lorsque leur état de vétusté ou la nécessité d'évolution du bâti le justifie et/ou lorsque le projet de remplacement s'intègre dans la séquence.

UJ-ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Non règlementé

UJ-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**4.1 - GESTION DES DECHETS**

Actuellement aucune collecte n'est assurée. Toutefois en cas de service assuré et conformément au règlement en vigueur de Tours Métropole Val de Loire, les constructions devront prévoir des dispositions assurant le stockage des bacs permettant le tri sélectif des déchets.

4.2 – RESEAUX DIVERS

Tout nouveau réseau 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 les règlements en vigueur.

UJ-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

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

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

Les constructions et installations ainsi que les aménagements d'utilité publique autorisés à l'article UJ 2, pourront être implantés à l'alignement ou en retrait des voies ou à toute limite figurant aux documents graphiques (alignement constructif, recul pour constructions neuves, emplacement réservé ...).

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

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 ainsi que les aménagements d'utilité publique autorisés à l'article UJ 2, pourront être implantés en limite ou en retrait des limites séparatives.

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

Non réglementée.

UJ-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

UJ-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'activités commerciales est limitée à un seul niveau sans excéder 4 mètres.

UJ-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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, DÉVELOPPEMENT 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. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques...) seront intégrés 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.

UJ-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementée.

UJ-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementée.

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

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

LES QUARTIERS DE LOTISSEMENTS COMPOSÉS (UL)

Il s'agit de secteurs d'habitat individuel (à l'exception de la Cité des Bords de Loire) développés sous la forme de plans de composition d'ensemble, dessinés et réguliers présentant des constructions et des implantations homogènes.

L'objectif est de maintenir ce paysage urbain constitué tout en permettant des extensions maîtrisées des constructions existantes ou la réalisation d'annexes.

Une attention particulière est également apportée au traitement des clôtures, aux volumes des constructions et à la préservation de l'équilibre bâti/végétal.

La zone UL est particulièrement présente au Nord de la Loire à travers un maillage d'implantations positionné :

- Au Nord de la rue de Suède ;
- entre la rue du Danemark et la rue Daniel Mayer ("maisons du Maire" ...) ;
- en partie Nord-Ouest de la rue du Pas-Notre-Dame.

Dans la partie centrale de la ville on la trouve sous forme de cités jardins labellisées patrimoine du XX^e siècle en 2016 : la cité Jardin des bords de Loire : les cités "jardin" sénateur Belle, Jolivet et Beaujardin.

Au Sud de la ville elle est constituée par le lotissement de Montjoyeux localisé en rive Est du parc de Grandmont.

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.

UL-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU 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.

La démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sauf en cas de sinistre grave (incendie...).

L'abattage des arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sauf lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie.

Les opérations susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrains.

UL-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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.

À condition d'être lié à la gestion des réseaux :

- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Les ouvrages de transport d'électricité, y compris les modifications et surélévations de ces ouvrages en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

2.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Ils sont repérés aux documents graphiques du PLU. La démolition des annexes et des extensions ne correspondant pas à l'architecture du bâtiment principal peut être autorisée lorsque leur état de vétusté ou la nécessité d'évolution du bâti le justifie et/ou lorsque le projet de remplacement s'intègre dans la séquence.

UL-ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 ACCÈS

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.

Les nouvelles voies en impasse ne seront autorisées qu'en l'absence de solution permettant le maillage viaire. Dans ce cas, la partie terminale sera aménagée de telle sorte que tout véhicule (excepté les

véhicules de services occasionnels) puisse 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 métropolitain doivent avoir une emprise d'au moins 10 mètres pour une voie à sens unique et 13 mètres pour une voie à double sens (cf. tableau des largeurs de voirie en annexe 8). Une emprise plus importante peut être exigée au vu de la localisation et de l'importance du projet desservi, ainsi que du plan de circulation global du quartier et du schéma d'itinéraires cyclables.

En cas d'impossibilité technique avérée, la solution de double sens avec alternat peut être mise en œuvre. Dans ce cas l'emprise de 13 mètres pourra être diminuée.

Pour les voies devant rester privées, elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent et aménagées selon leur typologie (impasse, voie de liaison...).

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.

3.2.3 PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENT PIÉTONS

Les cheminements piétons existants doivent être maintenus ou restitués.

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons (emprise d'environ 4mètres), en dehors des voiries circulées, peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage métropolitain d'itinéraires cyclables.

UL-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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 USÉES

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 Tours Métropole Val de Loire 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

Le constructeur ou l'aménageur veille à limiter par tout moyen l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet et met en œuvre une gestion intégrée de l'eau. Pour mémoire, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol sur l'unité foncière concernée par le projet. Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études de perméabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

En cas d'une impossibilité technique justifiée de procéder totalement par infiltration, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (fossé, espaces verts, ...). L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être ni infiltré ni rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau public d'assainissement eaux pluviales.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet à débit limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Le constructeur ou l'aménageur recherchera préférentiellement une gestion visible de l'eau pluviale permettant une bonne valorisation de l'eau dans la ville.

De même, en cas de surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales sera envisagé. Le raccordement au caniveau sera privilégié au raccordement au réseau public (séparatif ou unitaire).

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que bassin d'infiltration ou de rétention...) doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres et d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement bâti et naturel ;
- être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux, ...).

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 les règlements en vigueur.

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

4.4 GESTION DES DÉCHETS

Conformément au règlement en vigueur de Tours Métropole Val de Loire, les constructions nouvelles doivent prévoir des dispositifs assurant le stockage des bacs permettant le tri sélectif des déchets. Cette règle s'applique également au changement de destination des constructions existantes.

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. Cette aire sera implantée dans un lieu facilement accessible et ne nécessitant aucune manœuvre (marche-arrière, etc...) pour les véhicules du service chargé de la collecte.

Cette disposition reste applicable s'il est prévu, en accord et selon les modalités définies par la Tours Métropole Val de Loire, l'installation de P.A.V (point d'apport volontaire). Toutefois la superficie du local alors destiné au stockage des objets encombrants ou des cartons dans l'attente de leur enlèvement pourra être réduite en conséquence (application Règlement Sanitaire Départemental).

UL-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

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

L'implantation des constructions nouvelles, les extensions et annexes doivent respecter l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue. L'ordonnancement est déterminé par l'implantation des constructions mitoyennes existantes et par l'implantation dominante à l'échelle de la rue.

Les annexes doivent être le moins visible possible depuis l'espace public. Un écran végétal pourra être imposé le cas échéant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Il n'est pas fixé de règle pour les piscines.

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

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.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

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

Les constructions annexes d'une emprise au sol 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.

Il n'est pas fixé de règle pour les piscines.

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

Non règlementée.

UL-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol : 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 (ombrières...), les constructions support d'énergies renouvelables (carport ...).

Les dispositifs et travaux d'isolation par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol pour les bâtiments existants.

Pour les équipements publics tels que les postes de distribution électrique, les armoires techniques des concessionnaires et tous les équipements techniques liés au bon fonctionnement des réseaux, les dispositions relatives à l'emprise au sol ne s'appliquent pas.

9.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 PARTICULIÈRES

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.

Dans le cadre d'une opération de réhabilitation de tout ou partie d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier existants (pouvant inclure des démolitions reconstructions n'excédant pas 75% de l'emprise au sol), le taux de d'emprise au sol appliqué à la zone ou au secteur peut être dépassé. Dans tous les cas le coefficient de pleine terre reste applicable.

UL-ARTICLE 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 DÉFINITIONS

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.

Lorsque le sol naturel est à un niveau inférieur à celui de la voirie, la hauteur des constructions élevées en bordure de voie est mesurée à partir du niveau de la voirie au droit de la construction située dans la bande de 15 m prise à compter de l'alignement. Au-delà de cette bande de 15 m, la hauteur sera mesurée à partir du sol naturel du terrain.

Elle est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère du dernier étage y compris étage en retrait (cf. schémas n°1 en annexe 1.1).

Au-dessus de la hauteur maximale telle que fixée à l'article UL 10.2, il pourra être aménagé, à partir de l'égout de toiture, un comble inscrit dans un gabarit à 45° (excepté les saillies ponctuelles). Ce comble ne doit comporter qu'un niveau aménageable (cf. schémas n°2 en annexe 1.1).

Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée à l'axe des façades. Dans le cas où le bâtiment présente une longueur et/ou largeur supérieures à 10 mètres, il sera partagé en section maximale de 10 mètres et la hauteur sera mesurée à partir de l'axe de chaque section (cf. schéma n°9 et modalités de calcul en annexe 3.1).

10.2 HAUTEURS MAXIMALES

La hauteur des constructions nouvelles doit s'inscrire en cohérence avec celle des bâtiments contigus ou à défaut avoisinants.

La hauteur de la construction doit respecter l'épannelage de la rue.

Dans tous les cas et en fonction du contexte, la hauteur maximale ne peut excéder 7m.

La hauteur des extensions ne pourra pas excéder la hauteur du bâtiment principal comptée à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

La hauteur des extensions autorisées en limites séparatives à l'article UL7 est limitée à 3,50 m.

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) sans porter atteinte à la cohérence urbaine.

10.3 HAUTEURS RELATIVES

Les hauteurs relatives ne peuvent excéder les hauteurs maximales reportées sur les documents graphiques du PLU (plan des hauteurs).

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 inférieure ou au maximum égale à la distance (L) comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq L$) (cf. schéma n° 10 en annexe 3.2).

Lorsque les constructions nouvelles comportent l'édification de plusieurs volumes de hauteur différente, chacun de ces volumes est régi par les dispositions spécifiques qui leur sont applicables au regard de la hauteur de chacun.

Les saillies ponctuelles telles que les balcons, les lucarnes, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ...ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur relative.

UL-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 ET DÉVELOPPEMENT 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. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques...) seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.

11.1.3 RAVALEMENT

Lors de ravalement de façades, les travaux doivent permettre si nécessaire une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Dans ce cadre, les rénovations doivent justifier d'un label de performance énergétique (type label BBC Rénovation Effinergie) ou d'une consommation énergétique inférieure à 80 kwh/m².an (justificatif : étude thermique après travaux ou DPE après travaux)

Cette disposition ne s'applique pas pour le bâti ancien (maison en pierre de taille ou maison des années 30 par exemple) notamment pour des motifs d'ordre esthétique ou structurel, identifié ou non à l'article L151-19 du code de l'urbanisme. L'isolation par l'intérieur doit être privilégiée afin de préserver le caractère du bâti traditionnel. Les modénatures existantes doivent être conservées et les matériaux d'origine respectés.

Dans tous les cas les travaux de ravalement doivent :

- en cas d'isolation par l'extérieur, préserver la lecture des caractéristiques des façades (modénature, ...) et des alignements existants sur rue (dans le respect du règlement de voirie) ;
- participer à la remise en valeur du bâtiment, notamment en conservant la modénature existante, en respectant les matériaux d'origine et en préservant les caractéristiques générales du bâtiment et de la zone (constructions et paysage urbain).
- privilégier l'utilisation de matériaux naturels.
- respecter la palette dominante des façades environnantes.

11.1.4 FAÇADES

Les constructions nouvelles doivent, par leur volumétrie et leur traitement de façades, s'intégrer dans la composition urbaine d'ensemble.

Les matériaux en façades doivent s'inspirer des matériaux dominants mis en œuvre dans la rue (nature des enduits, pierre de taille, brique, céramique, ...).

Sont interdits les matériaux brillants ainsi que 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 ...).

Le bardage bois est autorisé dans la mesure où il participe à une composition ou à une écriture architecturale particulière. Il doit être posé verticalement et peint ou teinté dans la masse de teinte claire en se référant aux teintes dominantes à l'échelle de la rue.

Les constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pourront être revêtues de bois ou d'enduit (l'usage de métal, de résine ou de matériaux plastiques est à exclure).

Les ouvertures en façades devront avoir des proportions verticales.

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

Les caissons des dispositifs d'occultation ou de fermeture des baies (volets roulants, ...) 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.

Garde-corps des terrasses et balcons

Les garde-corps doivent être conçus de manière à privilégier une intimité partielle des occupants.

Les dispositifs pleins ou opaques peuvent être admis en partie ou en totalité dès lors qu'ils ne créent pas un effet de masse important à l'échelle de la façade.

11.1.5 TOITURES

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

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

Le bac-acier est autorisé uniquement pour les constructions annexes d'une emprise maximale de 15m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres (type abri de jardin).

Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie et implantés uniquement sur les façades moins exposées (sauf dispositifs existants).

Les éventuels rideaux de protection thermique devront être installés en intérieur ou en extérieur mais sans provoquer de saillie dans le plan de toiture. La face extérieure des stores devra être d'une teinte identique à celle de la couverture. Les volets roulants en saillie devront être proscrits.

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 travaux réfection des toitures doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments. Dans cette perspective il est demandé de privilégier des matériaux à forte inertie pour éviter les surchauffes en périodes de chaleur (matériaux bio ou géo sourcés ...).

Pour les constructions neuves individuelles ou collectives la toiture doit comporter un système de production d'énergie renouvelable.

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. Ils ne doivent pas, par leur volume ou leur forme, porter atteinte au gabarit général de la construction ou avoir un impact visuel trop important sur l'environnement immédiat.

Garde-corps de sécurité sur les toits terrasses

Ils doivent être intégrés dans le traitement de la toiture terrasse : intégration dans l'acrotère...

11.1.6 EXTENSIONS – SURÉLEVATIONS/DÉMOLITIONS- RECONSTRUCTIONS

- **Extension ou la surélévation d'une construction existante**

L'extension ou la surélévation d'une construction existante est autorisée dans les conditions suivantes :

- la volumétrie ne doit pas faire concurrence au volume principal ;
- l'extension ne doit pas créer une saillie disproportionnée au niveau des étages (exemple : terrasse suspendue en hauteur ...) ;
- le traitement de façade doit reprendre des proportions équivalentes à celles de la construction principale ;
- lorsque leur qualité le justifie, les matériaux et teintes doivent rester en cohérence avec ceux de la construction principale.

Le bardage bois ne sera autorisé que sur les façades non visibles du domaine public et non implantées en limites séparatives de propriétés et sous condition d'être posé verticalement et peint dans un ton clair.

- **Démolition/reconstruction d'une construction existante**

Lorsque le bâtiment initial est en bois, la démolition/reconstruction est autorisée en bois (structure revêtement, bardage).

11.1.7 CONSTRUCTIONS AUX ABORDS DES ÉLÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les nouvelles constructions situées aux abords des éléments bâtis protégés (élément ponctuel, ensemble bâti ou séquence urbaine) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent tenir compte de la nature de la protection et selon le cas, s'inscrire dans la continuité de la séquence urbaine

ou ne pas perturber la lecture des éléments bâtis ponctuels ou celle des ensembles bâtis. Dans tous les cas, elles devront établir un dialogue architectural avec l'élément bâti protégé dans le choix de la forme, la volumétrie, l'implantation, la composition des façades, les teintes et matériaux ...

11.1.8 AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET CLÔTURES

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 d'origine en béton (soubassement, poteaux, lisses horizontales...) doivent être maintenues et le cas échéant complétées. Un accompagnement végétal est fortement recommandé.

En fonction de leur localisation, les clôtures sont constituées :

- soit par un mur bahut de 0,90 m surmonté d'éléments verticaux ajourés (grille...), l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,80 m,
- soit par un dispositif équivalent aux clôtures d'origine,
- soit par une clôture végétale. En cas de nécessité de grillage, celui-ci sera intégré ou dissimulé dans la végétation.

Toute clôture doit être complétée de végétaux odoriférants, débordants à travers ou par-dessus la clôture, aptes à résister aux aléas climatiques dont les périodes de sécheresse.

Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).

Les dispositifs pare-vues (plaques de bois pleines, toiles...) ainsi que les murs pleins d'une hauteur supérieure à 0,90 m sont interdits.

Les clôtures seront de teinte claire.

Les portails et portillons seront soit en fer forgé soit constitués de barreaudage métallique vertical ou de lames de bois verticales ajourées.

C - Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 2,50 mètres.

Elles seront constituées en fonction des matériaux suivants :

- Une clôture en bois sous forme de lames verticales épaisses ajourées ou non
- Un mur maçonné enduit dans un ton pierre
- Un grillage avec un accompagnement végétal
- Un mur bahut surmonté d'un grillage, accompagné d'un dispositif végétal

L'accompagnement végétal devra être odoriférant et débordant et apte à résister aux aléas climatiques dont les périodes de sécheresse.

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

Les dispositifs pare-vues sont interdits (plaques de bois pleines...).

11.1.9 ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

11.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

11.2.1 PÉRIMÈTRE INSCRIT AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre doivent respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien et ne pas porter atteinte à la VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle) du site UNESCO.

Les projets de nature à modifier considérablement le paysage existant devront faire l'objet d'une étude patrimoniale et paysagère complémentaire pour justifier de leur intégration dans l'environnement et de leur prise en compte des caractéristiques du site UNESCO.

11.2.2 ÉLÉMENTS OU SÉQUENCES BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments bâtis, faisant l'objet de protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques. Chaque élément protégé est identifié selon son type architectural (traduit sur le plan des dispositions particulières du PLU par une lettre devant chaque entité) qui permet de renvoyer à une réglementation spécifique en complément de la réglementation générale émise dans le présent article. Cette réglementation spécifique se présente sous forme de fiches typologiques annexées au présent règlement.

Sont recensées trois catégories d'éléments protégés :

Les éléments bâtis ponctuels

Ils sont repérés par une étoile rouge sur le plan des dispositions particulières du PLU. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction ;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchie ...);
- la toiture, la couverture et les ouvertures singulières en toiture (lucarne, verrière)
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, ...) ;
- le second œuvre d'origine (menuiserie, ferronnerie, boiserie ...).

Sont exclues de la protection : les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de la construction principale, les parties dont la dénaturation remet en question l'authenticité de la construction pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade...).

Les ensembles bâtis

Ils sont repérés par un aplat rouge sur le plan des dispositions particulières du PLU. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction et leur rapport les uns aux autres;

- la composition des façades (perçements, décors, proportions, hiérarchie ...);
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, lucarne ...);
- le second œuvre d'origine (menuiseries, ferronnerie, boiserie ...);
- la correspondance des décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) entre les différents volumes;
- la hiérarchie des décors et des matériaux entre volume principal et dépendances.

Sont exclues de la protection : les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives à l'ensemble bâti et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celui-ci (notamment la composition de façade, les matériaux) : cas des appentis en matériaux peu nobles (tôle, parpaing...), les vérandas contemporaines, les extensions récentes.

Les séquences urbaines

Elles sont repérées par un trait pointillé rouge sur le plan des dispositions particulières du PLU. La protection au titre de l'article L151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de chaque bâtiment par rapport à la séquence;
- la composition des façades et l'ordonnancement des travées à l'échelle de la rue;
- les décors, matériaux et éléments de second œuvre qui participent de l'homogénéité de l'ensemble (répétition d'un décor, d'un motif, correspondance des ferronneries, etc.);
- le cas échéant, les éléments extérieurs assurant la transition entre l'espace public et privé et participant de la séquence urbaine : mur de clôture, grille, courette, portillon, ...

Sont exclues de la protection : les éventuelles adjonctions plus tardives de volumes complémentaires à la séquence urbaine et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celle-ci ainsi que les façades situées à l'arrière de la séquence repérée : cas des extensions récentes en façade avant des constructions implantées en retrait de l'alignement et identifiées comme séquence urbaine; cas de tout élément dénaturant l'homogénéité formelle de la séquence et dont la démolition ne pourrait qu'améliorer la cohérence de l'ensemble.

D'une manière générale, les interventions sur le bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales caractéristiques architecturales. Une attention particulière doit être apportée lors de toute intervention sur le bâtiment : extension, surélévation, ravalement de façade, ...

11.2.2.1 MODIFICATIONS DE FAÇADE

La modification de façade des éléments bâtis protégés au titre du L. 151-19 est autorisée dans la mesure où elle respecte les objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques de composition, de forme d'ouverture et de traitement de décor des éléments de la façade;
- conserver les éléments de décor singuliers de la façade et notamment les matériaux d'origine (pierre, brique, céramique, faïence, bois, etc.);
- ne pas porter atteinte à l'allure générale de la construction et notamment aux rapports entre les pleins et les vides;
- conserver la hiérarchie des façades : on devra ainsi traiter différemment les façades principales, les mieux composées et les mieux traitées, des façades secondaires.

L'ajout ou la modification d'ouvertures est possible, dans la mesure où celles-ci reprennent les proportions des baies déjà existantes sur la façade et dans les conditions énoncées ci-dessus.

11.2.2.2 Restauration

Les éléments bâtis protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être restaurés avec soin, en respectant les dispositions d'origine (ou supposées d'origine) et en utilisant des techniques traditionnelles de restauration compatibles avec le bâti ancien. Sont ainsi autorisés tous les matériaux employés dans la construction d'origine ainsi que des matériaux plus contemporains dans la mesure où ils présentent un aspect et une teinte similaires aux matériaux d'origine et où ils ne sont pas de nature à porter atteinte aux matériaux anciens par leur caractère hydrofuge notamment.

Tous les éléments suivants doivent être conservés et restaurés :

- les décors des façades (modénatures, bandeaux, soubassements, corniches, sculptures,...) ;
- les lucarnes anciennes, les cheminées, les perrons et emmarchements en pierre ;
- les éléments de ferronnerie, les balcons, les garde-corps (métalliques ou maçonnes),... ;
- les menuiseries d'origine (portes, fenêtres, portails et portillons,...) ;
- les dessins d'appareillage en façade et notamment les chaînes d'angle et les encadrements des baies.

En cas d'impossibilité de conservation en raison d'une dégradation trop importante, l'élément remplacé doit être de facture identique (en aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.

11.2.2.3 Extensions, surélévations

Les extensions des éléments protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme sont possibles dans la mesure où elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à l'intégrité esthétique de l'élément protégé et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs (cours et jardins) qui participent de la qualité de l'édifice ;
- sur les *éléments bâtis ponctuels* et les *séquences urbaines* elles doivent être situées sur une façade arrière, contre un pignon aveugle ou en retour d'équerre sur une partie de la façade dans le cas d'une construction implantée en retrait ;
- sur les *ensembles bâtis*, elles sont implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) ;
- dans tous les cas, le volume en extension doit être réalisé avec soin, présenter des matériaux similaires avec ceux de la façade contre laquelle il s'implante et ne pas porter atteinte à un élément de décor intéressant de la façade (modénature ou motif).

La surélévation d'un élément bâti protégé au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme est interdite. Toutefois des exceptions peuvent être admises dans les cas de figure suivants :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie du bâtiment et vise à poursuivre une composition existante, notamment en façade arrière, sur une partie en appendice ou sur un volume plus bas que l'on souhaite aligner avec une toiture plus haute ;
- sur les *ensembles bâtis* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie d'un bâtiment et vise à rehausser un volume plus bas ;
- sur les *séquences urbaines* lorsque la surélévation vise à améliorer l'homogénéité des volumes de la séquences (alignement d'un étage, alignement de toitures mansardées, etc.), et dans la mesure où elle reprend les caractéristiques formelles de la séquences (travées, proportions des ouvertures, modénatures marquant les étages, etc.) ;

- dans tous les cas, la surélévation d'un bâtiment protégé doit reprendre le matériau de façade (en aspect et en teinte) du volume surélevé, et présenter des similitudes de décor, de modénature et de composition de façade avec le reste des façades des volumes existants. On cherchera ainsi à traiter des étages en attique (étage bas construit au-dessus de la corniche) et à poursuivre les travées des étages inférieurs.

11.2.2.4 Démolitions

La démolition totale ou partielle des éléments protégées au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme dans le PLU de Tours est strictement interdite.

Des démolitions ponctuelles peuvent cependant être admises dans les conditions suivantes :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* est autorisée la démolition d'ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intégrité de la construction, et notamment à la cohérence stylistique du bâtiment ;
- sur les *ensembles bâtis* est autorisée la démolition d'éléments visant à améliorer la relation entre les différents volumes, et notamment la distribution, uniquement s'il s'agit d'éléments ponctuels et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intégrité de l'ensemble des constructions, et notamment à la cohérence stylistique des bâtiments ;
- sur les *séquences urbaines* sont autorisées les démolitions qui permettent de contribuer à une amélioration de l'homogénéité formelle et esthétique de la séquence, notamment en termes de volumes. Ces démolitions doivent se limiter à une partie d'édifice et ne pas créer de rupture dans la séquence ;
- dans tous les cas, des démolitions très partielles d'éléments d'accompagnement de l'architecture peuvent être autorisées pour améliorer l'accessibilité de l'immeuble protégé ou le respect des normes de sécurité en matière d'incendie notamment. Ces démolitions ne doivent pas altérer l'intégrité et l'authenticité du volume protégé et doivent être accompagnées, le cas échéant, de dispositifs visant à remplacer, dans une esthétique équivalente, l'élément disparu.

En cas de sinistre imprévisible (incendie, inondation) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état sanitaire de la construction, une démolition est possible pour une reconstruction à l'identique, au moins en aspect, de la construction d'origine.

11.2.3 CLÔTURES ET ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le long des clôtures anciennes en pierre, la diversité végétale et les essences locales doivent être particulièrement privilégiées.

UL-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession à long terme de places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres.

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 demandées résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination ayant pour effet de créer des logements nouveaux sans création de surface de plancher supplémentaire où aucune place ne sera exigée.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux services publics et aux équipements d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de norme.

Dans le cadre de la lutte contre les îlots de chaleur, le stationnement en pied d'immeuble doit être évité, sauf impossibilité technique dûment justifiée dans une bande de 5 mètres sur tout le pourtour du bâtiment.

12.2 NORMES DE STATIONNEMENT

Les surfaces mentionnées ci-après sont exprimées en Surface de Plancher

12.2.1 STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Pour la destination *habitation*, les normes sont différentes selon la situation du projet **en dehors ou dans le périmètre de 300 m** défini autour des arrêts existants ou projetés de la ligne 1 du tramway et des lignes structurantes de TC (cf. cartographie en annexe 11) :

TYPE	NORMES	
	En dehors du périmètre de 300 m	Dans le périmètre de 300 m
Habitation	* 1 place minimum par logement	* 1 place maximum par logement
	Sur l'ensemble de la zone	
Bureaux	1 place minimum pour 80 m ² 1 place maximum pour 30 m ²	
Artisanat	* 1 place pour 100 m ²	
Services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé	

12.2.2 STATIONNEMENT VÉLO

Il devra être fourni une surface dédiée au stationnement des vélos selon les normes ci-dessous et les recommandations indiquées en annexes. Il n'est pas prévu de normes de stationnement pour le logement individuel.

En cas de réhabilitation et ou extension d'un bâtiment de logements collectifs existant ou de locaux d'activités des normes inférieures de stationnement peuvent être admises sous réserve de justification d'une impossibilité fonctionnelle.

TYPE	SURFACE DE PLANCHER	
Logements collectifs neufs	5%	Pour toute opération de plus de 2 logements, une surface minimale de 10 m² devra être prévue dans un local sécurisé et accessible. Pour les opérations de plus de 10 logements, des emplacements pour les vélos spéciaux devront être prévus, à raison d'une place par tranche de 10 logements. Cette règle de surface s'applique en complément des 5 % exigés.
Bureaux neufs	En cas de présence de plusieurs destinations dans un même immeuble (commerce ou bureaux au RDC et logements aux étages...), le local sécurisé peut être commun à l'ensemble de l'immeuble.	Pour l'accueil des salariés des bureaux, un local sécurisé et accessible de 3% de la surface de plancher avec un minimum de 10m² (hors local poubelle). Pour l'accueil des clients : • Pour les ensembles commerciaux et les bureaux accueillant du public nécessitant moins de 40 places de stationnement automobile : 10% de la capacité du parc de stationnement, avec 2 places minimum. • Pour les ensembles commerciaux et les bureaux accueillant du public nécessitant plus de 40 places de stationnement automobile : 10% de la capacité du parc de stationnement, avec 10 places minimum au-delà d'une capacité de 100 places pour les automobiles.

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.

12.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES (STATIONNEMENT AUTOMOBILE)

Pour les opérations à usage d'habitation de plus de 20 logements, 70 % des places de stationnement doivent être intégrées au(x) bâtiment(s).

Pour les visiteurs, il est demandé en supplément, dans les opérations à usage d'habitation de plus de 10 logements, 10% du nombre de places requises, à aménager de préférence en surface pour des raisons d'accessibilité.

Cette règle n'est pas applicable aux opérations de logements sociaux.

UL-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

13.1.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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).

Tous les espaces libres doivent être aménagés et paysagés afin de participer à la mise en valeur de l'environnement urbain et à la trame verte de la ville ; le cas échéant, ils doivent s'inscrire en cohérence avec les cheminements doux existants.

En fonction de leur destination, ils doivent recevoir un traitement végétal de qualité et être le moins morcelé possible.

Les aménagements réalisés dans les marges de recul (et participant à la lecture de l'espace public) doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Afin de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur urbains, le revêtement des espaces extérieurs privilégie les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

13.1.2 IMPERMÉABILISATION DES SOLS ET ESPACE DE PLEINE TERRE

Définition espace de pleine terre

Un espace de pleine terre est un espace végétalisé excluant la réalisation de tout aménagement conduisant à une imperméabilisation du terrain en surface et en sous-sol (parc de stationnement en sous-sol, stationnement imperméabilisé, ...).

Normes

Les espaces libres en pleine-terre doivent représenter au minimum 15% de la surface de la parcelle.

Ces espaces non imperméabilisés sont destinés à un traitement végétal, et ne peuvent pas être affectés à la réalisation d'aire de stationnement de surface.

Cette disposition n'est pas exigée dans le cas des équipements de service public ou d'intérêt collectif autorisés à dépasser l'emprise au sol dans les conditions définies à l'article UL 9.1

Revêtement des aires de stationnement extérieur

Une partie des aires de stationnement pourra être traitée avec des matériaux perméables

13.1.3 PLANTATIONS

Dans le cadre du développement durable, le choix d'essences intégrant des essences locales est à privilégier. Les essences invasives sont proscrites et celles présentant un fort pouvoir allergisant doivent être évitées au maximum (cf. liste indicative en annexe au présent règlement).

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant compensées. Un périmètre perméable suffisant autour de l'arbre (+3mètres de part et d'autre du houppier) est à respecter afin d'assurer sa pérennité et son développement. Une attention particulière doit être apportée à la préservation des arbres lors des phases de travaux. Les plantations existantes. Lorsqu'elles sont situées sur la même unité foncière qu'un élément bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, une attention particulière doit être accordée aux essences et compositions paysagères participant de la qualité patrimoniale du bâti protégé. Elles devront alors être maintenues et éventuellement remplacées dans des caractéristiques équivalentes n'affectant pas la valeur patrimoniale de l'élément protégé.

Les toitures terrasses doivent être de préférence végétalisées.

Les espaces dédiés au stationnement doivent être paysagés, soit par des plantations à raison d'un arbre haute tige 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.

En cas de réaménagement d'une aire de stationnement existante ou de création d'une nouvelle aire, les revêtements des places devront être traités par des matériaux perméables hors espaces de circulation.

Dans le cadre de la lutte contre les îlots de chaleur, les espaces libres autour des bâtiments (en dehors des accès) doivent privilégier un traitement à caractère végétal.

13.2 ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les " espaces boisés classés à conserver et les espaces boisés à créer " apparaissent dans le document graphique.

Les bois ou parcs intéressés par cette servitude sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivant 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 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

13.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Chaque élément végétal remarquable (arbre isolé, groupement d'arbres, alignement d'arbres, espace paysager, cœur d'îlot, accompagnement végétal des clôtures) est identifié aux documents graphiques et inventorié dans les annexes du règlement.

Quelle que soit leur grandeur ou leur situation, ces éléments sont constitutifs du paysage et participent à la biodiversité et à la trame verte de la ville. Leur maintien et éventuellement leur réhabilitation/restitution doivent être recherchés.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

13.3.2 ARBRE ISOLÉ REMARQUABLE, GROUPEMENT D'ARBRES ET ARBRES D'ALIGNEMENT REMARQUABLES

L'abattage d'un arbre remarquable est interdit sauf en cas de risque sanitaire ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes. Un périmètre perméable suffisant autour de l'arbre est à respecter afin d'assurer sa pérennité et son développement (+3mètres de part et d'autre du houppier). Une attention particulière doit être apportée à la préservation des arbres lors des phases de travaux (cf. annexe).

13.3.3 Espaces paysagers remarquables et cœurs d'îlots

Dans ces espaces sont autorisés les aménagements destinés à améliorer ou à entretenir la qualité végétale du site avec possibilité de création de passage pour les circulations douces. Le cas échéant, les constructions annexes peuvent être admises à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site. Des mesures compensatoires restitutives pourront être exigées.

Quand les espaces paysagers incluent des clôtures, celles-ci doivent être protégées.

Dans le cas particulier du coteau de La Loire aucune construction ne devra porter atteinte à la protection de la VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle) du périmètre UNESCO.

13.3.4 CLÔTURES ET ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL DES CLÔTURES

Le long des clôtures anciennes en pierre, la diversité végétale et les essences locales doivent être particulièrement privilégiées.

13.4 PATRIMOINE ARBORE SUR DOMAINE PUBLIC ET DOMAINE PRIVE OUVERT AU PUBLIC

Préalablement à tous travaux d'aménagement ou de construction affectant le patrimoine arboré (allée d'arbres, alignement d'arbres, groupement d'arbres ou arbres isolés) sur domaine public et domaine privé ouvert au public, il devra être procédé à un relevé précis des plantations existantes.

Les arbres patrimoniaux ou d'avenir (jeunes arbres d'essences longévives en bon état sanitaire) devront être impérativement conservés et les mesures adaptées doivent être prises pour les préserver pendant les travaux.

En cas d'impossibilité avérée de conservation (danger pour la sécurité publique, état sanitaire de l'arbre, projet d'intérêt général...), des mesures compensatoires devront être proposées pour accord préalable de l'autorité compétente.

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

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

LES QUARTIERS MIXTES À DOMINANTE D'HABITAT

Il s'agit d'un espace de grande mixité en termes de formes d'habitat et de fonctions.

La zone UM est présente sur l'ensemble des trois grands espaces géographiques de la ville de Tours : le Nord, le Centre et le Sud et comprend la grande majorité des sites de renouvellement urbain.

La diversité des formes de logements y sera encouragée (habitat individuel, intermédiaire, collectif) dans le respect des caractéristiques du site et des habitations déjà présentes. L'implantation d'équipements d'accompagnement y sera étudiée. Les règles de hauteurs feront l'objet d'une attention particulière en fonction de la localisation des projets.

Il s'agira de poursuivre la valorisation des espaces publics en accentuant notamment la présence du végétal. Cette zone comprend plusieurs grands sites de projets : Menneton, Casernes Beaumont Chauveau, Hauts de Sainte-Radegonde...

La zone UM comprend 4 secteurs :

➤ Le secteur UMr

Il correspond à deux sites qui par leur localisation ou leur structure urbaine implique une attention particulière en termes d'évolution :

- le site des Tourettes, établi en rive Est de la rue du Pas-Notre-Dame face au pôle sportif,
- le site Ségur/Bernard, localisé au Nord de l'avenue de l'Europe et qui bénéficie de la proximité d'une station de tramway.

➤ Le secteur UMs

Il correspond au site des Hauts de Sainte-Radegonde, futur quartier d'habitat.

➤ Le secteur UMz

Il comprend les sites ou quartiers faisant l'objet d'une urbanisation sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : 2 Lions, Casernes Beaumont Chauveau, Monconseil.

➤ Le secteur UMc

Il recouvre l'îlot Marie Curie situé au nord du quartier Sanitas et faisant l'objet d'un projet de déconstruction / reconstruction inscrit au programme national de renouvellement urbain.

La zone UM comprend deux périmètres d'attente de projet positionnés sur le site du Menneton (partie Est).

À ce titre les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol y sont strictement limitées.

La zone UM comprend plusieurs sites soumis à des orientations d'aménagement et de programmation.

La zone UM comprend deux secteurs de plan masse :

- l'îlot Vinci à proximité immédiate de la gare SNCF ;
- l'îlot Varennes localisé entre le domaine SNCF et la première ligne 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.

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.

UM-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU 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 UM-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.

La démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sauf en cas de sinistre grave (incendie...).

L'abattage des arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sauf lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie.

Les opérations susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrains.

Dans les périmètres d'attente de projet d'aménagement du site du Menneton, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article UM-2.

Le changement de destination de locaux à usage de commerce ou d'artisanat en logement est interdit en RDC.

UM-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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.

À condition d'être lié à la gestion des réseaux :

- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Les ouvrages de transport d'électricité, y compris les modifications et surélévations de ces ouvrages en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions neuves à usage de logements collectifs, il est imposé un minimum de 80% de logements traversants ou bi-orientés. Sauf impossibilité architecturale, les logements mono-orientés doivent rester l'exception.

Dans le cadre d'un changement de destination ayant pour objet de créer des logements, il est imposé un minimum de 60 % de logements traversants ou bi-orientés, sauf impossibilité architecturale d'ordre fonctionnel ou structurel.

2.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Dans les secteurs UMr, les opérations d'ensemble d'au moins 1500 m² de surface de plancher (SP) à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs. Toutefois, l'extension ou le réaménagement des constructions existantes est admis dans les conditions fixées aux articles UM- 9.2.5 et UM-10.5

Dans le secteur UMs, les opérations d'ensemble d'au moins 1500 m² de surface de plancher (SP) à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement de programmation du site des Hauts de Sainte Radegonde. Toutefois, l'extension ou le réaménagement des constructions existantes est admis dans les conditions fixées aux articles UM-9.2.5 et UM-10.5

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.

Dans les sites soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), à l'exception des sites numérotés 1, 2, 3, 4, 9 et 21 les projets doivent présenter une surface suffisante pour participer à la réalisation des différentes composantes d'aménagement des sites concernés (maillage, espaces verts...).

Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement du site du Menneton (partie Est) :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes limitée à une emprise maximale de 20 m² ;
- la démolition des constructions existantes.

Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces concernés par l'article L151-19 sont autorisés les ouvrages, travaux, constructions, exhaussement et affouillement de terrain liés au fonctionnement et au développement du tramway et à la réalisation de la 2^{ème} ligne.

UM-ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au secteur UMz Casernes Beaumont Chauveau.

3.2.1 ACCÈS

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.

Les nouvelles voies en impasse ne seront autorisées qu'en l'absence de solution permettant le maillage viaire. Dans ce cas, la partie terminale sera aménagée de telle sorte que tout véhicule (excepté les véhicules de services occasionnels) puisse 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 métropolitain doivent avoir une emprise d'au moins 10 mètres pour une voie à sens unique et d'au moins 13 mètres pour une voie à double sens (cf. tableau des largeurs de voirie en annexe 8). Une emprise plus importante peut être exigée au vu de la localisation et de l'importance du projet desservi, ainsi que du plan de circulation global du quartier et du schéma de déplacements vélos.

En cas d'impossibilité technique avérée, la solution de double sens avec alternat peut être mise en œuvre. Dans ce cas l'emprise de 13 mètres pourra être diminuée.

Pour les voies devant rester privées, elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent et aménagées selon leur typologie (impasse, voie de liaison...).

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.

3.2.3 PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENT PIÉTONS

Les cheminements piétons existants doivent être maintenus ou restitués.

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons (emprise d'environ 4mètres), en dehors des voiries circulées, peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage métropolitain d'itinéraires cyclables.

UM-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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 USÉES

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 Tours Métropole Val de Loire 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

Le constructeur ou l'aménageur veille à limiter par tout moyen l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet et met en œuvre une gestion intégrée de l'eau. Pour mémoire, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol sur l'unité foncière concernée par le projet. Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études de perméabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

En cas d'une impossibilité technique justifiée de procéder totalement par infiltration, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (fossé, espaces verts, ...). L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être ni infiltré ni rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau public d'assainissement eaux pluviales.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet à débit limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Le constructeur ou l'aménageur recherchera préférentiellement une gestion visible de l'eau pluviale permettant une bonne valorisation de l'eau dans la ville.

De même, en cas de surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales sera envisagé. Le raccordement au caniveau sera privilégié au raccordement au réseau public (séparatif ou unitaire).

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que bassin d'infiltration ou de rétention...) doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres et d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement bâti et naturel ;
- être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux, ...).

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 les règlements en vigueur.

Les lignes aériennes nécessaires à la réalisation du tramway sont autorisées.

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

La conception des immeubles collectifs neufs doit permettre le raccordement au réseau de chaleur existant ou à venir.

4.4 GESTION DES DÉCHETS

Conformément au règlement en vigueur de Tours Métropole Val de Loire, les constructions nouvelles doivent prévoir des dispositifs assurant le stockage des bacs permettant le tri sélectif des déchets. Cette règle s'applique également au changement de destination des constructions existantes.

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. Cette aire sera implantée dans un lieu facilement accessible et ne nécessitant aucune manœuvre (marche-arrière, etc...) pour les véhicules du service chargé de la collecte.

Cette disposition reste applicable s'il est prévu, en accord et selon les modalités définies par Tours Métropole Val de Loire, l'installation de P.A.V (point d'apport volontaire). Toutefois la superficie du local alors destiné au stockage des objets encombrants ou des cartons dans l'attente de leur enlèvement pourra être réduite en conséquence (application Règlement Sanitaire Départemental).

UM-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

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

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Cet article s'applique aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques ou à toute limite figurant aux documents graphiques (alignement constructif, recul pour constructions neuves, emplacement réservé, ...).

6.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'implantation des constructions (nouvelles et leurs extensions) doit respecter l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue. Elle peut selon les cas (caractéristiques de la voie, terrain bordé par plusieurs voies...), être à l'alignement ou en retrait de celui-ci. Le retrait peut également être autorisé pour favoriser une respiration sous réserve d'être traité en espace paysager. De plus elles doivent participer à maintenir les ambiances paysagères et végétales existantes, ce qui peut exclure les implantations en second rang altérant l'intégrité d'un cœur d'îlot végétal.

Il n'est pas fixé de règle pour les piscines.

6.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

6.2.1 DANS LE SECTEUR UMs (HAUTS DE SAINTE-RADEGONDE)

Les nouvelles constructions devront être implantées en retrait :

- d'au moins 4 mètres par rapport à la Rue Ronsard ;
- d'au moins 6 mètres par rapport à la rue de la Chambrière.

6.2.2 DANS LE SECTEUR UMz CASERNES BEAUMONT CHAUVÉAU

Les dispositions du règlement graphique s'appliquent en complément de celles du présent article.

6.2.3 DANS LE SECTEUR UMz (2 LIONS)

En rive Sud de l'avenue Marcel Dassault, l'implantation des constructions doit préserver les perméabilités visuelles en direction du Petit Cher (largeur de façade cohérente...).

6.2.4 DANS LE SECTEUR UMc (ILOT MARIE CURIE)

Les nouvelles constructions devront être implantées :

Depuis l'allée de Moncontour :

- pour les façades des bâtiments orientées vers le nord à une distance supérieure ou égale à 3 mètres comptés à partir de l'allée ;
- pour les façades des bâtiments orientées vers l'ouest à une distance supérieure ou égale à 2,5 mètres comptés à partir de l'allée ;

Depuis la place de la Grenadière, en retrait de la place ou à une distance supérieure ou égale à 2,5 mètres comptés à partir de la limite de l'allée de la Devinière au sud ;

Depuis la rue Jacques-Marie Rougé, à l'alignement des immeubles existants à l'ouest, ou en retrait à une distance supérieure ou égale à 10 mètres comptés à partir de l'alignement de la rue ;

Depuis le domaine public ferroviaire, en retrait, à une distance supérieure ou égale à 12 mètres ;
Depuis l'emprise de la passerelle Fournier, en retrait, à une distance supérieure ou égale à 6 mètres.

6.2.5 DANS LES SECTEURS D'OAP D'AXES (MAGINOT, GRAMMONT, GIRAudeau)

Les dispositions du règlement graphique s'appliquent en complément de celles du présent article.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux secteurs de plan de masse délimités aux documents graphiques : ilot Vinci et ilot Varennes ;
- aux parcelles situées à l'Est de la rue Saint François, en limite de la commune de la Riche ;
- aux équipements de service public ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

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.

Il n'est pas fixé de règle pour les piscines.

7.1 DANS LA ZONE UM À L'EXCLUSION DES TERRAINS SITUÉS AU SUD DES BOULEVARDS CHURCHILL ET WAGNER ET DU SECTEUR UMz DES 2 LIONS

7.1.1 DANS UNE BANDE DE 15 MÈTRES PRISE À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

7.1.1.1 Nouvelles constructions

Les constructions nouvelles peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait de celles-ci d'une distance minimale de 3 mètres (cf. schémas n°3 ou 3.1 en annexe 2.1).

7.1.1.2 Extensions

Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, aucune distance minimale n'est fixée si la hauteur de cette extension n'excède pas 6 mètres ; dans le cas contraire, l'extension devra être en retrait d'une distance minimale de 3 mètres.

7.1.2 AU-DELÀ DE LA BANDE DE 15 MÈTRES PRISE À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

7.1.2.1 Dans la zone UM située au Nord de la Loire et les secteurs UMr

L'un des deux cas suivants peut être mis en œuvre (cf. schéma n°7 en annexe 2.2).

a - Les nouvelles constructions ou extensions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives d'une distance minimale de 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 comptée horizontalement de tout point de la construction (excepté les saillies ponctuelles) au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale aux 2/3 de la hauteur de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres dans les conditions définies à l'article UM 10.4.a. Toutefois, elles peuvent être implantées en limites séparatives dans les conditions définies à l'article UM10.4.a 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.

Il peut être fait une application cumulative des règles définies à l'article UM7.1.2.1.a et UM7.1.2.1.b (cf schéma n° 7 en annexe 2.2), lorsque les constructions nouvelles comportent l'édification de plusieurs volumes nouveaux ou la conservation de volumes existants, ayant pour certains des hauteurs supérieures à 3,50 m et pour certains des hauteurs inférieures à 3,50 m, chacun de ces volumes étant néanmoins régi par les dispositions spécifiques leur étant applicables au regard de la hauteur qui leur est propre.

7.1.2.2 Dans la zone UM située entre la Loire et les boulevards Churchill et Wagner à l'exception du secteur UMz Casernes Beaumont Chauveau et du secteur UMc îlot Marie Curie

L'un des deux cas suivants peut être mis en œuvre (cf. schéma n°6 en annexe 2.2) :

a - Les nouvelles constructions ou extensions d'une hauteur inférieure ou égale à 6 mètres peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives d'une distance minimale de 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 comptée horizontalement de tout point de la construction (excepté les saillies ponctuelles) au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale aux 2/3 de la hauteur en tout point de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres dans les conditions définies à l'article UM 10.4.b.

Toutefois, elles peuvent être implantées en limites séparatives dans les conditions définies à l'article UM 10.4.b à condition qu'elles soient adossées à un volume bâti existant lui-même implanté en limites séparatives et de hauteur supérieure à 6 mètres.

Il peut être fait une application cumulative des règles définies à l'article UM7.1.2.2.a et UM7.1.2.2.b (cf schéma n°6, en annexe 2.2), lorsque les constructions nouvelles comportent l'édification de plusieurs volumes nouveaux ou la conservation de volumes existants, ayant pour certains des hauteurs supérieures à 6 m et pour certains des hauteurs inférieures à 6 m, chacun de ces volumes étant néanmoins régi par les dispositions spécifiques leur étant applicables au regard de la hauteur qui leur est propre.

7.2 DANS LA ZONE UM AU SUD DES BOULEVARDS CHURCHILL ET WAGNER ET DANS LE SECTEUR UMz DES 2 LIONS

7.2.1 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 (cf. schéma n°5 en annexe 2.1).

7.2.2 EXTENSIONS

Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées en limites séparatives. En cas de retrait, aucune distance minimale n'est fixée si la hauteur de l'extension n'excède pas 6 mètres ; dans

le cas contraire, l'extension devra être en retrait d'une distance égale à sa demi-hauteur, sans être inférieure à 3 mètres.

7.3 DANS LE SECTEUR UMs (SITE DES HAUTS DE SAINTE-RADEGONDE)

Dans le secteur UMs, 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 (cf. schéma n°5 en annexe 2.1).

7.4 DANS LE SECTEUR UMz (ÉCOQUARTIER DE MONCONSEIL)

7.4.1 DANS LA BANDE DE 18 MÈTRES PRISE À 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 (cf. schémas n°4 ou 4.1 en annexe 2.1).

7.4.2 AU-DELÀ DE LA BANDE DE 18 MÈTRES PRISE À COMPTER DE L'ALIGNEMENT (CF. SCHÉMA N°8 EN ANNEXE 2.2)

a - Les nouvelles constructions ou extensions d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 mètres peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives d'une distance minimale de 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 comptée horizontalement de tout point de la construction (excepté les saillies ponctuelles) au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la demi-hauteur en tout point de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres dans les conditions définies à l'article UM10.4.a.

Il peut être fait une application cumulative des règles définies à l'article UM7.4.2.a et 7.4.2.b (cf schéma n° 8, en annexe 2.2), lorsque les constructions nouvelles comportent l'édification de plusieurs volumes nouveaux ou la conservation de volumes existants, ayant pour certains des hauteurs supérieures à 3,50 m et pour certains des hauteurs inférieures à 3,50 m, chacun de ces volumes étant néanmoins régi par les dispositions spécifiques leur étant applicables au regard de la hauteur qui leur est propre.

7.5 DANS LE SECTEUR UMz CASERNES BEAUMONT CHAUVEAU

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

7.6 DANS LE SECTEUR UMc ÎLOT MARIE CURIE

7.6.1 DANS UNE BANDE DE 18 MÈTRES PRISE À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

Les nouvelles constructions peuvent être implantées **en limites séparatives ou en retrait à une distance minimale de 2,5 mètres.**

7.6.2 AU-DELÀ DE LA BANDE DE 18 MÈTRES PRISE À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

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

7.7 CONSTRUCTIONS ANNEXES

Sur l'ensemble de la zone UM les constructions annexes d'une emprise au sol 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.

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

Non réglementée

UM-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au secteur UMz Casernes Beaumont Chauveau ou aux secteurs de plan de masse délimités aux documents graphiques du PLU : îlot Vinci et îlot Varennes.

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

Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol : 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 (ombrières...), les constructions support d'énergies renouvelables (carport ...).

Les dispositifs et travaux d'isolation par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol pour les bâtiments existants.

Équipements publics :

Pour les équipements publics tels que les postes de distribution électrique, les armoires techniques des concessionnaires et tous les équipements techniques liés au bon fonctionnement des réseaux, les dispositions relatives à l'emprise au sol ne s'appliquent pas.

9.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

L'emprise au sol des constructions sur les parcelles situées à l'Ouest de la rue Saint François, en limite de la commune de la Riche, peut atteindre 100% de la surface du terrain.

9.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

9.2.1 DANS LES SECTEURS UMZ DE MONCONSEIL ET DES 2 LIONS

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

9.2.2 EXTENSIONS- SURÉLEVATIONS

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.

Pour les immeubles collectifs à usage d'habitation, l'emprise au sol peut être majorée de 20 m² par niveaux et par entrée d'immeuble.

9.2.3 POSSIBILITÉ DE DÉPASSEMENT DE L'EMPRISE AU SOL

a - Dans la zone UM à l'exception des secteurs UMz de Monconseil et des 2 Lions

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 des 50%

b - Dans les secteurs UMz de Monconseil et des 2 Lions

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 la moitié du rez-de-chaussée. Au-dessus du rez-de-chaussée, l'emprise des volumes des étages supérieurs doit respecter la règle des 60%.

c - Dans la zone UM sous réserve de justifier d'une bonne intégration dans l'environnement, les taux de 50% et 60 % indiqués en paragraphe 9.1 et 9.2.1 peuvent être dépassés :

- pour réutiliser les emprises bâties existantes avant démolition.
- jusqu'à 100% dans le cas d'un terrain inférieur à 15 mètres de profondeur.

9.2.4 DANS LES SECTEURS UMR ET UMS

En cas d'extension des constructions existantes, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et extensions) ne doit pas dépasser 50% de la surface de la parcelle. Cette emprise peut être majorée de 20m² en cas d'extension en vue de l'amélioration de l'habitabilité, dans la limite des deux premiers niveaux.

Dans le cadre d'une opération de réhabilitation de tout ou partie d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier existants (pouvant inclure des démolitions reconstructions n'excédant pas 75% de l'emprise au sol), le taux de d'emprise au sol appliqué à la zone ou au secteur peut être dépassé. Dans tous les cas le coefficient de pleine terre reste applicable.

UM-ARTICLE 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.

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

10.1 DÉFINITIONS

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.

Lorsque le sol naturel est à un niveau inférieur à celui de la voirie, la hauteur des constructions élevées en bordure de voie est mesurée à partir du niveau de la voirie au droit de la construction située dans la bande de 15 m prise à compter de l'alignement. Au-delà de cette bande de 15 m, la hauteur sera mesurée à partir du sol naturel du terrain.

Elle est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère du dernier étage y compris étage en retrait (cf. schémas n°1 en annexe 1.1).

Au-dessus de la hauteur maximale fixée aux documents graphiques du plan des hauteurs, il pourra être aménagé, à partir de l'égout de toiture, un comble inscrit dans un gabarit à 45° (excepté les saillies ponctuelles). Ce comble ne doit comporter qu'un niveau aménageable (cf. schémas n°2 en annexe 1.1).

Dans le secteur UMs correspondant au site des Hauts de Sainte Radegonde, au-dessus de la hauteur maximale fixée aux documents graphiques du plan des hauteurs, il pourra être aménagé, à partir de l'égout de toiture, un comble inscrit dans un gabarit à 45° (excepté les saillies ponctuelles) ou un étage en attique en retrait des façades principales de 1,80m. Ce comble ne doit comporter qu'un niveau aménageable (cf. schémas n°2bis en annexe 1.1).

Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée à l'axe des façades. Dans le cas où le bâtiment présente une longueur et/ou largeur supérieures à 10 mètres, il sera partagé en section maximale de 10 mètres et la hauteur sera mesurée à partir à l'axe de chaque section (cf. schéma n°9 et modalités de calcul en annexe 3.1).

10.2 HAUTEURS MAXIMALES

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 et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

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) sans porter atteinte à la cohérence urbaine.

10.3 HAUTEURS RELATIVES

10.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les hauteurs relatives ne peuvent excéder les hauteurs maximales reportées sur les documents graphiques du PLU (plan des hauteurs).

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 inférieure ou au maximum égale à la distance (L) comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq L$) (cf. schéma n° 10 en annexe 3.2).

Lorsque les constructions nouvelles comportent l'édification de plusieurs volumes de hauteur différente, chacun de ces volumes est régi par les dispositions spécifiques qui leur sont applicables au regard de la hauteur de chacun.

Les saillies ponctuelles telles que les balcons, les lucarnes, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ...ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur relative.

Pour les constructions existantes à usage d'habitation, un niveau supplémentaire par rapport au plan des hauteurs peut être autorisé uniquement si une rénovation énergétique performante portant sur l'ensemble du bâtiment (murs, toitures, fenêtres) est mise en œuvre. Cette modification de hauteur sera accordée sous réserve de ne pas altérer une unité architecturale, par exemple un ensemble cohérent de maison de ville.

Dans ce cadre les rénovations doivent justifier d'un label de performance énergétique (type label BBC Rénovation Effinergie) ou d'une consommation énergétique inférieure à 80 kwh/m².an (justificatif : étude thermique après travaux ou DPE après travaux).

Pour les constructions existantes afin de permettre une rénovation énergétique performante, une surélévation peut être autorisée au-delà des hauteurs autorisées et des règles de prospect.

10.3.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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

a - dans le secteur UMz des Casernes Beaumont-Chauveau

b - dans le secteur UMz des 2Lions,

c - dans le secteur UMc de l'îlot Marie Curie,

d - afin de favoriser une bonne intégration dans le bâti environnant, lorsque la hauteur des constructions voisines dépasse la hauteur autorisée par la règle de prospect $H \leq L$, la hauteur de la nouvelle construction pourra dépasser cette dernière, sous réserve de ne pas dépasser tout à la fois :

- ✓ la hauteur des immeubles voisins les plus courants ;
- ✓ la hauteur maximale fixée au plan des hauteurs.

10.4 HAUTEURS AU-DELÀ DE LA BANDE DE 15 MÈTRES PRISE À COMPTER DE L'ALIGNEMENT

a - AU NORD DE LA LOIRE

La hauteur des constructions autorisées en limites séparatives à l'article **UM 7.1.2.1-a** ne peut excéder 3,50 mètres.

Cette hauteur de 3,50 mètres peut être dépassée, pour les constructions nouvelles autorisées par l'article **UM 7.1.2.1-b** 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 **UM 7.1.2.1-b** ne peut excéder la hauteur maximale fixée au plan des hauteurs.

b - ENTRE LA LOIRE ET LES BOULEVARDS CHURCHILL ET WAGNER À L'EXCEPTION DU SECTEUR UMz CASERNES BEAUMONT CHAUVEAU ET DU SECTEUR UMc ÎLOT MARIE CURIE

La hauteur des constructions autorisées en limites séparatives à l'article **UM 7.1.2.2-a** ne peut excéder 6 mètres.

Cette hauteur de 6 mètres peut être dépassée, pour les constructions nouvelles autorisées par l'article **UM 7.1.2.2-b** à s'adosser à un volume bâti existant de hauteur supérieure, sans toutefois excéder celle-ci.

Les normes indiquées ci-dessus peuvent être dépassées, sans toutefois excéder la hauteur maximale autorisée dans le plan des hauteurs pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif.

10.5 DANS LES SECTEURS UMR ET UMs

Dans le cas des extensions des constructions existantes, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres.

10.6 HAUTEURS DES RETOURS DE CONSTRUCTIONS SUR VOIE ADJACENTE, À L'EXCEPTION DU SECTEUR UMC ÎLOT MARIE CURIE

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 (cf. schéma n°11 en annexe 3.3) ;
- sur une longueur de façade égale à la largeur de la voie adjacente si cette dernière est supérieure à 20 mètres (cf. schéma n°12 en annexe 3.3) ;

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 (cf. schéma n°13 en annexe 3.3).

Pour la voie la plus large, la hauteur de construction est calculée conformément au plan des hauteurs maximales et dans le respect de la règle prospect $H \leq L$ rappelée à l'article UM-10.3.1.

Pour la ou les voies adjacentes, la hauteur de construction doit être calculée dans le respect de la règle prospect $H \leq L$ 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 ou les voies adjacentes (cf. schéma n°13 en annexe 3.3).

À l'angle des 2 voies, la hauteur de la construction sur la voie la moins large doit être retournée sur une longueur de 3 m minimum sur la voie la plus large (cf. schéma n°13 en annexe 3.3).

10.7 CONSTRUCTIONS ANNEXES

La hauteur des constructions annexes autorisées à l'article UM 7.6 ne peut excéder 2,50 mètres.

UM-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 ET DÉVELOPPEMENT 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. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques...) seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.

11.1.3 RAVALEMENT

Lors de ravalement de façades, les travaux doivent permettre si nécessaire une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Dans ce cadre, les rénovations doivent justifier d'un label de performance énergétique (type label BBC Rénovation Effinergie) ou d'une consommation énergétique inférieure à 80 kwh/m².an (justificatif : étude thermique après travaux ou DPE après travaux).

Cette disposition ne s'applique pas pour le bâti ancien (maison en pierre de taille ou maison des années 30 par exemple) notamment pour des motifs d'ordre esthétique ou structurel, identifié ou non à l'article L151-19 du code de l'urbanisme. L'isolation par l'intérieur doit être privilégiée afin de préserver le caractère du bâti traditionnel. Les modénatures existantes doivent être conservées et les matériaux d'origine respectés.

Dans tous les cas les travaux de ravalement doivent :

- en cas d'isolation par l'extérieur, préserver la lecture des caractéristiques des façades (modénature, ...) et des alignements existants sur rue (dans le respect du règlement de voirie) ;
- participer à la remise en valeur du bâtiment, notamment en conservant la modénature existante, en respectant les matériaux d'origine et en préservant les caractéristiques générales du bâtiment et de la zone (constructions et paysage urbain).
- privilégier l'utilisation de matériaux naturels.
- respecter la palette dominante des façades environnantes.

11.1.4 FAÇADES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au secteur UMz Casernes Beaumont Chauveau ni au secteur UMc îlot Marie Curie.

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) des immeubles doivent être traitées avec soin et dans des teintes claires.

La composition des façades doit traduire le parcellaire existant, permettre la lecture verticale des architectures et ne pas entrer en contradiction avec son environnement bâti.

En cas d'absence avéré de rythme parcellaire, la composition des façades devra malgré tout reprendre des proportions verticales, être rythmée et diversifiée, afin d'éviter tout effet de monotonie ou de massivité du volume. Elle devra s'appuyer sur la logique de soubassement, de couronnement, de travée et de niveau. Les effets de « socle », contraires à la notion de soubassement, sont interdits.

Les matériaux en façades doivent s'inspirer des matériaux dominants mis en œuvre dans la rue (nature des enduits, pierre de taille, brique, céramique, ...).

Le bardage bois est autorisé dans la mesure où il participe à une composition ou à une écriture architecturale particulière. Il doit être posé verticalement et peint ou teinté dans la masse de teinte claire en se référant aux teintes dominantes à l'échelle de la rue.

Dans le secteur UMs le bardage bois est autorisé dans la mesure où il participe à une composition ou à une écriture architecturale particulière. Il doit être posé verticalement et peint ou teinté dans la masse.

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 constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pourront être revêtues de bois ou d'enduit (l'usage de métal, de résine ou de matériaux plastiques est à exclure).

Les saillies, retraits ou débords en façades sont autorisés s'ils concourent à animer les verticalités de la composition générale de l'immeuble et s'inscrivent dans les proportions du rythme parcellaire ou des façades anciennes environnantes.

Les ouvertures en façades devront avoir des proportions verticales.

Lorsque la construction nouvelle ne comporte pas de toiture charpentée, elle doit présenter des éléments architecturés qui permettent d'assurer son couronnement : corniche proéminente, acrotère ouvragé, étage d'attique, étage en retrait...

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

Le traitement d'une devanture commerciale doit s'adapter à l'architecture de l'immeuble, s'inscrire dans la composition de la façade et ne doit pas empiéter sur l'entrée d'immeuble ou sur les immeubles voisins.

Les vitrines doivent 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 devront 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.

Les accès de parking doivent être traités avec soin :

- soit être intégrés dans la façade et participer de sa composition et de son enrichissement ;
- soit être peu visibles depuis le domaine public et participer de la composition paysagère de la parcelle par leur traitement et les matériaux.

Les systèmes de climatisation individuel et de chauffage ne doivent pas être visible depuis l'espace public. L'installation d'un caisson permettant l'intégration architecturale du dispositif peut être imposée.

Espaces extérieurs (jardin, balcon, loggia)

- **Pour toutes les constructions neuves à usage de logements collectifs**, chaque logement doit disposer au minimum d'un espace extérieur privatif (jardin, balcon, loggia...) :

- d'une surface minimale de 4m² avec profondeur minimale de 1,8m pour les types 1 et 2 ;
- d'une surface minimale de 6m² avec profondeur minimale de 1.8m à partir du type 3.

- Pour l'hébergement collectif (résidence universitaire, résidence seniors...à l'exclusion des hôtels)

Pour les constructions neuves d'une hauteur supérieure ou égale à rez-de-chaussée+2 étages courants l'accès à un espace extérieur privatif et/ou un espace extérieur commun est imposé (jardin, balcon, terrasse, loggia, ...) pour chaque chambre et/ou logement.

La surface minimale de l'espace extérieur est de 3 m² pour chaque chambre et/ou logement. Cette surface peut être obtenue par différentes combinaisons entre espaces privatifs ou partagés : jardins, balcons, loggias, terrasses.

Garde-corps des terrasses et balcons

Les garde-corps doivent être conçus de manière à privilégier une intimité partielle des occupants.

Les dispositifs pleins ou opaques peuvent être admis en partie ou en totalité dès lors qu'ils ne créent pas un effet de masse important à l'échelle de la façade.

Protections solaires

Pour toutes les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes les parties vitrées des façades orientées du Sud à l'Ouest doivent comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil... Ces dispositifs sont admis en dépassement des hauteurs et des volumétries maximales des constructions.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes définies à l'annexe 1 du règlement du PLU.

Nichoirs à oiseaux

Toute nouvelle construction doit intégrer dès sa conception des nichoirs à oiseaux. Pour les réhabilitations, les nichoirs pourront être prévus dans les espaces extérieurs.

Les nichoirs existants devront dans tous les cas être conservés.

11.1.5 Toitures et émergences

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au secteur UMz Casernes Beaumont Chauveau, ni au secteur UMc îlot Marie Curie..

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

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

Les couleurs claires des toitures doivent être privilégiées.

Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie et implantés uniquement sur les façades moins exposées (sauf dispositifs existants).

Les éventuels rideaux de protection thermique devront être installés en intérieur ou en extérieur mais sans provoquer de saillie dans le plan de toiture. La face extérieure des stores devra être d'une teinte identique à celle de la couverture. Les volets roulants en saillie devront être proscrits.

Les travaux réfection des toitures doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments. Dans cette perspective il est demandé de privilégier des matériaux à forte inertie pour éviter les surchauffes en périodes de chaleur (matériaux bio ou géo sourcés ...).

Pour les constructions neuves individuelles ou collectives la toiture doit comporter un système de production d'énergie renouvelable.

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. Ils ne doivent pas, par leur volume ou leur forme, porter atteinte au gabarit général de la construction ou avoir un impact visuel trop important sur l'environnement immédiat.

Garde-corps de sécurité sur les toits-terrasses

Ils doivent être intégrés dans le traitement de la toiture terrasse : intégration dans l'acrotère...

11.1.6 EXTENSIONS - SURÉLÉVATIONS

- **Extension ou surélévation d'une construction existante**

L'extension ou la surélévation d'une construction existante est autorisée dans les conditions suivantes:

- la volumétrie ne doit pas faire concurrence au volume principal ;
- l'extension ne doit pas créer une saillie disproportionnée au niveau des étages (ex. : terrasse suspendue en hauteur ...) ;
- le traitement de façade doit reprendre des proportions équivalentes à celles de la construction principale ;
- lorsque leur qualité le justifie, les matériaux et teintes doivent rester en cohérence avec ceux de la construction principale.

À l'exception du secteur UMz casernes Beaumont Chauveau, le bardage bois ne sera autorisé que sur les façades non visibles du domaine public et non implantées en limites séparatives de propriétés et sous condition d'être posé verticalement et peint dans un ton clair.

- **Démolition/reconstruction d'une construction existante**

Lorsque le bâtiment initial est en bois, la démolition/reconstruction est autorisée en bois (structure revêtement, bardage).

11.1.7 CONSTRUCTIONS AUX ABORDS DES ÉLÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les nouvelles constructions situées aux abords des éléments bâtis protégés (élément ponctuel, ensemble bâti ou séquence urbaine) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent tenir compte de la nature de la protection et selon le cas, s'inscrire dans la continuité de la séquence urbaine ou ne pas perturber la lecture des éléments bâtis ponctuels ou celle des ensembles bâtis. Dans tous les cas, elles devront établir un dialogue architectural avec l'élément bâti protégé dans le choix de la forme, la volumétrie, l'implantation, la composition des façades, les teintes et matériaux ...

11.1.8 AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET CLÔTURES

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au secteur UMz Casernes Beaumont Chauveau ni au secteur UMc îlot Marie Curie.

Dans leurs compositions, leurs dimensions et les matériaux employés, les clôtures doivent favoriser la biodiversité et les continuités écologiques ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau. Des dispositifs ajourés doivent permettre le passage de la petite faune.

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.

Elles doivent être en concordance avec les caractéristiques architecturales du bâtiment principal.

Les clôtures existantes sur rue et de bonne facture doivent être maintenues et le cas échéant complétées (murs en moellon, grille, grille avec festonnage, clôtures d'origine en béton...). De même, les anciens portails de qualité (y compris les piliers) doivent être conservés et restaurés.

En fonction de leur localisation, les clôtures sont constituées :

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- soit par un mur bahut de 0,90 m surmonté d'éléments verticaux ajourés (grille, grille doublée d'un festonnage...), l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 1,80 m,
- soit par un dispositif équivalent aux clôtures d'origine,
- soit par une clôture végétale. Dans ce cas, le grillage sera intégré ou dissimulé dans la végétation.

Toute clôture doit être complétée de végétaux odoriférants, débordants à travers ou par-dessus la clôture, aptes à résister aux aléas climatiques dont les périodes de sécheresse.

Les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).

Les dispositifs pare-vues sont interdits (plaques de bois pleines...)

Pour les clôtures doublées d'une haie vive, les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).

La hauteur maximale de 1,80m 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 (en bordure des terrains ferroviaires notamment).

C - Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est limitée à 2,50 mètres.

Elles seront constituées en fonctions des matériaux suivants :

- Une clôture en bois sous forme de lames verticales épaisses ajourées ou non
- Un mur maçonné enduit dans un ton pierre
- Un grillage avec un accompagnement végétal
- Un mur bahut surmonté d'un grillage, accompagné d'un dispositif végétal

L'accompagnement végétal devra être odoriférant et débordant et apte à résister aux aléas climatiques dont les périodes de sécheresses.

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

Les dispositifs pare-vues sont interdits (plaques de bois pleines.)

11.1.9 ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

11.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

11.2.1 PÉRIMÈTRE INSCRIT AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre doivent respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien et ne pas porter atteinte à la VUE (valeur universelle exceptionnelle) du site UNESCO.

Les projets de nature à modifier considérablement le paysage existant devront faire l'objet d'une étude patrimoniale et paysagère complémentaire pour justifier de leur intégration dans l'environnement et de leur prise en compte des caractéristiques du site UNESCO.

11.2.2 ÉLÉMENTS OU SÉQUENCES BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments bâtis, faisant l'objet de protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques. Chaque élément protégé est identifié selon son type architectural (traduit sur le plan des dispositions particulières du PLU par une lettre devant chaque entité) qui permet de renvoyer à une réglementation spécifique en complément de la réglementation générale émise dans le présent article. Cette réglementation spécifique se présente sous forme de fiches typologiques annexées au présent règlement.

Sont recensées trois catégories d'éléments protégés :

Les éléments bâtis ponctuels

Ils sont repérés par une étoile rouge sur le plan des dispositions particulières du PLU. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction ;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchie ...);
- la toiture, la couverture et les ouvertures singulières en toiture (lucarne, verrière)
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, ...) ;
- le second œuvre d'origine (menuiserie, ferronnerie, boiserie ...).

Sont exclues de la protection : les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de la construction principale, les parties dont la dénaturation remet en question l'authenticité de la construction pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade...).

Les ensembles bâtis

Ils sont repérés par un aplat rouge sur le plan des dispositions particulières du PLU. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction et leur rapport les uns aux autres;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchie ...);
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, lucarne ...) ;
- le second œuvre d'origine (menuiseries, ferronnerie, boiserie ...) ;
- la correspondance des décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) entre les différents volumes ;
- la hiérarchie des décors et des matériaux entre volume principal et dépendances.

Sont exclues de la protection : les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives à l'ensemble bâti et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celui-ci (notamment la composition de façade, les matériaux) : cas des appentis en matériaux peu nobles (tôle, parpaing...), les vérandas contemporaines, les extensions récentes.

Les séquences urbaines

Elles sont repérées par un trait pointillé rouge sur le plan des dispositions particulières du PLU. La protection au titre de l'article L151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de chaque bâtiment par rapport à la séquence ;
- la composition des façades et l'ordonnement des travées à l'échelle de la rue ;
- les décors, matériaux et éléments de second œuvre qui participent de l'homogénéité de l'ensemble (répétition d'un décor, d'un motif, correspondance des ferronneries, etc.) ;
- le cas échéant, les éléments extérieurs assurant la transition entre l'espace public et privé et participant de la séquence urbaine : mur de clôture, grille, courette, portillon, ...

Sont exclues de la protection : les éventuelles adjonctions plus tardives de volumes complémentaires à la séquence urbaine et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celle-ci ainsi que les façades situées à l'arrière de la séquence repérée : cas des extensions récentes en façade avant des constructions implantées en retrait de l'alignement et identifiées comme séquence urbaine ; cas de tout élément dénaturant l'homogénéité formelle de la séquence et dont la démolition ne pourrait qu'améliorer la cohérence de l'ensemble.

D'une manière générale, les interventions sur le bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales

caractéristiques architecturales. Une attention particulière doit être apportée lors de toute intervention sur le bâtiment : extension, surélévation, ravalement de façade, ...

11.2.2.1 Modifications de façade

La modification de façade des éléments bâtis protégés au titre du L. 151-19 est autorisée dans la mesure où elle respecte les objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques de composition, de forme d'ouverture et de traitement de décor des éléments de la façade ;
- conserver les éléments de décor singuliers de la façade et notamment les matériaux d'origine (pierre, brique, céramique, faïence, bois, etc.) ;
- ne pas porter atteinte à l'allure générale de la construction et notamment aux rapports entre les pleins et les vides ;
- conserver la hiérarchie des façades : on devra ainsi traiter différemment les façades principales, les mieux composées et les mieux traitées, des façades secondaires.

L'ajout ou la modification d'ouvertures est possible, dans la mesure où celles-ci reprennent les proportions des baies déjà existantes sur la façade et dans les conditions énoncées ci-dessus.

11.2.2.2 Restauration

Les éléments bâtis protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être restaurés avec soin, en respectant les dispositions d'origine (ou supposées d'origine) et en utilisant des techniques traditionnelles de restauration compatibles avec le bâti ancien. Sont ainsi autorisés tous les matériaux employés dans la construction d'origine ainsi que des matériaux plus contemporains dans la mesure où ils présentent un aspect et une teinte similaires aux matériaux d'origine et où ils ne sont pas de nature à porter atteinte aux matériaux anciens par leur caractère hydrofuge notamment.

Tous les éléments suivants doivent être conservés et restaurés :

- les décors des façades (modénatures, bandeaux, soubassements, corniches, sculptures,...) ;
- les lucarnes anciennes, les cheminées, les perrons et emmarchements en pierre ;
- les éléments de ferronnerie, les balcons, les garde-corps (métalliques ou maçonnés),... ;
- les menuiseries d'origine (portes, fenêtres, portails et portillons,...) ;
- les dessins d'appareillage en façade et notamment les chaînes d'angle et les encadrements des baies.

En cas d'impossibilité de conservation en raison d'une dégradation trop importante, l'élément remplacé doit être de facture identique (en aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.

11.2.2.3 Extensions, surélévations

Les extensions des éléments protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme sont possibles dans la mesure où elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à l'intégrité esthétique de l'élément protégé et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs (cours et jardins) qui participent de la qualité de l'édifice ;
- sur les *éléments bâtis ponctuels* et les *séquences urbaines* elles doivent être situées sur une façade arrière, contre un pignon aveugle ou en retour d'équerre sur une partie de la façade dans le cas d'une construction implantée en retrait ;
- sur les *ensembles bâtis*, elles sont implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) ;

- dans tous les cas, le volume en extension doit être réalisé avec soin, présenter des matériaux similaires avec ceux de la façade contre laquelle il s'implante et ne pas porter atteinte à un élément de décor intéressant de la façade (modénature ou motif).

La surélévation d'un élément bâti protégé au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme est interdite. Toutefois des exceptions peuvent être admises dans les cas de figure suivants :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie du bâtiment et vise à poursuivre une composition existante, notamment en façade arrière, sur une partie en appendice ou sur un volume plus bas que l'on souhaite aligner avec une toiture plus haute ;
- sur les *ensembles bâtis* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie d'un bâtiment et vise à rehausser un volume plus bas ;
- sur les *séquences urbaines* lorsque la surélévation vise à améliorer l'homogénéité des volumes de la séquences (alignement d'un étage, alignement de toitures mansardées, etc.), et dans la mesure où elle reprend les caractéristiques formelles de la séquences (travées, proportions des ouvertures, modénatures marquant les étages, etc.) ;
- dans tous les cas, la surélévation d'un bâtiment protégé doit reprendre le matériau de façade (en aspect et en teinte) du volume surélevé, et présenter des similitudes de décor, de modénature et de composition de façade avec le reste des façades des volumes existants. On cherchera ainsi à traiter des étages en attique (étage bas construit au-dessus de la corniche) et à poursuivre les travées des étages inférieurs.

11.2.2.4 Démolitions

La démolition totale ou partielle des éléments protégées au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme dans le PLU de Tours est strictement interdite.

Des démolitions ponctuelles peuvent cependant être admises dans les conditions suivantes :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* est autorisée la démolition d'ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intégrité de la construction, et notamment à la cohérence stylistique du bâtiment ;
- sur les *ensembles bâtis* est autorisée la démolition d'éléments visant à améliorer la relation entre les différents volumes, et notamment la distribution, uniquement s'il s'agit d'éléments ponctuels et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intégrité de l'ensemble des constructions, et notamment à la cohérence stylistique des bâtiments ;
- sur les *séquences urbaines* sont autorisées les démolitions qui permettent de contribuer à une amélioration de l'homogénéité formelle et esthétique de la séquence, notamment en termes de volumes. Ces démolitions doivent se limiter à une partie d'édifice et ne pas créer de rupture dans la séquence ;
- dans tous les cas, des démolitions très partielles d'éléments d'accompagnement de l'architecture peuvent être autorisées pour améliorer l'accessibilité de l'immeuble protégé ou le respect des normes de sécurité en matière d'incendie notamment. Ces démolitions ne doivent pas altérer l'intégrité et l'authenticité du volume protégé et doivent être accompagnées, le cas échéant, de dispositifs visant à remplacer, dans une esthétique équivalente, l'élément disparu ;

En cas de sinistre imprévisible (incendie, inondation) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état sanitaire de la construction, une démolition est possible pour une reconstruction à l'identique, au moins en aspect, de la construction d'origine.

11.2.3 CLÔTURES ET ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le long des clôtures anciennes en pierre, la diversité végétale et les essences locales doivent être particulièrement privilégiées.

UM ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession à long terme de places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres.

- dans le secteur UMz Casernes Beaumont Chauveau, l'acquisition ou la concession de places sur une assiette foncière située dans un rayon de 500 mètres

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 demandées résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée. Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de destination ayant pour effet de créer des logements nouveaux sans création de surface de plancher supplémentaire où aucune place ne sera exigée.

Les dispositions générales ne s'appliquent pas aux services publics et aux équipements d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de norme.

Dans le cadre de la lutte contre les îlots de chaleur, le stationnement en pied d'immeuble doit être évité, sauf impossibilité technique dûment justifiée dans une bande de 5 mètres sur tout le pourtour du bâtiment.

12.2 NORMES DE STATIONNEMENT

12.2.1 STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au secteur UMz Casernes Beaumont Chauveau, ni au secteur UMc îlot Marie Curie.

Pour les destinations *habitation, hébergement hôtelier, résidence universitaire, EHPAD, Co-living, résidence jeunes actifs et résidence étudiante non gérées et résidence seniors*, les normes sont différentes selon la situation du projet **en dehors ou dans le périmètre de 300 m** défini autour des arrêts existants ou projetés de la ligne 1 du tramway et des lignes structurantes de TC (cf. cartographie en annexe 11) :

TYPE	NORMES	
	En dehors du périmètre de 300 m	Dans le périmètre de 300 m
Habitation	* 1 place minimum par logement	* 1 place maximum par logement
Hébergement hôtelier	* 1 place minimum pour 6 chambres	* 1 place maximum par tranche de 6 chambres
Résidence universitaire ; EHPAD	* 1 place minimum pour 3 chambres	* 1 place maximum par tranche de 3 chambres
Co-living, résidence jeunes actifs et résidence étudiante non gérées	* 1 place minimum pour 3 logements	* 1 place maximum par tranche de 3 logements
Résidence seniors	* 1 place minimum pour 2 logements	* 1 place maximum par tranche de 2 logements
	Sur l'ensemble de la zone	
Bureaux	1 place minimum pour 80 m ² 1 place maximum pour 30 m ²	
Commerce	* pas de place en dessous de 300m ² * 1 place pour 40 m ² entre 300m ² et 1000m ² * au-delà de 1000m ² : 1 place pour 30 m ² * une zone de livraison à partir de 300 m ² en dehors du domaine public Lorsqu'un commerce est composé de plusieurs cellules, les normes s'appliquent sur la totalité des superficies des cellules en exonérant la première tranche de 300m ² .	
Artisanat	* 1 place pour 100 m ²	
Industrie	* 1 place pour 60 m ² jusqu'à 400 m ² 30% de la SP au-delà de 400 m ²	
Entrepôt	* 1 place pour 200 m ² avec la réalisation d'une place minimum * 1 place de livraison minimum en fonction de la nature de l'activité.	
Services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé	

12.2.2 STATIONNEMENT AUTOMOBILE DANS LE SECTEUR UMZ CASERNES BEAUMONT CHAUVEAU

TYPE	NORMES
Habitation	0,7 place minimum par logement. 0,5 place maximum par logement dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.
Hébergement hôtelier	À justifier en fonction du programme.
Résidence universitaire ; EHPAD	À justifier en fonction du programme.
Résidence seniors	À justifier en fonction du programme.
Bureaux	1 place maximum pour 30 m ² .
Commerce	Pour chaque local, pas de place exigée en dessous de 300 m ² ; au-delà de 300 m ² , une place par tranche de 100 m ²
Artisanat	Pour chaque local, pas de place exigée en dessous de 300 m ² ; au-delà de 300 m ² , une place par tranche de 100 m ² .
Services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé.

12.2.3 STATIONNEMENT AUTOMOBILE DANS LE SECTEUR UMC ÎLOT MARIE CURIE

Les surfaces mentionnées ci-après sont exprimées en surface de plancher.

TYPE	NORMES
Habitation	1 place maximum par logement.
Bureaux	1 place maximum pour 30 m ² .
Autres destinations	Non réglementé

12.2.3 STATIONNEMENT VÉLO

Il devra être fourni une surface dédiée au stationnement des vélos selon les normes ci-dessous et les recommandations indiquées en annexes. Il n'est pas prévu de normes de stationnement pour le logement individuel.

En cas de réhabilitation et ou extension d'un bâtiment de logements collectifs existant ou de locaux d'activités des normes inférieures de stationnement peuvent être admises sous réserve de justification d'une impossibilité fonctionnelle.

TYPE	SURFACE DE PLANCHER	NORMES
Logements collectifs neufs	5%	Pour toute opération de plus de 2 logements, une surface minimale de 10 m ² devra être prévue dans un local sécurisé et accessible. Pour les opérations de plus de 10 logements, des emplacements pour les vélos spéciaux devront être prévus, à raison d'une place par tranche de 10 logements. Cette règle de surface s'applique en complément des 5 % exigés.
Logements collectifs réhabilités	3% minimum (1)	Pour toute opération de plus de 2 logements, un local sécurisé et accessible de 10 m ² minimum.
Commerces, bureaux neufs	En cas de présence de plusieurs destinations dans un même immeuble (commerce ou bureaux au RDC et logements aux étages...), le local sécurisé peut être commun à l'ensemble de l'immeuble.	Pour l'accueil des salariés des commerces, un local sécurisé et accessible de 10m ² minimum (hors local poubelle). Pour l'accueil des salariés des bureaux, un local sécurisé et accessible de 3% de la surface de plancher avec un minimum de 10m ² (hors local poubelle). Pour l'accueil des clients : • Pour les ensembles commerciaux et les bureaux accueillant du public nécessitant moins de 40 places de stationnement automobile : 10% de la capacité du parc de stationnement, avec 2 places minimum. • Pour les ensembles commerciaux et les bureaux accueillant du public nécessitant plus de 40 places de stationnement automobile : 10% de la capacité du parc de stationnement, avec 10 places minimum au-delà d'une capacité de 100 places pour les automobiles.
Commerces, bureaux réhabilités	1,5% minimum (1)	
Logements étudiants	7% avec 1 place minimum par logement	Le dispositif de stationnement devra être prévu dans un local sécurisé et accessible.
Hôtels, hébergements divers	3% (5% pour les hôtels) minimum	Le dispositif de stationnement devra être prévu dans un local sécurisé et accessible.
Artisanat, industrie	1,5% minimum (2)	Pour les salariés, un local sécurisé et accessible de 10m ² minimum (hors local poubelle)

(1) : sous réserve d'une impossibilité technique

(2) : sous réserve d'une impossibilité technique concernant l'artisanat

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.

12.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES (STATIONNEMENT AUTOMOBILE)

À l'exception du secteur UMz casernes Beaumont Chauveau, pour les opérations à usage d'habitation de plus de 20 logements, 70 % des places de stationnement doivent être intégrées au(x) bâtiment(s).

À l'exception du secteur UMz casernes Beaumont Chauveau et du secteur UMc de l'îlot Marie Curie, pour les visiteurs, il est demandé en supplément, dans les opérations à usage d'habitation de plus de 10 logements, 10% du nombre de places requises, à aménager de préférence en surface pour des raisons d'accessibilité.

Cette règle n'est pas applicable aux opérations de logements sociaux.

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 les secteurs de plan masse îlots VINCI et VARENNES et NANTES il n'est pas fixé un nombre minimum de places de stationnement.

Autopartage et foisonnement

Il pourra être fait application de déduction sur le nombre de place de stationnement à fournir selon les modalités suivantes :

- **Autopartage** : Pour les opérations de plus de 30 logements le nombre total de places de stationnement exigé par application de la règle de 1 place par logement, pourra être réduit de 20% sous réserve que le projet justifie de l'aménagement de places de stationnement en autopartage à raison d'une place par tranche de 10 logements.
- **Foisonnement** : Pour les opérations mixtes de logements et bureaux, le nombre de place dédié aux bureaux pourra être réduit jusqu'à 100% sous réserve de justifier de la mutualisation des places de stationnement déduites (ex : pour une opération mixte nécessitant 20 places pour les bureaux, il pourra être déduit jusqu'à 20 places sous réserve que ces 20 places soient identifiées dans le projet comme places mutualisées).

Les déductions applicables en cas d'autopartage et en cas de foisonnement peuvent être cumulées.

UM-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Pour le secteur UMz Casernes Beaumont Chauveau, seules les dispositions de l'article 13.4 ci-dessous sont applicables.

13.1 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

13.1.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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).

Tous les espaces libres doivent être aménagés et paysagés afin de participer à la mise en valeur de l'environnement urbain et à la trame verte de la ville ; le cas échéant, ils doivent s'inscrire en cohérence avec les cheminements doux existants.

En fonction de leur destination, ils doivent recevoir un traitement végétal de qualité et être le moins morcelé possible.

Les aménagements réalisés dans les marges de recul (et participant à la lecture de l'espace public) doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Afin de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur urbains, le revêtement des espaces extérieurs privilégie les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

13.1.2 IMPERMÉABILISATION DES SOLS ET ESPACE DE PLEINE TERRE

Définition espace de pleine terre

Un espace de pleine terre est un espace végétalisé excluant la réalisation de tout aménagement conduisant à une imperméabilisation du terrain en surface et en sous-sol (parc de stationnement en sous-sol, stationnement imperméabilisé, ...).

Normes

- ✓ **Dans l'ensemble de la zone UM à l'exception du secteur UMz et du secteur UMc de l'îlot Marie Curie**

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

- **Parcelles supérieures à 180 m²**

Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum de 30% de la surface de la parcelle. Ce minimum peut être abaissé jusqu'à 25 % de la surface de la parcelle en fonction, des caractéristiques du terrain, de la nature de l'opération et de l'environnement paysager du secteur.

- **Parcelles inférieures à 180 m² et opération de réhabilitation de tout ou partie d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier existants (pouvant inclure des démolitions/reconstructions).**

Les espaces libres en pleine terre doivent représenter au minimum 15 % de la surface de la parcelle.

Ces espaces non imperméabilisés sont destinés à un traitement végétal, et ne peuvent pas être affectés à la réalisation d'aire de stationnement de surface.

- ✓ **Dans le secteur UMz**

Le coefficient de pleine terre est fixé en fonction du contexte du projet et de sa localisation. Il peut ne pas être appliqué de normes.

Cette disposition n'est pas exigée dans le cas des constructions autorisées par les dispositions de l'article UM9 à dépasser le taux d'emprise au sol.

Revêtement des aires de stationnement extérieur

Une partie des aires de stationnement pourra être traitée avec des matériaux perméables

13.1.3 PLANTATIONS

Dans le cadre du développement durable, le choix d'essences intégrant des essences locales est à privilégier. Les essences invasives sont proscrites et celles présentant un fort pouvoir allergisant doivent être évitées au maximum (cf. liste indicative en annexe au présent règlement).

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas compensé au regard d'un diagnostic faune et flore. Un périmètre perméable suffisant autour de l'arbre (+3mètres de part et

d'autre du houppier) est à respecter afin d'assurer sa pérennité et son développement. Une attention particulière doit être apportée à la préservation des arbres lors des phases de travaux. Les plantations existantes. Lorsqu'elles sont situées sur la même unité foncière qu'un élément bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, une attention particulière doit être accordée aux essences et compositions paysagères participant de la qualité patrimoniale du bâti protégé. Elles devront alors être maintenues et éventuellement remplacées dans des caractéristiques équivalentes n'affectant pas la valeur patrimoniale de l'élément protégé.

Les toitures terrasses doivent être de préférence végétalisées.

Les espaces libres et les dalles au niveau du premier étage doivent être aménagés en espaces verts à caractère urbain participant à l'agrément, au paysage et à la biodiversité. À cet effet, les dalles devront recevoir une épaisseur suffisante de terre végétale : 50 cm minimum pour les arbustes et 80 cm minimum pour les arbres (cf. schémas en annexe).

Les espaces dédiés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Il doit intégrer au minimum un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ce dispositif peut être réalisé de manière diffuse ou dans le cadre d'une composition d'ensemble permettant un regroupement en forme de bosquets ou tout autres dispositifs : pergolas végétalisées,

Ces dispositions pourront être adaptées en cas de mise en œuvre de dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.

En cas de réaménagement d'une aire de stationnement existante ou de création d'une nouvelle aire, les revêtements des places devront être traités par des matériaux perméables hors espaces de circulation.

Dans le cadre de la lutte contre les îlots de chaleur, les espaces libres autour des bâtiments (en dehors des accès) doivent privilégier un traitement à caractère végétal.

13.2 ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les " espaces boisés classés à conserver et les espaces boisés à créer " apparaissent dans le document graphique.

Les bois ou parcs intéressés par cette servitude sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivant 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 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

13.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Chaque élément végétal remarquable (arbre isolé, groupement d'arbres, alignement d'arbres, espace paysager, cœur d'îlot, accompagnement végétal des clôtures) est identifié aux documents graphiques et inventorié dans les annexes du règlement.

Quelle que soit leur grandeur ou leur situation, ces éléments sont constitutifs du paysage et participent à la biodiversité et à la trame verte de la ville. Leur maintien et éventuellement leur réhabilitation/restitution doivent être recherchés.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

13.3.2 ARBRE ISOLÉ REMARQUABLE, GROUPEMENT D'ARBRES ET ARBRES D'ALIGNEMENT REMARQUABLES

L'abattage d'un arbre remarquable est interdit sauf en cas de risque sanitaire ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes. Un périmètre perméable suffisant autour de l'arbre est à respecter afin d'assurer sa pérennité et son développement (+3mètres de part et d'autre du houppier). Une attention particulière doit être apportée à la préservation des arbres lors des phases de travaux (cf. annexe).

13.3.3 ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES ET CŒURS D'ÎLOTS

Dans ces espaces sont autorisés les aménagements destinés à améliorer ou à entretenir la qualité végétale du site avec possibilité de création de passage pour les circulations douces. Le cas échéant, les constructions annexes peuvent être admises à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site. Des mesures compensatoires restitutives pourront être exigées.

Quand les espaces paysagers incluent des clôtures, celles-ci doivent être protégées.

Dans le cas particulier du coteau de La Loire aucune construction ne devra porter atteinte à la protection de la VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle) du périmètre UNESCO.

13.3.4 CLÔTURES ET ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL DES CLÔTURES

Le long des clôtures anciennes en pierre, la diversité végétale et les essences locales doivent être particulièrement privilégiées.

13.4 PATRIMOINE ARBORE SUR DOMAINE PUBLIC ET DOMAINE PRIVE OUVERT AU PUBLIC

Préalablement à tous travaux d'aménagement ou de construction affectant le patrimoine arboré (allée d'arbres, alignement d'arbres, groupement d'arbres ou arbres isolés) sur domaine public et domaine privé ouvert au public, il devra être procédé à un relevé précis des plantations existantes.

Les arbres patrimoniaux ou d'avenir (jeunes arbres d'essences longévives en bon état sanitaire) devront être impérativement conservés et les mesures adaptées doivent être prises pour les préserver pendant les travaux.

En cas d'impossibilité avérée de conservation (danger pour la sécurité publique, état sanitaire de l'arbre, projet d'intérêt général ...), des mesures compensatoires devront être proposées pour accord préalable de l'autorité compétente.

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

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

LES SITES D'INTÉRÊT PAYSAGER DES COTEAUX DE LA LOIRE ET DU CHER

Ils se composent d'ensembles bâtis accompagnés de parcs ou de jardins marquant la ville et ses coteaux par leurs caractéristiques et leurs localisations en belvédère sur la Loire et la vallée du Cher. La constructibilité y est interdite ou strictement limitée afin d'en préserver la cohérence et la qualité.

On recense les éléments bâtis suivants :

- les sites d'équipements collectifs (établissements scolaires, hospitaliers) ;
- les anciens établissements religieux ;
- les grandes propriétés du coteau ;
- les villas de Loire ;
- d'anciennes propriétés investies par des programmes de logements.

On y trouve également des parcs boisés et des jardins d'ornements.

Au Nord de la Loire elle s'établit entre Le lycée Saint-Grégoire et le site de Marmoutier.

Au Sud du Cher elle comprend une grande partie des coteaux boisés de Montjoyeux.

La zone UP comprend un certain nombre d'éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Des fiches typologiques sont annexées au présent règlement.

La zone UP comprend un secteur UPa qui correspond au site hospitalier de l'Ermitage.

Il s'agit d'un site destiné à changer de vocation.

La zone UP est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation couvrant les coteaux de la Loire.

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.

UP-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction, extension ou annexe est interdite sauf ce qui est autorisé à l'article UP2.

La démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sauf en cas de sinistre grave (incendie...)

L'abattage des arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sauf lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie.

Les opérations susceptibles de porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrains.

Le changement de destination de locaux à usage de commerce ou d'artisanat en logement est interdit en RDC.

UP-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les constructions nouvelles de services publics ou d'intérêt collectif (établissements scolaires, de formation, de santé...).

Les programmes de logements strictement nécessaires au fonctionnement des établissements de services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les restaurations, réhabilitations et le changement de destination des constructions existantes dans le respect de leur typologie architecturale.

Les extensions des constructions existantes dans le respect de leur typologie architecturale.

Les annexes.

Les piscines enterrées et non couvertes (sauf dispositif de sécurité).

La reconstruction après démolition avec ou sans changement de destination.

Les panneaux solaires, uniquement sur les annexes.

À condition d'être lié à la gestion des réseaux :

- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Les ouvrages de transport d'électricité, y compris les modifications et surélévations de ces ouvrages en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les constructions neuves à usage de logements collectifs, il est imposé un minimum de 80% de logements traversants ou bi-orientés. Sauf impossibilité architecturale, les logements mono-orientés doivent rester l'exception.

Dans le cadre d'un changement de destination ayant pour objet de créer des logements, il est imposé un minimum de 60 % de logements traversants ou bi-orientés, sauf impossibilité architecturale d'ordre fonctionnel ou structurel.

2.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES AU SECTEUR UPA

En plus des constructions et installations visées dans les dispositions générales sont également autorisées les constructions nouvelles à usage d'habitation sous réserve de prendre en compte les paramètres paysagers et patrimoniaux du site.

UP-ARTICLE 3 : DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 ACCÈS

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.

Les nouvelles voies en impasse ne seront autorisées qu'en l'absence de solution permettant le maillage viaire. Dans ce cas, la partie terminale sera aménagée de telle sorte que tout véhicule (excepté les véhicules de services occasionnels) puisse 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 métropolitain doivent avoir une emprise d'au moins 10 mètres pour une voie à sens unique et d'au moins 13 mètres pour une voie à double sens (cf. tableau en annexe du règlement). Une emprise plus importante peut être exigée au vu de la localisation et de l'importance du projet desservi, ainsi que du plan de circulation global du quartier et du schéma de déplacements vélos.

En cas d'impossibilité technique avérée, la solution de double sens avec alternat peut être mise en œuvre. Dans ce cas, l'emprise de 13 mètres pourra être diminuée.

Pour les voies devant rester privées, elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent et aménagées selon leur typologie (impasse, voie de liaison...).

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.

3.2.3 PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENT PIÉTONS

Les cheminements piétons existants doivent être maintenus ou restitués.

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons (emprise d'environ 4 mètres), en dehors des voiries circulées, peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage métropolitain d'itinéraires cyclables.

UP-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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 USÉES

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 Tours Métropole Val de Loire 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

Le constructeur ou l'aménageur veille à limiter par tout moyen l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet et met en œuvre une gestion intégrée de l'eau. Pour mémoire, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol sur l'unité foncière concernée par le projet. Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études de perméabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

En cas d'une impossibilité technique justifiée de procéder totalement par infiltration, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (fossé, espaces verts, ...). L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être ni infiltré ni rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau public d'assainissement eaux pluviales.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet à débit limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Le constructeur ou l'aménageur recherchera préférentiellement une gestion visible de l'eau pluviale permettant une bonne valorisation de l'eau dans la ville.

De même, en cas de surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales sera envisagé. Le raccordement au caniveau sera privilégié au raccordement au réseau public (séparatif ou unitaire).

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que bassin d'infiltration ou de rétention...) doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres et d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement bâti et naturel ;
- être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux, ...).

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 les règlements en vigueur.

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

4.4 GESTION DES DÉCHETS

Conformément au règlement en vigueur de Tours Métropole Val de Loire, les constructions nouvelles doivent prévoir des dispositifs assurant le stockage des bacs permettant le tri sélectif des déchets. Cette règle s'applique également au changement de destination des constructions existantes.

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. Cette aire devra être implantée dans un lieu facilement accessible et ne nécessitant aucune manœuvre (marche-arrière, etc...) pour les véhicules du service chargé de la collecte.

Cette disposition reste applicable s'il est prévu, en accord et selon les modalités définies par Tours Métropole Val de Loire, l'installation de P.A.V (point d'apport volontaire). Toutefois la superficie du local alors destiné au stockage des objets encombrants ou des cartons dans l'attente de leur enlèvement pourra être réduite en conséquence (application Règlement Sanitaire Départemental).

UP-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

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

Les constructions (constructions nouvelles, extensions, annexes ...) doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement.

Une implantation différente peut être autorisée pour respecter l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue. L'ordonnancement est déterminé par l'implantation des constructions mitoyennes existantes et par l'implantation dominante à l'échelle de la rue.

Il n'est pas fixé de règle pour les piscines.

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

L'implantation des constructions (constructions nouvelles, extensions, annexes ...) par rapport aux limites séparatives doit respecter l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue.

Elles peuvent ainsi être implantées :

- soit sur limites séparatives dans les conditions définies à l'article UP 10.2
- soit éloignées des limites séparatives d'une distance comptée horizontalement de tout point de la construction (excepté les saillies ponctuelles) au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale aux 2/3 de la hauteur en tout point de la construction envisagée, sans être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes d'une emprise au sol 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.

Il n'est pas fixé de règle pour les piscines.

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

Non réglementé

UP-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol : 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 (ombrières...), les constructions support d'énergies renouvelables (carport ...).

Les dispositifs et travaux d'isolation par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol pour les bâtiments existants.

Équipements publics :

Pour les équipements publics tels que les postes de distribution électrique, les armoires techniques des concessionnaires et tous les équipements techniques liés au bon fonctionnement des réseaux, les dispositions relatives à l'emprise au sol ne s'appliquent pas.

9.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes et projetées), peut atteindre 40% 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.

9.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

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 ÉQUIPEMENTS DE SERVICE PUBLIC OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Le taux de 40% d'emprise au sol peut être dépassé pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte à l'intérêt paysager du site.

9.2.3 DÉMOLITION-RECONSTRUCTION

Les démolitions-reconstructions doivent s'effectuer à emprise constante. La localisation de l'emprise à bâtir peut être modifiée dès lors qu'elle participe à une meilleure prise en compte du caractère patrimonial du site.

9.2.4 RÉHABILITATION D'UNE PARCELLE TOUT OU PARTIE URBANISÉE

Dans le cadre d'une opération de réhabilitation **de tout ou partie d'un immeuble ou d'un ensemble immobilier existants (pouvant inclure des démolitions reconstructions n'excédant pas 75% de l'emprise au sol)**, le taux de d'emprise au sol appliqué à la zone ou au secteur peut être dépassé. Dans tous les cas le coefficient de pleine terre reste applicable.

UP-ARTICLE 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.

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

10.1 DÉFINITIONS

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.

Lorsque le sol naturel est à un niveau inférieur à celui de la voirie, la hauteur des constructions élevées dans la bande de 15 m prise à compter de l'alignement est mesurée à partir du niveau de la voirie au droit de la construction. Au-delà de cette bande de 15 m, la hauteur sera mesurée à partir du sol naturel du terrain.

Elle est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère du dernier étage y compris étage en retrait (cf. schémas n°1 en annexe 1.1).

Au-dessus de la hauteur maximale fixée aux documents graphiques du plan des hauteurs, il pourra être aménagé, à partir de l'égout de toiture, un comble inscrit dans un gabarit à 45° (excepté les saillies ponctuelles). Ce comble ne doit comporter qu'un niveau aménageable (cf. schémas n°2 en annexe 1.1).

10.2 HAUTEURS MAXIMALES

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

La hauteur des extensions ne pourra pas excéder la hauteur du bâtiment principal comptée à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le cas de démolition-reconstruction, la nouvelle construction peut bénéficier de la hauteur du bâtiment initial.

La hauteur des annexes et des extensions autorisées en limites séparatives à l'article UP7, est limitée à 3,50 m.

Dans le secteur UPa, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser les hauteurs des bâtiments préexistants.

10.3 HAUTEURS RELATIVES

Les hauteurs relatives ne peuvent excéder les hauteurs maximales reportées sur les documents graphiques du PLU (plan des hauteurs).

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 inférieure ou au maximum égale à la distance (L) comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq L$) (cf. schéma n° 10 en annexe 3.2).

Lorsque les constructions nouvelles comportent l'édification de plusieurs volumes de hauteur différente, chacun de ces volumes est régi par les dispositions spécifiques qui leur sont applicables au regard de la hauteur de chacun.

Les saillies ponctuelles telles que les balcons, les lucarnes, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ...ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur relative.

UP-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 ET DÉVELOPPEMENT 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. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques...) seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.

11.1.3 RAVALEMENT

Lors de ravalement de façades, les travaux doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Cette disposition ne s'applique pas pour le bâti ancien (maison en pierre de taille ou maison des années 30 par exemple) notamment pour des motifs d'ordre esthétique ou structurel, identifié ou non à l'article L151-19 du code de l'urbanisme. L'isolation par l'intérieur doit être privilégiée afin de préserver le caractère du bâti traditionnel. Les modénatures existantes doivent être conservées et les matériaux d'origine respectés.

Dans tous les cas les travaux les travaux de ravalement doivent :

- en cas d'isolation par l'extérieur, préserver la lecture des caractéristiques des façades (modénature, ...) et des alignements existants sur rue (dans le respect du règlement de voirie) ;
- participer à la remise en valeur du bâtiment, notamment en conservant la modénature existante, en respectant les matériaux d'origine et en préservant les caractéristiques générales du bâtiment et de la zone (constructions et paysage urbain)
- privilégier l'utilisation de matériaux naturels
- respecter la palette dominante des façades environnantes.

11.1.4 FAÇADES

Toutes les façades (façades sur rue, façades arrière, pignons) des immeubles doivent être traitées avec le même soin. Les façades devront être traitées avec une certaine hiérarchie visant à mettre en œuvre des décors et des matériaux nobles sur les façades qui donnent sur la rue et à mettre en œuvre, éventuellement, des éléments plus modestes sur cour ou sur les pignons latéraux non visibles depuis la rue.

La composition des façades doit permettre la lecture verticale des architectures et être dessinées dans l'esprit de l'ordonnancement de la rue (ex : composition de façades ordonnancées, nombre de travées pertinent, proportions des ouvertures...).

Les décors de façade doivent s'inspirer des immeubles anciens qui composent le paysage urbain de la rue. Chaque façade devra distinguer : un soubassement, un corps de façade et un couronnement.

Les matériaux en façade doivent reprendre en aspect et en teinte les palettes de matériau dominant mis en œuvre dans la rue (nature des enduits, pierre de taille, brique, céramique, ciment ...).

Les constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres pourront être revêtues de bois ou d'enduit (l'usage de métal, de résine ou de matériaux plastiques est à exclure).

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

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.

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.

Les accès de parking doivent être traités avec soin, être peu visibles depuis le domaine public et participer de la composition paysagère de la parcelle par leur traitement et les matériaux.

Les systèmes de climatisation individuel et de chauffage ne doivent pas être visible depuis l'espace public. L'installation d'un caisson permettant l'intégration architecturale du dispositif peut être imposée.

Espaces extérieurs (jardin, balcon, loggia)

- **Pour toutes les constructions neuves à usage de logements collectifs**, chaque logement doit disposer au minimum d'un espace extérieur privatif (jardin, balcon, loggia...) :

- d'une surface minimale de 4m² avec profondeur minimale de 1,8m pour les types 1 et 2 ;
- d'une surface minimale de 6m² avec profondeur minimale de 1.8m à partir du type 3.

- Pour l'hébergement collectif (résidence universitaire, résidence seniors...à l'exclusion des hôtels)

Pour les constructions neuves d'une hauteur supérieure ou égale à rez-de-chaussée+2 étages courants l'accès à un espace extérieur privatif et/ou un espace extérieur commun est imposé (jardin, balcon, terrasse, loggia, ...) pour chaque chambre et/ou logement.

La surface minimale de l'espace extérieur est de 3 m² pour chaque chambre et/ou logement. Cette surface peut être obtenue par différentes combinaisons entre espaces privatifs ou partagés : jardins, balcons, loggias, terrasses.

Garde-corps des terrasses et balcons

Les garde-corps doivent être conçue de manière à privilégier une intimité partielle des occupants.

Les dispositifs pleins ou opaques peuvent être admis en partie ou en totalité dès lors qu'ils ne créent pas un effet de masse important à l'échelle de la façade.

Protections solaires

Pour toutes les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes les parties vitrées des façades orientées du Sud à l'Ouest doivent comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil... Ces dispositifs sont admis en dépassement des hauteurs et des volumétries maximales des constructions.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes définies à l'annexe 1 du règlement du PLU.

Nichoirs à oiseaux

Toute nouvelle construction doit intégrer dès sa conception des nichoirs à oiseaux. Pour les réhabilitations, les nichoirs pourront être prévus dans les espaces extérieurs.

Les nichoirs existants devront dans tous les cas être conservés.

11.1.5 TOITURES ET ÉMERGENCES

Les toitures terrasses sont interdites sur les volumes principaux, elles sont possibles uniquement pour des volumes secondaires de jonction, des volumes bas et des annexes.

Les matériaux autorisés en couverture sont : l'ardoise naturelle, la tuile mécanique, la petite tuile plate traditionnelle ou le matériau d'origine de la construction si celui-ci ne contrevient pas aux règles de qualité du secteur. Un matériau différent (type zinc ou cuivre) peut être autorisé s'il justifie d'une intégration dans l'environnement et notamment dans l'ambiance colorimétrique de la rue.

Le bac-acier de teinte ardoise est autorisé uniquement sur les constructions annexes d'une emprise au sol maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,50 mètres (type abri de jardin).

Les châssis de toit doivent être encastrés sans présenter de saillie et implantés uniquement sur les façades moins exposées (sauf dispositifs existants).

Les éventuels rideaux de protection thermique devront être installés en intérieur ou en extérieur mais sans provoquer de saillie dans le plan de toiture. La face extérieure des stores devra être d'une teinte identique à celle de la couverture. Les volets roulants en saillie devront être proscrits.

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 travaux réfection des toitures doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments. Dans cette perspective il est demandé de privilégier des matériaux à forte inertie pour éviter les surchauffes en périodes de chaleur (matériaux bio ou géo sourcés...).

Pour les constructions neuves individuelles ou collectives la toiture doit comporter un système de production d'énergie renouvelable.

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. Ils ne doivent pas, par leur volume ou leur forme, porter atteinte au gabarit général de la construction ou avoir un impact visuel trop important sur l'environnement immédiat.

Garde-corps de sécurité sur les toits-terrasses

Ils doivent être intégrés dans le traitement de la toiture terrasse : intégration dans l'acrotère...

11.1.6 EXTENSIONS - SURÉLEVATIONS/DÉMOLITIONS- RECONSTRUCTIONS

- Extension ou la surélévation d'une construction existante

Les extensions doivent respecter l'ordonnancement et l'équilibre des façades et ne pas obstruer de baie présentant une qualité patrimoniale spécifique (modénatures, ouvrage en ferronnerie, ...).

En outre, lorsque leur qualité le justifie, les matériaux et teintes mis en œuvre doivent rester en cohérence avec l'aspect extérieur de la construction principale.

L'implantation de perrons vitrés ou de verrières d'hiver en façade principale est autorisée dans la mesure où le dispositif ne recouvre pas la totalité de la façade.

Les surélévations sont autorisées dans les conditions ci-après :

- la surélévation aura pour hauteur maximale la hauteur maximale fixée pour le secteur au plan des hauteurs ;

- la surélévation devra reprendre le même matériau ou un matériau équivalent à celui de la façade principale du bâtiment surélevé ainsi qu'une composition de façade semblable en proportion et en dessin.

- Démolition/reconstruction d'une construction existante

Lorsque le bâtiment initial est en bois, la démolition/reconstruction est autorisée en bois.

11.1.7 CONSTRUCTIONS AUX ABORDS DES ÉLÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les nouvelles constructions situées aux abords des éléments bâtis protégés (élément ponctuel, ensemble bâti ou séquence urbaine) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent tenir compte de la nature de la protection et selon le cas, s'inscrire dans la continuité de la séquence urbaine ou ne pas perturber la lecture des éléments bâtis ponctuels ou celle des ensembles bâtis. Dans tous les cas, elles devront établir un dialogue architectural avec l'élément bâti protégé dans le choix de la forme, la volumétrie, l'implantation, la composition des façades, les teintes et matériaux ...

11.1.8 AMÉNAGEMENT DES ABORDS ET CLÔTURES

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.

Elles doivent être en concordance avec les caractéristiques architecturales du bâtiment principal.

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 conservés et restaurés.

En fonction de leur localisation, les clôtures sont constituées :

- soit par des murs pleins d'une hauteur maximale de 2 m pour les murs en pierre ou en moellon.
- soit par un mur bahut de 0,90 m surmonté d'éléments verticaux ajourés (grille, grille avec festonnage...), l'ensemble ne pouvant excéder une hauteur maximale de 2 m.

Les dispositifs pare vues sont interdits (plaques de bois pleines, ...).

Pour les clôtures doublées d'une haie vive, les essences locales doivent être privilégiées (cf. liste indicative en annexe du présent règlement).

Toute clôture doit être complétée de végétaux odoriférants, débordants à travers ou par-dessus la clôture, aptes à résister aux aléas climatiques dont les périodes de sécheresse.

La hauteur de 2 mètres 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 et respecter le registre traditionnel existant (mur en moellon, clôture végétale...).

Elles seront constituées en fonctions des matériaux suivants :

- Une clôture en bois sous forme de lames verticales épaisses ajourées ou non
- Un mur maçonné enduit dans un ton pierre
- Un grillage avec un accompagnement végétal
- Un mur bahut surmonté d'un grillage, accompagné d'un dispositif végétal

L'accompagnement végétal devra être odoriférant et débordant et apte à résister aux aléas climatiques dont les périodes de sécheresses.

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

Les dispositifs pare-vues sont interdits (plaques de bois pleines...).

11.1.9 ÉQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

11.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

11.2.1 PÉRIMÈTRE INSCRIT AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre doivent respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien et ne pas porter atteinte à la VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle) du site UNESCO.

Les projets de nature à modifier considérablement le paysage existant devront faire l'objet d'une étude patrimoniale et paysagère complémentaire pour justifier de leur intégration dans l'environnement et de leur prise en compte des caractéristiques du site UNESCO.

11.2.2 ÉLÉMENTS OU SÉQUENCES BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments bâtis, faisant l'objet de protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques. Chaque élément protégé est identifié selon son type architectural (traduit sur le plan des dispositions particulières du PLU par une lettre devant chaque entité) qui permet de renvoyer à une réglementation spécifique en complément de la réglementation générale émise dans le présent article. Cette réglementation spécifique se présente sous forme de fiches typologiques annexées au présent règlement.

Sont recensées trois catégories d'éléments protégés :

Les éléments bâtis ponctuels

Ils sont repérés par une étoile rouge sur le plan des dispositions particulières du PLU. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction ;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchie ...);
- la toiture, la couverture et les ouvertures singulières en toiture (lucarne, verrière)
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, ...) ;
- le second œuvre d'origine (menuiserie, ferronnerie, boiserie ...).

Sont exclues de la protection : les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de la construction principale, les parties dont la dénaturation remet en question l'authenticité de la construction pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade...).

Les ensembles bâtis

Ils sont repérés par un aplat rouge sur le plan des dispositions particulières du PLU. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction et leur rapport les uns aux autres;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchie ...);
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, lucarne ...) ;
- le second œuvre d'origine (menuiseries, ferronnerie, boiserie ...) ;
- la correspondance des décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) entre les différents volumes ;
- la hiérarchie des décors et des matériaux entre volume principal et dépendances.

Sont exclues de la protection : les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives à l'ensemble bâti et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celui-ci (notamment la composition de façade, les matériaux) : cas des appentis en matériaux peu nobles (tôle, parpaing...), les vérandas contemporaines, les extensions récentes.

Les séquences urbaines

Elles sont repérées par un trait pointillé rouge sur le plan des dispositions particulières du PLU. La protection au titre de l'article L151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de chaque bâtiment par rapport à la séquence ;
- la composition des façades et l'ordonnement des travées à l'échelle de la rue ;
- les décors, matériaux et éléments de second œuvre qui participent de l'homogénéité de l'ensemble (répétition d'un décor, d'un motif, correspondance des ferronneries, etc.) ;
- le cas échéant, les éléments extérieurs assurant la transition entre l'espace public et privé et participant de la séquence urbaine : mur de clôture, grille, courette, portillon, ...

Sont exclues de la protection : les éventuelles adjonctions plus tardives de volumes complémentaires à la séquence urbaine et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celle-ci ainsi que les façades situées à l'arrière de la séquence repérée : cas des extensions récentes en façade avant des constructions implantées en retrait de l'alignement et identifiées comme séquence urbaine ; cas de tout élément dénaturant l'homogénéité formelle de la séquence et dont la démolition ne pourrait qu'améliorer la cohérence de l'ensemble.

D'une manière générale, les interventions sur le bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales caractéristiques architecturales. Une attention particulière doit être apportée lors de toute intervention sur le bâtiment : extension, surélévation, ravalement de façade, ...

11.2.2.1 Modifications de façade

La modification de façade des éléments bâtis protégés au titre du L. 151-19 est autorisée dans la mesure où elle respecte les objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques de composition, de forme d'ouverture et de traitement de décor des éléments de la façade ;
- conserver les éléments de décor singuliers de la façade et notamment les matériaux d'origine (pierre, brique, céramique, faïence, bois, etc.) ;
- ne pas porter atteinte à l'allure générale de la construction et notamment aux rapports entre les pleins et les vides ;
- conserver la hiérarchie des façades : on devra ainsi traiter différemment les façades principales, les mieux composées et les mieux traitées, des façades secondaires.

L'ajout ou la modification d'ouvertures est possible, dans la mesure où celles-ci reprennent les proportions des baies déjà existantes sur la façade et dans les conditions énoncées ci-dessus.

11.2.2.2 Restauration

Les éléments bâtis protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être restaurés avec soin, en respectant les dispositions d'origine (ou supposées d'origine) et en utilisant des techniques traditionnelles de restauration compatibles avec le bâti ancien. Sont ainsi autorisés tous les matériaux employés dans la construction d'origine ainsi que des matériaux plus contemporains dans la mesure où ils présentent un aspect et une teinte similaires aux matériaux d'origine et où ils ne sont pas de nature à porter atteinte aux matériaux anciens par leur caractère hydrofuge notamment.

Tous les éléments suivants doivent être conservés et restaurés :

- les décors des façades (modénatures, bandeaux, soubassements, corniches, sculptures,...) ;
- les lucarnes anciennes, les cheminées, les perrons et emmarchements en pierre ;
- les éléments de ferronnerie, les balcons, les garde-corps (métalliques ou maçonnés),... ;
- les menuiseries d'origine (portes, fenêtres, portails et portillons,...) ;
- les dessins d'appareillage en façade et notamment les chaînes d'angle et les encadrements des baies.

En cas d'impossibilité de conservation en raison d'une dégradation trop importante, l'élément remplacé doit être de facture identique (en aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.

11.2.2.3 Extensions, surélévations

Les extensions des éléments protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme sont possibles dans la mesure où elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à l'intégrité esthétique de l'élément protégé et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs (cours et jardins) qui participent de la qualité de l'édifice ;
- sur les *éléments bâtis ponctuels* et les *séquences urbaines* elles doivent être situées sur une façade arrière, contre un pignon aveugle ou en retour d'équerre sur une partie de la façade dans le cas d'une construction implantée en retrait ;

- sur les *ensembles bâtis*, elles sont implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) ;
- dans tous les cas, le volume en extension doit être réalisé avec soin, présenter des matériaux similaires avec ceux de la façade contre laquelle il s'implante et ne pas porter atteinte à un élément de décor intéressant de la façade (modénature ou motif).

La surélévation d'un élément bâti protégé au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme est interdite. Toutefois des exceptions peuvent être admises dans les cas de figure suivants :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie du bâtiment et vise à poursuivre une composition existante, notamment en façade arrière, sur une partie en appendice ou sur un volume plus bas que l'on souhaite aligner avec une toiture plus haute ;
- sur les *ensembles bâtis* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie d'un bâtiment et vise à rehausser un volume plus bas ;
- sur les *séquences urbaines* lorsque la surélévation vise à améliorer l'homogénéité des volumes de la séquences (alignement d'un étage, alignement de toitures mansardées, etc.), et dans la mesure où elle reprend les caractéristiques formelles de la séquences (travées, proportions des ouvertures, modénatures marquant les étages, etc.) ;
- dans tous les cas, la surélévation d'un bâtiment protégé doit reprendre le matériau de façade (en aspect et en teinte) du volume surélevé, et présenter des similitudes de décor, de modénature et de composition de façade avec le reste des façades des volumes existants. On cherchera ainsi à traiter des étages en attique (étage bas construit au-dessus de la corniche) et à poursuivre les travées des étages inférieurs.

11.2.2.4 Démolitions

La démolition totale ou partielle des éléments protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme dans le PLU de Tours est strictement interdite.

Des démolitions ponctuelles peuvent cependant être admises dans les conditions suivantes :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* est autorisée la démolition d'ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intégrité de la construction, et notamment à la cohérence stylistique du bâtiment ;
- sur les *ensembles bâtis* est autorisée la démolition d'éléments visant à améliorer la relation entre les différents volumes, et notamment la distribution, uniquement s'il s'agit d'éléments ponctuels et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intégrité de l'ensemble des constructions, et notamment à la cohérence stylistique des bâtiments ;
- sur les *séquences urbaines* sont autorisées les démolitions qui permettent de contribuer à une amélioration de l'homogénéité formelle et esthétique de la séquence, notamment en termes de volumes. Ces démolitions doivent se limiter à une partie d'édifice et ne pas créer de rupture dans la séquence ;
- dans tous les cas, des démolitions très partielles d'éléments d'accompagnement de l'architecture peuvent être autorisées pour améliorer l'accessibilité de l'immeuble protégé ou le respect des normes de sécurité en matière d'incendie notamment. Ces démolitions ne doivent pas altérer l'intégrité et

l'authenticité du volume protégé et doivent être accompagnées, le cas échéant, de dispositifs visant à remplacer, dans une esthétique équivalente, l'élément disparu.

En cas de sinistre imprévisible (incendie, inondation) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état sanitaire de la construction, une démolition est possible pour une reconstruction à l'identique, au moins en aspect, de la construction d'origine.

11.2.3 CLÔTURES ET ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le long des clôtures anciennes en pierre, la diversité végétale et les essences locales doivent être particulièrement privilégiées.

UP-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres.

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 demandées résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.

Dans le cadre de la lutte contre les îlots de chaleur, le stationnement en pied d'immeuble doit être évité, sauf impossibilité technique dûment justifiée dans une bande de 5 mètres sur tout le pourtour du bâtiment.

12.2 NORMES DE STATIONNEMENT

Les surfaces mentionnées ci-après sont exprimées en Surface de Plancher

12.2.1 STATIONNEMENT AUTOMOBILE

Pour les destinations *habitation, hébergement hôtelier, résidence universitaire, EHPAD, Co-living, résidence jeunes actifs et résidence étudiante non gérées et résidence seniors*, les normes sont différentes selon la situation du projet **en dehors ou dans le périmètre de 300 m** défini autour des arrêts existants ou projetés de la ligne 1 du tramway et des lignes structurantes de TC (cf. cartographie en annexe 11) :

TYPE	NORMES	
	En dehors du périmètre de 300 m	Dans le périmètre de 300 m
Habitation	* 1 place minimum par logement	* 1 place maximum par logement
Hébergement hôtelier	* 1 place minimum pour 6 chambres	* 1 place maximum par tranche de 6 chambres
Résidence universitaire ; EHPAD	* 1 place minimum pour 3 chambres	* 1 place maximum par tranche de 3 chambres
Co-living, résidence jeunes actifs et résidence étudiante non gérées	* 1 place minimum pour 3 logements	* 1 place maximum par tranche de 3 logements
Résidence seniors	* 1 place minimum pour 2 logements	* 1 place maximum par tranche de 2 logements
	Sur l'ensemble de la zone	
Bureaux	1 place minimum pour 80 m ² 1 place maximum pour 30 m ²	
Services publics ou d'intérêt collectif	Non réglementé	

12.2.2 STATIONNEMENT VÉLO

Il devra être fourni une surface dédiée au stationnement des vélos selon les normes ci-dessous et les recommandations indiquées en annexes. Il n'est pas prévu de normes de stationnement pour le logement individuel.

En cas de réhabilitation et ou extension d'un bâtiment de logements collectifs existant ou de locaux d'activités des normes inférieures de stationnement peuvent être admises sous réserve de justification d'une impossibilité fonctionnelle.

TYPE	SURFACE DE PLANCHER	
Logements collectifs neufs	5%	Pour toute opération de plus de 2 logements, une surface minimale de 10 m ² devra être prévue dans un local sécurisé et accessible. Pour les opérations de plus de 10 logements, des emplacements pour les vélos spéciaux devront être prévus, à raison d'une place par tranche de 10 logements. Cette règle de surface s'applique en complément des 5 % exigés
Logements collectifs réhabilités	3% minimum (1)	Pour toute opération de plus de 2 logements, un local sécurisé et accessible de 10 m ² minimum.

TYPE	SURFACE DE PLANCHER	
Bureaux neufs		Pour l'accueil des salariés des bureaux, un local sécurisé et accessible de 3% de la surface de plancher avec un minimum de 10m² (hors local poubelle). Pour l'accueil des clients : • Pour les bureaux accueillant du public nécessitant moins de 40 places de stationnement automobile : 10% de la capacité du parc de stationnement, avec 2 places minimum. • Pour les bureaux accueillant du public nécessitant plus de 40 places de stationnement automobile : 10% de la capacité du parc de stationnement, avec 10 places minimum au-delà d'une capacité de 100 places pour les automobiles.
Bureaux réhabilités	1,5% minimum (1)	
Logements étudiants	7% avec 1 place minimum par logement	Le dispositif de stationnement devra être prévu dans un local sécurisé et accessible.
Hôtels, hébergements divers	3% (5% pour les hôtels) minimum	Le dispositif de stationnement devra être prévu dans un local sécurisé et accessible.

(1) : sous réserve d'une impossibilité technique

(2) : sous réserve d'une impossibilité technique concernant l'artisanat

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.

12.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES (STATIONNEMENT AUTOMOBILE)

Pour les opérations à usage d'habitation de plus de 20 logements, 70 % des places de stationnement doivent être intégrées au(x) bâtiments(s).

Pour les visiteurs, il est demandé en supplément, dans les opérations à usage d'habitation de plus de 10 logements, 10% du nombre de places requises, à aménager de préférence en surface pour des raisons d'accessibilité.

Cette règle n'est pas applicable aux opérations de logements sociaux.

UP-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

13.1.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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).

Tous les espaces libres doivent être aménagés et paysagés afin de participer à la mise en valeur de l'environnement urbain et à la trame verte de la ville ; le cas échéant, ils doivent s'inscrire en cohérence avec les cheminements doux existants.

En fonction de leur destination, ils doivent recevoir un traitement végétal de qualité et être le moins morcelé possible

Les aménagements réalisés dans les marges de recul (et participant à la lecture de l'espace public) doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Afin de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur urbains, le revêtement des espaces extérieurs privilégie les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

13.1.2 IMPERMÉABILISATION DES SOLS ET ESPACE DE PLEINE TERRE

Définition espace de pleine terre

Un espace de pleine terre est un espace végétalisé excluant la réalisation de tout aménagement conduisant à une imperméabilisation du terrain en surface et en sous-sol (parc de stationnement en sous-sol, stationnement imperméabilisé, ...) et ne permettant pas une végétalisation.

Normes

Les espaces libres en pleine-terre doivent représenter au minimum 30% de la surface de la parcelle.

Ces espaces non imperméabilisés sont destinés à un traitement végétal, et ne peuvent pas être affectés à la réalisation d'aire de stationnement de surface.

Revêtement des aires de stationnement extérieur

Une partie des aires de stationnement pourra être traitée avec des matériaux perméables

13.1.3 PLANTATIONS

Dans le cadre du développement durable, le choix d'essences intégrant des essences locales est à privilégier. Les essences invasives sont proscrites et celles présentant un fort pouvoir allergisant doivent être évitées au maximum (cf. liste indicative en annexe au présent règlement).

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant compensées. Un périmètre perméable suffisant autour de l'arbre (+3mètres de part et d'autre du houppier) est à respecter afin d'assurer sa pérennité et son développement. Une attention particulière doit être apportée à la préservation des arbres lors des phases de travaux. Les plantations existantes. Lorsqu'elles sont situées sur la même unité foncière qu'un élément bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, une attention particulière doit être accordée aux essences et compositions paysagères participant de la qualité patrimoniale du bâti protégé. Elles devront alors être maintenues et éventuellement remplacées dans des caractéristiques équivalentes n'affectant pas la valeur patrimoniale de l'élément protégé.

Les toitures terrasses doivent être de préférence végétalisées.

Les espaces libres et les dalles au niveau du premier étage doivent être aménagés en espaces verts à caractère urbain participant à l'agrément, au paysage et à la biodiversité. À cet effet, les dalles devront

recevoir une épaisseur suffisante de terre végétale : 50 cm minimum pour les arbustes et 80 cm minimum pour les arbres (cf. schémas en annexe)

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.

En cas de réaménagement d'une aire de stationnement existante ou de création d'une nouvelle aire, les revêtements des places devront être traités par des matériaux perméables hors espaces de circulation.

Dans le cadre de la lutte contre les îlots de chaleur, les espaces libres autour des bâtiments (en dehors des accès) doivent privilégier un traitement à caractère végétal.

13.2 ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les " espaces boisés classés à conserver et les espaces boisés à créer " apparaissent dans le document graphique.

Les bois ou parcs intéressés par cette servitude sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivant 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 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

13.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Chaque élément végétal remarquable (arbre isolé, groupement d'arbres, alignement d'arbres, espace paysager, cœur d'îlot, accompagnement végétal des clôtures) est identifié aux documents graphiques et inventorié dans les annexes du règlement.

Quelle que soit leur grandeur ou leur situation, ces éléments sont constitutifs du paysage et participent à la biodiversité et à la trame verte de la ville. Leur maintien et éventuellement leur réhabilitation/restitution doivent être recherchés.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

13.3.2 ARBRE ISOLÉ REMARQUABLE, GROUPEMENT D'ARBRES ET ARBRES D'ALIGNEMENT REMARQUABLES

L'abattage d'un arbre remarquable est interdit sauf en cas de risque sanitaire ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes. Un périmètre perméable suffisant autour de l'arbre est à respecter afin d'assurer sa pérennité et son développement (+3mètres de part et d'autre du houppier). Une attention particulière doit être apportée à la préservation des arbres lors des phases de travaux (cf. annexe).

13.3.3 ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES ET CŒURS D'ÎLOTS

Dans ces espaces sont autorisés les aménagements destinés à améliorer ou à entretenir la qualité végétale du site avec possibilité de création de passage pour les circulations douces. Le cas échéant, les constructions annexes peuvent être admises à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site. Des mesures compensatoires restitutives pourront être exigées.

Quand les espaces paysagers incluent des clôtures, celles-ci doivent être protégées.

Dans le cas particulier du coteau de La Loire aucune construction ne devra porter atteinte à la protection de la VUE (valeur Universelle Exceptionnelle) du périmètre UNESCO.

13.3.4 CLÔTURE ET ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL DES CLÔTURES

Le long des clôtures anciennes en pierre, la diversité végétale et les essences locales doivent être particulièrement privilégiées.

13.4 PATRIMOINE ARBORE SUR DOMAINE PUBLIC ET DOMAINE PRIVE OUVERT AU PUBLIC

Préalablement à tous travaux d'aménagement ou de construction affectant le patrimoine arboré (allée d'arbres, alignement d'arbres, groupement d'arbres ou arbres isolés) sur domaine public et domaine privé ouvert au public, il devra être procédé à un relevé précis des plantations existantes.

Les arbres patrimoniaux ou d'avenir (jeunes arbres d'essences longévives en bon état sanitaire) devront être impérativement conservés et les mesures adaptées doivent être prises pour les préserver pendant les travaux.

En cas d'impossibilité avérée de conservation (danger pour la sécurité publique, état sanitaire de l'arbre, projet d'intérêt général...), des mesures compensatoires devront être proposées pour accord préalable de l'autorité compétente.

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

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

LES SITES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DE GRANDS ÉQUIPEMENTS MÉTROPOLITAINS

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

Elle s'établit au Nord de la ville et se trouve desservie par les grands axes routiers (rue de Suède, avenue du Danemark, boulevard Abel Gance...).

Elle est constituée par :

- ✓ la "zone industrielle de Saint Symphorien",
- ✓ la "zone industrielle de la Milletière",
- ✓ la zone d'activités Espace-Tours-Synergie,
- ✓ le site du centre de maintenance du tramway.

La zone UX comprend un secteur UXa :

Le secteur UXa correspond aux sites d'activités et de grands équipements métropolitains :

- ✓ le site de Rochepinard avec le parc des expositions et dans la continuité les grands équipements sportifs de la Vallée du Cher ;
- ✓ le site de l'Aéroport, espace à fort potentiel de développement et porte d'entrée de la métropole.

La zone UX comprend un site (Abel Gance-Vaucanson) soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La zone UXa comprend un périmètre d'attente de projet positionné sur le site de l'Aéroport.

À ce titre, les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont strictement limitées.

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.

UX-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU 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 UX 2.

Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement du site de l'Aéroport toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article UX 2.

La démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sauf en cas de sinistre grave (incendie...)

L'abattage des arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sauf lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie.

Dans la zone inondable, toutes les occupations ou utilisations du sol non compatibles avec le PPRI.

UX-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les installations classées soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration sous réserve 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 UX

La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation

À condition d'être lié à la gestion des réseaux :

- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Les ouvrages de transport d'électricité, y compris les modifications et surélévations de ces ouvrages en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

2.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Ils sont repérés aux documents graphiques du PLU. La démolition des annexes et des extensions ne correspondant pas à l'architecture du bâtiment principal peut être autorisée lorsque leur état de vétusté ou la nécessité d'évolution du bâti le justifie et/ou lorsque le projet de remplacement s'intègre dans la séquence.

Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Dans les espaces concernés par l'article L151-19 sont autorisés les ouvrages, travaux, constructions, exhaussement et affouillement de terrain liés au fonctionnement et au développement du tramway et à la réalisation de la 2^{ème} ligne

Secteur UXa

Dans le périmètre d'attente de projet d'aménagement du site de l'Aéroport :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes limitée à une emprise maximale de 500 m² ;
- la réalisation de clôtures ;
- la démolition des constructions existantes ;
- les travaux et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation d'infrastructures d'intérêt général (réseaux, transformateur...).

Dans le site (Abel Gance Vaucanson) soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les projets doivent présenter une surface suffisante pour participer à la réalisation des différentes composantes d'aménagement des sites concernés (maillage, espaces verts...).

UX-ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

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 ACCÈS

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.

Les nouvelles voies (publiques ou privées) ouvertes à la circulation et destinées à être classées dans le domaine public routier métropolitain doivent avoir une emprise d'au moins 10 mètres pour une voie à sens unique et d'au moins 13 mètres pour une voie à double sens (cf. tableau des largeurs de voirie en annexe 10). Une emprise plus importante peut être exigée au vu de la localisation et de l'importance du projet desservi, ainsi que du plan de circulation global du quartier et du schéma de déplacements vélos.

En cas d'impossibilité technique avérée, la solution de double sens avec alternat peut être mise en œuvre. Dans ce cas l'emprise de 13 mètres pourra être diminuée.

Pour les voies devant rester privées, elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent et aménagées selon leur typologie (impasse, voie de liaison...).

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.

3.2.3 PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENT PIÉTONS

Les cheminements piétons existants doivent être maintenus ou restitués.

La création de pistes cyclables et de cheminements piétons (emprise d'environ 4 mètres), en dehors des voiries circulées, peut être exigée notamment pour desservir les équipements publics, renforcer les liaisons inter quartiers ou s'inscrire dans le maillage métropolitain d'itinéraires cyclables.

UX-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**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 RÉSIDUAIRES INDUSTRIELLES**

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré épurés 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 USÉES 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 Tours Métropole Val de Loire en vigueur.

4.3.3 EAUX PLUVIALES

Le constructeur ou l'aménageur veille à limiter par tout moyen l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet et met en œuvre une gestion intégrée de l'eau. Pour mémoire, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol sur l'unité foncière concernée par le projet. Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études de perméabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

En cas d'une impossibilité technique justifiée de procéder totalement par infiltration, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (fossé, espaces verts, ...). L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être ni infiltré ni rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau public d'assainissement eaux pluviales.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet à débit limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) à l'utilisation

systématique de bassins de rétention. Le constructeur ou l'aménageur recherchera préférentiellement une gestion visible de l'eau pluviale permettant une bonne valorisation de l'eau dans la ville.

De même, en cas de surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales sera envisagé. Le raccordement au caniveau sera privilégié au raccordement au réseau public (séparatif ou unitaire).

Dans les opérations d'aménagement ou de constructions d'ensemble à dominante d'habitation, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que bassin d'infiltration ou de rétention...) doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres et d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement bâti et naturel ;
- être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux, ...).

4.4 RÉSEAUX DIVERS

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

Les lignes aériennes nécessaires à la réalisation du tramway sont autorisées.

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

4.5. GESTION DES DÉCHETS

Conformément au règlement en vigueur de Tours Métropole Val de Loire, les constructions doivent prévoir des dispositions assurant le stockage des bacs permettant le tri sélectif des déchets sur le domaine privé.

UX-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

UX-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES 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 UX 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 ...).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

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

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait de celles-ci d'une distance égale à la demi hauteur en tout point de la construction envisagée, sans être inférieure à 3 mètres (cf. schéma n°5 en annexe 2.1).

Cette règle ne s'applique pas aux éléments de construction à caractère technique décrits en annexe 1 du présent règlement.

En périphérie de la zone UX et du secteur UXa:

Dans le cas où le terrain en périphérie de la zone UX et du secteur UXa est contigu avec un secteur d'habitation ou un espace vert existant ou futur, les constructions, leurs annexes et extensions ne peuvent pas être implantées en limites séparatives mais à une distance égale à la demi-hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres. L'espace ainsi laissé entre la limite et la construction doit recevoir un traitement paysager.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements de service public ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

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

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

UX-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol : 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 (ombrières...), les constructions support d'énergies renouvelables (carport ...).

Les dispositifs et travaux d'isolation par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol pour les bâtiments existants.

9.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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 PARTICULIÈRES

Dans le secteur **UXa**, pour sa partie située dans le périmètre d'attente de projet de l'Aéroport, l'extension des constructions existantes est limitée à une emprise maximale de 500 m².

Dans le secteur **UXa** de Rochepinard, localisé dans la zone inondable, l'emprise au sol des constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent respecter les dispositions du PPRI en vigueur.

UX-ARTICLE 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.

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

10.1 DÉFINITIONS

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.

Lorsque le sol naturel est à un niveau inférieur à celui de la voirie, la hauteur des constructions élevées en bordure de voie est mesurée à partir du niveau de la voirie au droit de la construction située dans la bande de 15 m prise à compter de l'alignement. Au-delà de cette bande de 15 m, la hauteur sera mesurée à partir du sol naturel du terrain.

Elle est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère du dernier étage y compris étage en retrait (cf. schémas n°1 en annexe 1.1).

Au-dessus de la hauteur maximale fixée aux documents graphiques du plan des hauteurs, il pourra être aménagé, à partir de l'égout de toiture, un comble inscrit dans un gabarit à 45° (excepté les saillies ponctuelles). Ce comble ne doit comporter qu'un niveau aménageable (cf. schémas n°2 en annexe 1.1).

Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée à l'axe des façades. Dans le cas où le bâtiment présente une longueur et/ou largeur supérieures à 10 mètres, il sera partagé en section maximale de 10 mètres et la hauteur sera mesurée à partir de l'axe de chaque section (cf. schéma n°9 et modalités de calcul en annexe 3.1).

10.2 HAUTEURS MAXIMALES

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 des contraintes architecturales ou en cas de nécessité technique fonctionnelle.

Sont exclus du calcul de la hauteur maximale, les éléments de construction à caractère technique décrits en annexe 1 du présent règlement.

10.3 HAUTEURS RELATIVES

Les hauteurs relatives ne peuvent excéder les hauteurs maximales reportées sur les documents graphiques du PLU (plan des hauteurs).

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 inférieure ou au maximum égale à la distance (L) comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq L$) (cf. schéma n° 10 en annexe 3.2).

Lorsque les constructions nouvelles comportent l'édification de plusieurs volumes de hauteur différente, chacun de ces volumes est régi par les dispositions spécifiques qui leur sont applicables au regard de la hauteur de chacun.

Les éléments de construction à caractère technique décrits en annexe 1 du présent règlement, les saillies ponctuelles telles que les balcons, les lucarnes, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ...ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur relative.

UX-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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.

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.

Les matériaux mis en œuvre doivent assurer la pérennité de l'ouvrage.

Les accès au parking souterrain doivent être peu visibles depuis le domaine public et participer de la composition paysagère de la parcelle.

Les stockages extérieurs de matériaux ou de produits non destinés à la vente-exposition ainsi que les déchetteries privées ne doivent pas être visibles depuis le domaine public ; ils seront fermés sur leurs côtés par un dispositif minéral ou végétal.

Les dispositions de l'article UX11.1 ne s'appliquent pas éléments de construction à caractère technique décrits en annexe 1 du présent règlement.

11.2 CONSTRUCTIONS, DÉVELOPPEMENT 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. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et

d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques...) seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.

11.3 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.

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 (en bordure des terrains ferroviaires notamment).

11.4 CONSTRUCTIONS AUX ABORDS DES ÉLÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les nouvelles constructions situées aux abords des éléments bâtis protégés (élément ponctuel, ensemble bâti ou séquence urbaine) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent tenir compte de la nature de la protection et selon le cas, s'inscrire dans la continuité de la séquence urbaine ou ne pas perturber la lecture des éléments bâtis ponctuels ou celle des ensembles bâtis. Dans tous les cas, elles devront établir un dialogue architectural avec l'élément bâti protégé dans le choix de la forme, la volumétrie, l'implantation, la composition des façades, les teintes et matériaux ...

11.5 ÉLÉMENTS OU SÉQUENCES BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments bâtis, faisant l'objet de protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques. Chaque élément protégé est identifié selon son type architectural (traduit sur le plan des dispositions particulières du PLU par une lettre devant chaque entité) qui permet de renvoyer à une réglementation spécifique en complément de la réglementation générale émise dans le présent article. Cette réglementation spécifique se présente sous forme de fiches typologiques annexées au présent règlement.

Sont recensées trois catégories d'éléments protégés :

Les éléments bâtis ponctuels

Ils sont repérés par une étoile rouge sur le plan des dispositions particulières du PLU. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction ;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchie ...);
- la toiture, la couverture et les ouvertures singulières en toiture (lucarne, verrière)
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, ...) ;
- le second œuvre d'origine (menuiserie, ferronnerie, boiserie ...).

Sont exclues de la protection : les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de la construction principale, les parties dont la

dénaturation remet en question l'authenticité de la construction pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade...).

11.2.2.1 Modifications de façade

La modification de façade des éléments bâtis protégés au titre du L. 151-19 est autorisée dans la mesure où elle respecte les objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques de composition, de forme d'ouverture et de traitement de décor des éléments de la façade ;
- conserver les éléments de décor singuliers de la façade et notamment les matériaux d'origine (pierre, brique, céramique, faïence, bois, etc.) ;
- ne pas porter atteinte à l'allure générale de la construction et notamment aux rapports entre les pleins et les vides ;
- conserver la hiérarchie des façades : on devra ainsi traiter différemment les façades principales, les mieux composées et les mieux traitées, des façades secondaires.

L'ajout ou la modification d'ouvertures est possible, dans la mesure où celles-ci reprennent les proportions des baies déjà existantes sur la façade et dans les conditions énoncées ci-dessus.

11.2.2.2 Restauration

Les éléments bâtis protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être restaurés avec soin, en respectant les dispositions d'origine (ou supposées d'origine) et en utilisant des techniques traditionnelles de restauration compatibles avec le bâti ancien. Sont ainsi autorisés tous les matériaux employés dans la construction d'origine ainsi que des matériaux plus contemporains dans la mesure où ils présentent un aspect et une teinte similaires aux matériaux d'origine et où ils ne sont pas de nature à porter atteinte aux matériaux anciens par leur caractère hydrofuge notamment.

Tous les éléments suivants doivent être conservés et restaurés :

- les décors des façades (modénatures, bandeaux, soubassements, corniches, sculptures,...) ;
- les lucarnes anciennes, les cheminées, les perrons et emmarchements en pierre ;
- les éléments de ferronnerie, les balcons, les garde-corps (métalliques ou maçonnés),... ;
- les menuiseries d'origine (portes, fenêtres, portails et portillons,...) ;
- les dessins d'appareillage en façade et notamment les chaînes d'angle et les encadrements des baies.

En cas d'impossibilité de conservation en raison d'une dégradation trop importante, l'élément remplacé doit être de facture identique (en aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.

11.2.2.3 Extensions, surélévations

Les extensions des éléments protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme sont possibles dans la mesure où elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à l'intégrité esthétique de l'élément protégé et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs (cours et jardins) qui participent de la qualité de l'édifice ;
- sur les *éléments bâtis ponctuels* et les *séquences urbaines* elles doivent être situées sur une façade arrière, contre un pignon aveugle ou en retour d'équerre sur une partie de la façade dans le cas d'une construction implantée en retrait ;
- sur les *ensembles bâtis*, elles sont implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) ;

- dans tous les cas, le volume en extension doit être réalisé avec soin, présenter des matériaux similaires avec ceux de la façade contre laquelle il s'implante et ne pas porter atteinte à un élément de décor intéressant de la façade (modénature ou motif).

La surélévation d'un élément bâti protégé au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme est interdite. Toutefois des exceptions peuvent être admises dans les cas de figure suivants :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie du bâtiment et vise à poursuivre une composition existante, notamment en façade arrière, sur une partie en appendice ou sur un volume plus bas que l'on souhaite aligner avec une toiture plus haute ;
- sur les *ensembles bâtis* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie d'un bâtiment et vise à rehausser un volume plus bas ;
- sur les *séquences urbaines* lorsque la surélévation vise à améliorer l'homogénéité des volumes de la séquences (alignement d'un étage, alignement de toitures mansardées, etc.), et dans la mesure où elle reprend les caractéristiques formelles de la séquences (travées, proportions des ouvertures, modénatures marquant les étages, ...) ;
- dans tous les cas, la surélévation d'un bâtiment protégé doit reprendre le matériau de façade (en aspect et en teinte) du volume surélevé, et présenter des similitudes de décor, de modénature et de composition de façade avec le reste des façades des volumes existants. On cherchera ainsi à traiter des étages en attique (étage bas construit au-dessus de la corniche) et à poursuivre les travées des étages inférieurs.

11.2.2.4 Démolitions

La démolition totale ou partielle des éléments protégées au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme dans le PLU de Tours est strictement interdite.

Des démolitions ponctuelles peuvent cependant être admises dans les conditions suivantes :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* est autorisée la démolition d'ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intégrité de la construction, et notamment à la cohérence stylistique du bâtiment ;
- sur les *ensembles bâtis* est autorisée la démolition d'éléments visant à améliorer la relation entre les différents volumes, et notamment la distribution, uniquement s'il s'agit d'éléments ponctuels et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intégrité de l'ensemble des constructions, et notamment à la cohérence stylistique des bâtiments ;
- sur les *séquences urbaines* sont autorisées les démolitions qui permettent de contribuer à une amélioration de l'homogénéité formelle et esthétique de la séquence, notamment en termes de volumes. Ces démolitions doivent se limiter à une partie d'édifice et ne pas créer de rupture dans la séquence ;
- dans tous les cas, des démolitions très partielles d'éléments d'accompagnement de l'architecture peuvent être autorisées pour améliorer l'accessibilité de l'immeuble protégé ou le respect des normes de sécurité en matière d'incendie notamment. Ces démolitions ne doivent pas altérer l'intégrité et l'authenticité du volume protégé et doivent être accompagnées, le cas échéant, de dispositifs visant à remplacer, dans une esthétique équivalente, l'élément disparu.

En cas de sinistre imprévisible (incendie, inondation) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état sanitaire de la construction, une démolition est possible pour une reconstruction à l'identique, au moins en aspect, de la construction d'origine.

UX-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession à long terme de places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres
- l'obtention de concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres.

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 demandées résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.

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...).

12.2 NORMES DE STATIONNEMENT

Les surfaces mentionnées ci-après sont exprimées en Surface de Plancher

12.2.1 STATIONNEMENT AUTOMOBILE

TYPE	NORMES
Hébergement hôtelier	1 place minimum pour 6 chambres
	1 emplacement car au-delà de 50 chambres en dehors du domaine public
Bureaux	1 place minimum pour 80 m ² 1 place maximum pour 30 m ²
Commerce	* pas de place en dessous de 300m ² * 1 place pour 40 m ² entre 300m ² et 1000m ² * au-delà de 1000m ² : 1 place pour 30 m ² * une zone de livraison à partir de 300 m ² en dehors du domaine public Lorsqu'un commerce est composé de plusieurs cellules, les normes s'appliquent sur la totalité des superficies des cellules en exonérant la première tranche de 300m ² .
Artisanat	* 1 place pour 100 m ²

Industrie	* 1 place pour 60 m ² jusqu'à 400 m ² 30% de la SP au-delà de 400 m ²
Entrepôt	* 1 place pour 200 m ² avec la réalisation d'une place minimum * 1 place de livraison minimum en fonction de la nature de l'activité.
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.

12.2.2 STATIONNEMENT VÉLO

Il devra être fourni une surface dédiée au stationnement des vélos selon les normes ci-dessous et les recommandations indiquées en annexes.

En cas de réhabilitation et ou extension d'un bâtiment de logements collectifs existant ou de locaux d'activités des normes inférieures de stationnement peuvent être admises sous réserve de justification d'une impossibilité fonctionnelle.

TYPE	SURFACE DE PLANCHER	
Commerces, bureaux neufs	En cas de présence de plusieurs destinations dans un même immeuble (commerce ou bureaux au RDC et logements aux étages...), le local sécurisé peut être commun à l'ensemble de l'immeuble.	Pour l'accueil des salariés des commerces, un local sécurisé et accessible de 10m² minimum (hors local poubelle). Pour l'accueil des salariés des bureaux, un local sécurisé et accessible de 3% de la surface de plancher avec un minimum de 10m² (hors local poubelle). Pour l'accueil des clients : • Pour les ensembles commerciaux et les bureaux accueillant du public nécessitant moins de 40 places de stationnement automobile : 10% de la capacité du parc de stationnement, avec 2 places minimum. • Pour les ensembles commerciaux et les bureaux accueillant du public nécessitant plus de 40 places de stationnement automobile : 10% de la capacité du parc de stationnement, avec 10 places minimum au-delà d'une capacité de 100 places pour les automobiles.
Commerces, bureaux réhabilités	1,5% minimum (1)	
Hôtels, hébergements divers	3% (5% pour les hôtels) minimum	Le dispositif de stationnement devra être prévu dans un local sécurisé et accessible.
Artisanat, industrie	1,5% minimum (2)	Pour les salariés, un local sécurisé et accessible de 10m ² minimum (hors local poubelle)

(1) : sous réserve d'une impossibilité technique

(2) : sous réserve d'une impossibilité technique concernant l'artisanat

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.

12.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRE (STATIONNEMENT AUTOMOBILES)

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.

UX-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Afin de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur urbains, le revêtement des espaces extérieurs privilégie les tons clairs caractérisés par un albédo élevé.

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).

Tous les espaces libres doivent être aménagés et paysagés afin de participer à la mise en valeur l'environnement urbain.

Ces espaces ne doivent pas être résiduels et doivent recevoir un traitement végétal de qualité.

Revêtement des aires de stationnement extérieur

En cas de réaménagement d'une aire de stationnement existante ou de création d'une nouvelle aire, les revêtements des places devront être traités par des matériaux perméables hors espaces de circulation.

13.2 PLANTATIONS (ESPACES VERTS, ARBRES)

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

Les espaces dédiés au stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager. Il doit intégrer au minimum un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ce dispositif peut être réalisé de manière diffuse ou dans le cadre d'une composition d'ensemble permettant un regroupement en forme de bosquets ou tout autres dispositifs : pergolas végétalisées,

Ces dispositions pourront être adaptées 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 BOISÉS CLASSES

Les " espaces boisés classés à conserver et les espaces boisés à créer " apparaissent dans le document graphique.

Les bois ou parcs intéressés par cette servitude sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivant 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 PATRIMOINE ARBORE SUR DOMAINE PUBLIC ET DOMAINE PRIVE OUVERT AU PUBLIC

Préalablement à tous travaux d'aménagement ou de construction affectant le patrimoine arboré (allée d'arbres, alignement d'arbres, groupement d'arbres ou arbres isolés) sur domaine public et domaine privé ouvert au public, il devra être procédé à un relevé précis des plantations existantes.

Les arbres patrimoniaux ou d'avenir (jeunes arbres d'essences longévives en bon état sanitaire) devront être impérativement conservés et les mesures adaptées doivent être prises pour les préserver pendant les travaux.

En cas d'impossibilité avérée de conservation (danger pour la sécurité publique, état sanitaire de l'arbre, projet d'intérêt général...), des mesures compensatoires devront être proposées pour accord préalable de l'autorité compétente.

13.5 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

13.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Chaque élément végétal remarquable (arbre isolé, groupement d'arbres, alignement d'arbres, espace paysager, cœur d'îlot, accompagnement végétal des clôtures) est identifié aux documents graphiques et inventorié dans les annexes du règlement.

Quelle que soit leur grandeur ou leur situation, ces éléments sont constitutifs du paysage et participent à la biodiversité et à la trame verte de la ville. Leur maintien et éventuellement leur réhabilitation/restitution doivent être recherchés.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

13.3.2 ARBRE ISOLÉ REMARQUABLE, GROUPEMENT D'ARBRES ET ARBRES D'ALIGNEMENT REMARQUABLES

L'abattage d'un arbre remarquable est interdit sauf en cas de risque sanitaire ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes. Un périmètre perméable suffisant autour de l'arbre est à respecter afin d'assurer sa pérennité et son développement (+3mètres de part et d'autre du houppier). Une attention particulière doit être apportée à la préservation des arbres lors des phases de travaux (cf. annexe).

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

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU_s

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

L'ESPACE URBAIN À LONG TERME

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

La zone AU_s se situe sur le plateau Nord de la ville entre la rue de la Presle et la rue de Châtenay.

Elle est destinée au développement des programmes d'aménagement à dominante d'habitat, d'équipements publics et autres activités urbaines compatibles.

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.

AUs-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

La démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sauf en cas de sinistre grave (incendie...).

AUs-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

L'extension des constructions existantes et les annexes.

Les constructions légères à usage agricole.

Les travaux d'infrastructures.

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

À condition d'être lié à la gestion des réseaux :

- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Les ouvrages de transport d'électricité, y compris les modifications et surélévations de ces ouvrages en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

Les aires de jeux et de sports.

Les aménagements d'utilité publique.

Les jardins et parcs publics ainsi que les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.

2.1 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Ils sont repérés aux documents graphiques du PLU. La démolition des annexes et des extensions ne correspondant pas à l'architecture du bâtiment principal peut être autorisée lorsque leur état de vétusté ou la nécessité d'évolution du bâti le justifie et/ou lorsque le projet de remplacement s'intègre dans la séquence.

AUs-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

AUs-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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 USÉES

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

Le constructeur ou l'aménageur veille à limiter par tout moyen l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet et met en œuvre une gestion intégrée de l'eau. Pour mémoire, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol sur l'unité foncière concernée par le projet. Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études de perméabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

En cas d'une impossibilité technique justifiée de procéder totalement par infiltration, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (fossé, espaces verts, ...). L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être ni infiltré ni rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau public d'assainissement eaux pluviales.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet à débit limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Le constructeur ou l'aménageur recherchera préférentiellement une gestion visible de l'eau pluviale permettant une bonne valorisation de l'eau dans la ville.

De même, en cas de surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales sera envisagé. Le raccordement au caniveau sera privilégié au raccordement au réseau public (séparatif ou unitaire).

Dans les opérations d'aménagement, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords, communs à ces opérations (tels que bassin d'infiltration ou de rétention...) doivent (sous réserve de leurs caractéristiques propres et d'une emprise au sol suffisante et des contraintes de fonctionnement) :

- faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion qualitative et fonctionnelle dans leur environnement bâti et naturel ;
- être conçus pour répondre à des usages ludiques ou d'agrément compatibles avec leur destination (espaces verts de détente, de jeux, ...).

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 Tours Métropole Val de Loire, les constructions doivent prévoir des dispositions assurant le stockage des bacs permettant le tri sélectif des déchets sur le domaine privé.

AUs-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

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

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

6.1 DISPOSITION GÉNÉRALE

Les constructions ou installations 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 DISPOSITION PARTICULIÈRE

Compte-tenu du contexte (naturel et/ou bâti) ou de dispositions particulières figurant aux documents graphiques (espaces boisés classés ...), les constructions ou installations pourront être en retrait des

implantations indiquées au § 6-1 du présent article, sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

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

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

Les constructions ou installations 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 (cf. schéma n°5 en annexe 2.1).

Les constructions annexes d'une emprise au sol 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.

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

Non réglementée.

AUs-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol : 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 (ombrières...), les constructions support d'énergies renouvelables (carport ...).

Les dispositifs et travaux d'isolation par l'extérieur ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol pour les bâtiments existants.

L'emprise au sol des extensions autorisées en zone AUs est limitée à la moitié de l'emprise de la construction existante objet de l'extension.

AUs-ARTICLE 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.

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

10.1 DÉFINITIONS

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.

Lorsque le sol naturel est à un niveau inférieur à celui de la voirie, la hauteur des constructions élevées en bordure de voie est mesurée à partir du niveau de la voirie au droit de la construction située dans la bande de 15 m prise à compter de l'alignement. Au-delà de cette bande de 15 m, la hauteur sera mesurée à partir du sol naturel du terrain.

Elle est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère du dernier étage y compris étage en retrait (cf. schémas n°1 en annexe 1.1).

Au-dessus de la hauteur maximale fixée aux documents graphiques du plan des hauteurs, il pourra être aménagé, à partir de l'égout de toiture, un comble inscrit dans un gabarit à 45° (excepté les saillies ponctuelles). Ce comble ne doit comporter qu'un niveau aménageable (cf. schémas n°2 en annexe 1.1).

Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée à l'axe des façades. Dans le cas où le bâtiment présente une longueur et/ou largeur supérieures à 10 mètres, il sera partagé en section maximale de 10 mètres et la hauteur sera mesurée à partir de l'axe de chaque section (cf. schéma n°9 et modalités de calcul en annexe 3.1).

10.2 HAUTEURS MAXIMALES

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

10.3 HAUTEURS RELATIVES

Les hauteurs relatives ne peuvent excéder les hauteurs maximales reportées sur les documents graphiques du PLU (plan des hauteurs).

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 inférieure ou au maximum égale à la distance (L) comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq L$) (cf. schéma n° 10 en annexe 3.2).

Lorsque les constructions nouvelles comportent l'édification de plusieurs volumes de hauteur différente, chacun de ces volumes est régi par les dispositions spécifiques qui leur sont applicables au regard de la hauteur de chacun.

Les saillies ponctuelles telles que les balcons, les lucarnes, les dispositifs d'isolation par l'extérieur ...ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur relative.

AUs-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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 (panneaux thermiques et photovoltaïques...) seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.

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

Le long des clôtures anciennes en pierre, la diversité végétale et les essences locales doivent être particulièrement privilégiées.

11.2 CONSTRUCTIONS AUX ABORDS DES ÉLÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les nouvelles constructions situées aux abords des éléments bâtis protégés (élément ponctuel, ensemble bâti ou séquence urbaine) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent tenir compte de la nature de la protection et selon le cas, s'inscrire dans la continuité de la séquence urbaine ou ne pas perturber la lecture des éléments bâtis ponctuels ou celle des ensembles bâtis. Dans tous les cas, elles devront établir un dialogue architectural avec l'élément bâti protégé dans le choix de la forme, la volumétrie, l'implantation, la composition des façades, les teintes et matériaux ...

11.3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ENSEMBLES BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments bâtis, faisant l'objet de protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques. Chaque élément protégé est identifié selon son type architectural (traduit sur le plan des dispositions particulières du PLU par une lettre devant chaque entité) qui permet de renvoyer à une réglementation spécifique en complément de la réglementation générale émise dans le présent article. Cette réglementation spécifique se présente sous forme de fiches typologiques annexées au présent règlement.

Les ensembles bâtis sont repérés par un aplat rouge sur le plan des dispositions particulières du PLU. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction et leur rapport les uns aux autres;
- la composition des façades (perçements, décors, proportions, hiérarchie ...);
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, lucarne ...);
- le second œuvre d'origine (menuiseries, ferronnerie, boiserie ...);
- la correspondance des décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) entre les différents volumes;
- la hiérarchie des décors et des matériaux entre volume principal et dépendances.

Sont exclues de la protection : les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives à l'ensemble bâti et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celui-ci (notamment la composition de façade, les matériaux) : cas des appentis en matériaux peu nobles (tôle, parpaing...), les vérandas contemporaines, les extensions récentes.

11.2.1 MODIFICATIONS DE FAÇADE

La modification de façade des éléments bâtis protégés au titre du L. 151-19 est autorisée dans la mesure où elle respecte les objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques de composition, de forme d'ouverture et de traitement de décor des éléments de la façade;
- conserver les éléments de décor singuliers de la façade et notamment les matériaux d'origine (pierre, brique, céramique, faïence, bois, etc.) ;

- ne pas porter atteinte à l'allure générale de la construction et notamment aux rapports entre les pleins et les vides ;
- conserver la hiérarchie des façades : on devra ainsi traiter différemment les façades principales, les mieux composées et les mieux traitées, des façades secondaires.

L'ajout ou la modification d'ouvertures est possible, dans la mesure où celles-ci reprennent les proportions des baies déjà existantes sur la façade et dans les conditions énoncées ci-dessus.

11.2.2 RESTAURATION

Les éléments bâtis protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être restaurés avec soin, en respectant les dispositions d'origine (ou supposées d'origine) et en utilisant des techniques traditionnelles de restauration compatibles avec le bâti ancien. Sont ainsi autorisés tous les matériaux employés dans la construction d'origine ainsi que des matériaux plus contemporains dans la mesure où ils présentent un aspect et une teinte similaires aux matériaux d'origine et où ils ne sont pas de nature à porter atteinte aux matériaux anciens par leur caractère hydrofuge notamment.

Tous les éléments suivants doivent être conservés et restaurés :

- les décors des façades (modénatures, bandeaux, soubassements, corniches, sculptures,...) ;
- les lucarnes anciennes, les cheminées, les perrons et emmarchements en pierre ;
- les éléments de ferronnerie, les balcons, les garde-corps (métalliques ou maçonnés),... ;
- les menuiseries d'origine (portes, fenêtres, portails et portillons,...) ;
- les dessins d'appareillage en façade et notamment les chaînes d'angle et les encadrements des baies.

En cas d'impossibilité de conservation en raison d'une dégradation trop importante, l'élément remplacé doit être de facture identique (en aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.

11.2.3 EXTENSIONS, SURÉLEVATIONS

Les extensions des éléments protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme sont possibles dans la mesure où elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à l'intégrité esthétique de l'élément protégé et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs (cours et jardins) qui participent de la qualité de l'édifice ;
- elles sont implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) ;
- dans tous les cas, le volume en extension doit être réalisé avec soin, présenter des matériaux similaires avec ceux de la façade contre laquelle il s'implante et ne pas porter atteinte à un élément de décor intéressant de la façade (modénature ou motif).

La surélévation d'un élément bâti protégé au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme est interdite. Toutefois des exceptions peuvent être admises dans les cas de figure suivants :

- lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie d'un bâtiment et vise à rehausser un volume plus bas ;
- dans tous les cas, la surélévation d'un bâtiment protégé doit reprendre le matériau de façade (en aspect et en teinte) du volume surélevé, et présenter des similitudes de décor, de modénature et de composition de façade avec le reste des façades des volumes existants. On cherchera ainsi à traiter

des étages en attique (étage bas construit au-dessus de la corniche) et à poursuivre les travées des étages inférieurs.

11.2.4 DÉMOLITIONS

La démolition totale ou partielle des éléments protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme dans le PLU de Tours est strictement interdite.

Des démolitions ponctuelles peuvent cependant être admises dans les conditions suivantes :

- la démolition d'éléments visant à améliorer la relation entre les différents volumes, et notamment la distribution, uniquement s'il s'agit d'éléments ponctuels et sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intégrité de l'ensemble des constructions, et notamment à la cohérence stylistique des bâtiments ;
- dans tous les cas, des démolitions très partielles d'éléments d'accompagnement de l'architecture peuvent être autorisées pour améliorer l'accessibilité de l'immeuble protégé ou le respect des normes de sécurité en matière d'incendie notamment. Ces démolitions ne doivent pas altérer l'intégrité et l'authenticité du volume protégé et doivent être accompagnées, le cas échéant, de dispositifs visant à remplacer, dans une esthétique équivalente, l'élément disparu.

En cas de sinistre imprévisible (incendie, inondation) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état sanitaire de la construction, une démolition est possible pour une reconstruction à l'identique, au moins en aspect, de la construction d'origine.

11.3 CLÔTURES ET ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le long des clôtures anciennes en pierre, la diversité végétale et les essences locales doivent être particulièrement privilégiées.

AUs-ARTICLE 12 : 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.

AUs-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 au paysage, à la biodiversité et à la trame verte de la ville.

Dans le cadre du développement durable, le choix d'essences majoritairement locales est privilégié. Les essences invasives sont proscrites et celles présentant un fort pouvoir allergisant doivent être évitées au maximum (cf. liste indicative en annexe au présent règlement).

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant restituées. Lorsqu'elles sont situées sur la même unité foncière qu'un élément bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, une attention particulière doit être accordée aux essences et compositions paysagères participant de la qualité patrimoniale du bâti protégé. Elles devront alors être maintenues et éventuellement remplacées dans des caractéristiques équivalentes n'affectant pas la valeur patrimoniale de l'élément protégé.

13.2 ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les " espaces boisés classés à conserver et les espaces boisés à créer " apparaissent dans le document graphique.

Les bois ou parcs intéressés par cette servitude sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivant 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.

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

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

L'ESPACE AGRICOLE

La zone agricole A regroupe des secteurs agricoles ou ayant un potentiel agronomique (pour partie répertoriés en zone d'appellation Touraine et Vouvray) situés principalement dans le prolongement des terrains cultivés des communes de Rochecorbon et de Parçay-Meslay.

Ces espaces cultivés participent également à l'identité paysagère tourangelle et s'inscrivent en cohérence avec le projet alimentaire métropolitain.

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

La zone A comprend un secteur Av.

➤ **Le secteur Av**

Le secteur Av est un secteur de forte protection des sols et des paysages correspondant aux espaces viticoles exploités du Clos de Rougemont.

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.

A-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans le secteur Av, toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article Av-2

A-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

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 et leurs annexes.

Les logements des personnes dont la présence est nécessaire et liée à l'activité agricole et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation.

Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition d'être implantées à une distance maximum de 30 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant.

Les affouillements et les exhaussements indispensables à l'activité agricole.

Les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme de produits de l'exploitation.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne peuvent être implantés en d'autres lieux.

À condition d'être lié à la gestion des réseaux :

- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

- Les ouvrages de transport d'électricité, y compris les modifications et surélévations de ces ouvrages en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

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

Dans la zone A et le secteur Av

Les installations et équipements nécessaires à la lutte contre les aléas climatiques.

A-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 Accès

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

A-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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 USÉES

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

Le constructeur veille à limiter par tout moyen l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet et met en œuvre une gestion intégrée de l'eau. Pour mémoire, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol sur l'unité foncière concernée par le projet. Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études de perméabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

En cas d'une impossibilité technique justifiée de procéder totalement par infiltration, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (fossé, espaces verts, ...). L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être ni infiltré ni rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau public d'assainissement eaux pluviales.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet à débit limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Le constructeur ou l'aménageur recherchera préférentiellement une gestion visible de l'eau pluviale permettant une bonne valorisation de l'eau dans la ville.

De même, en cas de surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales sera envisagé. Le raccordement au caniveau sera privilégié au raccordement au réseau public (séparatif ou unitaire).

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 Tours Métropole Val de Loire, les constructions doivent prévoir des dispositions assurant le stockage des bacs permettant le tri sélectif des déchets sur le domaine privé.

A-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

A-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

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

6.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les nouvelles constructions, doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement.

Une implantation différente peut être autorisée dans le cas d'extension de constructions existantes implantées à moins de 5m de l'alignement.

6.2 DISPOSITION PARTICULIÈRE

En application de l'article L. 111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A10 sauf exception mentionnée à l'article L 111-7 (cf. articles L. 111-6 et L 111-7 du Code de l'Urbanisme en annexe 5 du présent règlement)

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

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 (cf. schéma n°5 en annexe 2.1).

Les constructions annexes d'une emprise au sol 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.

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

Non réglementée.

A-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant sans toutefois dépasser 100m².

A-ARTICLE 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.

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

10.1 DÉFINITION

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.

Lorsque le sol naturel est à un niveau inférieur à celui de la voirie, la hauteur des constructions élevées en bordure de voie est mesurée à partir du niveau de la voirie au droit de la construction située dans la bande de 15 m prise à compter de l'alignement. Au-delà de cette bande de 15 m, la hauteur sera mesurée à partir du sol naturel du terrain.

Elle est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère du dernier étage y compris étage en retrait (cf. schémas n°1 en annexe 1.1).

Au-dessus de la hauteur maximale fixée aux documents graphiques du plan des hauteurs, il pourra être aménagé, à partir de l'égout de toiture, un comble inscrit dans un gabarit à 45° (excepté les saillies ponctuelles). Ce comble ne doit comporter qu'un niveau aménageable (cf. schémas n°2 en annexe 1.1).

Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée à l'axe des façades. Dans le cas où le bâtiment présente une longueur et/ou largeur supérieures à 10 mètres, il sera partagé en section maximale de 10 mètres et la hauteur sera mesurée à partir de l'axe de chaque section (cf. schéma n°9 et modalités de calcul en annexe 3.1).

10.2 HAUTEURS MAXIMALES

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

Pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les hauteurs maximales peuvent être dépassées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

10.3 HAUTEURS RELATIVES

Les hauteurs relatives ne peuvent excéder les hauteurs maximales reportées sur les documents graphiques du PLU (plan des hauteurs).

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 inférieure ou au maximum égale à la distance (L) comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq L$) (cf. schéma n° 10 en annexe 3.2).

Lorsque les constructions nouvelles comportent l'édification de plusieurs volumes de hauteur différente, chacun de ces volumes est régi par les dispositions spécifiques qui leur sont applicables au regard de la hauteur de chacun.

A-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT 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.

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 l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques...) seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.

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.

11.2 PÉRIMÈTRE INSCRIT AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre doivent respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien et ne pas porter atteinte à la VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle) du site UNESCO.

Les projets de nature à modifier considérablement le paysage existant devront faire l'objet d'une étude patrimoniale et paysagère complémentaire pour justifier de leur intégration dans l'environnement et de leur prise en compte des caractéristiques du site UNESCO.

A-ARTICLE 12 : 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.

A-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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.

Dans le cadre du développement durable, le choix d'essences majoritairement locales est privilégié. Les essences invasives sont proscrites et celles présentant un fort pouvoir allergisant doivent être évitées au maximum (cf. liste indicative en annexe au présent règlement).

13.2 ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les " espaces boisés classés à conserver et les espaces boisés à créer " apparaissent dans le document graphique.

Les bois ou parcs intéressés par cette servitude sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivant 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 ÉLÉMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

13.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Chaque élément végétal remarquable (arbre isolé, groupement d'arbres, alignement d'arbres, espace paysager, cœur d'îlot, accompagnement végétal des clôtures) est identifié aux documents graphiques et inventorié dans les annexes du règlement.

Quelle que soit leur grandeur ou leur situation, ces éléments sont constitutifs du paysage et participent à la biodiversité et à la trame verte de la ville. Leur maintien et éventuellement leur réhabilitation/restitution doivent être recherchés.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

13.3.2 ARBRE ISOLÉ REMARQUABLE, GROUPEMENT D'ARBRES ET ARBRES D'ALIGNEMENT REMARQUABLES

L'abattage d'un arbre remarquable est interdit sauf en cas de risque sanitaire ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes. Un périmètre perméable suffisant autour de l'arbre est à respecter afin d'assurer sa pérennité et son développement (cf. annexe)

13.3.3 ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES ET CŒURS D'ÎLOTS

Dans ces espaces sont autorisés les aménagements destinés à améliorer ou à entretenir la qualité végétale du site avec possibilité de création de passage pour les circulations douces. Le cas échéant, les constructions annexes peuvent être admises à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site. Des mesures compensatoires restitutives pourront être exigées.

Quand les espaces paysagers incluent des clôtures, celles-ci doivent être protégées.

Dans le cas particulier du coteau de La Loire aucune construction ne devra porter atteinte à la protection de la VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle) du périmètre UNESCO.

13.3.4 CLÔTURES ET ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL DES CLÔTURES

Le long des clôtures anciennes en pierre, la diversité végétale et les essences locales doivent être particulièrement privilégiées.

13.4 PATRIMOINE ARBORE SUR DOMAINE PUBLIC ET DOMAINE PRIVE OUVERT AU PUBLIC

Préalablement à tous travaux d'aménagement ou de construction affectant le patrimoine arboré (allée d'arbres, alignement d'arbres, groupement d'arbres ou arbres isolés) sur domaine public et domaine privé ouvert au public, il devra être procédé à un relevé précis des plantations existantes.

Les arbres patrimoniaux ou d'avenir (jeunes arbres d'essences longévives en bon état sanitaire) devront être impérativement conservés et les mesures adaptées doivent être prises pour les préserver pendant les travaux.

En cas d'impossibilité avérée de conservation (danger pour la sécurité publique, état sanitaire de l'arbre, projet d'intérêt général ...), des mesures compensatoires devront être proposées pour accord préalable de l'autorité compétente.

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

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

TITRE IV 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.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

PARCS ET JARDINS ET ESPACE NATUREL PROTÉGÉ

La zone N correspond aux secteurs de la commune, qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend ainsi les sites participant à la cohérence de la trame naturelle et paysagère de la ville :

- la plaine de la Gloriette ;
- le lit de la Loire et du Cher ;
- le vallon de Sainte-Radegonde et la partie Nord-Est de la ville.

La zone N comprend 3 secteurs dans lesquels certaines occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de rester compatibles avec la qualité des milieux naturels et des paysages environnants.

- Le secteur Ng

Il est réservé aux constructions et installations liées à la gestion de l'aire des gens du voyage.

- Le secteur Nj

Il regroupe les grands espaces naturels à vocation récréative ou de loisirs (île Aucard, île Simon, parcs de sainte-Radegonde, de la Gloriette, Honoré de Balzac, ...), l'entrée de ville à l'Est du site de Marmoutier.

- Le secteur Np

Le secteur Np comprend une partie des sites à valeur patrimoniale des coteaux de la rive droite de la Loire et ceux de la rive gauche du Cher.

Il cumule les protections avec une grande partie des espaces répertoriés au titre des sites classés et inscrits. De même, il constitue le cœur du périmètre du val de Loire, patrimoine mondial de l'Unesco délimité sur la commune.

Dans l'ensemble du secteur Np, les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont strictement limitées.

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.

Dans les sites classés, aucune modification ne peut être apportée à l'état des lieux ou à leur aspect sauf autorisation spéciale du ministère de tutelle.

N-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'ensemble des constructions, installations et occupations du sol y sont interdites, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article N2.

De plus sont interdits :

- La démolition des bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sauf en cas de sinistre grave (incendie...).
- L'abattage des arbres remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sauf lorsque l'état sanitaire du sujet le justifie.

Dans la zone inondable, toutes les occupations ou utilisations du sol non compatibles avec le PPRI.

N-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**Dans la zone N**

Les extensions limitées des constructions existantes à usage d'habitation

La réhabilitation et la restauration des constructions existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif s'ils ne peuvent être implantés en d'autres lieux.

À condition d'être lié à la gestion des réseaux :

- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi

que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

- Les ouvrages de transport d'électricité, y compris les modifications et surélévations de ces ouvrages en raison d'exigences fonctionnelles ou techniques.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les logements des personnes dont la présence est nécessaire et liée à l'activité agricole et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation.

Les affouillements et les exhaussements indispensables à l'activité agricole.

Les constructions et installations nécessaires à des prolongements de l'activité agricole tels que : la transformation, le conditionnement, la vente à la ferme de produits de l'exploitation.

Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" tels que les postes de distribution électrique, les armoires techniques des concessionnaires et tous les équipements techniques liés au bon fonctionnement des réseaux, les ouvrages publics d'infrastructure (voies, ouvrages de franchissement, ...), les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les installations et équipements nécessaires à la lutte contre les aléas climatiques.

Les aménagements paysagers sous réserve de ne pas nuire à l'écoulement des eaux.

Les installations à usage de loisirs nautiques et de navigation (ex : ponton, ...).

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

Les annexes des constructions à usage d'habitation à condition d'être implantées à une distance maximum de 30 mètres du bâtiment à usage d'habitation existant.

Les piscines

Dans la zone inondable, les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions du PPRI dans les parties de terrains soumises aux risques d'inondation.

Dans le secteur Ng

Les remises aux normes des aires d'accueil des gens du voyage existantes et les bâtiments strictement nécessaires à leur fonctionnement, (sanitaires, local technique) sous réserve du respect des dispositions du PPRI.

Dans le secteur Nj

Sous réserve de respecter les dispositions du PPRI en vigueur sont autorisés :

- 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 ouvrages, travaux, constructions, exhaussement et affouillement de terrain liés au fonctionnement et au développement du tramway et à la réalisation de la 2ème ligne.

- Les constructions et installations liés ou nécessaires au fonctionnement des activités de sports et de loisirs (structures légères d'accueil d'activités commerciales associées aux loisirs et tourisme, aménagement des terrains de jardins familiaux et leurs équipements, constructions liées au golf et aux activités nautiques ...).
- Les abris pour animaux situés dans les parcs publics.
- Les extensions des constructions et installations existantes liés ou nécessaires au fonctionnement des activités de sports et de loisirs (notamment équipements sportifs et de loisirs, structures légères d'accueil d'activités commerciales associées aux loisirs et tourisme, terrains, jardins familiaux ...).
- Les aménagements divers, espaces verts, terrains de plein air de sports et de loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatif sur la préservation des champs d'expansion des crues.
- Les installations agricoles à usage pédagogique ou liées à l'agriculture de proximité.
- La restauration et la réhabilitation des bâtiments existants ayant une existence juridique.
- Les locaux communs liés au fonctionnement des jardins familiaux.

Dans le secteur Np

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité des personnes et des biens notamment au regard de leur situation vis-à-vis des risques de mouvements de terrains sont autorisés :

- Les extensions et les annexes des bâtiments existants.
- Les piscines.
- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" tels que les postes de distribution électrique, les armoires techniques des concessionnaires et tous les équipements techniques liés au bon fonctionnement des réseaux, les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les aménagements légers (voiries perméables en pierres et terre damées, clôtures bois et grillage à moutons, poteaux bois et fil de fer dans les rangées de vignes, etc...) et les plantations notamment viticoles visant une mise en valeur du site dans le respect de ses caractéristiques.

Dans la zone et les secteurs Np et Nj :

Concernant les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, repérés aux documents graphiques du PLU et inventoriés dans les annexes du PLU : la démolition des bâtiments identifiés est interdite du fait de leur grand intérêt architectural et historique ; toutefois la démolition des annexes et des extensions ne correspondant pas à l'architecture du bâtiment principal peut être autorisée lorsque leur état de vétusté ou la nécessité d'évolution du bâti le justifie et/ou lorsque le projet de remplacement s'intègre dans la séquence.

N-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

N-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

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 USÉES

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

Le constructeur ou l'aménageur veille à limiter par tout moyen l'imperméabilisation des sols sur la parcelle concernée par le projet et met en œuvre une gestion intégrée de l'eau. Pour mémoire, tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol sur l'unité foncière concernée par le projet. Les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études de perméabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité.

En cas d'une impossibilité technique justifiée de procéder totalement par infiltration, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel (fossé, espaces verts, ...). L'excédent d'eau pluviale n'ayant pu être ni infiltré ni rejeté au milieu naturel est soumis à des limitations avant rejet au réseau public d'assainissement eaux pluviales.

Les mesures de rétention inhérentes au rejet à débit limité, devront être conçues, de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, etc.) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. Le constructeur ou l'aménageur recherchera préférentiellement une gestion visible de l'eau pluviale permettant une bonne valorisation de l'eau dans la ville.

De même, en cas de surface insuffisante pour assurer la retenue d'un volume suffisant, un raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales sera envisagé. Le raccordement au caniveau sera privilégié au raccordement au réseau public (séparatif ou unitaire).

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 et respecter le règlement municipal en vigueur.

4.4 GESTION DES DÉCHETS

Conformément au règlement en vigueur de Tours Métropole Val de Loire, les constructions doivent prévoir des dispositions assurant le stockage des bacs permettant le tri sélectif des déchets sur le domaine privé.

N-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

N-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES 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, doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement.

Une implantation différente peut être autorisée dans le cas d'extension de constructions existantes implantées à moins de 5m de l'alignement.

Il n'est pas fixé de règle pour les piscines.

6.2 DISPOSITION PARTICULIÈRE

En application de l'article L. 111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A10 sauf exception mentionnée à l'article L 111-7 (cf. articles L. 111-6 et L 111-7 du Code de l'Urbanisme cité en annexe 5 du présent règlement).

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

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 en tout point de la construction envisagée, sans être inférieure à 3 mètres (cf. schéma n°5 en annexe 2.1).

Les constructions annexes d'une emprise au sol 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.

Il n'est pas fixé de règle pour les piscines.

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

Non réglementé

N-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol : 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.

Équipements publics :

Pour les équipements publics tels que les postes de distribution électrique, les armoires techniques des concessionnaires et tous les équipements techniques liés au bon fonctionnement des réseaux, les dispositions relatives à l'emprise au sol ne s'appliquent pas.

Dans l'ensemble de la zone inondable

L'emprise au sol des constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes doivent respecter les dispositions du PPRI en vigueur.

Dans la zone N stricte :

L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 40% de l'emprise au sol du bâtiment existant sans toutefois dépasser 100m².

La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 30 m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Ng :

Les constructions sont autorisées dans la limite de 100m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Nj :

Les abris de jardin isolés ou au sein de jardins familiaux sont autorisés dans la limite de 15m² d'emprise au sol.

Les locaux communs liés au fonctionnement des jardins familiaux sont autorisés dans la limite de 100m² d'emprise au sol.

Dans le secteur Np

Dans les sites classés

Non réglementée.

En dehors des sites classés

L'extension des constructions est limitée à 30% d'emprise au sol du bâtiment existant pour les habitations.

La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

N-ARTICLE 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.

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

10.1 DÉFINITION

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.

Lorsque le sol naturel est à un niveau inférieur à celui de la voirie, la hauteur des constructions élevées en bordure de voie est mesurée à partir du niveau de la voirie au droit de la construction située dans la bande de 15 m prise à compter de l'alignement. Au-delà de cette bande de 15 m, la hauteur sera mesurée à partir du sol naturel du terrain.

Elle est calculée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère du dernier étage y compris étage en retrait (cf. schémas n°1 en annexe 1.1).

Au-dessus de la hauteur maximale fixée aux documents graphiques du plan des hauteurs, il pourra être aménagé, à partir de l'égout de toiture, un comble inscrit dans un gabarit à 45° (excepté les saillies ponctuelles). Ce comble ne doit comporter qu'un niveau aménageable (cf. schémas n°2 en annexe 1.1).

Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions est mesurée à l'axe des façades. Dans le cas où le bâtiment présente une longueur et/ou largeur supérieures à 10 mètres, il sera partagé en section maximale de 10 mètres et la hauteur sera mesurée à partir à l'axe de chaque section (cf. schéma n°9 et modalités de calcul en annexe 3.1).

10.2 HAUTEURS MAXIMALES**Dans la zone N stricte :**

Pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les hauteurs maximales peuvent être dépassées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

La hauteur des annexes est limitée à 2,50 m maximum.

Pour les autres constructions, les hauteurs maximales sont reportées sur les documents graphiques du PLU.

Dans le secteur Ng :

La hauteur des constructions est limitée à 4 m maximum.

Dans le secteur Nj :

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions et installations liées ou nécessaires au fonctionnement des activités de sports et de loisirs ainsi que leurs extensions, la hauteur n'est pas fixée.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 m maximum.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 5 m.

Dans le secteur Np :

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

10.3 HAUTEURS RELATIVES

Les hauteurs relatives ne peuvent excéder les hauteurs maximales reportées sur les documents graphiques du PLU (plan des hauteurs).

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 inférieure ou au maximum égale à la distance (L) comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq L$) (cf. schéma n° 10 en annexe 3.2).

Lorsque les constructions nouvelles comportent l'édification de plusieurs volumes de hauteur différente, chacun de ces volumes est régi par les dispositions spécifiques qui leur sont applicables au regard de la hauteur de chacun.

N-ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1.1 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 l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux thermiques et photovoltaïques...) seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.

11.1.2 CONSTRUCTIONS ET DÉVELOPPEMENT 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. De même la mise en œuvre de matériaux d'isolation extérieure ou de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur les constructions existantes doit être particulièrement étudiée afin de ne pas dénaturer le bâti existant et d'assurer l'intégration du projet dans l'environnement. Dans cette perspective, les dispositifs (panneaux thermiques et photovoltaïques...) seront intégrés aux éléments architecturaux des constructions.

11.1.3 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.

11.1.4 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 soin.

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

11.1.5 CLÔTURES

Les clôtures existantes de bonne facture (murs en pierre, grilles...) 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.

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.

11.2 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

11.2.1 PÉRIMÈTRE INSCRIT AU PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre doivent respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien et ne pas porter atteinte à la VUE (valeur universelle exceptionnelle) du site UNESCO.

Les projets de nature à modifier considérablement le paysage existant devront faire l'objet d'une étude patrimoniale et paysagère complémentaire pour justifier de leur intégration dans l'environnement et de leur prise en compte des caractéristiques du site UNESCO.

11.2.2 ÉLÉMENTS OU SÉQUENCES BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments bâtis, faisant l'objet de protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques. Chaque élément protégé est identifié selon son type architectural (traduit sur le plan des dispositions particulières du PLU par une lettre devant chaque entité) qui permet de renvoyer à une réglementation spécifique en complément de la réglementation générale émise dans le présent article. Cette réglementation spécifique se présente sous forme de fiches typologiques annexées au présent règlement.

Sont recensées deux catégories d'éléments protégés :

Les éléments bâtis ponctuels

Ils sont repérés par une étoile rouge sur le plan des dispositions particulières du PLU. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction ;
- la composition des façades (percements, décors, proportions, hiérarchie ...);
- la toiture, la couverture et les ouvertures singulières en toiture (lucarne, verrière)
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, ...) ;
- le second œuvre d'origine (menuiserie, ferronnerie, boiserie ...).

Sont exclues de la protection : les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de la construction principale, les parties dont la dénaturation remet en question l'authenticité de la construction pour peu qu'il s'agisse de parties mineures (volume en appendice, partie de façade...).

Les ensembles bâtis

Ils sont repérés par un aplat rouge sur le plan des dispositions particulières du PLU. La protection au titre de l'article L.151-19 concerne les éléments suivants :

- la volumétrie de la construction et leur rapport les uns aux autres;
- la composition des façades (perçements, décors, proportions, hiérarchie ...);
- les décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, lucarne ...);
- le second œuvre d'origine (menuiseries, ferronnerie, boiserie ...);
- la correspondance des décors et matériaux de façade (modénature, cheminée, perron, corniche, etc.) entre les différents volumes;
- la hiérarchie des décors et des matériaux entre volume principal et dépendances.

Sont exclues de la protection : les éventuelles adjonctions de volumes plus tardives à l'ensemble bâti et qui ne reprendraient pas les caractéristiques architecturales de celui-ci (notamment la composition de façade, les matériaux) : cas des appentis en matériaux peu nobles (tôle, parpaing...), les vérandas contemporaines, les extensions récentes.

D'une manière générale, les interventions sur le bâtiment identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne doivent pas dénaturer l'appartenance typologique de l'immeuble et ses principales caractéristiques architecturales. Une attention particulière doit être apportée lors de toute intervention sur le bâtiment : extension, surélévation, ravalement de façade, ...

11.2.2.1 Modifications de façade

La modification de façade des éléments bâtis protégés au titre du L. 151-19 est autorisée dans la mesure où elle respecte les objectifs suivants :

- préserver les caractéristiques de composition, de forme d'ouverture et de traitement de décor des éléments de la façade;
- conserver les éléments de décor singuliers de la façade et notamment les matériaux d'origine (pierre, brique, céramique, faïence, bois, etc.);
- ne pas porter atteinte à l'allure générale de la construction et notamment aux rapports entre les pleins et les vides;
- conserver la hiérarchie des façades : on devra ainsi traiter différemment les façades principales, les mieux composées et les mieux traitées, des façades secondaires.

L'ajout ou la modification d'ouvertures est possible, dans la mesure où celles-ci reprennent les proportions des baies déjà existantes sur la façade et dans les conditions énoncées ci-dessus.

11.2.2.2 Restauration

Les éléments bâtis protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme doivent être restaurés avec soin, en respectant les dispositions d'origine (ou supposées d'origine) et en utilisant des techniques traditionnelles de restauration compatibles avec le bâti ancien. Sont ainsi autorisés tous les matériaux employés dans la construction d'origine ainsi que des matériaux plus contemporains dans la mesure où ils présentent un aspect et une teinte similaires aux matériaux d'origine et où ils ne sont pas de nature à porter atteinte aux matériaux anciens par leur caractère hydrofuge notamment.

Tous les éléments suivants doivent être conservés et restaurés :

- les décors des façades (modénatures, bandeaux, soubassements, corniches, sculptures,...);
- les lucarnes anciennes, les cheminées, les perrons et emmarchements en pierre;
- les éléments de ferronnerie, les balcons, les garde-corps (métalliques ou maçonnés),...;
- les menuiseries d'origine (portes, fenêtres, portails et portillons,...);

- les dessins d'appareillage en façade et notamment les chaînes d'angle et les encadrements des baies.

En cas d'impossibilité de conservation en raison d'une dégradation trop importante, l'élément remplacé doit être de facture identique (en aspect, teinte et matière) à l'élément déposé.

11.2.2.3 Extensions, surélévations

Les extensions des éléments protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme sont possibles dans la mesure où elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles ne portent pas atteinte à l'intégrité esthétique de l'élément protégé et notamment : à la hiérarchie des volumes, à la composition de la façade, au traitement des espaces extérieurs (cours et jardins) qui participent de la qualité de l'édifice ;
- sur les *éléments bâtis ponctuels*, elles doivent être situées sur une façade arrière, contre un pignon aveugle ou en retour d'équerre sur une partie de la façade dans le cas d'une construction implantée en retrait ;
- sur les *ensembles bâtis*, elles sont implantées de manière à poursuivre l'organisation bâtie caractéristique de l'ensemble (continuer une symétrie, fermer une cour, etc.) ;
- dans tous les cas, le volume en extension doit être réalisé avec soin, présenter des matériaux similaires avec ceux de la façade contre laquelle il s'implante et ne pas porter atteinte à un élément de décor intéressant de la façade (modénature ou motif).

La surélévation d'un élément bâti protégé au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme est interdite. Toutefois des exceptions peuvent être admises dans les cas de figure suivants :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie du bâtiment et vise à poursuivre une composition existante, notamment en façade arrière, sur une partie en appendice ou sur un volume plus bas que l'on souhaite aligner avec une toiture plus haute ;
- sur les *ensembles bâtis* lorsque la surélévation ne concerne qu'une partie d'un bâtiment et vise à rehausser un volume plus bas ;
- dans tous les cas, la surélévation d'un bâtiment protégé doit reprendre le matériau de façade (en aspect et en teinte) du volume surélevé, et présenter des similitudes de décor, de modénature et de composition de façade avec le reste des façades des volumes existants. On cherchera ainsi à traiter des étages en attique (étage bas construit au-dessus de la corniche) et à poursuivre les travées des étages inférieurs.

11.2.2.4 Démolitions

La démolition totale ou partielle des éléments protégés au titre du L. 151-19 du code de l'urbanisme dans le PLU de Tours est strictement interdite.

Des démolitions ponctuelles peuvent cependant être admises dans les conditions suivantes :

- sur les *éléments bâtis ponctuels* est autorisée la démolition d'ajouts postérieurs à l'époque de construction de l'édifice sous réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intégrité de la construction, et notamment à la cohérence stylistique du bâtiment ;
- sur les *ensembles bâtis* est autorisée la démolition d'éléments visant à améliorer la relation entre les différents volumes, et notamment la distribution, uniquement s'il s'agit d'éléments ponctuels et sous

réserve qu'elle ne porte pas atteinte à l'intégrité de l'ensemble des constructions, et notamment à la cohérence stylistique des bâtiments ;

- dans tous les cas, des démolitions très partielles d'éléments d'accompagnement de l'architecture peuvent être autorisées pour améliorer l'accessibilité de l'immeuble protégé ou le respect des normes de sécurité en matière d'incendie notamment. Ces démolitions ne doivent pas altérer l'intégrité et l'authenticité du volume protégé et doivent être accompagnées, le cas échéant, de dispositifs visant à remplacer, dans une esthétique équivalente, l'élément disparu.

En cas de sinistre imprévisible (incendie, inondation) ayant eu pour conséquence d'altérer considérablement et de manière irréversible l'état sanitaire de la construction, une démolition est possible pour une reconstruction à l'identique, au moins en aspect, de la construction d'origine.

11.2.3 CLÔTURES ET ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le long des clôtures anciennes en pierre, la diversité végétale et les essences locales doivent être particulièrement privilégiées.

N-ARTICLE 12 : 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.

Une attention particulière doit être apportée au stationnement cyclable particulièrement dans les sites recevant du public (supports et localisation adaptés et sécurisés, ...).

N-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité en limitant l'imperméabilisation des sols.

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Dans le cadre du développement durable, le choix d'essences intégrant des essences locales est à privilégier. Les essences invasives sont prosrites et celles présentant un fort pouvoir allergisant doivent être évitées au maximum (cf. liste indicative en annexe au présent règlement).

Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou le cas échéant restituées. Lorsqu'elles sont situées sur la même unité foncière qu'un élément bâti protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, une attention particulière doit être accordée aux essences et compositions paysagères participant de la qualité patrimoniale du bâti protégé. Elles devront alors être maintenues et éventuellement remplacées dans des caractéristiques équivalentes n'affectant pas la valeur patrimoniale de l'élément protégé.

Dans la zone inondable les plantations (arbres, haies ...) doivent tenir compte des dispositions prévues par le PPRI

13.2. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les " espaces boisés classés à conserver et les espaces boisés à créer " apparaissent dans le document graphique.

Les bois ou parcs intéressés par cette servitude sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et suivant 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. ÉLÉMENTS PAYSAGERS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

13.3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Chaque élément végétal remarquable (arbre isolé, groupement d'arbres, alignement d'arbres, espace paysager, cœur d'îlot, accompagnement végétal des clôtures) est identifié aux documents graphiques et inventorié dans les annexes du règlement.

Quelle que soit leur grandeur ou leur situation, ces éléments sont constitutifs du paysage et participent à la biodiversité et à la trame verte de la ville. Leur maintien et éventuellement leur réhabilitation/restitution doivent être recherchés.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

13.3.2 ARBRE ISOLÉ REMARQUABLE, GROUPEMENT D'ARBRES ET ARBRES D'ALIGNEMENT REMARQUABLES

L'abattage d'un arbre remarquable est interdit sauf en cas de risque sanitaire ou pour assurer la sécurité des biens et des personnes. Un périmètre perméable suffisant autour de l'arbre est à respecter afin d'assurer sa pérennité et son développement (cf. annexe).

13.3.3 ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES ET CŒURS D'ÎLOTS

Dans ces espaces sont autorisés les aménagements destinés à améliorer ou à entretenir la qualité végétale du site avec possibilité de création de passage pour les circulations douces. Le cas échéant, les constructions annexes peuvent être admises à condition de ne pas porter atteinte à la cohérence et à la lecture du site. Des mesures compensatoires restitutives pourront être exigées.

Quand les espaces paysagers incluent des clôtures, celles-ci doivent être protégées.

Dans le cas particulier du coteau de La Loire aucune construction ne devra porter atteinte à la protection de la VUE (valeur Universelle Exceptionnelle) du périmètre UNESCO.

13.3.4 CLÔTURES ET ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL DES CLÔTURES

Le long des clôtures anciennes en pierre, la diversité végétale et les essences locales doivent être particulièrement privilégiées.

13.4 PATRIMOINE ARBORE SUR DOMAINE PUBLIC ET DOMAINE PRIVE OUVERT AU PUBLIC

Préalablement à tous travaux d'aménagement ou de construction affectant le patrimoine arboré (allée d'arbres, alignement d'arbres, groupement d'arbres ou arbres isolés) sur domaine public et domaine privé ouvert au public, il devra être procédé à un relevé précis des plantations existantes.

Les arbres patrimoniaux ou d'avenir (jeunes arbres d'essences longévives en bon état sanitaire) devront être impérativement conservés et les mesures adaptées doivent être prises pour les préserver pendant les travaux.

En cas d'impossibilité avérée de conservation (danger pour la sécurité publique, état sanitaire de l'arbre, projet d'intérêt général ...), des mesures compensatoires devront être proposées pour accord préalable de l'autorité compétente.

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

Sans objet (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014 art 157).

ANNEXES

ANNEXE 1 – DÉFINITIONS ET MODALITÉS DE CALCUL

La présente annexe a pour objet d'apporter une définition à certains termes utilisés dans le règlement ou d'explicitier des modalités de calcul afin de préciser l'application de différentes règles.

1.1 - Définitions :

Exhaussement : Action d'élévation volontaire du sol naturel.

Affouillement : Action de creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Terrain : Unité foncière constituée d'une ou plusieurs parcelles contigües et d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

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 ...) 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 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, dans laquelle 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.

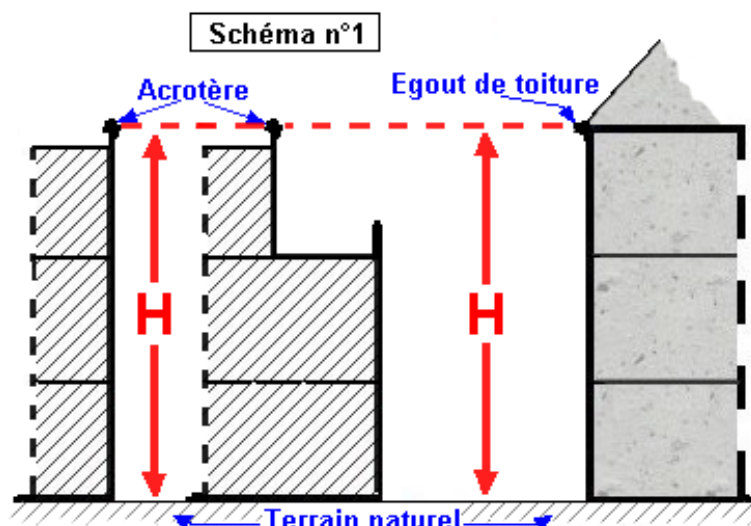
Extension : est considérée comme extension toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction principale existante sur le terrain.

Surélévation : est considérée comme surélévation toute augmentation de la hauteur de la construction dans la limite de son emprise en vue de l'ajout d'un niveau complet ou partiel ou de l'augmentation de la surface de plancher d'un niveau existant.

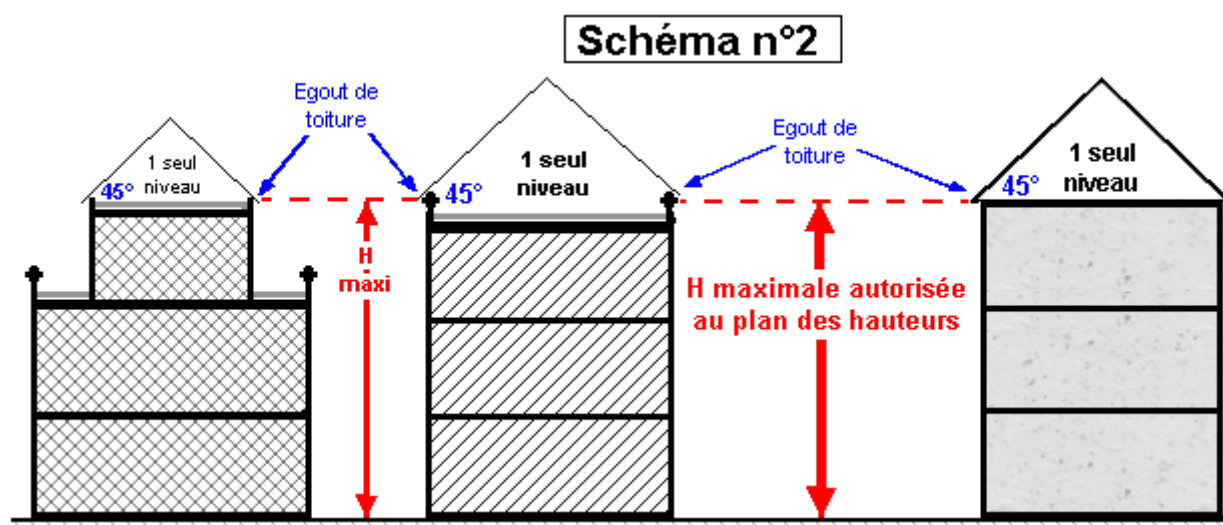
Construction annexe : construction indépendante (non accolée du bâtiment principal) présentant un caractère accessoire au regard de l'usage de celui-ci tels que les abris de jardins, les remises, les locaux deux roues, ...

Calcul de la Hauteur (H) : 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.



Hauteur maximale : correspond à la hauteur exprimée en mètres et repérée sur les plans des hauteurs constitués par les documents graphiques annexés au dossier du PLU.



Hauteur relative : correspond à la hauteur calculée proportionnellement à la largeur de la voie selon la règle de prospect suivante : la hauteur (**H**) du bâtiment doit être inférieure ou au maximum égale à la distance (**L**) comptée horizontalement en tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé ($H \leq L$)

Saillies ponctuelles : correspondent aux éléments architecturaux réalisés en saillie par rapport aux façades et aux toitures tels que : balcons non filants, garde-corps, oriel, marquises, auvents, bandeaux, corniches, débords de toiture, cheminées, lucarnes, ...

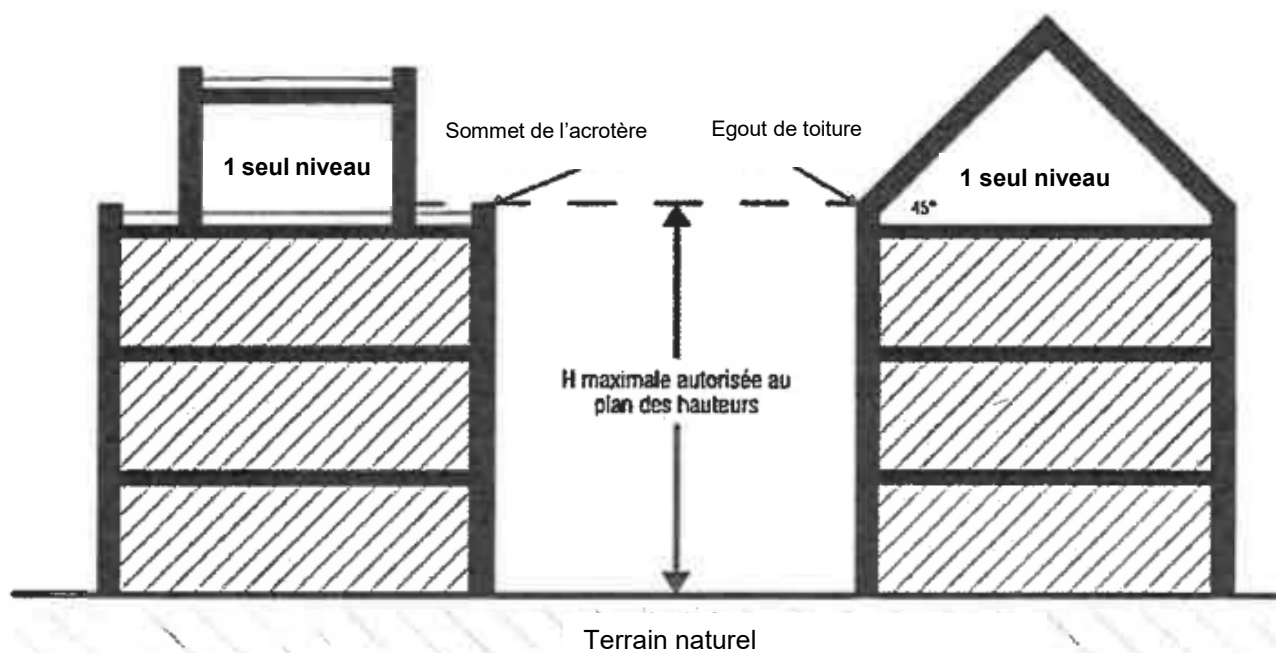
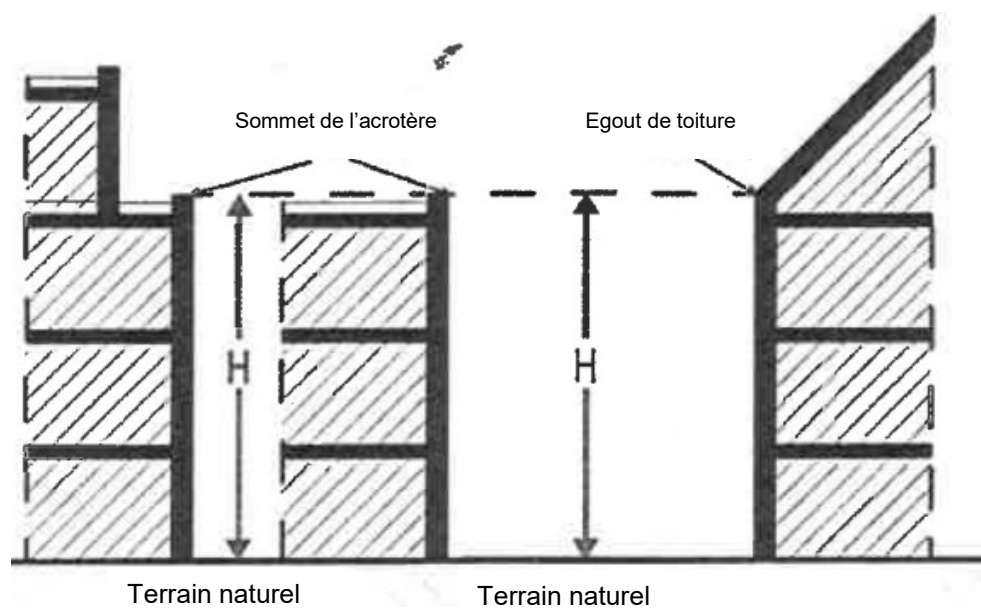
Les saillies ponctuelles construites en surplomb sur le domaine public doivent se conformer aux dispositions prévues à cet effet par le règlement de voirie de la Ville de TOURS ou de la Métropole.

Equipements techniques : (cités à l'article UX7, UX10.2 et UX10.3) correspondent aux :

- dispositifs anti-bruit, aux dispositifs de traitement et gestion de l'air (centrales de traitement, laveurs, extracteurs...),
- dispositifs de récupération, stockage et production d'énergie (panneaux solaires, groupes électrogènes, récupérateurs de chaleur, échangeurs...),
- tours de refroidissement, chaufferies et pompes à chaleur, dispositifs liés à l'incinération des déchets (dont les incinérateurs solvants), tuyauteries et conduits de cheminée,
- machineries d'ascenseurs, édicules d'accès, montes charges,
- armoires liées aux relais d'installation, d'émission ou de diffusion,
- antennes et paratonnerre,
- racks,
- systèmes de désenfumage et divers dispositifs de sécurité,
- divers éléments d'architecture régulant l'exposition aux aléas météorologiques (ventelles, brises soleil...),
-

Schéma n°2bis

Terrain naturel



Emprise au sol : l'emprise au sol est la projection verticale de chaque niveau 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 comptabilisés dans l'emprise au sol du bâtiment.

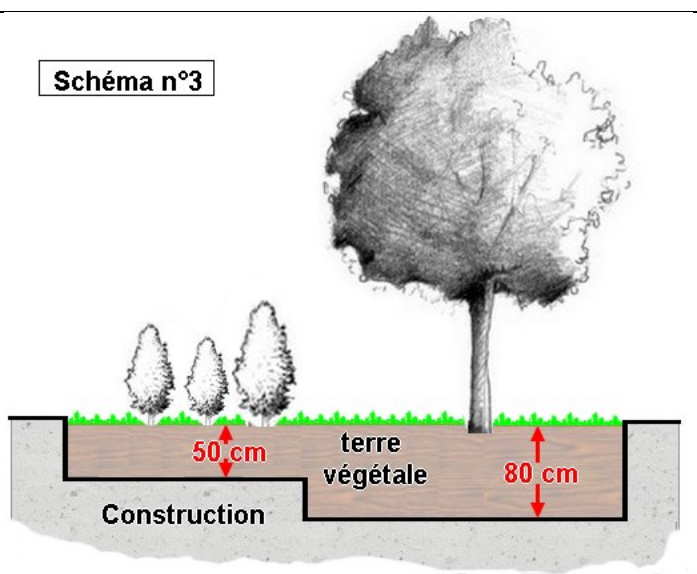
Aire de dégagement : ensemble des surfaces utilisées et aménagées pour l'accès, la circulation et la manœuvre des véhicules motorisés.

Strate basse : les engazonnements et plantes tapissantes

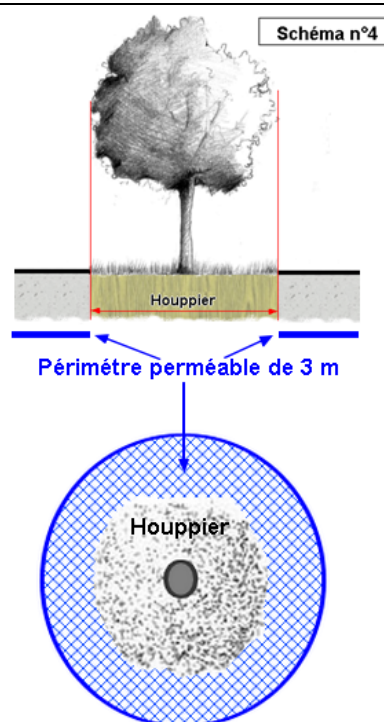
Strate moyenne : les fleurissements, fétuques, arbustes.

Sujet ou arbre de moyen ou grand développement : arbre pouvant, sur le site et à l'âge adulte, atteindre une hauteur d'au moins 8 mètres

Dalles au niveau du premier étage : afin de pouvoir être paysagées, les dalles devront prévoir une épaisseur minimale de terre végétale à raison d'un minimum de 50 cm pour permettre le développement des arbustes et d'un minimum de 80 cm pour celui des arbres.



Périmètre perméable : afin d'assurer la pérennité et le développement des arbres isolés remarquables, des groupements d'arbres et des arbres d'alignement remarquables, le périmètre perméable minimal doit correspondre à l'emprise suffisante autour de l'arbre (+3 mètres de part et d'autre du houppier) afin d'assurer sa pérennité et son développement



1.2 - Modalités 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.

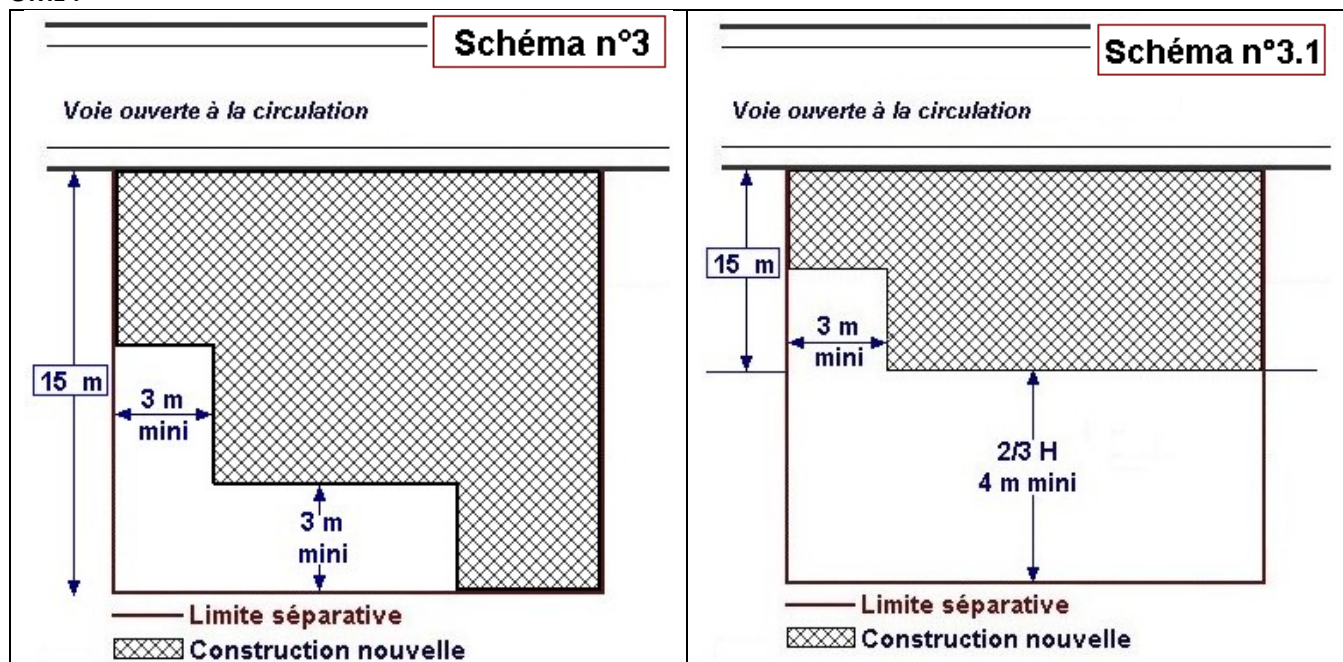
Emplacement de stationnement : espace destiné au stationnement des automobiles et à titre indicatif de dimensions minimales de 5 m par 2,30 m.

Règle d'arrondi sur le nombre de stationnement : lorsque le résultat obtenu par l'application des normes relatives aux véhicules et aux deux roues indiquées à l'article 12 comporte des décimales, il sera arrondi au nombre inférieur (exemple pour une surface de plancher à usage de bureaux de 537 m² et une norme de 1 place pour 80 m² le nombre de stationnement à fournir est de 6,71 arrondi à 6).

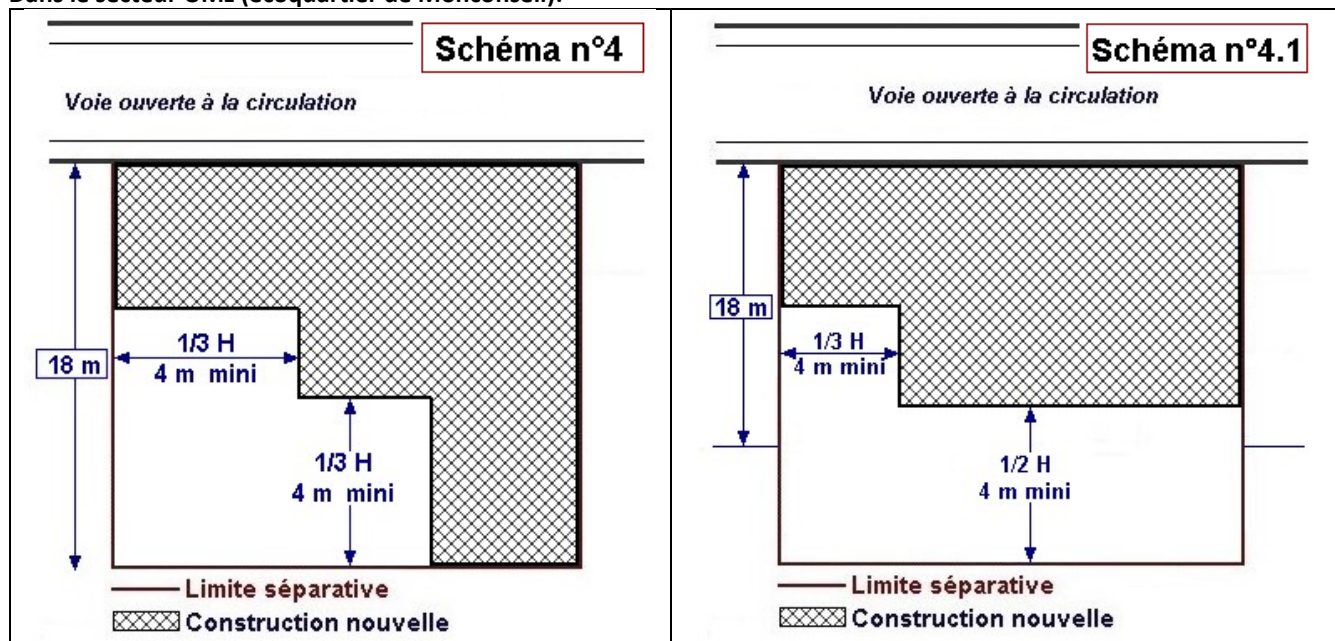
ANNEXE 2 - MODALITÉS DE CALCUL DES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DÉFINIES À L'ARTICLE 7

2.1 - Dans une bande de 15 m prise à compter de l'alignement des voies, des emprises publiques ou de toute limite s'y substituant :

Dans les secteurs : UA, UCa, UCb, UCd et UM sauf sud des boulevards Churchill et Wagner et secteurs UMz :



Dans le secteur UMz (écoquartier de Monconseil):



Dans les secteurs :

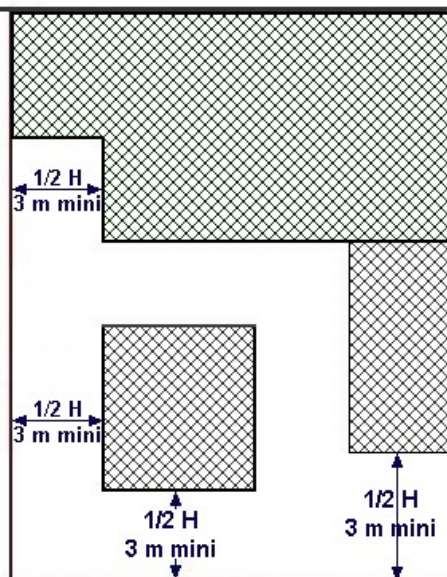
UMs site des Hauts de Sainte Radegonde,
UMz des 2 Lions,

Dans les zones :

UM (au Sud des boulevards Churchill et Wagner),
UX,
AUs,
A
N

Schéma n°5

Voie ouverte à la circulation

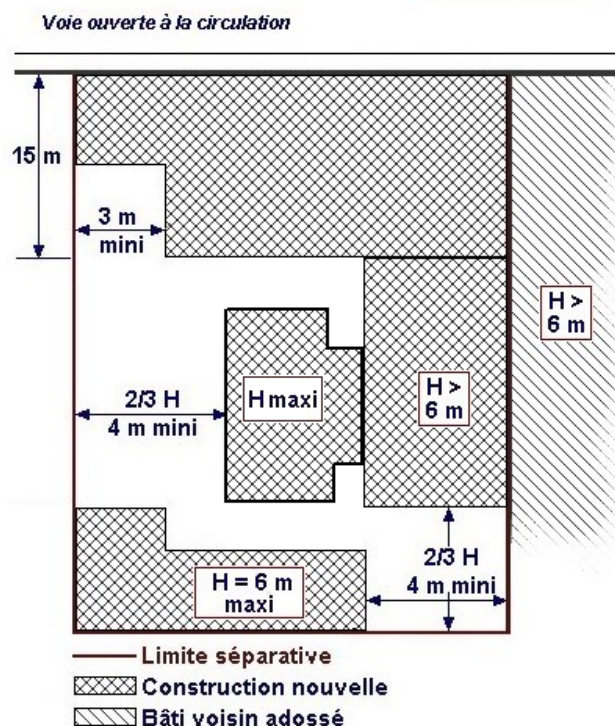


— Limite séparative
 [hachuré] Construction nouvelle

2.2 - Au-delà d'une bande de 15 m prise à compter de l'alignement :

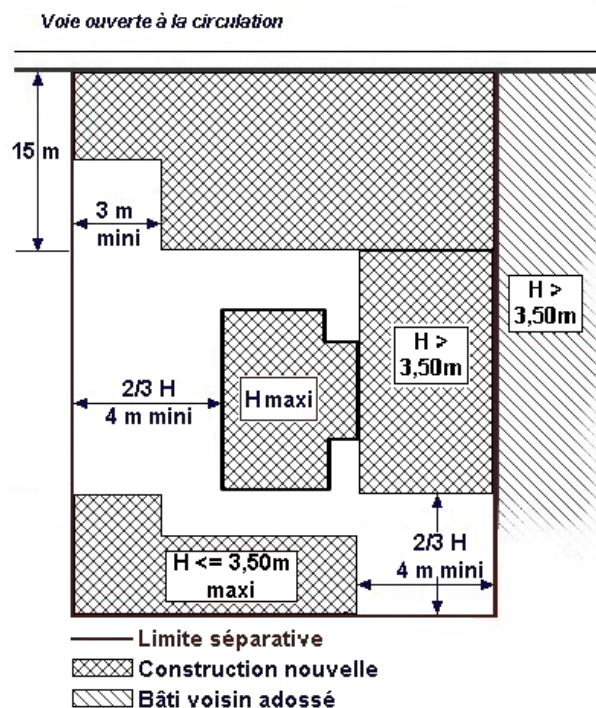
Dans les secteurs : UCa, UCb, UCd
 Dans la zone UM située entre la Loire et les
 boulevards Churchill et Wagner

Schéma n°6



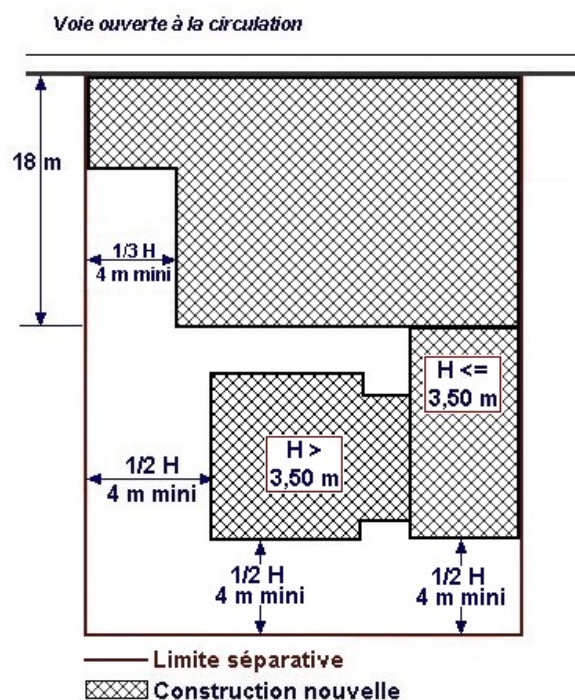
Dans les zones UA et UM située au Nord de la Loire
 Dans les secteurs UMr:

Schéma n°7



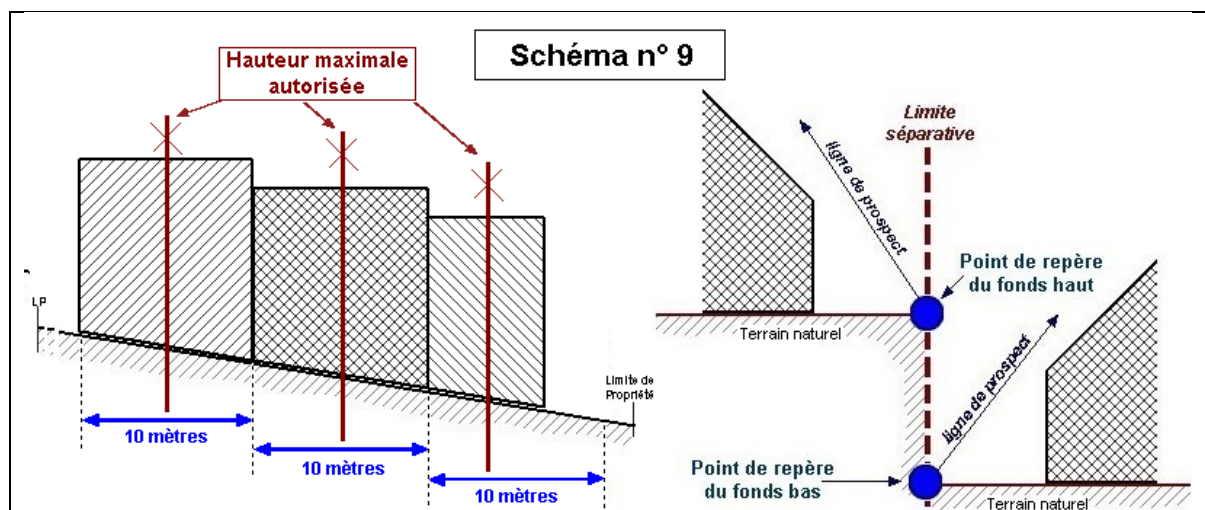
2.3 - Au delà d'une bande de 18 m prise à compter de l'alignement ::

Schéma n°8



ANNEXE 3 - DÉFINITIONS ET MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES DE HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

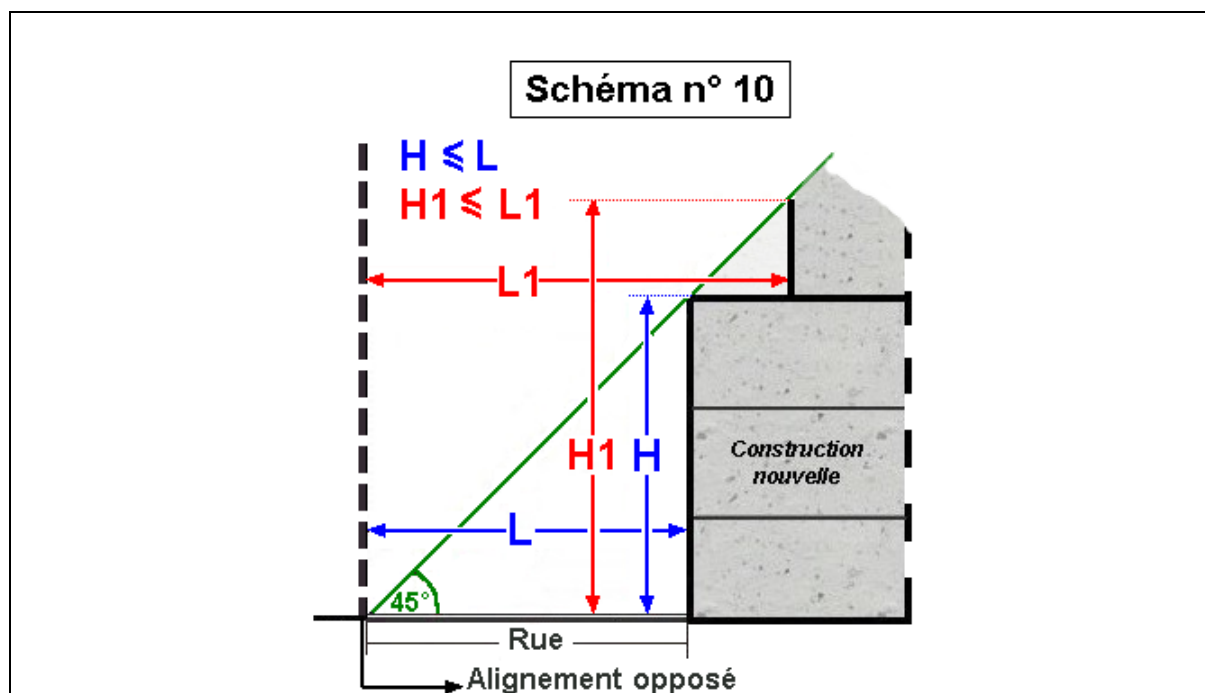
3.1 – Définitions :



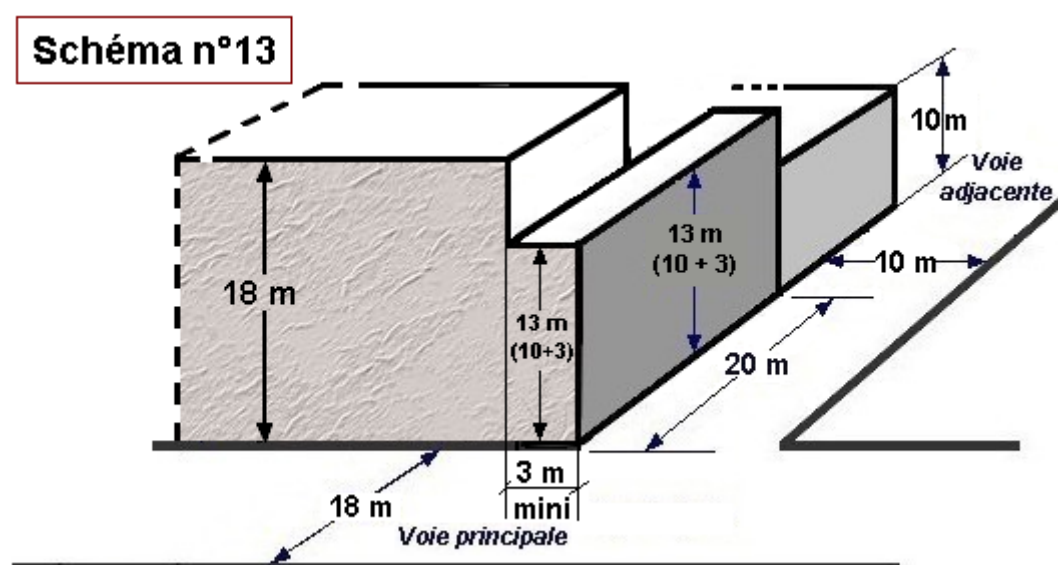
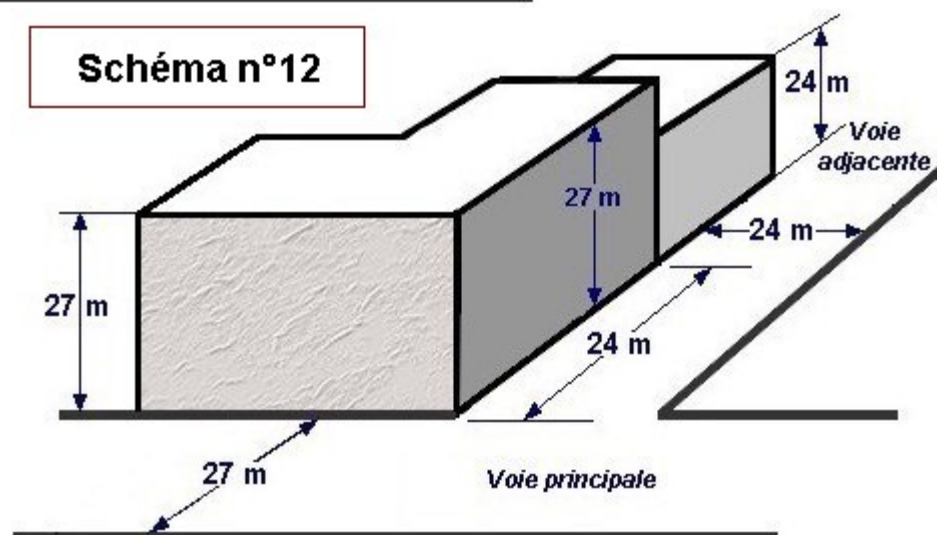
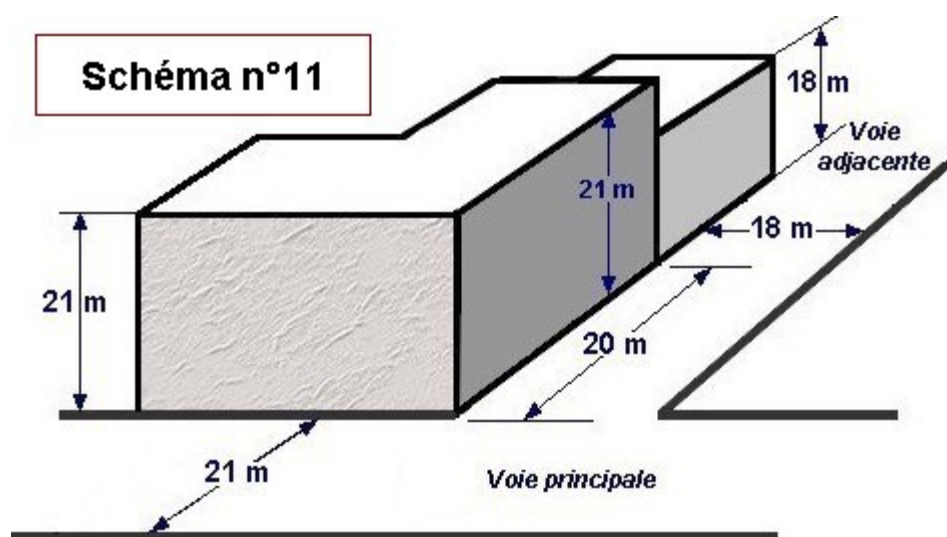
Calcul de la hauteur des constructions sur un terrain en pente : la hauteur est calculée à l'axe vertical pris au point médian de la façade. Pour les bâtiments de longueur supérieure à 10 mètres : cette longueur est subdivisée en sections maximales de 10 mètres et la hauteur est calculée à l'axe de chaque section.

Exemple pour une façade d'une longueur de 24 mètres : le concepteur du projet être pourra la découper en 2 sections chacune de 10 m et une de 4 m ou 3 sections de 8 m ou encore 4 sections de 6 m, ...

3.2 - Hauteurs relatives :



3.3 - Hauteurs des retours de constructions sur voie adjacente :



ANNEXE 4 – LISTE INDICATIVE DES ESSENCES VÉGÉTALES

Les aménagements doivent intégrer des essences indigènes dans les plantations afin de servir de support à la biodiversité et de définir une trame paysagère porteuse de l'identité de la Touraine.

Il est fortement conseillé de diversifier les essences au sein des aménagements afin d'éviter les impacts des problèmes sanitaires et climatiques, et pour diversifier les habitats pour la faune sauvage.

Les haies monospécifiques (constituées avec une seule espèce) ne doivent pas être plantées avec des conifères de la famille des Cupressacées (*Chamaecyparis*, *Cupressocyparis*, *Cupressus*, *Thuja*), qui s'intègrent très mal dans le paysage.

Il est fortement recommandé d'éviter de planter les essences officiellement considérées comme invasives, en particulier à proximité d'espaces naturels. La liste ci-dessous est indicative :

- *Acer negundo* (érable negundo)
- *Ailanthus altissima* (ailante)
- *Buddleja davidii* (arbuste aux papillons)
- *Cotoneaster horizontalis* (cotoneaster horizontal)
- *Prunus laurocerasus* (laurier palme)
- *Prunus serotina* (cerisier tardif)
- *Rhododendron ponticum* (rhododendron pontique)
- *Robinia pseudocacia* (robinier faux-acacia)
- *Spiraea douglasii* (spirée de Douglas)

A – Arbres

Nom scientifique	Nom commun	Indigènes
<i>Abies sp.</i>	Sapin	
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	Indigène
<i>Acer sp.</i> (sauf <i>Acer negundo</i> , considéré comme invasif)	Erable	
<i>Aesculus sp.</i>	Marronnier	
<i>Albizia julibrissin</i>	Arbre à soies	
<i>Alnus sp.</i>	Aulne	
<i>Betula sp.</i>	Bouleau	
<i>Calocedrus decurrens</i>	Calocèdre	
<i>Carya sp.</i>	Caryer	
<i>Catalpa sp.</i>	Catalpa	
<i>Cedrus sp.</i>	Cèdre	
<i>Celtis sp.</i>	Micocoulier	
<i>Cercis siliquastrum</i>	Gainier	
<i>Cladastris lutea</i>	Virgilier	
<i>Corylus colurna</i>	Noisetier de Byzance	
<i>Cryptomeria sp.</i>	Cryptomeria	
<i>Euodia sp.</i>	Arbre à miel	
<i>Fraxinus sp.</i>	Frêne	
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo	

Nom scientifique	Nom commun	Indigènes
<i>Gleditsia sp.</i>	Févier	
<i>Gymnocladus dioicus</i>	Chicot	
<i>Juglans sp.</i>	Noyer	
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Savonnier	
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Copalme	
<i>Liriodendron sp.</i>	Tulipier	
<i>Magnolia sp.</i>	Magnolia	
<i>Malus sp.</i>	Pommier	
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage	Indigène
<i>Melia azedarac</i>	Mélia	
<i>Metasequoia glyptostroboides</i>	Métaséquoia	
<i>Morus sp.</i>	Mûrier	
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Charme houblon	
<i>Parrotia persica</i>	Arbre de fer	
<i>Paulownia sp.</i>	Paulownia	
<i>Picea sp.</i>	Epicéa	
<i>Pinus spp</i>	Pins diverses espèces	
<i>Platanus sp.</i>	Platane	
<i>Populus sp.</i>	Peuplier	
<i>Prunus avium</i>	Merisier	Indigène
<i>Prunus padus</i>	Cerisier à grappe	Indigène
<i>Prunus sp.</i> (sauf <i>Prunus serotina</i> , considéré comme invasif)	Ceriser	
<i>Pseudotsuga douglasii</i>	Douglas	
<i>Ptelea trifoliata</i>	Faux orme	
<i>Pterocarya sp.</i>	Ptérocaryer	
<i>Pyrus cordata</i>	Poirier commun	Indigène
<i>Pyrus sp.</i>	Poirier	
<i>Quercus cerris</i>	Chêne de Bourgogne	
<i>Quercus ilex</i>	Chêne vert	
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile	
<i>Quercus sp.</i>	Chêne	
<i>Salix sp.</i>	Saule	
<i>Sequoia sempervirens</i>	Séquoia toujours vert	
<i>Sequoiadendron giganteum</i>	Séquoia géant	
<i>Sophora sp.</i>	Sophora	
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier	Indigène
<i>Sorbus sp.</i>	Sorbier, alisier	
<i>Sorbus torminalis</i>	Alisier torminal	Indigène
<i>Taxodium distichum</i>	Cyprès chauve	
<i>Taxus baccata</i>	If	
<i>Tilia sp.</i>	Tilleul	
<i>Toona sinensis</i>	Cédrela	

B – Arbustes

Nom scientifique	Nom commun	Indigènes
<i>Abelia sp.</i>	Abelia	
<i>Amelanchier sp.</i>	Amelanchier	
<i>Arbutus sp.</i>	Arbousier	
<i>Aronia sp.</i>	Aronia	
<i>Aucuba sp.</i>	Aucuba	
<i>Berberis sp.</i>	Berberis	
<i>Buddleja sp.</i> (sauf <i>Buddleja davidii</i> , considéré comme invasif)	Buddleia	
<i>Callicarpa bodierini</i>	Callicarpa	
<i>Calycanthus floridus</i>	Calycanthus (arbre aux anémones)	
<i>Caragana arborescens</i>	Caragana en arbre	
<i>Caryopteris clandonensis</i>	Caryoptéris, barbe bleue	
<i>Ceanothus sp.</i>	Céanothe	
<i>Cephalanthus sp.</i>	Céphalanthe	
<i>Ceratostigma plumbaginoides</i>	faux plumbago	
<i>Chaenomeles sp.</i>	Cognassier du Japon	
<i>Chimonanthus praecox</i>	Chimonanthe précoce	
<i>Chionanthus virginicus</i>	Chionanthe de Virginie	
<i>Choisya sp.</i>	Oranger du Mexique	
<i>Clerodendrum sp.</i>	Clérodendron	
<i>Clethra sp.</i>	Clèthre	
<i>Colutea arborescens</i>	Baguenaudier	
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Indigène
<i>Cornus sp.</i>	Cornouiller	
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier commun	Indigène
<i>Cotinus sp.</i>	Arbre à perruque	
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine épineuse	Indigène
<i>Crataegus sp.</i>	Aubépine	
<i>Cytisus sp.</i>	Genêt	
<i>Danae</i>	Laurier d'Alexandrie	
<i>Decaisnea fargesii</i>	Arbre aux haricots bleus	
<i>Deutzia sp.</i>	Deutzia	
<i>Diospyros sp.</i>	Plaqueminiér	
<i>Eleagnus angustifolia</i>	Olivier de bohème	
<i>Eleagnus x ebbengei</i>	Chalef (feuilles persistantes)	
<i>Eriobotrya japonica</i>	Néflier du Japon	
<i>Escallonia sp.</i>	Escallonia	
<i>Evonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe	Indigène
<i>Evonymus sp.</i>	Fusain	
<i>Exochorda sp.</i>	Exochorda	
<i>Forsythia sp.</i>	Forsythia	
<i>Fremontodendron</i>	Fremontodendron	
<i>Hamamelis sp.</i>	Hamamelis	

Nom scientifique	Nom commun	Indigènes
<i>Heptacodium miconioides</i>	Heptacodium	
<i>Hibiscus syriacus</i>	Hibiscus, althéa	
<i>Hippophae sp.</i>	Argousier	
<i>Hydrangea sp.</i>	Hydrangea	
<i>Hypericum sp.</i>	Millepertuis	
<i>Ilex sp.</i>	Houx	
<i>Indigofera sp.</i>	Indigotier	
<i>Itea sp.</i>	Itéa	
<i>Kalmia sp.</i>	Kalmia	
<i>Kerria japonica</i>	Corête	
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	Kolkwitzia	
<i>Laburnum sp.</i>	Cytise	
<i>Lagerstroemia sp.</i>	Lilas des Indes	
<i>Laurus nobilis</i>	Laurier sauce	
<i>Lavandula sp.</i>	Lavande	
<i>Lespedeza sp.</i>	Lespedeza	
<i>Leycesteria formosana</i>	Arbre aux faisans	
<i>Ligustrum sp.</i>	Troène	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun	Indigène
<i>Lonicera fragrantissima</i>	Chèvrefeuille odorant	
<i>Lonicera sp.</i>	Chèvrefeuille	
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camérisier à balais	Indigène
<i>Magnolia sp.</i>	Magnolia	
<i>Mahonia sp. (sauf Mahonia aquifolium)</i>	mahonia	
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier	Indigène
<i>Nandina domestica</i>	Bambou sacré	
<i>Osmanthus sp.</i>	Osmanthe	
<i>Paeonia sp.</i>	Pivoine	
<i>Perovskia atripicifolia</i>	Sauge d'afghanistan	
<i>Philadelphus sp.</i>	Seringat	
<i>Phillyrea sp.</i>	Filaire	
<i>Photinia sp.</i>	Photinia	
<i>Physocarpus opulifolius</i>	Physocarpus	
<i>Pieris japonica</i>	Pieris	
<i>Pittosporum sp.</i>	Pittosporum	
<i>Potentilla fruticosa</i>	Potentille	
<i>Prunus sp. (sauf Prunus laurocerasus, considéré comme invasif)</i>	Prunier	
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier épineux	Indigène
<i>Punica granatum</i>	Grenadier	
<i>Pyracantha sp.</i>	Pyracantha	
<i>Rhamnus sp.</i>	Rhamnus	
<i>Rhododendron sp. (sauf Rhododendron ponticum, considéré comme invasif)</i>	Rhododendron	
<i>Ribes rubrum</i>	Groseillier commun	Indigène
<i>Ribes sp.</i>	Groseiller	

Nom scientifique	Nom commun	Indigènes
<i>Rosa botaniques</i>	Rosiers botaniques	
<i>Rosa sp.</i>	Rosier	
<i>Rosmarinus officinalis</i>	Romarin officinal	
<i>Rubus sp.</i>	Ronce	
<i>Ruscus aculeatus</i>	Fragon petit houx	
<i>Salix caprea</i>	Saule marsault	Indigène
<i>Salix sp.</i>	Saule	
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir	Indigène
<i>Sambucus sp.</i>	Sureau	
<i>Santolina sp.</i>	Santoline	
<i>Sarcococca sp.</i>	Sarcococca	
<i>Skimmia japonica</i>	Skimmia	
<i>Sorbaria sp.</i>	Sorbaire	
<i>Spartium jonceum</i>	Genêt d'Espagne	
<i>Spiraea div. Spp</i> (sauf <i>Spiraea douglasii</i> , considérée comme invasive)	Spirées diverses espèces	
<i>Staphylea sp.</i>	Faux pistachier	
<i>Stephanandra sp.</i>	Stephanandra	
<i>Symphoricarpos sp.</i>	Symphorine	
<i>Syringa div. spp</i>	Lilas buissonnants diverses espèces	
<i>Syringa vulgaris</i>	lilas commun	
<i>Tamarix sp.</i>	Tamaris	
<i>Teucrium sp.</i>	Germandrée	
<i>Thymus sp.</i>	Thym	
<i>Ulex europaeus</i>	Ajonc	
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane	Indigène
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier	Indigène
<i>Viburnum plicatum</i>	Viorne de Chine	
<i>Viburnum sp.</i>	Viorne	
<i>Viburnum tinus</i>	Laurier- tin	
<i>Vitex agnus-castus</i>	Gatillier	
<i>Weigela sp.</i>	Weigelia	
<i>Zanthoxylum sp.</i>	Poivrier	

ANNEXE 5 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

5.1 - Règlement National d'Urbanisme:

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles cités à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU.

Article R.111-1 : Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

* **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.111-26 :** 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. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

* **Article R.111-27 :** 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.

5.2 - Règlement National d'Urbanisme (articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions des articles L.111-6 et L.111-7 s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvert par le PLU :

* **Article L.111-6 :** 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 s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

* **Article L.111-7** : L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° 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.

5.3 - Article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

5.4 - Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- * l'article L.531-1 du code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- * l'article L.531-14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites.
- * l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.
- * l'arrêté du Préfet de Région (n°03-002 du 28 août 2003) qui a défini, pour la commune de Tours, les zones de présomption de prescriptions d'archéologie préventive ; copie de cet arrêté ainsi que des plans des zones précitées figurent dans les annexes du PLU.

ANNEXE 6 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À CERTAINS TRAVAUX

6.1 - 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.111-15 du Code de l'urbanisme en vigueur :

" Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement "

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions situées en zone AEM du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (Grande ile Aucard) où la reconstruction n'est pas autorisée quel que soit l'origine du sinistre sauf pour les constructions et équipements visés à l'article N2 secteur Nj du règlement du PLU.

6.2 - 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.

6.3 - 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 R.421-12 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale du 14 avril 2008.

6.4 - Ravalement

Tout projet de ravalement de façades des immeubles situés sur l'ensemble du territoire de la commune, est soumis à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale du 7 juillet 2014.

ANNEXE 7 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

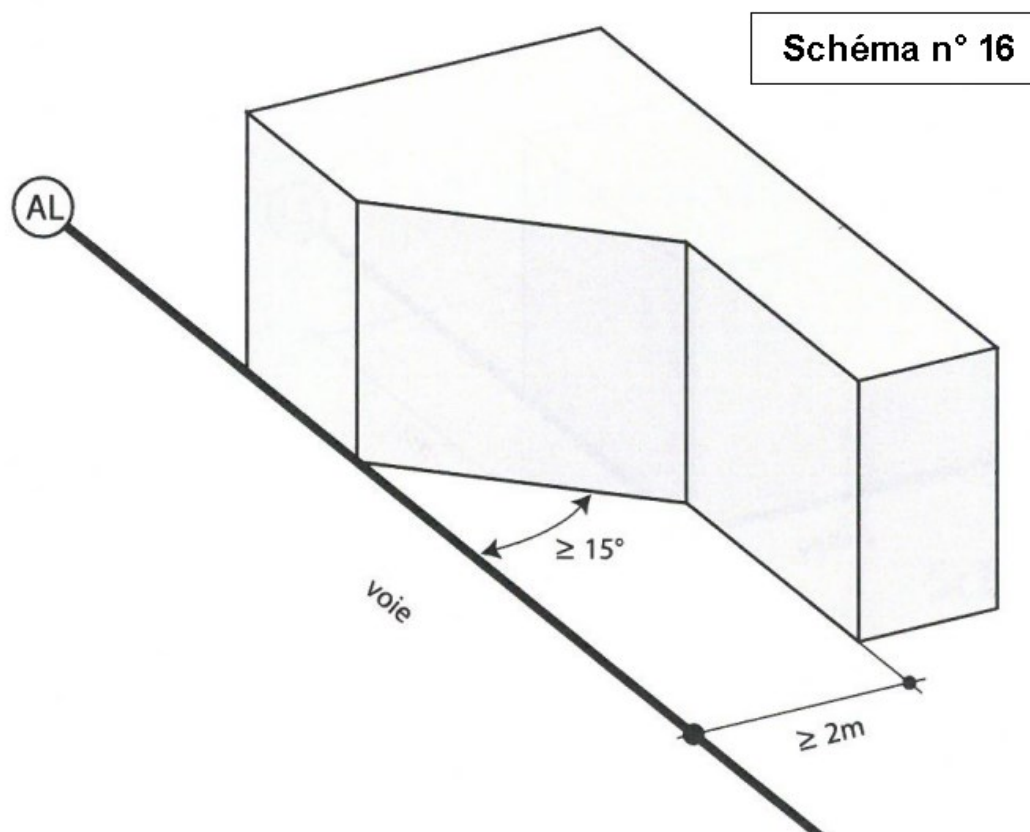
ANNEXE 8 – TABLEAU DES LARGEURS DE VOIRIE

LARGEURS DE VOIRIE - PRESCRIPTIONS					
	Trottoir	Chaussée circulation	Chaussée stationnement	Bande cyclable	Largeur totale
Voies à sens unique	2 X 1,50 m	3,50 m	2 m*	1,50 m en contresens	10 m
Voies à double sens	2X 1,75 m	5,50 m	2x2 m *	Pas de bande cyclable (Zone résidentielle - Limitation à 30 km/h)	13 m**
Voies privées	1,50m minimum	Selon présence bande stationnement et collecte en porte à porte (passage de véhicule PL)		Non	

*Par défaut, une file de stationnement par file de circulation afin de maîtriser le stationnement visiteurs dans le périmètre du projet. Cette disposition évite aussi les véhicules garés sur les trottoirs.

**En cas l'impossibilité techniques avérée, la solution de double sens avec alternat peut être étudiée.

ANNEXE 9 - MODALITÉS DE CALCUL DES RÈGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES (ARTICLE 6) DANS LE SECTEUR UMZ (CASERNES BEAUMONT-CHAUVEAU)



ANNEXE 10 – RECOMMANDATIONS POUR L'AMÉNAGEMENT DES LOCAUX DÉDIÉS AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Pour information, la surface nécessaire pour le stationnement d'un vélo classique et de son espace de dégagement est de 2,85 m². Pour les vélos « spéciaux » (vélos-cargo, handibike, ...), cette surface atteint 6,60 m².

10.1 – Aménagement du local

Le local peut se situer à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment. Dans tous les cas, il doit être clos (disposé d'un système de fermeture réservé aux utilisateurs) et bénéficier d'un système d'éclairage. Si le local se situe dans le bâtiment, il est à implanter au rez-de-chaussée. A partir de 50 m² de surface de plancher du local vélo, il est possible d'affecter 20 % de la surface totale des stationnements vélo en sous-sol (le reste devant rester en rez-de-chaussée).

Si le local vélo est situé à l'extérieur du bâtiment qu'il dessert, il est recommandé de le placer à moins de 50 m d'une entrée piétonne du bâtiment (distance marche à pied), de préférence sur le chemin naturel suivi par les cyclistes qui se rendent dans ce bâtiment. L'accès au local et son espace intérieur devront être éclairés.

Il est possible de réduire la surface du local. Pour cela, ces surfaces peuvent être divisées par 1,5 uniquement si les locaux vélo ont une hauteur utile sous plafond de 3 m, s'ils sont équipés de racks vélos double étage et s'ils disposent d'une allée centrale de circulation de 2,10 m minimum.

Les largeurs de passage de porte des locaux vélos et de toutes les portes à franchir pour arriver au local vélo depuis la chaussée ne doivent pas être inférieures à 120 cm.

Lorsque l'immeuble est implanté en retrait par rapport à l'alignement de la voie, un emplacement destiné aux visiteurs et permettant le stationnement au minimum de 4 vélos, doit être aménagé au plus près de l'entrée de l'immeuble. L'aménagement devra être intégré au traitement paysager des espaces libres sur l'unité foncière.

Dans le cas de création ou d'extension d'établissement d'enseignement, un local couvert doit être prévu pour le stationnement des vélos.

Les locaux à vélos doivent :

- être de petite taille (20 vélos maximum par locaux).
- être configurés avec une allée de circulation centrale et des stationnements de part et d'autre de cette allée centrale dans un souci de mutualisation des espaces de circulation.
- être conçus avec des murs où sont intégrés des fourreaux qui donnent la possibilité de faire passer des faisceaux électriques destinés à la recharge de vélos à assistance électrique.

10.2 - Système d'attache des vélos

Il est recommandé d'implanter des arceaux permettant de stabiliser le vélo, d'attacher le cadre et au moins une roue (cf. article R.111-14-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016, art. 4).

Des racks vélos à double étage peuvent être également implantés à condition qu'ils permettent de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

ANNEXE 11 – CARTE PÉRIMÈTRE 300M DES LIGNES STRUCTURANTES

