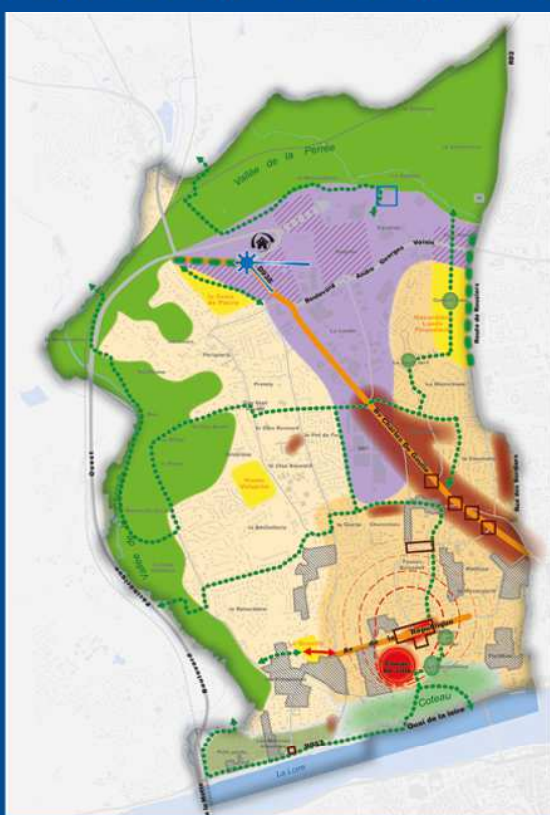


Saint-Cyr-sur-Loire

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



3.1 REGLEMENT LITTERAL

Projet de modification simplifiée n°2 du PLU

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	4
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA</i>	9
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB</i>	39
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC</i>	72
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP</i>	98
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX</i>	121
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU</i>	144
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX</i>	173
<i>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</i>	196

Les articles faisant l'objet d'une réécriture dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU apparaissent en rouge dans le présent document pour une meilleure lisibilité des évolutions proposées.

PREAMBULE

Structure générale du règlement

Le règlement d'urbanisme fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable^s (PADD) et les **orientations d'aménagement et de programmation, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols**.

Le titre I fixe les dispositions générales applicables aux différentes zones composant le règlement.

Le titre II détermine les dispositions applicables aux zones urbaines.

Le titre III détermine les dispositions applicables aux zones à urbaniser.

Le titre IV détermine les dispositions applicables aux zones naturelles.

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).**

Toutes les règles contenues dans les articles sont cumulatives.

Les prescriptions du PLU s'appliquent, non pas à la parcelle, numérotée au cadastre, mais au regard de l'unité foncière. Compte tenu de ses caractéristiques telles qu'elles ressortent des pièces du dossier d'instruction, un projet doit respecter les règles édictées par le code de l'urbanisme et le PLU, même s'il n'a pour objet ou pour effet, à ce stade où il n'existe pas encore de projet concret de construction, que de permettre le détachement d'un lot d'une unité foncière.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées à la parcelle.

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint-Cyr-sur-Loire.

2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Indépendamment des règles du PLU qui s'appliquent en matière d'autorisations d'occupation et d'utilisation des sols, s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations et de réglementations spécifiques, notamment en matière : de code civil, de code de l'environnement, d'installations classées pour la protection de la nature et de l'environnement, de protection du patrimoine historique et esthétique, de lotissements dont les règles d'urbanisme spécifiques sont en vigueur ou ont été maintenues, de code de la santé publique et du règlement sanitaire départemental, de publicité, d'enseignes et de pré-enseignes, de servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol,...

Seules les servitudes existantes à la dernière date inscrite sur les documents du PLU y sont reportées, mais de nouvelles servitudes peuvent être créées ultérieurement dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière et sont applicables.

Les règles du PLU se substituent au **Règlement National d'Urbanisme (RNU)** ou le complètent à l'exception des articles d'ordre public suivants qui demeurent applicables dans les communes dotées d'un PLU :

- 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.
- 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.
- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 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.
- 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.

Des dispositions particulières mentionnées sur les documents graphiques affectent certaines parties du territoire. Il s'agit :

- **Des emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Ils figurent au document graphique, répertoriés par des numéros de référence.
- **Des périmètres d'étude** repérés au document graphique. Dans ces secteurs, l'autorité compétente peut surseoir à statuer lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics mis à l'étude.

- **Des espaces boisés classés au titre des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme et des éléments de patrimoine à protéger** au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Les espaces boisés classés à conserver et les espaces boisés à créer apparaissent par un aplat de cercles inscrits sur le document graphique.
- **Des orientations d'aménagement et de programmation** repérées au document graphique par un aplat hachuré orange. La réalisation de chaque programme d'aménagement à l'intérieur du périmètre de l'OAP (à l'exception de l'OAP n°6 La Gruette qui sera une opération d'aménagement d'ensemble) doit se faire au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'OAP, doit être cohérente avec l'environnement et ne pas compromettre l'aménagement de la future OAP. Chaque programme d'aménagement de par son ampleur, sa taille et son positionnement participera au maillage interne de l'OAP.

Certaines parties du territoire peuvent être concernées par le **Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Inondation (PPRI)** ou être incluses dans le **Périmètre de Protection des Monuments Historiques**. Pour ces raisons, une autorisation d'urbanisme peut être accordée ou refusée sous conditions.

Le PLU protège également certains **éléments patrimoniaux** (bâti, arbres, organisations végétales, quartiers ou rues) **remarquables** identifiés. Ils doivent être préservés.

Un **sursis à statuer** peut être opposé aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans les conditions fixées aux articles L.102-13, L.424-1, R.424-5 du code de l'urbanisme.

3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire de la commune et délimite trois zones sur le territoire de la commune :

- les zones urbaines (UA, UB, UC, UP, UX),
- les zones à urbaniser (1AU, 1AUX),
- les zones naturelles et forestières (N).

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

4. DEROGATIONS, ADAPTATIONS MINEURES ET AUTRES DISPOSITIONS

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol (topographie, contraintes techniques,...), la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

DEROGATIONS

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations doivent, en outre, être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Toutefois, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre notamment la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins de dix ans, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles

; la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ; des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. L'emprise au sol devra être identique à celle des bâtiments initiaux, et l'implantation pourra être adaptée en fonction des constructions avoisinantes.

Cependant, la reconstruction devra au maximum tendre à respecter les articles 6, 7, 8, 9 et 10 du nouveau PLU, afin de permettre de rendre le projet plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues. Si le respect desdits articles est impossible, la construction devra malgré tout être en lien avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, et notamment tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans les parcelles voisines.

AUTRES DISPOSITIONS

IMPOSSIBILITE DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le PLU en matière d'aires de stationnement à réaliser, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (rayon de 300m) de manière à assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LE PASSAGE DES VEHICULES DE SECURITE

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

L'établissement des accès doit tenir compte également des règles de visibilité en fonction de la réglementation en vigueur

DISPOSITIONS PARTICULIERES EN MATIERE DE NUISANCES

Les appareils pour la climatisation et le traitement de l'air, les pompes à chaleur, les compresseurs, les ventilations, les antennes paraboliques, les machineries d'ascenseur, les désenfumages et toutes les ventilations et les équipements techniques ne doivent pas être visibles du domaine public, ou doivent se fondre dans leur environnement immédiat. Il est demandé que toutes les précautions en matière de bruit vis-à-vis de l'environnement extérieur soient prises. Le bruit généré ne doit pas être supérieur aux normes en vigueur.

ILLUSTRATION DU REGLEMENT

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

CONSTRUCTION A CHEVAL SUR DEUX ZONES DU PLU

Le projet doit être conforme au règlement de la zone dans laquelle il doit être implanté. Lorsqu'une construction porte sur plusieurs zones, la règlementation doit être respectée dans chacune des zones.

Le pourcentage d'emprise des constructions est calculé par zone et ne doit pas dépasser dans chaque zone l'emprise maximale qui y est autorisée. Il est donc impossible de regrouper l'ensemble des constructions sur une des zones dépassant l'emprise autorisée sur cette zone même si le total de la surface construite prévue est inférieur au total des possibilités des zones réunies.

AVERTISSEMENTS LIES AUX RISQUES

Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent.

Dans les zones à risques de retrait et de gonflement des argiles, des précautions particulières devront être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions. Les constructions d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques, afin d'en limiter les conséquences.

Dans les zones de présence de cavités souterraines, le risque de mouvements de terrain doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.

Dans les sites identifiés comme potentiellement pollués (pollution des sols) une étude du sol devra être réalisée avant tout projet pour juger de la compatibilité du site avec l'usage projeté.

REGLES GENERALES EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT

Les capacités d'infiltration des sols sont systématiquement étudiées, et ce pour tous types d'opération, sans limite de surface.

Dans le cas des sous-sols, chaque construction peut se voir imposer un dispositif d'évacuation d'eaux pluviales de type pompe de relevage.

COLLECTE DES DECHETS POUR LES PROJETS DE PLUS DE TROIS LOGEMENTS ET LES ZONES ECONOMIQUES

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique mais peuvent être situés au droit de l'accès. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

La réalisation des lieux destinés au stockage des déchets est fonction de la présence de points d'apport volontaire à proximité du projet.

RESEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Pour les lignes HTB

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 kV), faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ;
- La construction d'ouvrages électriques à Haute et très Haute tension est autorisée afin que le gestionnaire du réseau puisse réaliser les travaux de maintenance et de modification ou la surélévation de ses lignes pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à l'article 10 du règlement de chaque zone.

Pour les postes de transformation

Les aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements et mise en conformité des clôtures du poste sont autorisés.

REGLES GENERALES EN MATIERE D'ARCHEOLOGIE

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.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone UA est une zone urbaine dense, où la population dispose des principales activités commerciales, de services, bureaux, des équipements d'intérêt collectif et services publics qui lui sont nécessaires.

Elle comprend 3 secteurs :

- **UA** : il possède les caractéristiques « optimum » souhaitées pour les secteurs urbains denses de Saint-Cyr-sur-Loire : un équilibre entre l'importance de la population, la hauteur du bâti et les espaces verts.
- **UAa** : ce secteur doit évoluer vers un espace urbain à caractère central affirmé avec un bâti qui devra favoriser une cohérence morphologique. En conséquence, l'urbanisation pourra se faire principalement sous forme de collectifs.
- **UAAb** : il s'agit du boulevard Charles de Gaulle, qui doit poursuivre sa transformation en boulevard urbain avec des aménagements paysagers spécifiques.
- **UAc** : il s'agit du quartier Mailloux dans le cadre de sa revalorisation et sa réhabilitation en tant que quartier d'habitat collectif à vocation sociale. L'objectif est d'une part l'amélioration des conditions de vie des habitants et d'autre part la mise en conformité des logements via un projet de démolition puis de construction de collectifs comprenant des logements sociaux.

Une partie de la zone UA est soumise à une **orientation d'aménagement et de programmation** (voir pièces 4 du dossier de PLU). Celle-ci concerne le site **République-Jean Moulin**.

Du fait de l'existence constatée de termites dans une petite partie de cette zone, il y a lieu de se reporter aux prescriptions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un **minimum de 25% de logements sociaux**. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme, ou ensemble de programmes sur un même site, si cet ensemble entraîne la création de 10 logements et plus, en respectant au maximum la mixité sociale.

Ce quota est ramené à 20% minimum concernant l'ensemble de l'OAP République-Jean Moulin.

Avertissements liés aux risques : dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.

UA-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations des sols non compatibles avec les caractères propres à la zone :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou l'environnement d'un quartier d'habitation, et qui peuvent entraîner des nuisances graves vis-à-vis du voisinage,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements de sol sauf nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les stockages extérieurs, même temporaires, visibles depuis le domaine public : les dépôts de ferrailles, de matériaux (matériaux de démolition,...), de déchets de toute nature, tels que pneus, chiffons, ordures, véhicules désaffectés ou à l'état d'épave,...
- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes, à destination industrielle,

- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes, à destination d'entrepôt,
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et les aires naturelles de camping, autre que l'aire d'accueil des gens du voyage,
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation et constituées :
 - soit par d'anciens véhicules désaffectés,
 - soit par des roulottes, caravanes, camping-cars, bungalows (sauf installations de chantier), tiny house, mobile-home.

UA-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception de celles interdites à l'article UA1, et sous réserve :

- que des précautions soient prises pour réduire les nuisances particulières ou les risques soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la protection de l'environnement et du paysage,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol suivantes, sous conditions particulières :

- Les extensions mineures d'installations existantes et les installations liées à l'activité urbaine pour permettre les évolutions techniques nécessaires et l'adaptation aux règles de sécurité. Elles obéiront à des dispositions particulières prises pour limiter les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et seront adaptées aux infrastructures et réseaux existants.
- Les nouvelles installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes (dans la limite de deux hors piscine), à destination d'habitation, excepté en secteur UAc.
- Il est précisé que les piscines sont autorisées dès lors que leur implantation ne génère pas de nuisances définies par la réglementation existante.
- La reconstruction de l'existant après sinistre ou démolition, dans le cas où ces bâtiments ne sont plus conformes au présent règlement, dans la limite des droits à construire de l'existant sinistré ou démoli.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes et leurs annexes (dans la limite de deux hors piscine).
- Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un **minimum de 25% de logements sociaux, sauf concernant l'OAP République-Jean Moulin pour laquelle le quota est de 20% minimum de logements sociaux**. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme, ou ensemble de programmes sur un même site, si cet ensemble entraîne la création de 10 logements et plus, en respectant au maximum la mixité sociale.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ou l'énergie solaire dont l'usage est lié aux besoins de la construction et s'intégrant à l'environnement existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- **Concernant les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 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.

UA-ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage conformément à l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions (dimensions, formes, caractéristiques techniques, sécurité des usagers,...) répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les emprises des voies doivent tenir compte du caractère des lieux (environnement urbain,...), des exigences techniques ou réglementaires liées aux différents types de transports (transports en commun, bandes ou pistes cyclables,...) et des composantes paysagères et naturelles environnantes. L'emprise d'une voie concerne l'ensemble de la chaussée et ses accessoires (espaces verts, trottoirs, pistes cyclables, stationnement,...).

Les accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'article vise les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées mais aussi l'accès à ces voies.

ACCES

Les nouvelles constructions doivent respecter les règles suivantes :

- Les accès doivent être situés sur la voie la moins gênante pour la circulation.
- Ils doivent avoir une largeur d'emprise de 4m minimum pour les projets de moins de trois logements.
- Ils doivent avoir une largeur d'emprise de 5,50m minimum pour les projets de trois logements et plus.
- La voie d'accès est de 50m maximum de longueur.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

CES PRESCRIPTIONS S'APPLIQUENT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES A CREER ET A LA REQUALIFICATION/ELARGISSEMENT DES VOIRIES EXISTANTES.

Par voirie, il faut entendre l'ensemble des voies de desserte publiques ou privées.

Dans le cas particulier d'un terrain situé au carrefour de voies identiques, est dite voie principale celle qui répond à l'un ou l'autre des critères classés dans l'ordre suivant :

- celle qui supporte le trafic le plus important,
- celle qui a l'emprise la plus large,
- et celle que borde le plus grand nombre de constructions.

REGLES GENERALES :

Les dimensionnements et les traitements des voiries doivent répondre aux prescriptions suivantes :

Emprise minimale : 5m

Chaussée minimale : 4 m

Les voies effectuées en plusieurs étapes et les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères,...) de faire aisément demi-tour (placette de retournement, tourne-bride, voie en « T »,...).

CAS PARTICULIERS :

Concernant **les voies desservant trois à quatre logements compris :**

Emprise minimale : 6m

Chaussée minimale : 5m

Concernant **les voies desservant cinq logements et plus :**

Emprise minimale : 7,50m

Chaussée minimale : 5m

Concernant l'OAP République-Jean-Moulin, l'article 3 est sans objet.

UA-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ASSAINISSEMENT

Il convient de se reporter à l'annexe assainissement.

1.1. REFERENCE

Les caractéristiques des systèmes d'assainissement, eaux usées et eaux pluviales, doivent être conformes aux prescriptions résultantes :

- Du schéma directeur d'assainissement approuvé le 26 avril 1999 de la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire,
- Du zonage d'assainissement et du règlement d'assainissement de Tours Métropole Val de Loire, et de ses révisions,
- Du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, approuvé par délibération municipale le 27 janvier 2014 par la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire.

À la fin du chantier, une attestation de l'entreprise ayant fait l'installation ou du pétitionnaire ou son représentant doit être fournie à la Commune.

1.2. EAUX USEES DOMESTIQUES

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, pour les terrains techniquement non raccordables au réseau existant et se situant dans les zones d'assainissement autonome, l'assainissement autonome peut être autorisé dans le respect des textes en vigueur (le mode d'assainissement autonome individuel autorisé étant fonction de la nature du terrain).

En secteur techniquement non raccordable au réseau d'assainissement public, la construction d'un bâtiment de plus de trois logements horizontal ou vertical est interdite.

1.3. EAUX USEES INDUSTRIELLES

Tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique, sont classés dans les eaux industrielles.

Conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autre que domestiques doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du

déversement. De ce fait, les eaux industrielles peuvent être évacuées au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Leurs caractéristiques quantitatives et qualitatives pourront être précisées dans des conventions spéciales de déversement passées entre Tours Métropole Val-de-Loire et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation publique.

1.4. EAUX PLUVIALES : DISPOSITIONS GENERALES

La gestion des eaux pluviales à la parcelle vise à compenser l'imperméabilisation des sols inhérente aux constructions et à l'aménagement de leurs abords. Elle a pour objectif d'atténuer le ruissellement et d'alléger la charge des infrastructures collectives d'assainissement existantes (égouts, collecteurs, déversoirs, ...) de plus en plus saturées lors d'événements pluvieux marquants.

Dans ce cadre, lors de constructions neuves, les pétitionnaires doivent assurer la gestion de leurs eaux pluviales à la parcelle, induisant la mise en œuvre d'une technique de stockage et/ou d'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet, ou bien de les restituer au réseau public avec un débit maximum, défini par la collectivité. Selon la nature des opérations, des prescriptions liées à la qualité des rejets peuvent être imposées.

2. RESEAUX DIVERS

Pour toute opération d'urbanisme et construction nouvelle, les nouveaux réseaux et branchements sont enterrés sous le domaine public ou privé et seront conformes au cahier des charges établi par les différents concessionnaires (ERdF, GRdF, fibre optique,...).

3. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Chaque fois que cela est nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

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

Cet article s'applique vis-à-vis des voies publiques ou ouvertes à la circulation du public et ne comprend pas les propriétés publiques non qualifiables de voies de circulation qui sont traitées comme des terrains privés.

Les annexes peuvent être réalisées en continuité du bâti sans faire saillie par rapport à l'alignement existant, sous réserve de l'environnement existant afin de conserver une homogénéité par rapport à l'alignement de la rue.

Les dispositions de l'article doivent, dans le cas d'un terrain placé à l'angle de deux ou plusieurs voies ou emprises existantes ou futures, recevoir application par rapport à toutes les voies ou emprises publiques.

Pour les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus :

Dans ces définitions, ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances, les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias, bow-window) représentant au maximum 40% de la marge de recul.

Est autorisée :

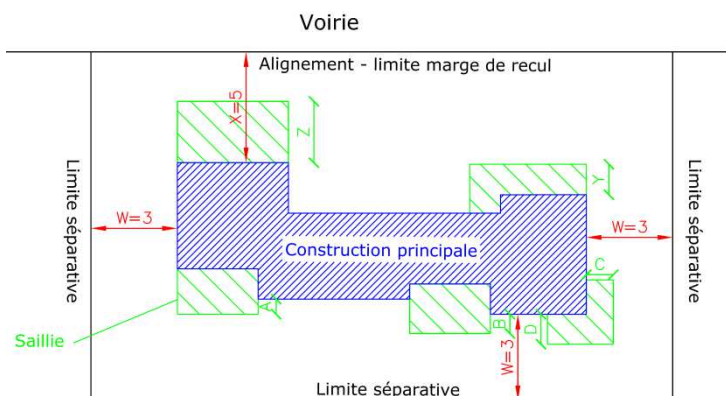
Z si $Z \leq X \times 40\%$

Exemple : si $X = 5m$ et $Z=2m$ maximum

Est interdit :

Z si $Z > X \times 40\%$

Exemple : si $X = 5m$ et $Z=3m$

**Pour les autres constructions :**

Dans ces définitions ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances, toutes les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias et oriels) inférieures à 1m de large par rapport à la façade.

REGLE GENERALE :

L'implantation des constructions, extensions et annexes doit se faire avec une marge de recul de **5m** minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.

Toutefois, lorsqu'une construction sur la parcelle adjacente est implantée en limite séparative à moins de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques actuelles, la construction nouvelle peut être implantée en continuité de celle-ci sans faire saillie par rapport à l'alignement de la construction sur la parcelle adjacente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Concernant les extensions, l'alignement des constructions existantes pourra être conservé. Les extensions pourront être réalisées en continuité du bâti sans faire saillie par rapport à l'alignement existant.

L'implantation des annexes de moins de 20m² d'emprise au sol et présentant une architecture identique à la construction principale est libre dès lors qu'elle s'intègre à l'environnement existant. Dans le cas contraire, la règle générale s'applique.

CAS PARTICULIERS :

- Une marge de recul de 2m s'applique le long du domaine public ferroviaire pour toute construction nouvelle.

- En secteur UA strict :

Le long de la rue Henri Lebrun, l'implantation pour les constructions principales doit se faire à l'alignement de fait, ou en retrait de 11m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.

- En secteur UA_b :

Le long du boulevard Charles de Gaulle, l'implantation de l'ensemble des constructions se fera à 15m minimum de l'alignement (avec contre-allée) des voies et emprises publiques actuelles.

- En secteur UA_a, concernant le projet Cœur de Ville 1bis :

L'implantation des constructions, extensions et annexes est à l'alignement, ou entre l'alignement et 30 m de retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.

- Concernant l'OAP République-Jean Moulin :

Les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées sur le secteur de plan de masse (règlement graphique dédié).

Dans ces définitions, ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances toutes les saillies des constructions (marquises, ...) des bâtiments construits le long de l'avenue de la République.

Concernant les autres bâtiments, continue à s'appliquer la règle selon laquelle ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances, les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias, bow-window, ...) représentant au maximum 40% de la marge de recul.

L'article 6 est sans objet concernant la construction d'une halle en tant qu'équipement public.

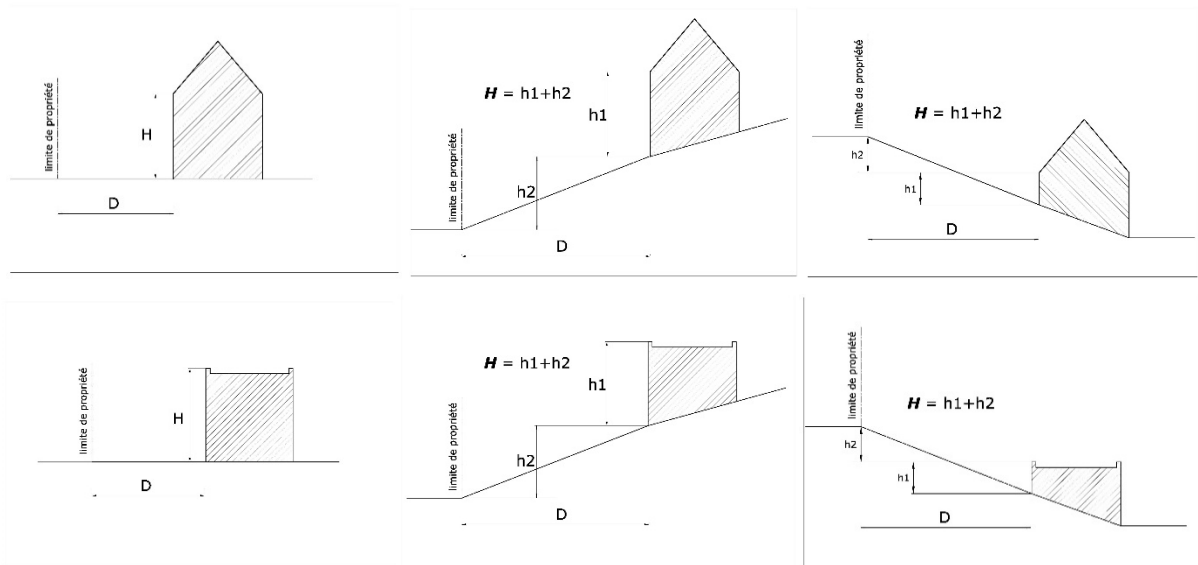
- Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ont une implantation libre.

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

Les prescriptions ainsi édictées sont également applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies privées existantes et futures.

L'implantation des constructions (constructions nouvelles, extensions, annexes) par rapport aux limites séparatives doit respecter l'ordonnancement du bâti existant.

Dans tous les cas, la hauteur est calculée au nu de la façade par rapport au point le plus bas du sol environnant existant sur le terrain à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente, ou prise au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou d'un toit plat ou prise au faîtage dans le cas d'un mur pignon.



Pour les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus :

La distance est mesurée entre la limite séparative et le nu de la façade considérée. Dans cette définition, toutes les saillies des constructions (balcons, lucarnes, loggias, oriels,...) représentant au maximum 40% de la distance requise ne sont pas prises en compte.

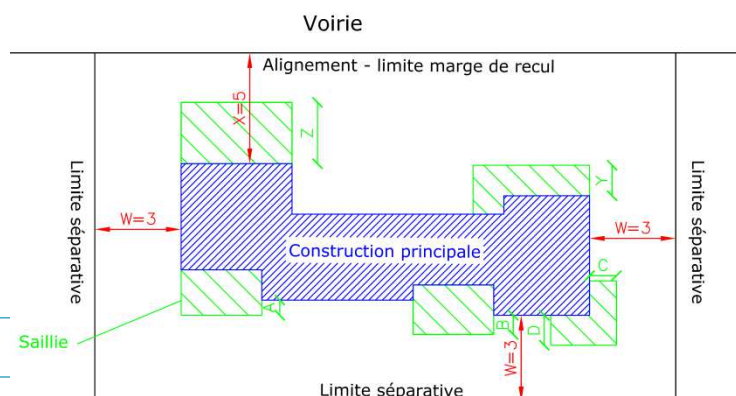
Est autorisé :

A si $A \leq W \times 40\%$

Exemple : si $W = 3m$ et $A = 0.80m$

Si $W = 3m$ et $A = 1.20m$

Est interdit :



$D \text{ si } D > W \times 40\%$

Exemple : si $W = 3m$ et $D = 1.50m$

Pour les autres constructions :

Dans ces définitions ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances, toutes les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias et oriels) inférieures à 1m de large par rapport à la façade.

- **Sur 20m de profondeur** par rapport aux voies ou emprises publiques :

REGLE GENERALE :

L'implantation de toutes constructions (constructions nouvelles, extensions et annexes) se fait soit :

- de limite séparative à limite séparative,
- le long d'une limite séparative,
- en retrait de chaque limite séparative.

Dans ces deux derniers cas la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

CAS PARTICULIERS :

En secteur UAa, les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus doivent se faire en retrait de chaque limite séparative. Dans ce cas, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

- **Au-delà de 20m de profondeur** par rapport aux voies ou emprises publiques :

REGLE GENERALE :

L'implantation des constructions (constructions nouvelles, extensions et annexes) n'est pas autorisée en limite séparative : dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

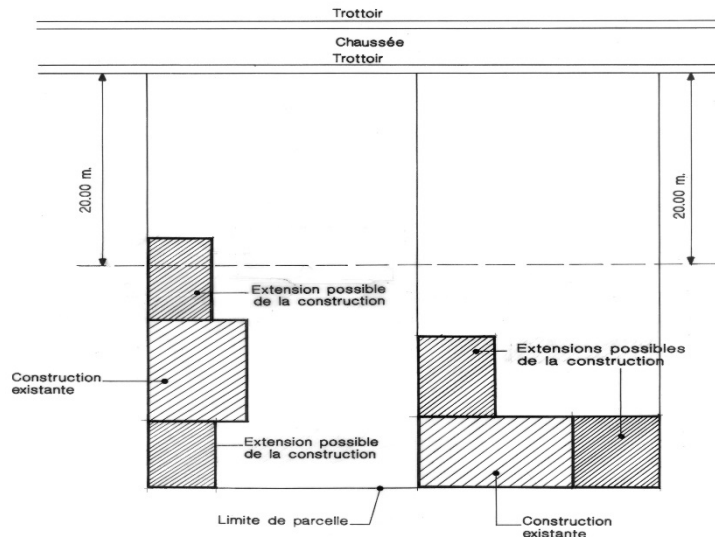
CAS PARTICULIERS :

Seules sont autorisées, en limite séparative :

↳ L'implantation d'annexes de constructions situées **en secteur UAa**.

↳ Lorsque cela est justifié par une amélioration architecturale, l'implantation en limite séparative est possible pour les extensions de constructions déjà existantes en limite séparative à 20m minimum par rapport aux voies et emprises publiques (cf croquis ci-dessous).

Toutefois, lorsqu'une construction sur la parcelle est implantée en limite séparative à moins de 20m de l'alignement des voies et emprises publiques actuelles, l'extension peut être implantée en limite séparative en continuité de l'existant, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement (respect de l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue, implantation en cohérence avec les constructions adjacentes).



↳ Le jumelage de deux constructions ou/et annexes ou/et extensions en limite séparative est recommandé.

- Pour les équipements publics présentant des nuisances sonores (au vu de l'intensité, de la répétition et de la durée du bruit), l'implantation en limite séparative n'est pas autorisée et doit respecter la règle générale un retrait par rapport aux limites séparatives. Ainsi, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.
- Pour les annexes d'habitation de moins de 20 m², l'implantation est libre.
- Pour les piscines et bassins enterrés (margelles comprises), l'implantation doit se faire à 3m minimum de la limite séparative ou en extension de la construction principale par la jonction d'une terrasse. Dans le cas d'une voie privée non ouverte au public, l'implantation doit se faire à 3m minimum de cette voie.
- Concernant le projet Cœur de Ville 1bis, l'implantation des constructions, extensions et annexes est à 3 m minimum de la limite séparative.
- Concernant l'OAP République-Jean Moulin, les constructions doivent s'inscrire à l'intérieur des emprises constructibles délimitées sur le secteur de plan de masse (règlement graphique dédié). Dans ces définitions, ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances toutes les saillies des constructions (marques, ...) des bâtiments construits le long de l'avenue de la République. Concernant les autres bâtiments, continue à s'appliquer la règle selon laquelle ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances, les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias, bow-window, ...) représentant au maximum 40% de la marge de recul. L'article 7 est sans objet concernant la construction d'une halle en tant qu'équipement public.

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

La distance entre deux constructions doit être égale à la demi-hauteur de la plus haute des constructions (la hauteur maximale est prise au point le plus haut de la construction, c'est-à-dire au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture plate ou au faîtage dans le cas d'un toit en pente, et mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel environnant existant sur le terrain) avec un minimum de 3m, à l'exception des annexes qui seront implantées à 3m minimum de toute autre construction.

Les piscines sont implantées à 3m minimum de la construction principale ou en extension de celle-ci par la jonction d'une terrasse.

Concernant l'OAP République-Jean Moulin, le projet Cœur de Ville 1bis et le secteur UAc, l'article 8 est sans objet.

Le regroupement d'annexes peut être exigé.

L'implantation doit notamment permettre le passage des véhicules d'entretien et ceux réservés à la lutte contre l'incendie (cf. article UA3).

UA-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE :

➤ L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation de moins de trois logements est limitée à :

- 45% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie < 700m²,
- 40% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie ≥ 700m².

➤ L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation est limitée à 30% de la surface du terrain.

➤ **Concernant le projet Cœur de Ville 1bis**, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain.

➤ **Concernant l'OAP République-Jean Moulin, les constructions doivent s'inscrire dans l'emprise au sol maximale définie sur le secteur de plan de masse (règlement graphique dédié).**

L'article 9 est sans objet concernant la construction d'une halle en tant qu'équipement public.

CAS PARTICULIERS :

Annexes :

L'emprise au sol des annexes des constructions à destination d'habitation de moins de trois logements est limitée :

- à 40m² pour les terrains d'une superficie < 700m²,
- 40% de l'emprise au sol de la construction principale pour les terrains d'une superficie ≥ 700m².

L'emprise au sol des annexes des constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation, est limitée à 2,5% de la surface du terrain.

L'emprise au sol est majorée à 3,5% de la surface du terrain en cas de locaux vélos couverts en annexes.

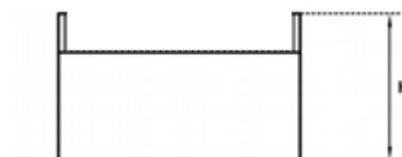
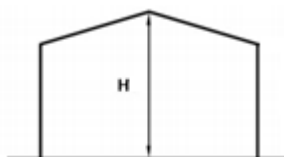
Équipements publics :

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.

UA-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est prise au point le plus haut de la construction (au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'un toit plat) et mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel environnant existant sur le terrain.

Dans le cas d'un attique, la hauteur maximale est prise au point le plus haut de la construction (au faîtage dans le cas de l'attique couvert d'un toit en pente ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'un toit plat) et mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel environnant existant sur le terrain.



REGLE GENERALE :

Pour les constructions existantes à destination d'habitation de moins de trois logements, l'aménagement du volume sous combles est possible.

En limite séparative, la hauteur des constructions est de 7m maximum.

En limite séparative, lorsqu'une construction sur la parcelle adjacente est implantée en limite séparative, et lorsque la construction nouvelle est implantée en continuité de celle-ci (sans faire saillie au nu de la façade par rapport à l'alignement de la construction sur la parcelle adjacente), la limite de 7m maximum n'est pas appliquée, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

CAS PARTICULIERS :

- Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Concernant les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, leur hauteur maximale au-dessus du sol, pâles comprises, est limitée à 10m. Si elles sont installées sur un bâtiment, leur hauteur maximale au-dessus du sol, pâles comprises, ne peut excéder 2m au-dessus du faîtage du bâtiment.

• Dans les secteurs UA strict et UA_b :

- **Concernant les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements**, la hauteur des constructions et des extensions est de R+1 ou R+combles maximum, dans la limite de 8m.

- **Concernant les autres constructions**, la hauteur des constructions et des extensions est de R+2+combles maximum dans la limite de 16m ou R+2+attique maximum avec toit plat dans la limite de 14m ou R+2+attique maximum avec toit en pente dans la limite de 16m.

• Dans le secteur UA_a :

- **Concernant les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements**, la hauteur des constructions et des extensions est de R+1 ou R+combles maximum, dans la limite de 8m.

- **Concernant les autres constructions**, la hauteur des constructions et des extensions est de R+3+combles ou R+3+attique maximum, dans la limite de 19m.

• Dans le secteur UA_c :

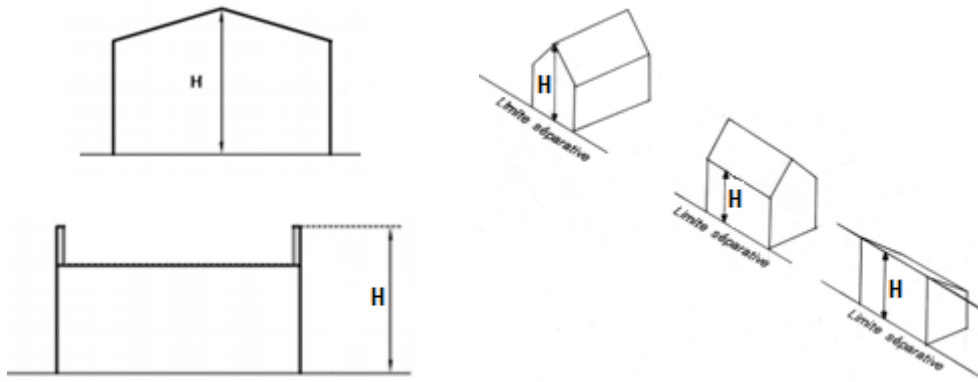
La hauteur des constructions et des extensions est de R+5+combles maximum dans la limite de 24m ou R+4+attique maximum avec toit plat dans la limite de 18m ou R+4+attique maximum avec toit en pente dans la limite de 22m.

• Construction des extensions :

La règle de hauteur est la même que la règle générale.

Dans le cas d'une construction principale ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur de l'extension est limitée au maximum à la moyenne des hauteurs de la construction principale et de la construction adjacente.

• Construction des annexes :



- **Pour les annexes d'une construction à destination d'habitation** : la hauteur des annexes est de R dans la limite de 3,60m maximum au point le plus haut selon le schéma ci-dessus.

- **Pour les annexes d'une construction à destination autre que d'habitation** :

➤ En limite séparative, la hauteur est de 3,60m maximum au point le plus haut de l'acrotère ou à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente.

➤ En retrait des limites séparatives, la hauteur est de 5m maximum au point le plus haut de l'acrotère ou à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente.

- **Pour les annexes dans le secteur UA_c** : la hauteur des annexes est de R ou R+combles maximum, dans la limite de 5m au point le plus haut selon le schéma ci-dessus.

• Dans l'OAP République-Jean Moulin :

Les constructions doivent respecter les règles de hauteur définies sur le pla (règlement graphique dédié).
L'article 10 est sans objet concernant la construction d'une halle en tant qu'équipement public.

UA-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent être particulièrement étudiées afin de tenir compte du caractère existant ou futur des quartiers. Elles doivent s'intégrer dans le cadre constitué par les constructions voisines et le paysage, en respectant les matériaux, les couleurs et le caractère architectural environnant. Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Les constructions qui ne respecteraient pas ces prescriptions générales doivent faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Le projet architectural devra respecter les cinq principes suivants :

- Le contexte général et l'histoire du lieu,
- L'implantation,
- La volumétrie,
- Le traitement et l'ordonnement de façades,
- Les matériaux.

L'article s'applique aux équipements publics type transformateur, armoire,...

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les dispositifs techniques (par exemple les appareils de climatisation et de chauffage, cages d'ascenseur,...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou doivent être traités de façon homogène avec les façades de la construction principale. Ils doivent être intégrés ou traités pour qu'il n'y ait pas d'impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines (dissimulation totale derrière un acrotère, habillage identique à la construction,...).

Pour les restaurations ou réhabilitations, les matériaux sont harmonisés avec l'existant et/ou l'environnement immédiat.

Concernant les extensions, elles peuvent présenter une architecture différente de celle de la construction principale existante à condition de s'intégrer avec l'existant et l'environnement immédiat. Une attention toute particulière sera portée à l'utilisation des systèmes constructifs ou matériaux contemporains.

Périmètre classé au patrimoine mondial de l'Unesco

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre devront respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien. Le cas échéant, les projets devront faire l'objet d'études détaillées pour assurer leur intégration dans l'environnement et éviter de porter atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du site UNESCO.

Éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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, ravalement de façade,...

Les travaux sur le bâti ancien remarquable reprendront les dispositions architecturales d'origine.

11.1. COUVERTURES

11.1.1. Généralités

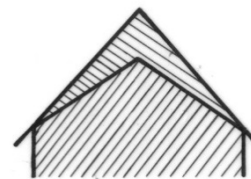
- Les toits-plats sont interdits. Ils peuvent néanmoins être autorisés à titre ponctuel, également pour les annexes, si l'environnement existant propose majoritairement des toits-plats ou s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public. Le but est leur intégration dans l'environnement existant.
- Les toitures monopentes et quatre pans sont autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas le mode principal de couverture.
- Le toit monopan est autorisé pour l'annexe à condition que celui-ci soit adossé à un mur de clôture.
- Pour les constructions à destination autre que d'habitation, la forme de la toiture est libre dès lors qu'elle ne nuit pas à l'environnement immédiat existant.
- Le toit à la Mansart peut être autorisé sur des constructions de trois logements et plus sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Il est interdit dans les autres cas.

11.1.2. Les angles de toit

- ↪ **Le toit est plat** lorsqu'il est inférieur ou égal à 10°.
 - ↪ **Lorsque le toit est en pente**, l'angle maximum autorisé est 50°.
- Pour les immeubles d'habitation de trois logements et plus : 60°.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux vérandas et verrières.

- ↪ **Lorsque le toit est à la Mansart :**

La hauteur du brisis doit être proportionnée au volume de la construction et harmonisée avec l'environnement.



11.1.3. L'orientation des faîtages

Le faîtage du volume principal doit être parallèle à l'alignement ou dans le sens des faîtages de l'environnement immédiat si cela correspond aux caractéristiques de la rue.

En l'absence de ligne de faîtage dominante dans l'environnement, un faîtage principal orthogonal à l'alignement est autorisé.

11.1.4. Nature des matériaux de couverture

↳ Est autorisée l'ardoise taillée dans des schistes naturels, de couleur gris-bleuté, dite ardoise naturelle. **La pose en diagonale est interdite ainsi que tout décor dans la couverture.**

L'ardoise artificielle est interdite.

↳ Sont autorisés le bac acier dans les nuances de gris soutenu uniquement pour des éléments de liaison entre deux constructions à destination d'habitation et pour les constructions destinées à l'exercice d'une activité économique, le zinc quartz, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

↳ Pour les constructions à destination d'habitat en toit plat, la préférence peut être donnée à une toiture végétalisée, si la végétalisation est pérenne.

↳ Est autorisée : la petite tuile plate d'aspect vieilli et traditionnel.

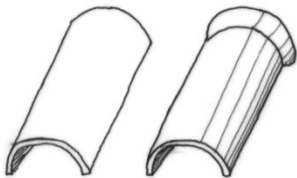
↳ Le mélange traditionnel de matériaux sur un même bâtiment (tuiles et ardoises) est possible dès lors que la construction s'inscrit dans un environnement architectural approprié.

11.1.5. Les accessoires de couverture et autres installations techniques

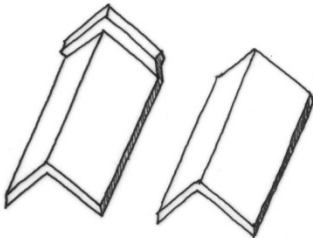
Tous les accessoires de couverture doivent être réalisés en adéquation avec l'existant (cheminées, descentes d'eaux pluviales, gouttières, couvertines,...).

↳ Les faîtières sont constituées :

- de tuiles demi rondes avec ou sans joint.



- de zinguerie angulaire avec ou sans joint :

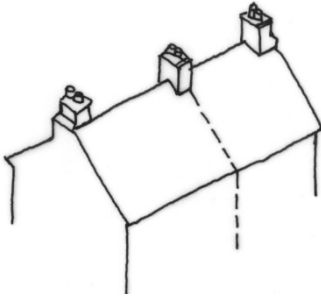


- Le faîtage peut également être sous forme de lignolet :



Leurs dimensions et leurs couleurs ainsi que celles des joints doivent s'harmoniser avec l'ensemble des matériaux du toit.

↳ Les cheminées : elles peuvent être sur les deux côtés du toit conformément au dessin ci-dessous.



La hauteur de la cheminée ne doit pas excéder 0,40m du faîtage ou de l'acrotère sauf contraintes techniques. Les matériaux des cheminées doivent être en harmonie avec la construction. L'utilisation de l'inox est interdite. Le couronnement des cheminées doit présenter une saillie.

↳ Les aspirateurs statiques et les déflecteurs sont interdits sauf contraintes techniques justifiées. Ils doivent être de la même couleur que le matériau de couverture et le plus plat possible.

↳ Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de façon à ce qu'elles participent esthétiquement à l'architecture de la construction. Elles peuvent être en zinc, en cuivre, en acier, ou en aluminium laqué ou en P.V.C de couleur harmonieuse avec les murs de la construction.

- Les gouttières doivent être en harmonie avec les descentes d'eaux pluviales tant par leur matériau que par leur couleur.

↳ Les étanchéités doivent être non visibles depuis l'espace public et de couleur non réfléchissante.

↳ Les couvertines sont métalliques et leur couleur est identique à celle de la construction. Seule une couvertine suffisamment haute supérieure à 15cm peut être acceptée d'une autre couleur.

11.1.6. Les ouvertures de toit

Les ouvertures de toit doivent être cohérentes, avec la construction dans son ensemble, dans leur matériau et leur forme. L'environnement existant pourra être pris en compte si nécessaire. Elles sont recommandées sur les façades arrières. Leur nombre peut être limité : les ouvertures de toit doivent être installées de façon ponctuelle, espacées et en nombre raisonnable. Les châssis de toit accolés sont interdits.

Sont autorisés :

➤ Les châssis de toit : ils sont de type « à encastrer » dans le plan de toiture avec la saillie la plus réduite possible en fonction des techniques mises en œuvre, implantées dans la partie inférieure des combles et axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur soit sur les trumeaux. Ils seront mis en œuvre alignés sur un seul rang.

Dans le cas où une construction existante comporte des châssis de toit non encastrés, les nouveaux châssis de toit sont de type « à encastrer ».

Les volets roulants et les stores sont autorisés comme occultation extérieure en fonction de l'environnement et devront être au maximum dissimulés dans le plan de toiture.

La menuiserie et la face extérieure des stores seront de même couleur que la couverture de la construction, et/ou en harmonie avec celle-ci.

L'usage de verrière en toiture est utilisé au lieu et place des châssis de toit accolés.

➤ Les conduits de lumière : leur implantation est régie par les mêmes règles que les châssis de toit.

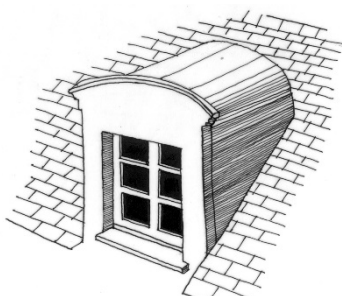


- Pour les toitures terrasses, les ouvertures de toit sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis le domaine public et que leur hauteur ne dépasse pas celle de l'acrotère à son point le plus haut.
- Les chatières pour les aérations de combles. Pour les constructions nouvelles et existantes, elles doivent être obligatoirement plates et de même couleur que la toiture.

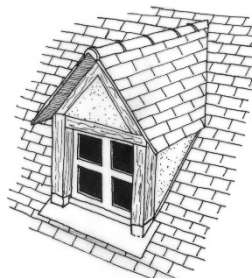


- Les lucarnes à fronton, à croupe, cintrées, les lucarnes dites "œil de bœuf", les lucarnes dites meunières. Les matériaux sont ceux de la couverture ou de la façade et les menuiseries identiques à celles de la façade. Les lucarnes doivent être proportionnées à la toiture à la fois dans leur volumétrie et leur nombre.

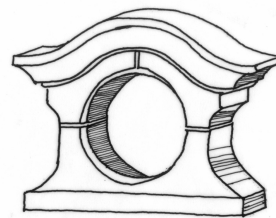
Exemple de lucarnes autorisées :



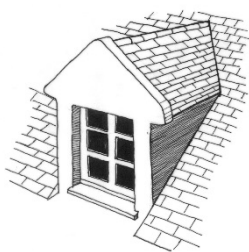
Lucarne cintrée



Lucarne à deux pans



Lucarne œil de bœuf



Lucarne à fronton



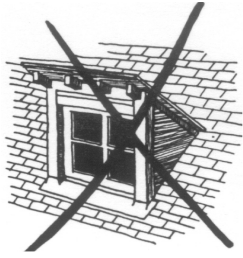
Lucarne à croupe



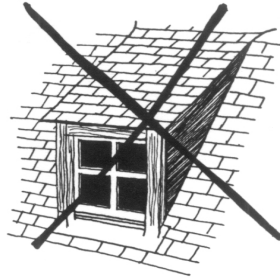
Lucarne meunière ou gerbière

Sont interdits :

- Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites "chien assis".

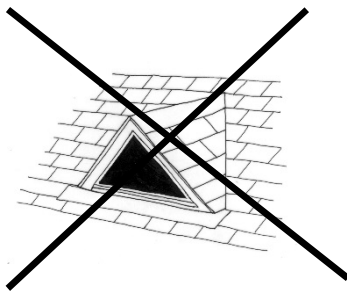


Lucarne chien assis



Lucarne rampante

- Les outeaux.



➤ Les **panneaux solaires** doivent être intégrés à la construction, afin de limiter leurs impacts visuels, et non rapportés comme une contrainte technique.

Ils sont encastrés dans le plan de toiture (les éventuels débords doivent être les plus faibles possibles), de même pente que la toiture de la construction. Ils sont positionnés symétriquement entre le haut du faitage, le chéneau et les rives. Les cadres et filaments seront noirs.

Leurs impacts visuels doivent être limités. Ils sont interdits en façade.

Les panneaux implantés sur toit plat doivent être intégralement cachés par l'acrotère.

11.2. FAÇADES**11.2.1. Généralités**

➤ Les façades doivent respecter l'esprit de l'architecture traditionnelle tourangelle et de ses matériaux.

Les architectures proposées doivent présenter une bonne intégration dans l'environnement immédiat. L'appréciation de l'esthétique est fonction de la conception architecturale liée à l'importance et à la nature de la nouvelle construction, et au choix et à la qualité des matériaux.

Les éléments constitutifs d'une bonne intégration architecturale sont :

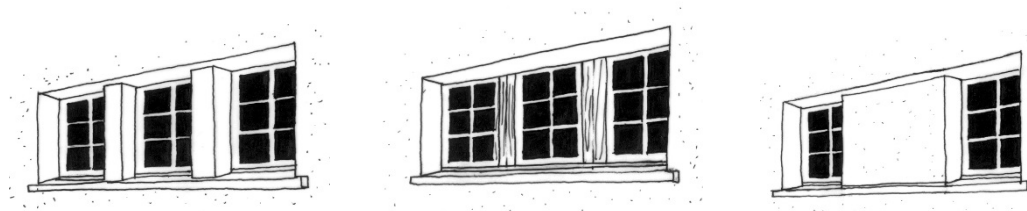
- La conception architecturale,
- L'importance du volume,
- L'harmonie des pentes de toit,
- L'harmonie entre styles et matériaux,
- Le dimensionnement de l'ossature.

➤ Les façades secondaires, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

➤ Les revêtements de façade d'une construction à destination d'habitation de trois logements et plus doivent employer au minimum 70% de matériaux naturels qualitatifs tels que la pierre naturelle.

- Les revêtements de façade doivent être réalisés avec de l'enduit à base de chaux ou tout autre matériau qualitatif ayant des caractéristiques similaires à l'enduit à base de chaux.
- Les façades qui utilisent les matériaux traditionnels et s'harmonisent plus aisément avec l'architecture tourangelle sont l'appareillage de pierre, de taille plane (non bosselée) et les façades recouvertes d'un enduit à la chaux.
- Une attention toute particulière sera portée à l'utilisation des systèmes constructifs ou matériaux contemporains. L'appréciation de l'esthétique contemporaine est fonction notamment :
 - de la conception architecturale liée à l'importance et à la nature du projet,
 - du choix et de la qualité des matériaux.
- Les percements en façade :

Pour toutes les constructions nouvelles, les percements de façade doivent respecter de un à trois modules différents, mais qui peuvent être dupliqués ou orientés verticalement ou horizontalement.



Les baies sont positionnées en fonction de la composition générale des façades : hiérarchie des niveaux, rapport pleins/vides, descente de charges de la construction,...

- Les occultants des ouvertures :

Les volets roulants et les stores sont autorisés comme occultation extérieure en fonction de l'environnement et devront être au maximum dissimulés dans le plan de toiture. Les volets roulants devront être totalement intégrés à la construction pour les nouvelles constructions, ou dans le cas d'une restauration ou d'une réhabilitation.

Les volets roulants doivent être de même nature et de même couleur que les menuiseries.

Les coffres en sailli sont interdits. Pour les constructions existantes, le coffre doit être intégré dans le tableau.

Les persiennes sont autorisées si elles font partie intégrante du principe architectural retenu. Leur matériau et leur couleur doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.

- L'usage et la couleur des matériaux doivent être en harmonie avec l'existant (environnement immédiat et constructions déjà existantes sur le terrain).

11.2.2. L'usage des matériaux naturels qualitatifs

Dans le cas de l'usage de la pierre naturelle, celle-ci doit être employée majoritairement sur l'ensemble de toute une façade.

La pierre est utilisée en parement de façade mais aussi dans tous les types de modénatures faisant référence à l'usage de la pierre. Dans ce cas, les modénatures doivent faire référence à l'architecture classique tant dans leur forme que dans leur pose.

Pour les corniches et bandeaux, les joints doivent être le plus discret possible. Les joints de couleur grise sont interdits.

11.2.3. L'usage de l'enduit

- L'enduit traditionnel est l'enduit ton pierre, calcaire clair, Tuffeau de Touraine, avec sable du Loir (tamisé ou non tamisé) et chaux blanche, gratté en finition. Des enduits plus soutenus pourront être intégrés à la façade sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture de la construction et l'environnement immédiat.

➤ Sont interdits les enduits blancs (sauf restauration ou extension dans la continuité de l'existant), les enduits monocouches.

11.2.4. L'usage de la peinture

Elle est interdite en revêtement de façade, sauf en cas de restauration ou sur les éléments ponctuels de modénature en béton.

11.2.5. L'usage du bois

L'usage du bois est autorisé en ossature ou en habillage sous réserve de s'harmoniser avec l'architecture tourangelle et de s'intégrer dans son environnement.

Le bardage bois est autorisé uniquement pour les extensions et les annexes, s'il est déjà existant dans l'environnement immédiat et que les extensions et les annexes et le bardage bois dans l'environnement immédiat sont visibles ensembles depuis le domaine public. Le bardage bois est autorisé également si les extensions et les annexes sont intégralement non visibles depuis le domaine public (emprises et voiries publiques).

Les couleurs :

Le choix des couleurs et lasures doit être opéré en fonction du projet et de son environnement.

- Le bardage bois : blanc cassé (similaire au RAL 9001) et couleur gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), bois naturel stabilisé de préférence ne présentant pas une finition brute de sciage.

- Les huisseries et ouvrants des percements extérieurs : blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- Les volets : blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- Les garde-corps : blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), vert anglais (similaire au RAL 6009), ton bois naturel, gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- Les portes d'entrée : ton bois naturel (hors essences exotiques), blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), et couleurs sombres : vert anglais (similaire au RAL 6009), bordeaux (similaire au RAL 3004), bleu foncé (similaire au RAL 5003), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- Les portails et portillons : ton bois naturel (hors essences exotiques), blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), et couleurs sombres : vert anglais (similaire au RAL 6009), bordeaux (similaire au RAL 3004), bleu foncé (similaire au RAL 5003), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039). Leur(s) couleur(s) doi(ven)t être en adéquation avec la clôture.

Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

11.2.6. L'usage du PVC et du métal

Le PVC ou le métal peuvent être utilisés pour tous les types de menuiseries. Le choix des couleurs doit être opéré en fonction du projet et de son environnement.

Ils doivent être de couleur blanc cassé (similaire au RAL 9001), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035). Ils peuvent être de couleur sombre uniquement pour :

- les portails et portillons : vert anglais (similaire au RAL 6009), noir (similaire au RAL 9005), bleu (similaire au RAL 5003), ou gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039). Leur(s) couleur(s) doi(ven)t être en adéquation avec la clôture.

- les portes d'entrée : vert anglais (similaire au RAL 6009), bordeaux (similaire au RAL 3004), bleu (similaire au RAL 5003) ou gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- les garde-corps : vert anglais (similaire au RAL 6009), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- les huisseries et ouvrants des percements extérieurs : gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039), noir (similaire au RAL 9005).

- les volets : gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039), noir (similaire au RAL 9005).

Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

L'usage du PVC pour les volets roulants avec coffre extérieur est interdit pour les restaurations et rénovations de bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique.

11.2.7. L'usage du verre

Il doit s'intégrer à la fois à l'architecture des constructions et à son environnement.

11.2.8. L'usage de la céramique

La céramique est autorisée uniquement en élément d'accompagnement de l'architecture d'esthétique moderne pour les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements.

Pour les constructions d'habitation de trois logements et plus, la céramique est autorisée uniquement dans le traitement des attiques et en élément d'accompagnement de l'architecture principale.

11.3. EXTENSIONS

REGLE GENERALE :

Les extensions doivent s'intégrer avec l'existant et l'environnement immédiat.

Lorsqu'une architecture existante a du caractère, toute extension ne doit pas porter atteinte à ses qualités mais les respecter.

L'extension doit être identique et/ou homogène, sinon imiter l'architecture existante dans :

- sa volumétrie en particulier au niveau du jeu des toitures,
- sa composition de façade voire son style,
- ses matériaux et ses couleurs.

Cependant un élément de liaison avec une toiture et une architecture différente peut être autorisé entre le volume principal et l'extension, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Lorsqu'une construction existante présente peu de qualités (disparité des volumes, des matériaux, de la composition du bâti, manque d'harmonie générale), toute extension doit être l'occasion de lui conférer du caractère par :

- la recomposition du volume ou du dessin de façade,
- la qualité de nouveaux matériaux et de l'exécution.

Des extensions architecturalement différentes de la construction existante peuvent être acceptées dès lors qu'elles sont bien intégrées dans l'environnement existant ou non visibles depuis les voies et emprises publiques.

Toute extension peut avoir un revêtement différent de celui de la construction principale (zinc, bardage bois ou imitation bois qualitative, pierre naturelle respectant la tradition tourangelle ou similaire à la pierre et qualitatif) sous réserve de sa bonne intégration avec l'existant et l'environnement immédiat.

Les toits-plats sont interdits. Ils peuvent néanmoins être autorisés à titre ponctuel si l'environnement existant propose majoritairement des toits-plats ou s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public. Le but est leur intégration dans l'environnement existant.

11.4. ANNEXES

REGLE GENERALE :

Les annexes doivent :

- respecter une bonne intégration dans l'environnement urbain ou paysager,
- être de forme sobre et épurée et ne présenter aucune stylisation sophistiquée ou particulière,
- ne pas porter atteinte aux qualités d'une architecture existante ayant du caractère, et les respecter.

Une toiture mono pan peut être autorisée, lorsque l'annexe est adossée à un mur de clôture déjà existant et dans le respect de la hauteur de celui-ci, sans pouvoir excéder la hauteur prévue à l'article UA 10,

Le regroupement d'annexes peut être demandé, ainsi que la continuité en volume et en matériaux, lorsque ceux-ci présentent des qualités architecturales.

Des matériaux de couverture imitant l'ardoise (sa pose, sa forme et sa couleur) sont autorisés pour les annexes n'excédant pas 20m² d'emprise au sol.

De plus, pour les annexes à partir de 20m² d'emprise au sol, elles doivent être identiques et/ou homogènes, sinon imiter l'architecture existante dans le respect des prescriptions indiquées au présent article pour ce qui a trait à :

- leur volumétrie en particulier au niveau du jeu des toitures,
- leur composition de façade voire leur style,
- leurs matériaux et leurs couleurs.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Lorsqu'une construction existante présente peu de qualités (disparité des volumes, des matériaux, de la composition du bâti, manque d'harmonie générale) :

- Des annexes architecturalement différentes de la construction existante peuvent être acceptées dès lors qu'elles sont bien intégrées dans l'environnement existant ou non visible depuis les voies et emprises publiques.
- Les annexes peuvent avoir un revêtement différent de celui de la construction principale (zinc, bardage bois ou imitation bois qualitative, pierre naturelle respectant la tradition tourangelle ou similaire à la pierre et qualitatif), sous réserve de leur bonne intégration avec l'existant et l'environnement immédiat.
- Les toits-plats sont interdits. Ils peuvent néanmoins être autorisés à titre ponctuel si l'environnement existant propose majoritairement des toits-plats ou s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public. Le but est leur intégration dans l'environnement existant.

11.5. ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

Au droit de la façade principale de la construction (comprenant l'entrée piétonne principale de la construction), il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant au droit de la façade principale de la construction et le plancher bas fini du rez-de-chaussée de la construction.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

11.6. CLÔTURES

Les clôtures nouvelles doivent être implantées en continuité des clôtures adjacentes existantes. Leur hauteur doit être en cohérence avec l'environnement existant ainsi que leurs caractéristiques.

Les clôtures doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux, leur(s) couleur(s) et leurs proportions. Le choix du type de clôture doit prendre en compte les clôtures existantes dans l'environnement.

Ainsi, afin que l'espace public soit cohérent, homogène et de qualité au niveau de la rue, voir du quartier si cela crée un ensemble, la clôture doit s'inspirer du paysage de la rue, voir du quartier avec une bonne intégration dans ce contexte. La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, voir du quartier, dans la limite du respect des règles du PLU (forme, hauteur, matériaux).

Dans tous les cas, les poteaux, le grillage et les lames occultantes devront être de couleur identique.

La hauteur de la clôture, non compris les murs de soutènement, est comptée à partir du niveau du domaine public (voie ou emprise publique) ou de la voie ouverte au public pour les clôtures donnant sur le domaine public ou sur une voie ouverte au public, et à partir du terrain naturel à clore pour les clôtures en limites séparatives.

Les coffrets, électriques et gaz, sont soit intégrés au bâtiment, soit composés avec la clôture.

La haie est le mode de clôture privilégié.

Concernant les types d'occultant, sont autorisés :

- Les brises-vues métalliques pleins,
- Les lames occultantes insérées dans le grillage et de la même couleur que le grillage,

Les éléments en composites sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et privilégiés en limites séparatives.

Les occultants de type canisse ou toiles brises-vues sont interdits.

11.6.1. Clôtures sur voies ou emprises publiques et voies ouvertes au public : clôtures barreaudées, haies, grillage, murs et murs bahuts

↳ Les clôtures barreaudées

Dans tous les secteurs, la grille en serrurerie barreaudée est autorisée, d'une hauteur de 2m maximum et obligatoirement doublée d'une haie et massifs arbustifs d'une hauteur de 2m. Leur couleur est gris anthracite (RAL 7016), vert anglais (similaire au RAL 6009).

Toute autre couleur doit être en harmonie avec l'environnement immédiat.

↳ Les haies et grillage

La hauteur des haies est limitée à 2m.

Les haies sont constituées de végétaux dont une liste indicative est dressée en pièce 3.12 du dossier de PLU.

Le doublement de la haie par le grillage est autorisé, le grillage pouvant se situer derrière la haie, côté intérieur du terrain, avec une hauteur limitée à 2m.

Le grillage doit être plastifié de couleur vert anglais (similaire au RAL 6009) ou gris anthracite (similaire au RAL 7016) avec maille verticale, supporté par des poteaux métalliques de faible section et de couleur vert anglais (similaire au RAL 6009) ou gris anthracite (similaire au RAL 7016), il peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 15cm de hauteur.

Dans tous les cas, le grillage, les lames occultantes et les poteaux devront être de couleur identique.

↳ Les murs

La hauteur des murs, chapeau compris est limitée à 1,75m.

La finition du mur doit être couverte par un chaperon de forme arrondie, ou mono pan ou à deux pans en fonction des matériaux employés.

Ils sont réalisés soit :

➤ En moellons :

Il est recommandé que la crête du mur suive la pente de la rue.



➤ En parpaings enduits sur les deux faces. Ils s'apparentent à ceux des constructions. Les nouveaux murs devront être en enduit de couleur ton pierre, calcaire clair, Tuffeau de Touraine, ou s'intégrer à l'environnement immédiat existant.

Il est recommandé que la crête du mur, lorsque la rue est en pente, soit fractionnée en paliers horizontaux proportionnés dans leur ensemble et de faire des joints de dilatation en conséquence.



➤ Les murs bahuts : ils sont surmontés d'une clôture ajourée (à privilégier) ou d'une clôture pleine, l'ensemble ne pouvant pas excéder 2m de hauteur.

Les murs bahuts doivent respecter les dispositions prévues ci-dessus pour les murs à l'exception de la hauteur.

Les nouveaux murs bahuts doivent être compris entre 60 et 80 cm de haut surmontés d'une grille métallique entre 1,20 et 1,40 m maximum, le tout ne devant pas excéder 2m de haut. Une tolérance d'une dizaine de cm pourra être admise dans le cas de clôture sur terrain pentu.

Les nouveaux murs bahuts pourront ne pas respecter la hauteur ci-dessus pour être en adéquation avec les murs bahuts de la rue.

Recommandation : la proportion du mur plein par rapport à la partie ajourée doit respecter les proportions 1/3 – 2/3.

Les clôtures ajourées sont : les grilles métalliques, les lisses en bois stabilisé ne présentant pas une finition brute de sciage, en P.V.C ou en métal et les grillages à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive, les clôtures grillagées avec lames occultantes de même couleur (les lames doivent être en bois stabilisé peint ou en PVC ou en métal. Dans tous les cas, le matériau utilisé doit être pérenne). Les couleurs autorisées sont le blanc cassé (similaire au RAL 9001), le blanc grège (similaire au RAL 1013 ou 1015), le vert anglais (similaire au RAL 6009), le gris anthracite (similaire au RAL 7016). Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

Sont autorisées les clôtures pleines, les lisses en bois stabilisé ne présentant pas une finition brute de sciage, en P.V.C ou en métal. Les couleurs autorisées sont le blanc cassé (similaire au RAL 9001), le blanc grège (similaire au RAL 1013 ou 1015), le vert anglais (similaire au RAL 6009), le gris anthracite (similaire au RAL 7016). Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

Sont interdits les éléments préfabriqués en ciment brut tels que les plaques et poteaux ciment.

↳ Les piliers

Ils sont proportionnés à la clôture et aux portail et portillon. Ils sont faits d'appareils de pierre lisse, non bosselée, naturelle ou reconstituée ou d'éléments maçonnés ou enduits, s'apparentant aux enduits des constructions ou identiques en terme de couleur et de matériau aux portail et portillon. Les piliers en aluminium sont possibles selon les contraintes techniques et une bonne intégration dans l'environnement. Les piliers seront couronnés. Leur section maximale est de 40cm x 40cm, à l'exception des piliers en pierre de taille naturelle.

La hauteur des piliers doit être appréciée en fonction de la hauteur de la clôture et ne peut excéder 2,30m y compris le chapeau, à l'exception des piliers en pierre de taille dont la hauteur est appréciée en fonction de la clôture.

Les piliers, s'ils sont réalisés dans le même matériau que le portail et le portillon, seront également de la même couleur que ces derniers.

↳ Les portails et portillons

Ils sont en bois, en métal ou en PVC.

Leur hauteur doit être proportionnée avec celle de la clôture.

CAS PARTICULIERS :

Quatre types de modalités sont autorisés :

- La poursuite sur une même propriété d'un type ou d'une hauteur de clôture existant sous réserve qu'elle s'intègre dans l'environnement.
- L'adaptation au relief, en particulier la réalisation de murs de soutènement entraînant un dépassement de la hauteur maximale autorisée sous réserve de ses qualités esthétiques et de l'intégration dans le site.
- Le dépassement de la hauteur pour des raisons motivées de sécurité ou d'intégration dans l'environnement immédiat.
- Les clôtures situées dans un carrefour peuvent être imposées basses et ajourées pour des raisons de visibilité.

11.6.2. Les clôtures en limites séparatives

Les modes de clôtures séparatives sont ceux autorisés sur voie ou emprise publique ou sur voie ouverte au public. Les occultants de type canisse ou toiles brises-vues sont interdits sauf s'ils sont employés temporairement (pour une durée inférieure à 2 ans).

11.6.3. Le cas des clôtures existantes

Est autorisée la restauration des murs et clôtures existants dont les caractéristiques ne correspondent pas aux normes ci-dessus indiquées sous réserve de leur bonne intégration au site.

11.7. CAS PARTICULIER DES PISCINES

La piscine peut être réalisée en annexe ou en extension de la construction par liaison d'une terrasse. La margelle ou terrasse devra être faite dans un matériau homogène avec la construction principale.

Le liner devra être de couleur très clair (beige, gris clair, sable, vert argile, vert d'eau, bleu pastel) ou très sombre (gris marbré, bleu ardoise, noir). Le bleu type « adriatique » est interdit.

La bâche de remisage ou le volet roulant devront être beige, gris clair, sable. Le niveau supérieur des margelles devra être au niveau du terrain naturel avec une tolérance de plus ou moins 10cm.

11.8. CAS PARTICULIER DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La couleur des équipements publics type transformateur, armoire,... est : vert anglais (similaire au RAL 6009), gris anthracite (similaire au RAL 7016), enduit ton pierre, calcaire clair, Tuffeau de Touraine.

11.9. ENSEIGNE, PRE ENSEIGNE, AFFICHAGE PUBLICITAIRE

Se reporter au règlement de publicité en vigueur de la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire.

11.10. CAS PARTICULIER DE L'OAP REPUBLIQUE-JEAN MOULIN

De manière générale, les matériaux privilégiés dans les constructions sont la pierre naturelle, l'ardoise naturelle, le zinc quartz, le bac acier, l'architecture de verre, le métal (acier, ...), les éléments végétalisés. L'article 11 est sans objet concernant la construction d'une halle en tant qu'équipement public.

11.10.1. Couvertures

Nature des matériaux de couverture

➤ Est autorisée l'ardoise taillée dans des schistes naturels, de couleur gris-bleuté, dite ardoise naturelle. **La pose en diagonale est interdite ainsi que tout décor dans la couverture.**

L'ardoise artificielle est interdite.

➤ Sont autorisés le bac acier, le zinc quartz.

➤ Pour les constructions en toit plat, la préférence est donnée à une toiture végétalisée pérenne.

➤ Les **panneaux solaires** doivent être intégrés à la totalité de la pente de la toiture, sans dissociation possible, sur le plan de toiture (et non pas en surimposition sur la toiture). Les cadres et filaments seront noirs. Le dispositif architectural doit intégrer les panneaux harmonieusement.

Si des panneaux solaires sont prévus en toit terrasse, ils ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

11.10.2. Façades

➤ Les revêtements de façade d'une construction doivent employer au minimum 70% de matériaux qualitatifs tels que la pierre naturelle.

➤ Les façades secondaires doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

➤ Les équipements techniques (ventouses-chauffages, groupes de climatisation, les pompes à chaleur, climatiseurs, ...) doivent être dissimulés dans le volume des constructions.

Tous les équipements techniques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public afin de ne pas dénaturer l'architecture du bâtiment.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent, sauf impossibilité technique, être regroupés et encastrés au mur de la façade ou de clôture.

11.10.3. Clôtures

11.10.3.1 Clôtures sur voies ou emprises publiques et voies ouvertes au public

La grille en serrurerie barreaudée est autorisée, d'une hauteur de 1,50 m maximum. Les occultants de type canisse ou toiles brises-vues sont interdits.

11.10.3.2. Clôtures ne donnant pas sur voies ou emprises publiques ou voies ouvertes au public

Les modes de clôtures séparatives autorisés sont d'une hauteur de 1 m maximum :

- Soit en bois ajourés,
- Soit une grille galvanisée à mailles en fils ondulés type « parisien » (voir l'illustration ci-après).



Les occultants de type canisse ou toiles brises-vues sont interdits.

UA- ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain, en surface, en souterrain ou intégrées à la construction. Dans le cas de constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, les aires de stationnement pourront être également réalisées sur un autre terrain, dans un rayon de 300m, de manière à assurer le stationnement des véhicules en-dehors des voies publiques.

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

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

En cas de travaux sur l'existant, en cas d'extension ou en cas d'annexe, ne créant pas de logement supplémentaire, l'article 12 est sans objet (aucune place de stationnement supplémentaire).

12.1. STATIONNEMENTS DES VEHICULES

Le nombre de place de stationnement ne peut être inférieur aux normes minimales suivantes qui peuvent servir de base à cette appréciation, à savoir **25m² par emplacement accès compris**.

Il est recommandé qu'une place de stationnement des véhicules légers à usage public ait une largeur minimum de :

- en perpendiculaire : 2,5 m (avec tolérance maximum de 4%),
- en épis : 2,5 m (avec tolérance maximum de 4%),
- en longitudinale : 2 m (avec tolérance maximum de 5%).

La réglementation handicapée doit être respectée.

Le nombre minimum de place de stationnement par logements sociaux est de 1 place.

CARACTERISTIQUES DE LA RAMPE D'ACCES A UN STATIONNEMENT SOUTERRAIN

- Elles sont déterminées en fonction de la largeur de la rue et du nombre de places de parking à desservir.
- La largeur de la rampe d'accès est déterminée par le contexte urbain.
- Dans tous les cas, une plate-forme permettant l'attente d'un véhicule dans de bonnes conditions de sécurité doit être réalisée sur le domaine privé avec une pente conforme à la réglementation en vigueur.

12.1.1. Constructions à destination d'habitation

Pour les constructions à destination d'habitation de un ou deux logements maximum : 2 places de stationnement minimum par logement.

Pour les constructions à destination d'habitation d'au moins trois logements :

Une place de stationnement minimum pour les logements de type I,

2 places de stationnement minimum pour les logements de type II et plus.

Il est imposé un nombre d'aires de stationnement visiteurs propre à assurer le stationnement des véhicules visiteurs hors des voies publiques correspondant aux caractéristiques du projet, avec un minimum de 10% supplémentaires du nombre de places de stationnement requis pour les constructions de trois logements et plus pour le stationnement visiteurs. Ces places doivent être réalisées en surface sur la parcelle privative et restées libres d'accès.

Pour les opérations de trois terrains à bâtir et plus, concernant les places visiteurs : 1 place visiteur pour trois lots à bâtir.

Une place de stationnement par logement sera enterrée à partir de 10 logements.

En cas de changement d'affectation ou de création de logements supplémentaires lors de la transformation d'un bâtiment existant, le nombre de places de stationnement supplémentaire doit correspondre aux normes ci-dessus édictées.

En cas de changement d'affectation d'un garage n'entraînant pas de changement de destination, le nombre de places de stationnement correspondant à ladite destination doit être respecté. En cas de changement d'affectation

d'un garage entraînant un changement de destination, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Concernant l'OAP République-Jean Moulin, le stationnement pour les constructions à destination d'habitation sera en sous-sol.

Il est exigé :

1 place de stationnement minimum pour les logements de type I,

2 places de stationnement minimum pour les logements de type II et plus.

1 place par logement social.

Le nombre de stationnement visiteurs n'est pas réglementé.

En cas de changement d'affectation ou de création de logements supplémentaires lors de la transformation d'un bâtiment existant, le nombre de places de stationnement supplémentaire doit correspondre aux normes ci-dessus édictées.

12.1.2. Constructions à destination autre que d'habitation

Les aires mutualisées de stationnement liées aux activités tertiaires prises en compte dans un projet d'ensemble préalablement défini sont autorisées si elles répondent à l'ensemble des besoins des activités.

Concernant le stationnement des véhicules légers :

➤ Pour les destinations de commerce, de bureaux, d'artisanat :

1 place minimum pour 50m² de surface plancher (SP), avec un minimum de 2 places.

➤ Concernant les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), il est imposé la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

➤ Hébergement hôtelier :

1 place minimum pour 2 chambres.

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

➤ Restauration :

1 place minimum pour 8m² de SP.

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

Concernant le stationnement des poids lourds :

Le nombre de places de stationnement pour les poids lourds sera apprécié au cas par cas. Elles devront être réalisées en plus des stationnements imposés pour les véhicules légers.

Le stationnement nécessaire à l'exercice de l'activité (exemple : concessionnaire de véhicules) n'est pas compris dans le calcul du stationnement du présent article.

Concernant l'OAP République-Jean-Moulin, le nombre de places de stationnement à destination autre que d'habitation n'est pas réglementé, y compris celui visiteurs, mais ce nombre devra être en adéquation et répondre aux besoins engendrés par le type d'activités du secteur.

Le stationnement pour les constructions à destination autre que d'habitation sera en sous-sol.

12.2. STATIONNEMENTS DES VELOS

Une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,5m². Tout local vélo doit avoir une surface d'au moins 10m². L'installation de points d'accroche sécurisés est recommandée dans ces locaux, ainsi que des emplacements pour les vélos à assistance électrique.

Destination de la construction	Stationnement vélo
Habitation	1 place par logement de type 1, 2, studio et chambre étudiant 2 places par logement de type 3 3 places par logement de type 4 et plus Les espaces de stationnement pour les vélos classiques, hors dégagements pour la circulation dans ces locaux, sont de 1,5m ² (2m×0,75m) minimum par emplacement.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la destination et des besoins du projet.
Commerce et hébergement hôtelier, artisanat	3% de la surface de plancher, avec un minimum de 10m ² . Concernant l'hébergement hôtelier, un ratio une place/un couchage peut être demandé pour développer le tourisme à vélo par exemple.
Autres destinations	1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 10m ² .

Concernant l'OAP République-Jean-Moulin, le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la destination et des besoins du projet.

Le local vélo doit avoir une taille adaptée à chaque bâtiment selon sa destination et doit pouvoir accueillir tous types de vélos. L'installation de points d'accroche sécurisés doit également y être prévu.

UA-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES LIBRES

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés et paysagers et ne pas nuire à l'environnement.

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.

Les espaces verts et les espaces communs doivent être aménagés de manière à participer à la trame verte et des cheminements doux de la commune, et participer au développement de la ville parc ou ville jardin caractéristique propre à Saint-Cyr-sur-Loire.

13.2. PLANTATIONS

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.

Les plantations existantes remarquables situées dans les espaces boisés non classés (arbre isolé, groupements d'arbres,...) doivent être prises en compte dans la composition urbaine ou architecturale des projets et être au maximum préservées.

Les espaces non construits et non réservés aux stationnements et à la voirie sont obligatoirement paysagers (gazon, plantations).

Si la réalisation d'une construction entraîne l'abattage d'arbres importants (plus de 4m de hauteur), le constructeur est tenu d'en replanter le même nombre.

Les parkings, plantés et paysagers ou de type « ever green », n'entrent pas dans le calcul de la surface des espaces verts. Les abords des rampes d'accès au sous-sol doivent être paysagers. Chaque terrain à bâtir doit répondre aux règles de l'article.

➤ **Espaces verts et végétalisation des stationnements :**

	Construction à destination d'habitation de moins de trois logements	Constructions à destination d'habitation de trois logements et plus	Construction à destination autre que d'habitation
Surface minimale d'espace vert	<p>Pour les nouvelles constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie ≤ 300m², - 35% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie comprise entre 301m² et 699m², - 50% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie ≥ 700m². <p>Les parties de terrain libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige (1 arbre minimum pour 100m² d'espace libre).</p>	<p>50% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts communs (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes).</p> <p>Concernant la configuration des espaces verts :</p> <p>50% au moins de la superficie requise pour les espaces verts communs doivent former un espace d'un seul tenant dont la configuration est la plus appropriée à sa destination (loisir, détente, jeux).</p> <p>Cas particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les opérations de trois terrains à bâtir et plus : 15% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts communs (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes). - Concernant le projet Cœur de Ville 1bis : 20% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts. - Concernant l'OAP République-Jean Moulin, les prescriptions du secteur de plan de masse doivent être respectés (règlement graphique dédié). - Concernant le secteur UAç : 40% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts. 	<p>15% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes).</p> <p>Concernant l'OAP République-Jean Moulin, les prescriptions du secteur de plan de masse doivent être respectés (règlement graphique dédié).</p>

Végétalisation des stationnements Cette partie est sans objet concernant l'OAP République-Jean Moulin	Dans le cas de plusieurs constructions nouvelles, les prescriptions s'appliquent à chaque futur terrain. Les voiries, lorsque le projet en comporte, doivent être plantées d'arbres d'alignement et paysagées.	
		Dans tous les cas, les stationnements en surface sont paysagers et plantés. Le nombre d'arbres, en fonction du nombre de places, est apprécié selon l'essence choisie et l'effet végétal recherché. Il ne doit pas être inférieur à un arbre pour 200m ² de surfaces de stationnement. Les cépées doivent avoir une taille de 150/200 minimum ; les arbres tiges doivent avoir une taille de 16/18 minimum.
		Les dalles extérieures de parkings enterrés ne servant pas au stationnement en surface doivent être aménagées en dallage ou en pelouse.
		Les espaces verts donnant sur l'espace public doivent être de préférence non clos.

13.3. ESPACES BOISES 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 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.4. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

Arbre remarquable isolé : 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.

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone UB recouvre des secteurs d'urbanisation de densité moyenne voire faible.

Les morphologies sont très diverses : tissus ou habitats anciens, petits collectifs, lotissements, installations sportives et culturelles.

Elle comprend cinq secteurs : UB strict, UBa, UBb, UBc et UBd.

- **UB strict** : il a un rôle urbain structurant. Il peut être considéré comme intermédiaire entre le zonage UA et les autres secteurs UB. Il peut accueillir de petits collectifs et de l'habitat individuel.
- **UBa** : il est à vocation d'habitat sans collectif. Il comprend des terrains relativement ordonnés mais de taille moindre que le secteur UBb.
- **UBb** : il est à vocation d'habitat sans collectif. Il comprend des terrains relativement grands et ordonnés.
- **UBc** : il est à vocation d'habitat sans collectif. La construction y est moins structurée que le secteur UBb. Il est le plus éloigné du Cœur de Ville. Du fait de sa proximité avec la Vallée de la Choisille, il doit conserver une urbanisation assez aérée.
- **UBd** : il est à vocation d'habitat. Il peut accueillir des petits collectifs. La construction y est structurée. Il comprend le quartier sud de Central Parc.

Certaines parties de la zone UB sont soumises à des **orientations d'aménagement et de programmation** (voir pièce 4 du dossier de PLU).

Celles-ci concernent les sites :

- Façade de Loire : patrimoine mondial de l'UNESCO,
- Site des ZAC Central Parc-Bois Ribert,
- Site des Epinettes,
- Site de la Chanterie,
- Site du pôle médical Aristide Briand (CPU),
- Site du Vau Ardaud,
- Site du pôle Santé Mentale Confluence,
- Site de la ZAC Charles de Gaulle.

Du fait de l'existence constatée de termites dans une petite partie de cette zone, il y a lieu de se reporter aux prescriptions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un **minimum de 25% de logements sociaux**. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme, ou ensemble de programmes sur un même site, si cet ensemble entraîne la création de 10 logements et plus, en respectant au maximum la mixité sociale.

Concernant le secteur UBd, les 25% minimum de logements sociaux sont calculés au regard de l'ensemble du site Central Parc et non par projet de logements. Ainsi, la répartition de ces logements se fait globalement au regard de l'ensemble du site.

Avertissements liés aux risques : dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.

UB-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations des sols non compatibles avec les caractères propres à la zone :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou l'environnement d'un quartier d'habitation, et qui peuvent entraîner des nuisances graves vis-à-vis du voisinage,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements de sol sauf nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les stockages extérieurs, même temporaires, visibles depuis le domaine public : les dépôts de ferrailles, de matériaux (matériaux de démolition,...), de déchets de toute nature, tels que pneus, chiffons, ordures, véhicules désaffectés ou à l'état d'épave,...
- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes, à destination industrielle,
- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes, à destination d'entrepôt,
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et les aires naturelles de camping, autre que l'aire d'accueil des gens du voyage,
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation et constituées :
 - soit par d'anciens véhicules désaffectés,
 - soit par des roulottes, caravanes, camping-cars, bungalows (sauf installations de chantier), tiny house, mobile-home.

De plus, **en secteur UBd**, la cours anglaise (petite cour étroite aménagée au droit d'une façade, en contrebas de la voie publique ou du niveau du sol extérieur) est interdite.

UB-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception de celles interdites à l'article UB1, et sous réserve :

- que des précautions soient prises pour réduire les nuisances particulières ou les risques soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la protection de l'environnement et du paysage,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol suivantes, sous conditions particulières :

- Les extensions mineures d'installations existantes et les installations liées à l'activité urbaine pour permettre les évolutions techniques nécessaires et l'adaptation aux règles de sécurité.

Elles obéiront à des dispositions particulières prises pour limiter les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et seront adaptées aux infrastructures et réseaux existants.

- Les nouvelles installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou l'environnement d'un quartier d'habitation.
- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes (dans la limite de deux hors piscine), à destination d'habitation.
- Il est précisé que les piscines sont autorisées dès lors que leur implantation ne génère pas de nuisances définies par la réglementation existante.

- La reconstruction de l'existant après sinistre ou démolition, dans le cas où ces bâtiments ne sont plus conformes au présent règlement, dans la limite des droits à construire de l'existant sinistré ou démoli.
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes et leurs annexes (dans la limite de deux hors piscine).
- Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un **minimum de 25% de logements sociaux**. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme, ou ensemble de programmes sur un même site, si cet ensemble entraîne la création de 10 logements et plus, en respectant au maximum la mixité sociale.

Concernant le secteur UBd, les 25% minimum de logements sociaux sont calculés au regard de l'ensemble du site Central Parc et non par projet de logements. Ainsi, la répartition de ces logements se fait globalement au regard de l'ensemble du site.

- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ou l'énergie solaire dont l'usage est lié aux besoins de la construction et s'intégrant à l'environnement existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- **Concernant les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 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.

UB-ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage conformément à l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions (dimensions, formes, caractéristiques techniques, sécurité des usagers,...) répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les emprises des voies doivent tenir compte du caractère des lieux (environnement urbain,...), des exigences techniques ou réglementaires liées aux différents types de transports (transports en commun, bandes ou pistes cyclables,...) et des composantes paysagères et naturelles environnantes. L'emprise d'une voie concerne l'ensemble de la chaussée et ses accessoires (espaces verts, trottoirs, pistes cyclables, stationnement,...).

Les accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'article vise les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées mais aussi l'accès à ces voies.

ACCES

Les nouvelles constructions doivent respecter les règles suivantes :

- Les accès doivent être situés sur la voie la moins gênante pour la circulation.

- Ils doivent avoir une largeur d'emprise de 4m minimum pour les projets de moins de trois logements.
- Ils doivent avoir une largeur d'emprise de 5,50m minimum pour les projets de trois logements et plus.
- La voie d'accès est de 25m maximum de longueur.

En zone UBd :

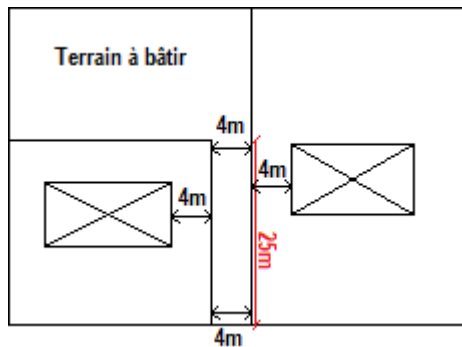
- Les constructions destinées à l'habitation, de moins de trois logements, doivent être desservies par un accès unique d'une largeur d'emprise de 6m, réparti en 3m d'accès à la parcelle + 3m d'aire de stationnement,
- Les constructions destinées à l'habitation, de trois logements et plus, doivent être desservies par un accès d'une largeur d'emprise de 5m minimum.

VOIES INTERNES ET EMPRISE DES SERVITUDES DE PASSAGE DESSERVANT LA CONSTRUCTION

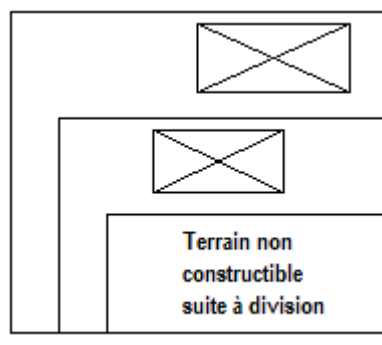
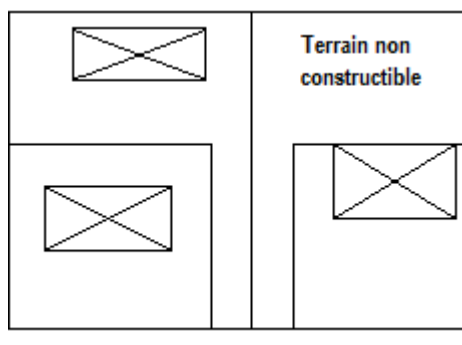
Les voies ou emprises doivent avoir une longueur maximum de 25m et une largeur sur toute la longueur du chemin d'accès de 4m minimum pour les projets de moins de trois logements.

Les voies ou emprises doivent avoir une largeur sur toute la longueur du chemin de 5,50m minimum pour les projets de trois logements et plus.

La création d'un chemin d'accès situé à 4m ou à moins de 4m de part et d'autre de constructions neuves ou existantes est interdite.



La création d'un chemin d'accès à côté d'un autre chemin d'accès est interdite.



DESSERTE PAR LA VOIRIE

CES PRESCRIPTIONS S'APPLIQUENT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES A CREER ET A LA REQUALIFICATION/ELARGISSEMENT DES VOIRIES EXISTANTES.

Par voirie, il faut entendre l'ensemble des voies de desserte publiques ou privées.

Dans le cas particulier d'un terrain situé au carrefour de voies identiques, est dite voie principale celle qui répond à l'un ou l'autre des critères classés dans l'ordre suivant :

- celle qui supporte le trafic le plus important,
- celle qui a l'emprise la plus large,
- et celle que borde le plus grand nombre de constructions.

Les dimensionnements et les traitements des voiries doivent répondre aux prescriptions suivantes :

Emprise minimale : 5m

Chaussée minimale : 4 m

Concernant **les voies desservant trois à quatre logements compris** :

Emprise minimale : 6m

Chaussée minimale : 5m

Concernant **les voies desservant cinq logements et plus** :

Emprise minimale : 7,50m

Chaussée minimale : 5m

Les voies effectuées en plusieurs étapes et les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour (placette de retournement, tourne-bride, voie en « T »,...).

UB-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ASSAINISSEMENT

Il convient de se reporter à l'annexe assainissement.

1.1. REFERENCE

Les caractéristiques des systèmes d'assainissement, eaux usées et eaux pluviales, doivent être conformes aux prescriptions résultantes :

- Du schéma directeur d'assainissement approuvé le 26 avril 1999 de la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire,
- Du zonage d'assainissement et du règlement d'assainissement de Tours Métropole Val de Loire, et de ses révisions,
- Du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, approuvé par délibération municipale le 27 janvier 2014 par la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire.

À la fin du chantier, une attestation de l'entreprise ayant fait l'installation ou du pétitionnaire ou son représentant doit être fournie à la Commune.

1.2. EAUX USEES DOMESTIQUES

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, pour les terrains techniquement non raccordables au réseau existant et se situant dans les zones d'assainissement autonome, l'assainissement autonome peut être autorisé dans le respect des textes en vigueur (le mode d'assainissement autonome individuel autorisé étant fonction de la nature du terrain).

En secteur techniquement non raccordable au réseau d'assainissement public, la construction d'un bâtiment de plus de trois logements horizontal ou vertical est interdite.

1.3. EAUX USEES INDUSTRIELLES

Tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique, sont classés dans les eaux industrielles.

Conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autre que domestiques doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement. De ce fait, les eaux industrielles peuvent être évacuées au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Leurs caractéristiques quantitatives et qualitatives pourront être précisées dans des conventions spéciales de déversement passées entre Tours Métropole Val-de-Loire et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation publique.

1.4. EAUX PLUVIALES : DISPOSITIONS GENERALES

La gestion des eaux pluviales à la parcelle vise à compenser l'imperméabilisation des sols inhérente aux constructions et à l'aménagement de leurs abords. Elle a pour objectif d'atténuer le ruissellement et d'alléger la charge des infrastructures collectives d'assainissement existantes (égouts, collecteurs, déversoirs, ...) de plus en plus saturées lors d'événements pluvieux marquants.

Dans ce cadre, lors de constructions neuves, les pétitionnaires doivent assurer la gestion de leurs eaux pluviales à la parcelle, induisant la mise en œuvre d'une technique de stockage et/ou d'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet, ou bien de les restituer au réseau public avec un débit maximum, défini par la collectivité. Selon la nature des opérations, des prescriptions liées à la qualité des rejets peuvent être imposées.

2. RESEAUX DIVERS

Pour toute opération d'urbanisme et construction nouvelle, les nouveaux réseaux et branchements sont enterrés sous le domaine public ou privé et seront conformes au cahier des charges établi par les différents concessionnaires (ERdF, GRdF, fibre optique,...).

3. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Chaque fois que cela est nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

UB-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Cet article s'applique vis-à-vis des voies publiques ou ouvertes à la circulation du public et ne comprend pas les propriétés publiques non qualifiables de voies de circulation qui sont traitées comme des terrains privés.

Les annexes peuvent être réalisées en continuité du bâti sans faire saillie par rapport à l'alignement existant, sous réserve de l'environnement existant afin de conserver une homogénéité par rapport à l'alignement de la rue.

Les dispositions de l'article doivent, dans le cas d'un terrain placé à l'angle de deux ou plusieurs voies ou emprises existantes ou futures, recevoir application par rapport à toutes les voies ou emprises publiques.

Pour les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus :

Dans ces définitions, ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances, les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias, bow-window) représentant au maximum 40% de la marge de recul.

Est autorisée :

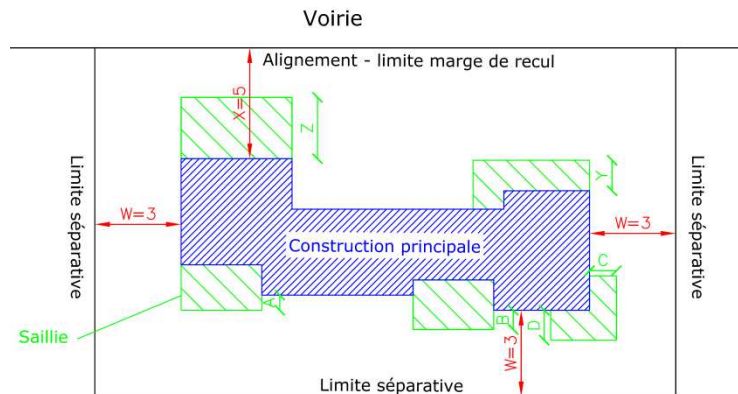
Z si $Z \leq X \times 40\%$

Exemple : si $X = 5m$ et $Z=2m$ maximum

Est interdit :

Z si $Z > X \times 40\%$

Exemple : si $X = 5m$ et $Z=3m$



Pour les autres constructions :

Dans ces définitions ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances, toutes les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias et oriels) inférieures à 1m de large par rapport à la façade.

REGLE GENERALE :

L'implantation des constructions, extensions et annexes doit se faire avec une marge de recul de **5m** minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.

Toutefois, lorsqu'une construction sur la parcelle adjacente est implantée en limite séparative à moins de 5m de l'alignement des voies et emprises publiques actuelles, la construction nouvelle peut être implantée en continuité de celle-ci sans faire saillie par rapport à l'alignement de la construction sur la parcelle adjacente, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Concernant les extensions, l'alignement des constructions existantes pourra être conservé. Les extensions pourront être réalisées en continuité du bâti sans faire saillie par rapport à l'alignement existant.

L'implantation des annexes de moins de 20m² d'emprise au sol et présentant une architecture identique à la construction principale est libre dès lors qu'elle s'intègre à l'environnement existant. Dans le cas contraire, la règle générale s'applique.

CAS PARTICULIERS :

Une marge de recul de 2m s'applique le long du domaine public ferroviaire pour toute construction nouvelle.

• En secteur UBd :

- L'implantation des constructions et extensions est à 3m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.
- L'implantation des annexes est à 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.

• **Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques"** (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ont une implantation libre.

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

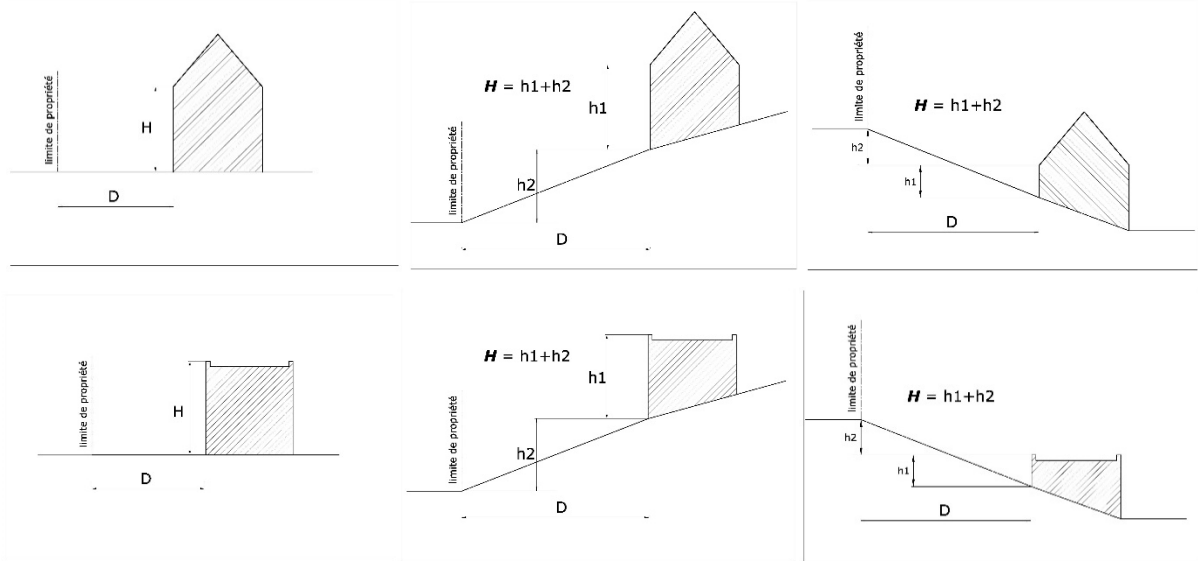
Les prescriptions ainsi édictées sont également applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies privées existantes et futures.

L'implantation des constructions (constructions nouvelles, extensions, annexes) par rapport aux limites séparatives doit respecter l'ordonnancement du bâti existant.

Dans tous les cas, la hauteur est calculée au nu de la façade par rapport au point le plus bas du sol environnant existant sur le terrain à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente, ou prise au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou d'un toit plat ou prise au faîtage dans le cas d'un mur pignon.

Dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de l'article 7 s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Lors d'une division d'un terrain déjà bâti pour créer un lot à bâtir, la totalité des parcelles issues de la division doivent respecter les règles d'implantation par rapport aux limites, y compris les constructions existantes.



Pour les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus :

La distance est mesurée entre la limite séparative et le nu de la façade considérée. Dans cette définition, toutes les saillies des constructions (balcons, lucarnes, loggias, oriels,...) représentant au maximum 40% de la distance requise ne sont pas prises en compte.

Est autorisé :

A si $A \leq W \times 40\%$

Exemple : si $W = 3m$ et $A = 0.80m$

Si $W = 3m$ et $A = 1.20m$

Est interdit :

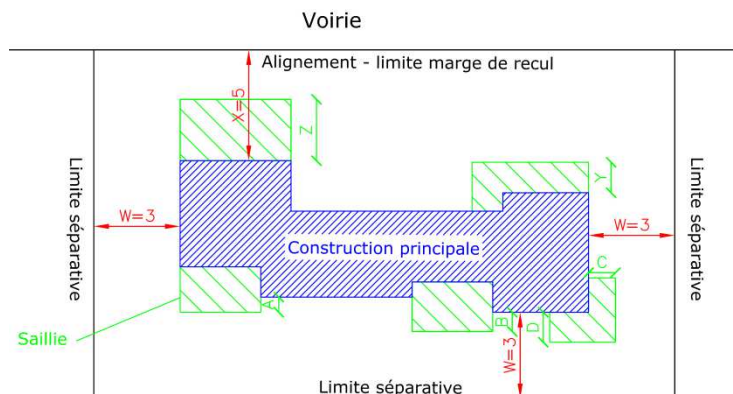
D si $D > W \times 40\%$

Exemple : si $W = 3m$ et $D = 1.50m$

Dans les autres cas :

Dans ces définitions ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances, toutes les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias et oriels) inférieures à 1m de large par rapport à la façade.

Dans le cas d'opération d'aménagement ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles de l'article 7 s'appliquent à chaque terrain issu de la division.



Lors d'une division d'un terrain déjà bâti pour créer un lot à bâtir, la totalité des parcelles issues de la division doivent respecter les règles d'implantation par rapport aux limites, y compris les maisons existantes.

Pour les constructions neuves :

Aucune distinction n'est faite concernant les 20m de profondeur.

Cas général :

L'implantation est interdite en limite séparative. La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5m.

Exception :

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire contigu, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Pour les travaux sur constructions existantes :

• **Sur 20m de profondeur** par rapport aux voies ou emprises publiques :

L'implantation de toutes constructions (constructions nouvelles, extensions et annexes) se fait soit :

- de limite séparative à limite séparative, excepté **en secteurs UBb, UBc, UBd**,
- le long d'une limite séparative,
- en retrait de chaque limite séparative.

Dans ces deux derniers cas la distance, **en secteurs UB stricte et UBd**, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4m.

Dans ces deux derniers cas la distance, **en secteurs UBa, UBb, UBc**, concernant les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4m.

Dans ces deux derniers cas la distance, **en secteurs UBa, UBb, UBc**, concernant les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4m.

• **Au-delà de 20m de profondeur** par rapport aux voies ou emprises publiques :

La règle générale ci-dessous ne s'applique pas en **secteur UBd**.

REGLE GENERALE :

L'implantation des constructions n'est pas autorisée en limite séparative : dans ce cas, concernant les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4m.

Concernant les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4m.

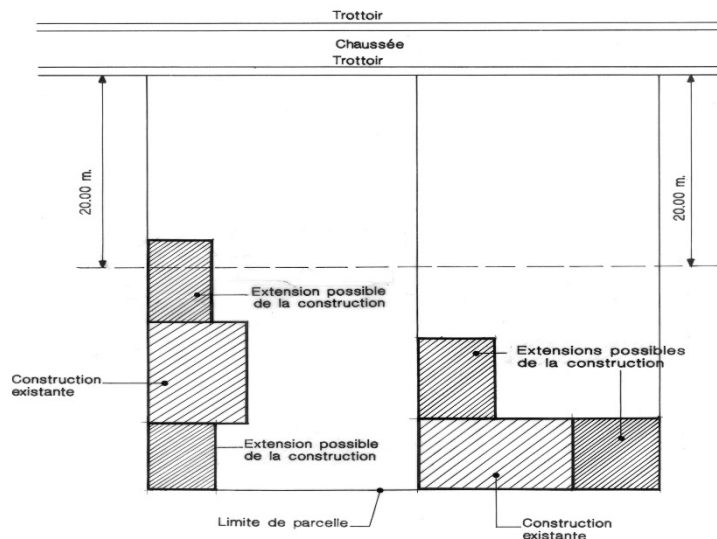
CAS PARTICULIERS :

Seules sont autorisées, en limite séparative :

↳ Dans le périmètre des monuments historiques, l'implantation des constructions nouvelles est autorisée en limite séparative.

↳ Lorsque cela est justifié par une amélioration architecturale, l'implantation en limite séparative est possible pour les extensions de constructions déjà existantes en limite séparative à 20m minimum par rapport aux voies et emprises publiques (cf croquis ci-dessous).

Toutefois, lorsqu'une construction sur la parcelle est implantée en limite séparative à moins de 20m de l'alignement des voies et emprises publiques actuelles, l'extension peut être implantée en limite séparative en continuité de l'existant, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement (respect de l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue, implantation en cohérence avec les constructions adjacentes).



↳ Le jumelage de deux constructions ou/et annexes ou/et extensions en limite séparative est possible.

↳ Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur celles des parcelles immédiatement contiguës, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.

Pour les équipements publics présentant des nuisances sonores (au vu de l'intensité, de la répétition et de la durée du bruit), l'implantation en limite séparative n'est pas autorisée et doit respecter la règle générale un retrait par rapport aux limites séparatives. Ainsi, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

Pour les annexes d'habitation de moins de 20 m², l'implantation est libre.

Pour les piscines et bassins enterrés (margelles comprises), l'implantation doit se faire à 3m minimum de la limite séparative. Dans le cas d'une voie privée non ouverte au public, l'implantation doit se faire à 3m minimum de cette voie.

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

Dans le cas de constructions de moins de trois logements, la distance entre deux constructions doit être égale à la demi-hauteur de la plus haute des constructions (la hauteur maximale est prise au point le plus haut de la construction - au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture plate ou au faîtage dans le cas d'un toit en pente - et mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel environnant existant sur le terrain) avec un minimum de 3m, à l'exception des annexes qui seront implantées à 3m minimum de toute autre construction.

Dans le cas de constructions de trois logements et plus, la distance entre deux constructions doit être égale à la hauteur de la plus haute des constructions (la hauteur maximale est prise au point le plus haut de la construction - au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture plate ou au faitage dans le cas d'un toit en pente - et mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel environnant existant sur le terrain) avec un minimum de 3m, à l'exception des annexes qui seront implantées à 3m minimum de toute autre construction.

Dans tous les cas :

Les piscines sont implantées à 3m minimum de la construction principale ou en extension de celle-ci par la jonction d'une terrasse.

Le regroupement d'annexes peut être exigé.

L'implantation doit notamment permettre le passage des véhicules d'entretien et ceux réservés à la lutte contre l'incendie (cf. article UB3).

UB-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions neuves :

REGLE GENERALE :

- L'emprise au sol pour la construction à destination d'habitation de moins de trois logements est limitée à :
 - 20% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie < 700m²,
 - 30% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie ≥ 700m².
- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation, est limitée à :
 - 20% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie < 700m²,
 - 25% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie ≥ 700m².
- **En secteur UBd** : l'emprise au sol est de 30% de la surface du terrain, excepté pour les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) pour lesquels l'emprise au sol est de 40% de la surface du terrain.

Pour les travaux sur constructions existantes :

REGLE GENERALE :

- L'emprise au sol pour une construction de moins de trois logements est limitée à :
 - 30% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie < 700m²,
 - 35% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie ≥ 700m².
- L'emprise au sol pour une construction à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation, est limitée à :
 - 20% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie < 700m²,
 - 25% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie ≥ 700m².

CAS PARTICULIERS :**Annexes :**

L'emprise au sol des annexes des constructions à destination d'habitation de moins de trois logements est limitée à :

- à 40m² pour les terrains d'une superficie < 700m²,
- à 50m² pour les terrains d'une superficie comprise entre 700m² et 999 m²,
- à 70m² pour les terrains d'une superficie comprise entre 1000m² et 1999 m²,
- à 150m² pour les terrains d'une superficie ≥ 2000m².

En secteur UBd, l'emprise au sol des annexes des constructions à destination d'habitation de moins de trois logements est limitée à 30m².

Dans tous les cas :

L'emprise au sol des annexes des constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation, est limitée à 2,5% de la surface du terrain.

L'emprise au sol est majorée à 3,5% de la surface du terrain en cas de locaux vélos annexes couverts.

En secteur UBd, l'emprise au sol des annexes des constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation, est limitée à 10% de la surface du terrain.

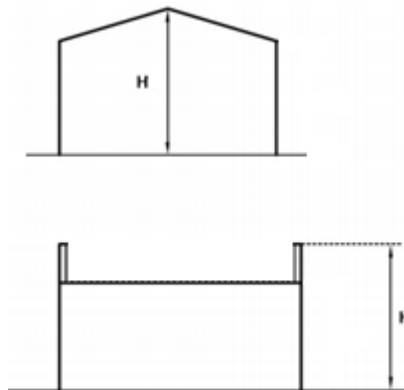
Équipements publics :

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.

UB-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est prise au point le plus haut de la construction (au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'un toit plat) et mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel environnant existant sur le terrain.

Dans le cas d'un attique, la hauteur maximale est prise au point le plus haut de la construction (au faîtage dans le cas de l'attique couvert d'un toit en pente ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'un toit plat) et mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel environnant existant sur le terrain.



REGLE GENERALE :

Pour les constructions existantes à destination d'habitation de moins de trois logements, l'aménagement du volume sous combles est possible.

En limite séparative, la hauteur des constructions est de 7m maximum.

En limite séparative, lorsqu'une construction sur la parcelle adjacente est implantée en limite séparative, et lorsque la construction nouvelle est implantée en continuité de celle-ci (sans faire saillie au nu de la façade par rapport à l'alignement de la construction sur la parcelle adjacente), la limite de 7m maximum n'est pas appliquée, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

Dans le secteur UB stricte :

-Concernant les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, la hauteur des constructions et des extensions est de R+1+combles ou R+1 maximum, dans la limite de 11m.

-Concernant les autres constructions, la hauteur des constructions et des extensions est de R+2+combles maximum dans la limite de 16m ou R+2+attique maximum avec toit plat dans la limite de 14m ou R+2+attique maximum avec toit en pente dans la limite de 16m.

Dans les secteurs UBa, UBb, UBc : la hauteur des constructions et des extensions est de R+1 ou R+combles maximum, dans la limite de 8m.

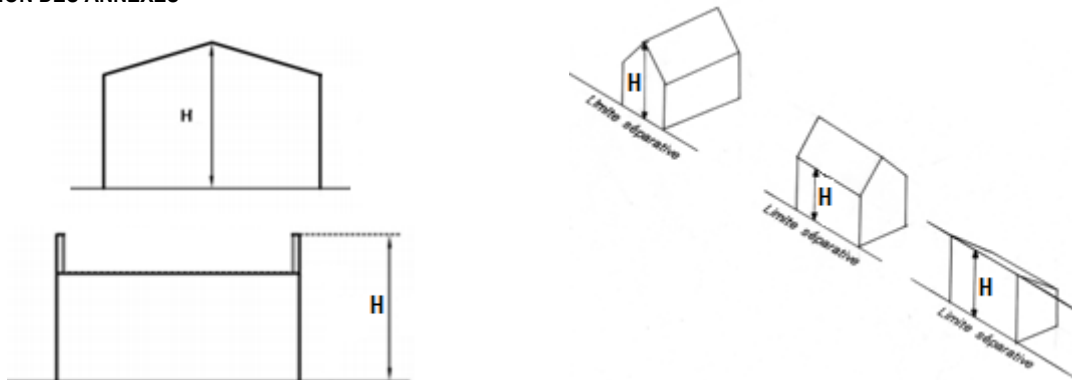
Dans le secteur UBd :

- Pour les constructions de trois logements et plus situées le long de l'avenue André Ampère, leur hauteur est limitée à R+1+attique, dans la limite de 11m.
- Pour les autres constructions de trois logements et plus, leur hauteur est limitée à R+2+attique, dans la limite de 16m.
- Pour les autres constructions, leur hauteur est limitée à R+1 ou R+attique, dans la limite de 8m.
- Pour les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), leur hauteur est limitée à R+3+attique, dans la limite de 19m.

CONSTRUCTION DES EXTENSIONS

La règle de hauteur est la même que la règle générale.

Dans le cas d'une construction principale ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur de l'extension est limitée au maximum à la moyenne des hauteurs de la construction principale et de la construction adjacente.

CONSTRUCTION DES ANNEXES

La hauteur des annexes est de R dans la limite de 3,60m maximum au point le plus haut selon le schéma ci-dessus.

CAS PARTICULIERS :

- Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Concernant les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, leur hauteur maximale au-dessus du sol, pâles comprises, est limitée à 10m. Si elles sont installées sur un bâtiment, leur hauteur maximale au-dessus du sol, pâles comprises, ne peut excéder 2m au-dessus du faîtage du bâtiment.

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

Les constructions doivent être particulièrement étudiées afin de tenir compte du caractère existant ou futur des quartiers. Elles doivent s'intégrer dans le cadre constitué par les constructions voisines et le paysage, en respectant les matériaux, les couleurs et le caractère architectural environnant. Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Les constructions qui ne respecteraient pas ces prescriptions générales doivent faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Le projet architectural devra respecter les cinq principes suivants :

- Le contexte général et l'histoire du lieu,
- L'implantation,
- La volumétrie,
- Le traitement et l'ordonnement de façades,
- Les matériaux.

L'article s'applique aux équipements publics type transformateur, armoire,...

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les dispositifs techniques (par exemple les appareils de climatisation et de chauffage, cages d'ascenseur,...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou doivent être traités de façon homogène avec les façades de la construction principale. Ils doivent être intégrés ou traités pour qu'il n'y ait pas d'impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines (dissimulation totale derrière un acrotère, habillage identique à la construction,...).

Pour les restaurations ou réhabilitations, les matériaux sont harmonisés avec l'existant et/ou l'environnement immédiat.

Concernant les extensions, elles peuvent présenter une architecture différente de celle de la construction principale existante à condition de s'intégrer avec l'existant et l'environnement immédiat. Une attention toute particulière sera portée à l'utilisation des systèmes constructifs ou matériaux contemporains.

Périmètre classé au patrimoine mondial de l'Unesco

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre devront respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien. Le cas échéant, les projets devront faire l'objet d'études détaillées

pour assurer leur intégration dans l'environnement et éviter de porter atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du site UNESCO.

Éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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, ravalement de façade,...

Les travaux sur le bâti ancien remarquable reprendront les dispositions architecturales d'origine.

- **En secteur UBd**, les architectures à l'esthétique contemporaine sont autorisées.
- **En secteurs UB stricte, UBa concernant l'OAP Croix de Pierre, UBb**, les architectures à l'esthétique contemporaine peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

L'appréciation de l'esthétique contemporaine est fonction notamment :

- de la conception architecturale du projet,
- du choix et de la qualité des matériaux.

En secteurs UBc et UBa, les extensions et annexes peuvent présenter une architecture contemporaine si la construction existante est d'architecture contemporaine. Les extensions et annexes doivent s'intégrer avec l'existant et l'environnement immédiat. Une attention toute particulière sera portée à l'utilisation des systèmes constructifs ou matériaux contemporains.

En secteurs UBc et UBa, entre la construction principale existante d'architecture non contemporaine et l'extension à créer, les éléments de liaison peuvent être d'architecture à l'esthétique contemporaine.

Exemple : un élément de jonction en toiture terrasse entre deux volumes bâtis avec des toits pentus,...

11.1. COUVERTURES

11.1.1. Généralités

➤ **En secteur UBd**, le mode de couverture pour les constructions nouvelles et existantes, et leurs extensions est : le toit plat ou le toit pentu avec ou sans croupes. Le mode de couverture pour les annexes est le toit plat ou toit à faible pente.

➤ **En secteurs UB stricte, UBa, UBb**, le mode de couverture privilégié pour les constructions nouvelles et existantes, et leurs extensions est le toit pentu avec ou sans croupes. Les toits-plats sont interdits. Ils peuvent néanmoins être autorisés à titre ponctuel, également pour les annexes, si l'environnement existant propose majoritairement des toits-plats ou s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public. Le but est leur intégration dans l'environnement existant.

➤ **En secteur UBc, sauf concernant l'OAP Charles de Gaulle**, les nouvelles constructions doivent avoir un toit pentu avec ou sans croupes. Les toitures monopentes et quatre pans sont autorisées dès lors qu'elles ne constituent pas le mode principal de couverture.

Concernant les constructions existantes ayant une toiture plate, leurs extensions et leurs annexes peuvent avoir la même forme que celle de la construction principale sous réserve de bien s'intégrer dans l'environnement existant.

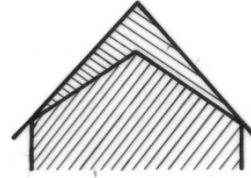
Concernant les constructions existantes ayant une toiture avec pente(s), leurs extensions et leurs annexes doivent avoir la même forme que celle de la construction principale.

➤ **En secteur UBa**, le toit plat est interdit, excepté dans le cadre de l'OAP de la Croix de Pierre.

- **En secteur UB stricte**, le toit à la Mansart est autorisé sur les constructions de trois logements et plus sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- Pour les constructions à destination autre que d'habitation, la forme de la toiture est libre dès lors qu'elle ne nuit pas à l'environnement immédiat existant.

11.1.2. Les angles de toit

- ↪ **Le toit est plat** lorsqu'il est inférieur ou égal à 10°.
 - ↪ **Lorsque le toit est en pente**, l'angle maximum autorisé est 50°.
Pour les immeubles d'habitation de trois logements et plus : 60°.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux vérandas et verrières.



- ↪ **Lorsque le toit est à la Mansart :**

La hauteur du brisis doit être proportionnée au volume de la construction et harmonisée avec l'environnement.

11.1.3. L'orientation des faîtages

Le faîtage du volume principal doit être parallèle à l'alignement ou dans le sens des faîtages de l'environnement immédiat si cela correspond aux caractéristiques de la rue.

En l'absence de ligne de faîtage dominante dans l'environnement, un faîtage principal orthogonal à l'alignement est autorisé.

11.1.4. Nature des matériaux de couverture

- ↪ Est autorisée l'ardoise taillée dans des schistes naturels, de couleur gris-bleuté, dite ardoise naturelle. **La pose en diagonale est interdite ainsi que tout décor dans la couverture.**

L'ardoise artificielle est interdite.

- ↪ Sont autorisés le bac acier dans les nuances de gris soutenu uniquement pour des éléments de liaison entre deux constructions à destination d'habitation et pour les constructions destinées à l'exercice d'une activité économique, le zinc quartz, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

- ↪ Pour les constructions à destination d'habitat en toit plat, la préférence peut être donnée à une toiture végétalisée, si la végétalisation est pérenne.

- ↪ Est autorisée : la petite tuile plate d'aspect vieilli et traditionnel, **sauf en secteur UBd**. Dans les **secteurs UBa et UBb**, elle est autorisée uniquement dans le cas d'extensions de constructions principales utilisant elle-même ce matériau.

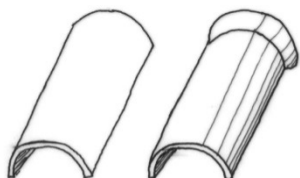
- ↪ Le mélange traditionnel de matériaux sur un même bâtiment (tuiles et ardoises) est possible dès lors que la construction s'inscrit dans un environnement architectural approprié.

11.1.5. Les accessoires de couverture et autres installations techniques

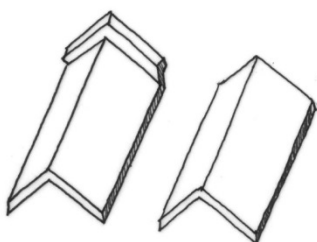
Tous les accessoires de couverture doivent être réalisés en adéquation avec l'existant (cheminées, descentes d'eaux pluviales, gouttières, couvertines,...).

↳ Les faîtières sont constituées :

- de tuiles demi ronde avec ou sans joint.



- de zinguerie angulaire avec ou sans joint :

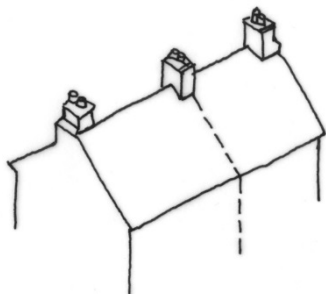


- Le faîtage peut également être sous forme de lignolet :



Leurs dimensions et leurs couleurs ainsi que celles des joints doivent s'harmoniser avec l'ensemble des matériaux du toit.

↳ Les cheminées : elles peuvent être sur les deux côtés du toit conformément au dessin ci-dessous.



La hauteur de la cheminée ne doit pas excéder 0,40m du faîtage ou de l'acrotère sauf contraintes techniques. Les matériaux des cheminées doivent être en harmonie avec la construction. L'utilisation de l'inox est interdite. Le couronnement des cheminées doit présenter une saillie.

↳ Les aspirateurs statiques et les déflecteurs sont interdits sauf contraintes techniques justifiées. Ils doivent être de la même couleur que le matériau de couverture et le plus plat possible.

↳ Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de façon à ce qu'elles participent esthétiquement à l'architecture de la construction. Elles peuvent être en zinc, en cuivre, en acier, ou en aluminium laqué ou en P.V.C de couleur harmonieuse avec les murs de la construction.
- Les gouttières doivent être en harmonie avec les descentes d'eaux pluviales tant par leur matériau que par leur couleur.

↳ Les étanchéités doivent être non visibles depuis l'espace public et de couleur non réfléchissante.

↳ Les couvertines sont métalliques et leur couleur est identique à celle de la construction. Seule une couvertine suffisamment haute supérieure à 15cm peut être acceptée d'une autre couleur.

11.1.6. Les ouvertures de toit

Les ouvertures de toit doivent être cohérentes, avec la construction dans son ensemble, dans leur matériau et leur forme. L'environnement existant pourra être pris en compte si nécessaire. Elles sont recommandées sur les façades arrières. Leur nombre peut être limité : les ouvertures de toit doivent être installées de façon ponctuelle, espacées et en nombre raisonnable. Les châssis de toit accolés sont interdits.

Sont autorisés :

➤ Les châssis de toit : ils sont de type « à encastrer » dans le plan de toiture avec la saillie la plus réduite possible en fonction des techniques mises en œuvre, implantées dans la partie inférieure des combles et axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur soit sur les trumeaux. Ils seront mis en œuvre alignés sur un seul rang.

Dans le cas où une construction existante comporte des châssis de toit non encastrés, les nouveaux châssis de toit sont de type « à encastrer ».

Les volets roulants et les stores sont autorisés comme occultation extérieure en fonction de l'environnement et devront être au maximum dissimulés dans le plan de toiture.

La menuiserie et la face extérieure des stores seront de même couleur que la couverture de la construction, et/ou en harmonie avec celle-ci.

L'usage de verrière en toiture est utilisé au lieu et place des châssis de toit accolés.

➤ Les conduits de lumière : leur implantation est régie par les mêmes règles que les châssis de toit.



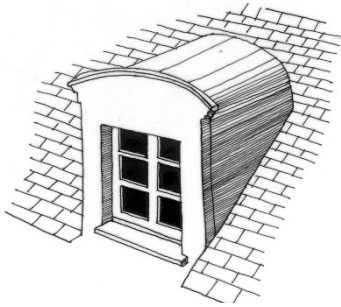
➤ Pour les toitures terrasses, les ouvertures de toit sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis le domaine public et que leur hauteur ne dépasse pas celle de l'acrotère à son point le plus haut.

➤ Les chatières pour les aérations de combles. Pour les constructions nouvelles et existantes, elles doivent être obligatoirement plates et de même couleur que la toiture.

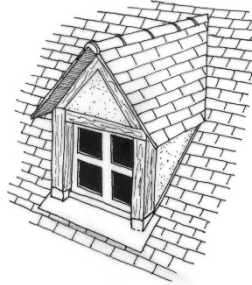


➤ Les lucarnes à fronton, à croupe, cintrées, les lucarnes dites "œil de bœuf", les lucarnes dites meunières. Les matériaux sont ceux de la couverture ou de la façade et les menuiseries identiques à celles de la façade. Les lucarnes doivent être proportionnées à la toiture à la fois dans leur volumétrie et leur nombre.

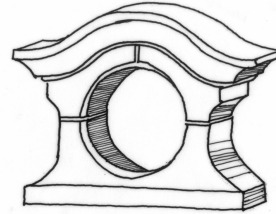
Exemple de lucarnes autorisées :



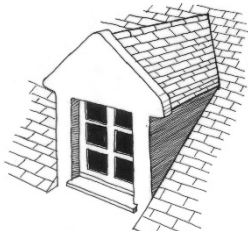
Lucarne cintrée



Lucarne à deux pans



Lucarne œil de bœuf



Lucarne à fronton



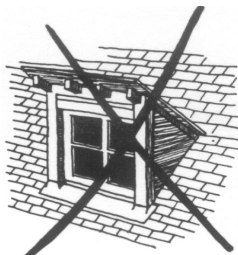
Lucarne à croupe



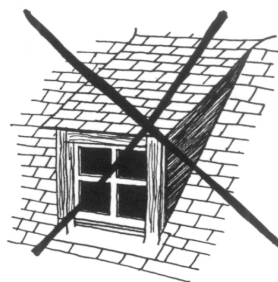
Lucarne meunière
ou gerbière

Sont interdits :

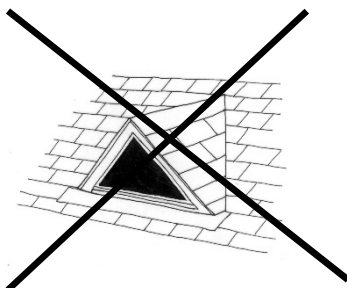
- Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites "chien assis".



Lucarne chien assis



Lucarne rampante



➤ Les **panneaux solaires** doivent être intégrés à la construction, afin de limiter leurs impacts visuels, et non rapportés comme une contrainte technique.

Ils sont encastrés dans le plan de toiture (les éventuels débords doivent être les plus faibles possibles), de même pente que la toiture de la construction. Ils sont positionnés symétriquement entre le haut du faîtage, le chéneau et les rives. Les cadres et filaments seront noirs.

Leurs impacts visuels doivent être limités. Ils sont interdits en façade.

Les panneaux implantés sur toit plat doivent être intégralement cachés par l'acrotère.

11.2. FAÇADES

11.2.1. Généralités

➤ Les façades doivent respecter l'esprit de l'architecture traditionnelle tourangelle et de ses matériaux.

Les architectures proposées doivent présenter une bonne intégration dans l'environnement immédiat. L'appréciation de l'esthétique est fonction de la conception architecturale liée à l'importance et à la nature de la nouvelle construction, et au choix et à la qualité des matériaux.

Les éléments constitutifs d'une bonne intégration architecturale sont :

- La conception architecturale,
- L'importance du volume,
- L'harmonie des pentes de toit,
- L'harmonie entre styles et matériaux,
- Le dimensionnement de l'ossature.

➤ Les façades secondaires, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

➤ **En secteur UBd**, les revêtements de façade d'une construction à destination d'habitation de trois logements et plus doivent être réalisés majoritairement (>80%) avec des matériaux naturels qualitatifs tels que la pierre naturelle. L'enduit à base de chaux ou tout autre matériau qualitatif peut être partiellement utilisé (<20%).

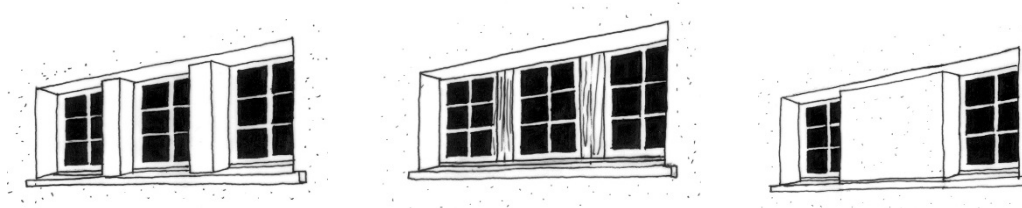
➤ **Dans les autres secteurs**, les revêtements de façade d'une construction à destination d'habitation de trois logements et plus doivent employer au minimum 70% de matériaux naturels qualitatifs tels que la pierre naturelle.

➤ Les revêtements de façade doivent être réalisés avec de l'enduit à base de chaux ou tout autre matériau qualitatif ayant des caractéristiques similaires à l'enduit à base de chaux.

➤ Les façades qui utilisent les matériaux traditionnels et s'harmonisent plus aisément avec l'architecture tourangelle sont l'appareillage de pierre, de taille plane (non bosselée) et les façades recouvertes d'un enduit à la chaux.

➤ Les percements en façade :

Pour toutes les constructions nouvelles, les percements de façade doivent respecter de un à trois modules différents, mais qui peuvent être dupliqués ou orientés verticalement ou horizontalement.



Les baies sont positionnées en fonction de la composition générale des façades : hiérarchie des niveaux, rapport pleins/vides, descente de charges de la construction,...

➤ Les occultants des ouvertures :

Les volets roulants et les stores sont autorisés comme occultation extérieure en fonction de l'environnement et devront être au maximum dissimulés dans le plan de toiture. Les volets roulants devront être totalement intégrés à la construction pour les nouvelles constructions, ou dans le cas d'une restauration ou d'une réhabilitation.

Les volets roulants doivent être de même nature et de même couleur que les menuiseries.

Les coffres en sailli sont interdits. Pour les constructions existantes, le coffre doit être intégré dans le tableau.

Les persiennes sont autorisées si elles font partie intégrante du principe architectural retenu. Leur matériau et leur couleur doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.

➤ L'usage et la couleur des matériaux doivent être en harmonie avec l'existant (environnement immédiat et constructions déjà existantes sur le terrain).

11.2.2. L'usage des matériaux naturels qualitatifs

Dans le cas de l'usage de la pierre naturelle, celle-ci doit être employée majoritairement sur l'ensemble de toute une façade.

La pierre est utilisée en parement de façade mais aussi dans tous les types de modénatures faisant référence à l'usage de la pierre. Dans ce cas, les modénatures doivent faire référence à l'architecture classique tant dans leur forme que dans leur pose.

Pour les corniches et bandeaux, les joints doivent être le plus discret possible. Les joints de couleur grise sont interdits.

11.2.3. L'usage de l'enduit

➤ L'enduit traditionnel est l'enduit ton pierre, calcaire clair, Tuffeau de Touraine, avec sable du Loir (tamisé ou non tamisé) et chaux blanche, gratté en finition. Des enduits plus soutenus pourront être intégrés à la façade sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture de la construction et l'environnement immédiat.

➤ Sont interdits les enduits blancs (sauf restauration ou extension dans la continuité de l'existant), les enduits monocouches.

11.2.4. L'usage de la peinture

Elle est interdite en revêtement de façade, sauf en cas de restauration ou sur les éléments ponctuels de modénature en béton.

11.2.5. L'usage du bois

L'usage du bois est autorisé en ossature ou en habillage sous réserve de s'harmoniser avec l'architecture tourangelle et de s'intégrer dans son environnement.

Le bardage bois est autorisé uniquement pour les extensions et les annexes, s'il est déjà existant dans l'environnement immédiat et que les extensions et les annexes et le bardage bois dans l'environnement immédiat sont visibles ensembles depuis le domaine public. Le bardage bois est autorisé également si les extensions et les annexes sont intégralement non visibles depuis le domaine public (emprises et voiries publiques).

Les couleurs :

Le choix des couleurs et lasures doit être opéré en fonction du projet et de son environnement.

- Le bardage bois : blanc cassé (similaire au RAL 9001) et couleur gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), bois naturel stabilisé de préférence ne présentant pas une finition brute de sciage.

- Les huisseries et ouvrants des percements extérieurs : blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- Les volets : blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- Les garde-corps : blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), vert anglais (similaire au RAL 6009), ton bois naturel, gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- Les portes d'entrée : ton bois naturel (hors essences exotiques), blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), et couleurs sombres : vert anglais (similaire au RAL 6009), bordeaux (similaire au RAL 3004), bleu foncé (similaire au RAL 5003), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- Les portails et portillons : ton bois naturel (hors essences exotiques), blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), et couleurs sombres : vert anglais (similaire au RAL 6009), bordeaux (similaire au RAL 3004), bleu foncé (similaire au RAL 5003), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039). Leur(s) couleur(s) doi(ven)t être en adéquation avec la clôture.

Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

11.2.6. L'usage du PVC et du métal

Le PVC ou le métal peuvent être utilisés pour tous les types de menuiseries. Le choix des couleurs doit être opéré en fonction du projet et de son environnement.

Ils doivent être de couleur blanc cassé (similaire au RAL 9001), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035). Ils peuvent être de couleur sombre uniquement pour :

- les portails et portillons : vert anglais (similaire au RAL 6009), noir (similaire au RAL 9005), bleu (similaire au RAL 5003), ou gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- les portes d'entrée: vert anglais (similaire au RAL 6009), bordeaux (similaire au RAL 3004), bleu (similaire au RAL 5003) ou gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- les garde-corps : vert anglais (similaire au RAL 6009), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- les huisseries et ouvrants des percements extérieurs : gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039), noir (similaire au RAL 9005).

- les volets : gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039), noir (similaire au RAL 9005).

Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

L'usage du PVC pour les volets roulants avec coffre extérieur est interdit pour les restaurations et rénovations de bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique.

11.2.7. L'usage du verre

Il doit s'intégrer à la fois à l'architecture des constructions et à son environnement.

11.2.8. L'usage de la céramique

La céramique est autorisée uniquement en élément d'accompagnement de l'architecture d'esthétique moderne pour les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements.

Pour les constructions d'habitation de trois logements et plus, la céramique est autorisée uniquement dans le traitement des attiques et en élément d'accompagnement de l'architecture principale.

En secteur UBd, l'usage de la céramique est autorisé de manière générale pour la construction, ses extensions et ses annexes.

11.3. EXTENSIONS

REGLE GENERALE :

Les extensions doivent s'intégrer avec l'existant et l'environnement immédiat.

Lorsqu'une architecture existante a du caractère, toute extension ne doit pas porter atteinte à ses qualités mais les respecter.

L'extension doit être identique et/ou homogène, sinon imiter l'architecture existante dans :

- sa volumétrie en particulier au niveau du jeu des toitures,
- sa composition de façade voire son style,
- ses matériaux et ses couleurs.

Cependant un élément de liaison avec une toiture et une architecture différente peut être autorisé entre le volume principal et l'extension, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Lorsqu'une construction existante présente peu de qualités (disparité des volumes, des matériaux, de la composition du bâti, manque d'harmonie générale), toute extension doit être l'occasion de lui conférer du caractère par :

- la recomposition du volume ou du dessin de façade,
- la qualité de nouveaux matériaux et de l'exécution.

Des extensions architecturalement différentes de la construction existante peuvent être acceptées dès lors qu'elles sont bien intégrées dans l'environnement existant ou non visibles depuis les voies et emprises publiques.

Toute extension peut avoir un revêtement différent de celui de la construction principale (zinc, bardage bois ou imitation bois qualitative, pierre naturelle respectant la tradition tourangelle ou similaire à la pierre et qualitatif) sous réserve de sa bonne intégration avec l'existant et l'environnement immédiat.

Les toits-plats sont interdits. Ils peuvent néanmoins être autorisés à titre ponctuel si l'environnement existant propose majoritairement des toits-plats ou s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public. Le but est leur intégration dans l'environnement existant.

En secteur UBd, les extensions doivent être identiques à la construction principale. Elles doivent respecter la même volumétrie que celle du bâtiment principal, en reprenant les mêmes proportions, les mêmes ouvertures, les mêmes matériaux et les mêmes couleurs.

11.4. ANNEXES

REGLE GENERALE :

Les annexes doivent :

- respecter une bonne intégration dans l'environnement urbain ou paysager,
- être de forme sobre et épurée et ne présenter aucune stylisation sophistiquée ou particulière,
- ne pas porter atteinte aux qualités d'une architecture existante ayant du caractère, et les respecter.

Une toiture mono pan peut être autorisée, lorsque l'annexe est adossée à un mur de clôture déjà existant et dans le respect de la hauteur de celui-ci, sans pouvoir excéder la hauteur prévue à l'article UB10,

Le regroupement d'annexes peut être demandé, ainsi que la continuité en volume et en matériaux, lorsque ceux-ci présentent des qualités architecturales.

Des matériaux de couverture imitant l'ardoise (sa pose, sa forme et sa couleur) sont autorisés pour les annexes n'excédant pas 20m² d'emprise au sol.

De plus, pour les annexes à partir de 20m² d'emprise au sol, elles doivent être identiques et/ou homogènes, sinon imiter l'architecture existante dans le respect des prescriptions indiquées au présent article pour ce qui a trait à :

- leur volumétrie en particulier au niveau du jeu des toitures,
- leur composition de façade voire leur style,
- leurs matériaux et leurs couleurs.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Lorsqu'une construction existante présente peu de qualités (disparité des volumes, des matériaux, de la composition du bâti, manque d'harmonie générale) :

- Des annexes architecturalement différentes de la construction existante peuvent être acceptées dès lors qu'elles sont bien intégrées dans l'environnement existant ou non visible depuis les voies et emprises publiques.
- Les annexes peuvent avoir un revêtement différent de celui de la construction principale (zinc, bardage bois ou imitation bois qualitative, pierre naturelle respectant la tradition tourangelle ou similaire à la pierre et qualitatif), sous réserve de leur bonne intégration avec l'existant et l'environnement immédiat.
- Les toits-plats sont interdits. Ils peuvent néanmoins être autorisés à titre ponctuel si l'environnement existant propose majoritairement des toits-plats ou s'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public. Le but est leur intégration dans l'environnement existant.

Il est précisé qu'en secteur UBd, la toiture doit être plate ou à faible pente.

11.5. ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

Au droit de la façade principale de la construction (comprenant l'entrée piétonne principale de la construction), il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant au droit de la façade principale de la construction et le plancher bas fini du rez-de-chaussée de la construction.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

11.6. CLÔTURES

REGLES GENERALES

Les clôtures nouvelles doivent être implantées en continuité des clôtures adjacentes existantes. Leur hauteur doit être en cohérence avec l'environnement existant ainsi que leurs caractéristiques.

Les clôtures doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux, leur couleur et leurs proportions. Le choix du type de clôture doit prendre en compte les clôtures existantes dans l'environnement.

Ainsi, afin que l'espace public soit cohérent, homogène et de qualité au niveau de la rue, voir du quartier si cela crée un ensemble, la clôture doit s'inspirer du paysage de la rue, voir du quartier avec une bonne intégration dans ce contexte. La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, voir du quartier, dans la limite du respect des règles du PLU (forme, hauteur, matériaux).

Dans tous les cas, les poteaux, le grillage et les lames occultantes devront être de couleur identique.

La hauteur de la clôture, non compris les murs de soutènement, est comptée à partir du niveau du domaine public (voie ou emprise publique) ou de la voie ouverte au public pour les clôtures donnant sur le domaine public ou sur une voie ouverte au public, et à partir du terrain naturel à clore pour les clôtures en limites séparatives.

Les coffrets, électriques et gaz, sont soit intégrés au bâtiment, soit composés avec la clôture.

La haie est le mode de clôture privilégié.

Concernant les types d'occultant, sont autorisés :

- Les brises-vues métalliques pleins,
- Les lames occultantes insérées dans le grillage et de la même couleur que le grillage,

Les éléments en composites sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et privilégiés en limites séparatives.

Les occultants de type canisse ou toiles brises-vues sont interdits.

11.6.1. Clôtures sur voies ou emprises publiques et voies ouvertes au public : clôtures barreaudées, haies, grillage, murs et murs bahuts

↳ Les clôtures barreaudées

Dans tous les secteurs, la grille en serrurerie barreaudée est autorisée, d'une hauteur de 2m maximum et obligatoirement doublée d'une haie et massifs arbustifs d'une hauteur de 2m. Leur couleur est gris anthracite (RAL 7016), vert anglais (similaire au RAL 6009).

Toute autre couleur doit être en harmonie avec l'environnement immédiat.

En secteur UBd :

- Les clôtures sont constituées d'un grillage ou d'une grille en serrurerie, barreaudée d'une hauteur de 1,50m de haut et obligatoirement doublée d'une haie et massifs arbustifs d'une hauteur de 1,60m. Leur couleur est gris anthracite (RAL 7016).
- Les piliers sont proportionnés à la clôture, au portail et portillon. Ils sont réalisés dans les mêmes matériaux et de la même couleur que les murs de la construction principale ou en métal comme le portail et le portillon. La hauteur des piliers est d'1,50m.
- Les portails et portillons sont dans le même métal et de la même couleur que la grille de la clôture. Leur hauteur est d'1,50m. Les portails sont interdits lorsqu'ils donnent sur le Grand Parc.

↳ Les haies et grillage

La hauteur des haies est limitée à 2m.

Les haies sont constituées de végétaux dont une liste indicative est dressée en pièce 3.12 du dossier de PLU.

Le doublement de la haie par le grillage est autorisé, le grillage pouvant se situer derrière la haie, côté intérieur du terrain, avec une hauteur limitée à 2m.

Le grillage doit être plastifié de couleur vert anglais (similaire au RAL 6009) ou gris anthracite (similaire au RAL 7016) avec maille verticale, supporté par des poteaux métalliques de faible section et de couleur vert anglais (similaire au RAL 6009) ou gris anthracite (similaire au RAL 7016), il peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 15cm de hauteur.

Dans tous les cas, le grillage, les lames occultantes et les poteaux devront être de couleur identique.

↳ Les murs

La hauteur des murs, chapeau compris est limitée à 1,75m.

La finition du mur doit être couverte par un chaperon de forme arrondie, ou mono pan ou à deux pans en fonction des matériaux employés.

Ils sont réalisés soit :

➤ En moellons :

Il est recommandé que la crête du mur suive la pente de la rue.



➤ En parpaings enduits sur les deux faces. Ils s'apparentent à ceux des constructions. Les nouveaux murs devront être en enduit de couleur ton pierre, calcaire clair, Tuffeau de Touraine, ou s'intégrer à l'environnement immédiat existant.



Il est recommandé que la crête du mur, lorsque la rue est en pente, soit fractionnée en paliers horizontaux proportionnés dans leur ensemble et de faire des joints de dilatation en conséquence.

➤ Les murs bahuts : ils sont surmontés d'une clôture ajourée (à privilégier) ou d'une clôture pleine, l'ensemble ne pouvant pas excéder 2m de hauteur.

Les murs bahuts doivent respecter les dispositions prévues ci-dessus pour les murs à l'exception de la hauteur.

Les nouveaux murs bahuts doivent être compris entre 60 et 80 cm de haut surmontés d'une grille métallique entre 1,20 et 1,40 m maximum, le tout ne devant pas excéder 2m de haut. Une tolérance d'une dizaine de cm pourra être admise dans le cas de clôture sur terrain pentu.

Les nouveaux murs bahuts pourront ne pas respecter la hauteur ci-dessus pour être en adéquation avec les murs bahuts de la rue.

Recommandation : la proportion du mur plein par rapport à la partie ajourée doit respecter les proportions 1/3 – 2/3.

En secteur UBc, les nouveaux murs bahuts sont autorisés uniquement avec la partie du mur supérieure ajourée. Les murs pleins sont autorisés sur rue uniquement si les propriétés adjacentes sont déjà constituées de murs pleins.

Dans tous les secteurs, les clôtures ajourées sont : les grilles métalliques, les lisses en bois stabilisé ne présentant pas une finition brute de sciage, en P.V.C ou en métal et les grillages à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive, les clôtures grillagées avec lames occultantes de même couleur (les lames doivent être en bois stabilisé peint ou en PVC ou en métal. Dans tous les cas, le matériau utilisé doit être pérenne). Les couleurs autorisées sont le blanc cassé (similaire au RAL 9001), le blanc grège (similaire au RAL 1013 ou 1015), le vert anglais (similaire au RAL 6009), le gris anthracite (similaire au RAL 7016). Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

Sont autorisées les clôtures pleines, les lisses en bois stabilisé ne présentant pas une finition brute de sciage, en P.V.C ou en métal. Les couleurs autorisées sont le blanc cassé (similaire au RAL 9001), le blanc grège (similaire au RAL 1013 ou 1015), le vert anglais (similaire au RAL 6009), le gris anthracite (similaire au RAL 7016). Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

Sont interdits les éléments préfabriqués en ciment brut tels que les plaques et poteaux ciment.

↳ Les piliers

Ils sont proportionnés à la clôture et aux portail et portillon. Ils sont faits d'appareils de pierre lisse, non bosselée, naturelle ou reconstituée ou d'éléments maçonnés ou enduits, s'apparentant aux enduits des constructions ou identiques en terme de couleur et de matériau aux portail et portillon. Les piliers en aluminium sont possibles selon les contraintes techniques et une bonne intégration dans l'environnement. Les piliers seront couronnés. Leur section maximale est de 40cm x 40cm, à l'exception des piliers en pierre de taille naturelle.

La hauteur des piliers doit être appréciée en fonction de la hauteur de la clôture et ne peut excéder 2,30m y compris le chapeau, à l'exception des piliers en pierre de taille dont la hauteur est appréciée en fonction de la clôture.

Les piliers, s'ils sont réalisés dans le même matériau que le portail et le portillon, seront également de la même couleur que ces derniers.

↳ Les portails et portillons

Ils sont en bois, en métal ou en PVC.

Leur hauteur doit être proportionnée avec celle de la clôture.

CAS PARTICULIERS :

Quatre types de modalités sont autorisés :

- La poursuite sur une même propriété d'un type ou d'une hauteur de clôture existant sous réserve qu'elle s'intègre dans l'environnement.
- L'adaptation au relief, en particulier la réalisation de murs de soutènement entraînant un dépassement de la hauteur maximale autorisée sous réserve de ses qualités esthétiques et de l'intégration dans le site.
- Le dépassement de la hauteur pour des raisons motivées de sécurité ou d'intégration dans l'environnement immédiat.
- Les clôtures situées dans un carrefour peuvent être imposées basses et ajourées pour des raisons de visibilité.

11.6.2. Les clôtures en limites séparatives

Les modes de clôtures séparatives sont ceux autorisés sur voie ou emprise publique ou sur voie ouverte au public.

Les occultants de type canisse ou toiles brises-vues sont interdits sauf s'ils sont employés temporairement (pour une durée inférieure à 2 ans). Ils sont interdits dans l'OAP Charles de Gaulle et l'OAP Central Parc/Bois Ribert.

En zone UBd, la hauteur des clôtures est d'1,50m.

Dans le cas d'une construction à destination d'habitation de moins de trois logements, les clôtures sont constituées d'un grillage semi rigide ou rigide de maille verticale et doublées d'une haie composée d'essences variées et locales d'une hauteur d'1,60m.

Dans le cas d'une construction à destination d'habitation de trois logements et plus, les clôtures sont constituées de la même grille (même forme, même matériau, même couleur) que celles sur voie ou emprise publique ou sur voie ouverte au public.

En secteur UBc, la clôture doit être sous forme d'un grillage doublé d'une haie implantée devant ou derrière le grillage.

11.6.3. Le cas des clôtures existantes

Est autorisée la restauration des murs et clôtures existants dont les caractéristiques ne correspondent pas aux normes ci-dessus indiquées sous réserve de leur bonne intégration au site.

11.7. CAS PARTICULIER DES PISCINES

La piscine peut être réalisée en annexe ou en extension de la construction par liaison d'une terrasse. La margelle ou terrasse devra être faite dans un matériau homogène avec la construction principale.

Le liner devra être de couleur très clair (beige, gris clair, sable, vert argile, vert d'eau, bleu pastel) ou très sombre (gris marbré, bleu ardoise, noir). Le bleu type « adriatique » est interdit.

La bâche de remisage ou le volet roulant devront être beige, gris clair, sable. Le niveau supérieur des margelles devra être au niveau du terrain naturel avec une tolérance de plus ou moins 10cm.

11.8. CAS PARTICULIER DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La couleur des équipements publics type transformateur, armoire,... est : vert anglais (similaire au RAL 6009), gris anthracite similaire au RAL 7016), enduit ton pierre, calcaire clair, Tuffeau de Touraine.

11.9. ENSEIGNE, PRE ENSEIGNE, AFFICHAGE PUBLICITAIRE

Se reporter au règlement de publicité en vigueur de la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire.

UB-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain, en surface, en souterrain ou intégrées à la construction. Dans le cas de constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, les aires de stationnement pourront être également réalisées sur un autre terrain, dans un rayon de 300m, de manière à assurer le stationnement des véhicules en-dehors des voies publiques.

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

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

En cas de travaux sur l'existant, en cas d'extension ou en cas d'annexe, ne créant pas de logement supplémentaire, l'article 12 est sans objet (aucune place de stationnement supplémentaire).

12.1. STATIONNEMENTS DES VEHICULES

Le nombre de place de stationnement ne peut être inférieur aux normes minimales suivantes qui peuvent servir de base à cette appréciation, à savoir **25m² par emplacement accès compris**.

Il est recommandé qu'une place de stationnement des véhicules légers à usage public ait une largeur minimum de :

- en perpendiculaire : 2,5 m (avec tolérance maximum de 4%),
- en épis : 2,5 m (avec tolérance maximum de 4%),
- en longitudinale : 2 m (avec tolérance maximum de 5%).

La réglementation handicapée doit être respectée.

Le nombre minimum de place de stationnement par logements sociaux est de 1 place.

CARACTERISTIQUES DE LA RAMPE D'ACCES A UN STATIONNEMENT SOUTERRAIN

- Elles sont déterminées en fonction de la largeur de la rue et du nombre de places de parking à desservir.
- La largeur de la rampe d'accès est déterminée par le contexte urbain.
- Dans tous les cas, une plate-forme permettant l'attente d'un véhicule dans de bonnes conditions de sécurité doit être réalisée sur le domaine privé avec une pente conforme à la réglementation en vigueur.

12.1.1. Constructions à destination d'habitation

Pour les constructions à destination d'habitation de un ou deux logements maximum : 2 places de stationnement minimum par logement.

Pour les constructions à destination d'habitation d'au moins trois logements :

Une place de stationnement minimum pour les logements de type I,

2 places de stationnement minimum pour les logements de type II et plus.

Il est imposé un nombre d'aires de stationnement visiteurs propre à assurer le stationnement des véhicules visiteurs hors des voies publiques correspondant aux caractéristiques du projet, avec un minimum de 10% supplémentaires du nombre de places de stationnement requis pour les constructions de trois logements et plus pour le stationnement visiteurs. Ces places doivent être réalisées en surface sur la parcelle privative et restées libres d'accès.

Pour les opérations de trois terrains à bâtir et plus, concernant les places visiteurs : 1 place visiteur pour trois lots à bâtir.

Une place de stationnement par logement sera enterrée à partir de 10 logements.

En cas de changement d'affectation ou de création de logements supplémentaires lors de la transformation d'un bâtiment existant, le nombre de places de stationnement supplémentaire doit correspondre aux normes ci-dessus édictées.

En cas de changement d'affectation d'un garage n'entraînant pas de changement de destination, le nombre de places de stationnement correspondant à ladite destination doit être respecté. En cas de changement d'affectation d'un garage entraînant un changement de destination, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

12.1.2. Constructions à destination autre que d'habitation

Les aires mutualisées de stationnement liées aux activités tertiaires prises en compte dans un projet d'ensemble préalablement défini sont autorisées si elles répondent à l'ensemble des besoins des activités.

Concernant le stationnement des véhicules légers :

➤ Pour les destinations de commerce, de bureaux, d'artisanat :

1 place minimum pour 50m² de surface plancher (SP), avec un minimum de 2 places.

➤ Concernant les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), il est imposé la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

➤ Hébergement hôtelier :

1 place minimum pour 2 chambres.

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

➤ Restauration :

1 place minimum pour 8m² de SP.

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

Concernant le stationnement des poids lourds :

Le nombre de places de stationnement pour les poids lourds sera apprécié au cas par cas. Elles devront être réalisées en plus des stationnements imposés pour les véhicules légers.

Le stationnement nécessaire à l'exercice de l'activité (exemple : concessionnaire de véhicules) n'est pas compris dans le calcul du stationnement du présent article.

12.2. STATIONNEMENTS DES VELOS

Une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,5m². Tout local vélo doit avoir une surface d'au moins 10m². L'installation de points d'accroche sécurisés est recommandée dans ces locaux, ainsi que des emplacements pour les vélos à assistance électrique.

Destination de la construction	Stationnement vélo
Habitation	<p>1 place par logement de type 1, 2, studio et chambre étudiant</p> <p>2 places par logement de type 3</p> <p>3 places par logement de type 4 et plus</p> <p>Les espaces de stationnement pour les vélos classiques, hors dégagements pour la circulation dans ces locaux, sont de 1,5m² (2m×0,75m) minimum par emplacement.</p>

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la destination et des besoins du projet.
Commerce et hébergement hôtelier, artisanat	3% de la surface de plancher, avec un minimum de 10m ² . Concernant l'hébergement hôtelier, un ratio une place/un couchage peut être demandé pour développer le tourisme à vélo par exemple.
Autres destinations	1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 10m ² .

UB-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Lors d'une division d'un terrain déjà bâti pour créer un lot à bâtir, la totalité des parcelles issues de la division doivent respecter les règles imposées pour les espaces verts, y compris les constructions existantes.

13.1. ESPACES LIBRES

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés et paysagers et ne pas nuire à l'environnement.

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.

Les espaces verts et les espaces communs doivent être aménagés de manière à participer à la trame verte et des cheminements doux de la commune, et participer au développement de la ville parc ou ville jardin caractéristique propre à Saint-Cyr-sur-Loire.

13.2. PLANTATIONS

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.

Les plantations existantes remarquables situées dans les espaces boisés non classés (arbre isolé, groupements d'arbres,...) doivent être prises en compte dans la composition urbaine ou architecturale des projets et être au maximum préservées.

Les espaces non construits et non réservés aux stationnements et à la voirie sont obligatoirement paysagers (gazon, plantations).

Si la réalisation d'une construction entraîne l'abattage d'arbres importants (plus de 4m de hauteur), le constructeur est tenu d'en replanter le même nombre.

Les parkings, plantés et paysagers ou de type « ever green », n'entrent pas dans le calcul de la surface des espaces verts. Les abords des rampes d'accès au sous-sol doivent être paysagers.

Chaque terrain à bâtir doit répondre aux règles de l'article.

➤ Espaces verts et végétalisation des stationnements :

	Construction à destination d'habitation de moins de trois logements	Construction à destination d'habitation de trois logements et plus	Construction à destination autre que d'habitation
Surface minimale d'espace vert	<p>Pour les nouvelles constructions ou extension d'un bâtiment existant ou annexe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie ≤ 300m², - 40% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie comprise entre 301m² et 699m², - 55% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie ≥ 700m² ; excepté en secteur UBc où la surface minimale d'espace vert est de 60% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie ≥ 700m². <p>Les parties de terrain libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige (1 arbre minimum pour 100m² d'espace libre).</p>	<p>50% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts communs (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes).</p> <p>Concernant la configuration des espaces verts :</p> <p>50% au moins de la superficie requise pour les espaces verts communs doivent former un espace d'un seul tenant dont la configuration est la plus appropriée à sa destination (loisir, détente, jeux).</p> <p>Cas particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les opérations de trois terrains à bâtir et plus : 15% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts communs (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes), sauf en secteur UBd. - En secteur UBd, concernant les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : 20% d'espaces verts minimum sont imposés. - Concernant l'OAP ZAC Charles de Gaulle : 15% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts. 	<p>15% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes).</p>
Végétalisation des stationnements	<p>Dans le cas de plusieurs constructions nouvelles, les prescriptions s'appliquent à chaque futur terrain. Les voiries, lorsque le projet en comporte, doivent être plantées d'arbres d'alignement et paysagées.</p>		
	<p>Dans tous les cas, les stationnements en surface sont paysagers et plantés. Le nombre d'arbres, en fonction du</p>		

		nombre de places, est apprécié selon l'essence choisie et l'effet végétal recherché. Il ne doit pas être inférieur à un arbre pour 200m ² de surfaces de stationnement. Les cépées doivent avoir une taille de 150/200 minimum ; les arbres tiges doivent avoir une taille de 16/18 minimum.
		Les dalles extérieures de parkings enterrés ne servant pas au stationnement en surface doivent être aménagées en dallage ou en pelouse.
		Les espaces verts donnant sur l'espace public doivent être de préférence non clos.

13.3. ESPACES BOISES 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 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.4. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

Arbre remarquable isolé : l'abattage d'un arbre remarquable est interdit sauf en cas de risque phytosanitaire 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.

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone UC regroupe les quartiers ou séquences urbaines qui, par leur morphologie et leurs caractéristiques bâties (habitat individuel), participent à la diversité et à l'identité du paysage urbain. Elle comprend :

➤ Cottage Park qui constitue le lotissement le plus ancien de la ville, organisé autour de la rue Henri Lebrun, l'allée des Pins et l'allée des Ifs.

Il s'agit d'un quartier d'habitat individuel constitué par des maisons des années 30 établi sur un parcellaire en lanière. La trame végétale est très perceptible depuis l'espace public.

➤ les espaces bâtis délimités par la rue du Dr Calmette, la rue du Bocage et la rue de Portillon.

➤ deux quartiers homogènes en termes de morphologie :

- de part et d'autre de la rue des Trois Tonneaux ;
- de part et d'autre de la rue Maurice Sarraill.

➤ la séquence bâtie positionnée en rive Ouest de la rue Victor Hugo, avec un vélum végétal en fond de parcelle ; ainsi que la séquence établie de part et d'autre de la rue Bergson,

➤ la séquence établie de part et d'autre de la rue Jean Jaurès et l'impasse Jean-Jaurès,

➤ la séquence bâtie établie dans la partie centrale de la rue Fleurie marquée par la présence d'anciens bâtiments agricoles (en cours de réhabilitation) et des longères avec pignons sur rue et grands jardins au Sud.

Du fait de l'existence constatée de termites dans une petite partie de cette zone, il y a lieu de se reporter aux prescriptions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Avertissements liés aux risques : dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.

UC-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations des sols non compatibles avec les caractères propres à la zone :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou l'environnement d'un quartier d'habitation, et qui peuvent entraîner des nuisances graves vis-à-vis du voisinage,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements de sol sauf nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux (matériaux de démolition,...), de déchets de toute nature, tels que pneus, chiffons, ordures, véhicules désaffectés ou à l'état d'épave. Les stockages extérieurs, même temporaires, non destinés au commerce et activités de service visibles depuis le domaine public,
- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes, à destination industrielle,
- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes, à destination d'entrepôt,
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et les aires naturelles de camping, autre que l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation et constituées :
 - soit par d'anciens véhicules désaffectés,

- soit par des roulottes, caravanes, camping-cars, bungalows (sauf installations de chantier), tiny house, mobile-home.

- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent dont l'usage est lié aux besoins de la construction (éoliennes individuelles),
- Les abris précaires ou mobiles.

UC-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception de celles interdites à l'article UC1, et sous réserve :

- que des précautions soient prises pour réduire les nuisances particulières ou les risques soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la protection de l'environnement et du paysage,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol suivantes, sous conditions particulières :

- Les extensions mineures d'installations existantes et les installations liées à l'activité urbaine pour permettre les évolutions techniques nécessaires et l'adaptation aux règles de sécurité.
Elles obéiront à des dispositions particulières prises pour limiter les risques et les nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et seront adaptées aux infrastructures et réseaux existants.
- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes (dans la limite de deux, piscine comprise), à destination d'habitation.
- Il est précisé que les piscines sont autorisées dès lors que leur implantation ne génère pas de nuisances définies par la réglementation existante.
- La reconstruction de l'existant après sinistre ou démolition, dans le cas où ces bâtiments ne sont plus conformes au présent règlement, dans la limite des droits à construire de l'existant sinistré ou démoli.
- Les constructions liées à l'activité existante et rendues nécessaires par celle-ci (par exemple : contraintes techniques, respect de la réglementation de sécurité).
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes et leurs annexes.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- **Concernant les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 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.

UC-ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage conformément à l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions (dimensions, formes, caractéristiques techniques, sécurité des usagers,...) répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les emprises des voies doivent tenir compte du caractère des lieux (environnement urbain,...), des exigences techniques ou réglementaires liées aux différents types de transports (transports en commun, bandes ou pistes cyclables,...) et des composantes paysagères et naturelles environnantes. L'emprise d'une voie concerne l'ensemble de la chaussée et ses accessoires (espaces verts, trottoirs, pistes cyclables, stationnement,...).

Les accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'article vise les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées mais aussi l'accès à ces voies.

ACCES

Les nouvelles constructions doivent respecter les règles suivantes :

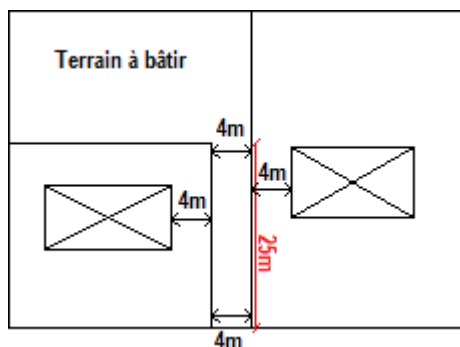
- Les accès doivent être situés sur la voie la moins gênante pour la circulation.
- Ils doivent avoir une largeur d'emprise de 6m minimum pour les projets de moins de trois logements.
- Ils doivent avoir une largeur d'emprise de 7m minimum pour les projets de trois logements et plus.
- La voie d'accès est de 10m maximum de longueur.

VOIES INTERNES ET EMPRISE DES SERVITUDES DE PASSAGE DESSERVANT LA CONSTRUCTION

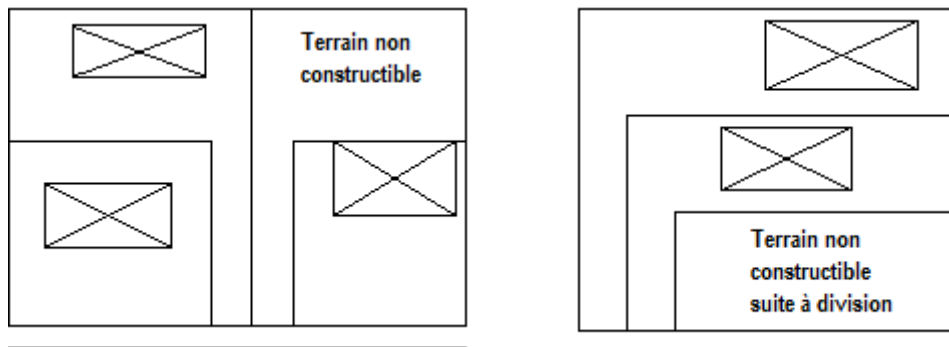
Les voies ou emprises doivent avoir une longueur maximum de 25m et une largeur sur toute la longueur du chemin d'accès de 4m minimum pour les projets de moins de trois logements.

Les voies ou emprises doivent avoir une largeur sur toute la longueur du chemin de 5,50m minimum pour les projets de trois logements et plus.

La création d'un chemin d'accès situé à 4m ou à moins de 4m de part et d'autre de constructions neuves ou existantes est interdite.



La création d'un chemin d'accès à côté d'un autre chemin d'accès est interdite.



DESSERTE PAR LA VOIRIE

CES PRESCRIPTIONS S'APPLIQUENT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES A CREER ET A LA REQUALIFICATION/ELARGISSEMENT DES VOIRIES EXISTANTES.

Par voirie, il faut entendre l'ensemble des voies de desserte publiques ou privées.

Dans le cas particulier d'un terrain situé au carrefour de voies identiques, est dite voie principale celle qui répond à l'un ou l'autre des critères classés dans l'ordre suivant :

- celle qui supporte le trafic le plus important,
- celle qui a l'emprise la plus large,
- et celle que borde le plus grand nombre de constructions.

Les dimensionnements et les traitements des voiries doivent répondre aux prescriptions suivantes :

Emprise minimale : 8m

Chaussée minimale : 5m

Les voies effectuées en plusieurs étapes doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour (placette de retournement, tourne-bride, voie en « T »,...).

Les voies en impasse sont interdites.

UC-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ASSAINISSEMENT

Il convient de se reporter à l'annexe assainissement.

1.1. REFERENCE

Les caractéristiques des systèmes d'assainissement, eaux usées et eaux pluviales, doivent être conformes aux prescriptions résultantes :

- Du schéma directeur d'assainissement approuvé le 26 avril 1999 de la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire,
- Du zonage d'assainissement et du règlement d'assainissement de Tours Métropole Val de Loire, et de ses révisions,
- Du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, approuvé par délibération municipale le 27 janvier 2014 par la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire.

À la fin du chantier, une attestation de l'entreprise ayant fait l'installation ou du pétitionnaire ou son représentant doit être fournie à la Commune.

1.2. EAUX USEES DOMESTIQUES

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, pour les terrains techniquement non raccordables au réseau existant et se situant dans les zones d'assainissement autonome, l'assainissement autonome peut être autorisé dans le respect des textes en vigueur (le mode d'assainissement autonome individuel autorisé étant fonction de la nature du terrain).

En secteur techniquement non raccordable au réseau d'assainissement public, la construction d'un bâtiment de plus de trois logements horizontal ou vertical est interdite.

1.3. EAUX USEES INDUSTRIELLES

Tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique, sont classés dans les eaux industrielles.

Conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autre que domestiques doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement. De ce fait, les eaux industrielles peuvent être évacuées au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Leurs caractéristiques quantitatives et qualitatives pourront être précisées dans des conventions spéciales de déversement passées entre Tours Métropole Val-de-Loire et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation publique.

1.4. EAUX PLUVIALES : DISPOSITIONS GENERALES

La gestion des eaux pluviales à la parcelle vise à compenser l'imperméabilisation des sols inhérente aux constructions et à l'aménagement de leurs abords. Elle a pour objectif d'atténuer le ruissellement et d'alléger la charge des infrastructures collectives d'assainissement existantes (égouts, collecteurs, déversoirs, ...) de plus en plus saturées lors d'événements pluvieux marquants.

Dans ce cadre, lors de constructions neuves, les pétitionnaires doivent assurer la gestion de leurs eaux pluviales à la parcelle, induisant la mise en œuvre d'une technique de stockage et/ou d'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet, ou bien de les restituer au réseau public avec un débit maximum, défini par la collectivité. Selon la nature des opérations, des prescriptions liées à la qualité des rejets peuvent être imposées.

2. RESEAUX DIVERS

Pour toute opération d'urbanisme et construction nouvelle, les nouveaux réseaux et branchements sont enterrés sous le domaine public ou privé et seront conformes au cahier des charges établi par les différents concessionnaires (ERdF, GRdF, fibre optique,...).

3. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Chaque fois que cela est nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

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

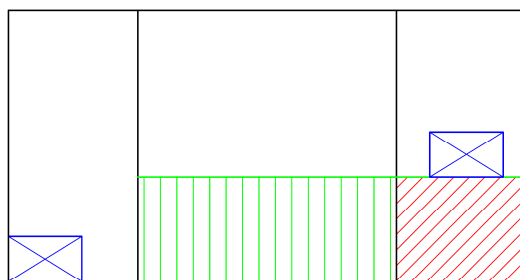
Cet article s'applique vis-à-vis des voies publiques ou ouvertes à la circulation du public et ne comprend pas les propriétés publiques non qualifiables de voies de circulation qui sont traitées comme des terrains privés.

Les annexes peuvent être réalisées en continuité du bâti sans faire saillie par rapport à l'alignement existant, sous réserve de l'environnement existant afin de conserver une homogénéité par rapport à l'alignement de la rue.

Les dispositions de l'article doivent, dans le cas d'un terrain placé à l'angle de deux ou plusieurs voies ou emprises existantes ou futures, recevoir application par rapport à toutes les voies ou emprises publiques.

Dans ces définitions, sont prises en compte dans le calcul des distances toutes les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias et oriels) inférieures à 1m de large par rapport à la façade.

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.



RUE



Constructions existantes



Limite d'implantation du mur de la façade par rapport aux voies et emprises publiques



Implantation possible



Implantation impossible

Exemples :

- pignon ou façade à l'alignement : partie Sud de la rue du Bocage, certaines sections de la rue Fleurie, rue Jean Jaurès...

- en recul : avenue du Cèdre, rue Calmette,... avec un traitement qualitatif de l'espace situé entre le bâtiment et la limite d'espace public (traitement végétal en accompagnement de la clôture...).

➤ Les annexes ne doivent pas être implantées entre l'alignement et le nu de la façade de la construction principale, excepté en cas de construction jumelée ou de cas similaire sur propriétés adjacentes.

➤ Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ont une implantation libre.

➤ Une marge de recul de 2m s'applique le long du domaine public ferroviaire pour toute construction nouvelle.

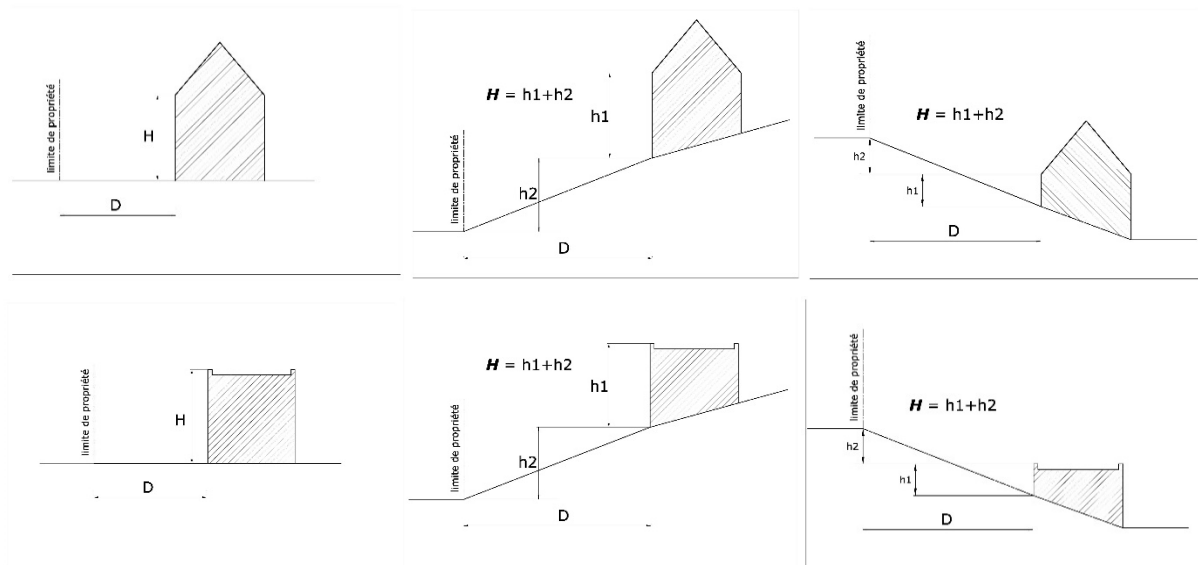
UC-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les prescriptions ainsi édictées sont également applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies privées existantes et futures.

L'implantation des constructions (constructions nouvelles, extensions, annexes) par rapport aux limites séparatives doit respecter l'ordonnancement du bâti existant.

Dans ces définitions ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances, toutes les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias et oriels) inférieures à 1m de large par rapport à la façade.

Dans tous les cas, la hauteur est calculée au nu de la façade par rapport au point le plus bas du sol environnant existant sur le terrain à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente, ou prise au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou d'un toit plat ou prise au faîtage dans le cas d'un mur pignon.



• Sur 20m de profondeur par rapport aux voies ou emprises publiques :

L'implantation de toutes constructions (constructions nouvelles, extensions et annexes) se fait soit :

- de limite séparative à limite séparative,
- ou le long d'une limite séparative.

Dans ce dernier cas, **pour les constructions de moins de trois logements**, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

Dans ce dernier cas, **pour les constructions de plus de trois logements**, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à 1,5 fois la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5m.

• Au-delà de 20m de profondeur par rapport aux voies ou emprises publiques :

REGLE GENERALE :

L'implantation des constructions n'est pas autorisée en limite séparative : dans ce cas la distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

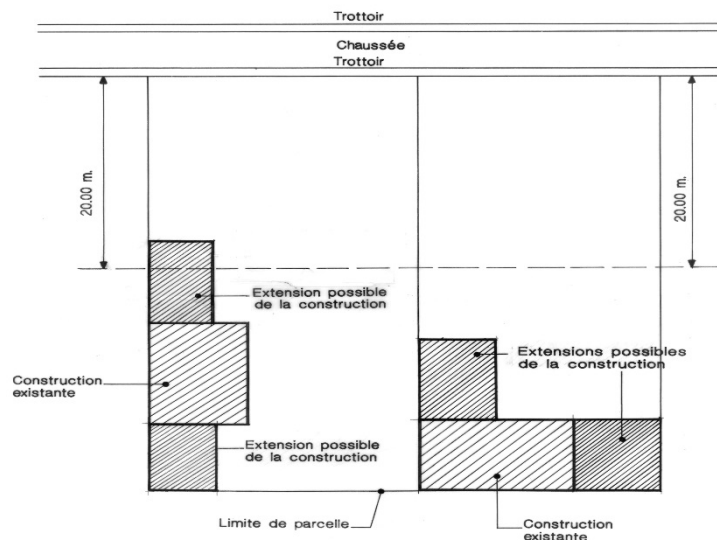
Pour les constructions de plus de trois logements, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à 1,5 fois la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5m.

CAS PARTICULIERS :

Seules sont autorisées, en limite séparative :

↳ Lorsque cela est justifié par une amélioration architecturale, l'implantation en limite séparative est possible pour les extensions de constructions déjà existantes en limite séparative à 20m minimum par rapport aux voies et emprises publiques (cf croquis ci-dessous).

Toutefois, lorsqu'une construction sur la parcelle est implantée en limite séparative à moins de 20m de l'alignement des voies et emprises publiques actuelles, l'extension peut être implantée en limite séparative en continuité de l'existant, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement (respect de l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue, implantation en cohérence avec les constructions adjacentes).



↳ Les constructions d'annexes.

↳ Le jumelage de deux constructions ou/et annexes ou/et extensions en limite séparative est possible.

- Pour les équipements publics présentant des nuisances sonores (au vu de l'intensité, de la répétition et de la durée du bruit), l'implantation en limite séparative n'est pas autorisée et doit respecter la règle générale un retrait par rapport aux limites séparatives. Ainsi, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

- Pour les annexes d'habitation de moins de 20 m² d'emprise au sol, l'implantation est libre.

- Pour les piscines et bassins enterrés (margelles comprises), l'implantation doit se faire à 3m minimum de la limite séparative.

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

La distance entre les constructions doit être égale à 2m minimum.

Les piscines sont implantées à 3m minimum de la construction principale ou en extension de celle-ci par la jonction d'une terrasse.

Le regroupement d'annexes peut être exigé.

L'implantation doit notamment permettre le passage des véhicules d'entretien et ceux réservés à la lutte contre l'incendie (cf. article UC3).

UC-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation de moins de trois logements est limitée à 40% de la surface du terrain.
- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation est limitée à 15% de la surface du terrain.

CAS PARTICULIERS :

Annexes :

L'emprise au sol des annexes des constructions à destination d'habitation de moins de trois logements est limitée :

- à 30m² pour les terrains d'une superficie < 700m²,
- à 40m² pour les terrains d'une superficie ≥ 700m².

L'emprise au sol des annexes des constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation est limitée à 2,5% de la surface du terrain.

L'emprise au sol est majorée à 3,5% de la surface du terrain en cas de locaux vélos annexes couverts.

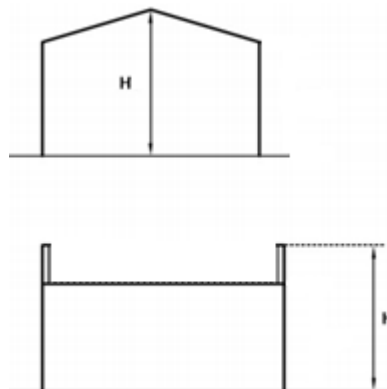
Équipements publics :

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.

UC-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est prise au point le plus haut de la construction (au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'un toit plat) et mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel environnant existant sur le terrain.

Dans le cas d'un attique, la hauteur maximale est prise au point le plus haut de la construction (au faîtage dans le cas de l'attique couvert d'un toit en pente ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'un toit plat) et mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel environnant existant sur le terrain.

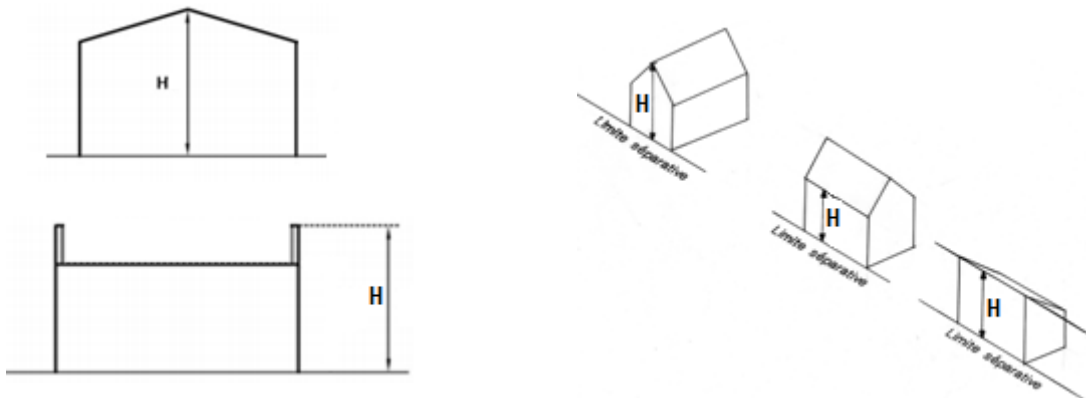


La hauteur des constructions entre deux constructions de même nature est égale au maximum à la moyenne des hauteurs des deux constructions adjacentes ou les plus proches du terrain si les constructions nouvelles ne sont pas situées immédiatement entre deux terrains comportant déjà des constructions. Pour d'éventuels cas particuliers, des adaptations à cette règle sont admises sous réserve d'une intégration urbaine du projet dûment justifiée.

Dans le cas de restauration ou de réhabilitation des constructions existantes ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur est limitée à celle de la construction existante.

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale. Dans le cas d'une construction principale ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, et lorsque l'extension est située en limite séparative, la hauteur de l'extension est limitée au maximum à la moyenne des hauteurs de la construction principale et de la construction adjacente sur la même limite séparative.

La hauteur des annexes est de R, dans la limite de 3,60m maximum.



CAS PARTICULIERS :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UC-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent être particulièrement étudiées afin de tenir compte du caractère existant ou futur des quartiers. Elles doivent s'intégrer dans le cadre constitué par les constructions voisines et le paysage, en respectant les matériaux, les couleurs et le caractère architectural environnant. Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Les constructions qui ne respecteraient pas ces prescriptions générales doivent faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Le projet architectural devra respecter les cinq principes suivants :

- Le contexte général et l'histoire du lieu,
- L'implantation,
- La volumétrie,
- Le traitement et l'ordonnement de façades,
- Les matériaux.

L'article s'applique aux équipements publics type transformateur, armoire,...

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les dispositifs techniques (par exemple les appareils de climatisation et de chauffage, cages d'ascenseur,...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou doivent être traités de façon homogène avec les façades de la construction principale. Ils doivent être intégrés ou traités pour qu'il n'y ait pas d'impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines (dissimulation totale derrière un acrotère, habillage identique à la construction,...).

Pour les restaurations ou réhabilitations, les matériaux sont harmonisés avec l'existant et/ou l'environnement immédiat.

Concernant les extensions, elles peuvent présenter une architecture différente de celle de la construction principale existante à condition de s'intégrer avec l'existant et l'environnement immédiat. Une attention toute particulière sera portée à l'utilisation des systèmes constructifs ou matériaux contemporains.

Périmètre classé au patrimoine mondial de l'Unesco

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre devront respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien. Le cas échéant, les projets devront faire l'objet d'études détaillées pour assurer leur intégration dans l'environnement et éviter de porter atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du site UNESCO.

Éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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, ravalement de façade,...

Les travaux sur le bâti ancien remarquable reprendront les dispositions architecturales d'origine.

11.1. COUVERTURES

11.1.1. Généralités

➤ Le mode de couverture autorisé est le toit pentu avec ou sans croupes.

Cependant, le toit plat est autorisé pour les extensions des constructions existantes ayant une toiture plate, sous réserve de bien s'intégrer dans l'environnement existant.

Entre la construction principale à toit pentu et l'extension à créer, les éléments de liaison peuvent être d'architecture à l'esthétique contemporaine. Exemple : un élément de jonction en toiture terrasse entre deux volumes bâtis avec des toits pentus,...

➤ Le mode de couverture pour les annexes est le toit pentu avec ou sans croupes. Le toit plat est autorisé uniquement si la construction principale est à toiture plate.

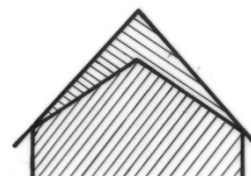
➤ Pour les constructions à destination autre que d'habitation, la forme de la toiture est libre dès lors qu'elle ne nuit pas à l'environnement existant.

11.1.2. Les angles de toit

↪ **Le toit est plat** lorsqu'il est inférieur ou égal à 10°.

↪ **Lorsque le toit est en pente**, l'angle maximum autorisé est 50°.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux vérandas et verrières.



11.1.3. L'orientation des faîtages

Le faîtage du volume principal doit être parallèle à l'alignement ou dans le sens des faîtages de l'environnement immédiat si cela correspond aux caractéristiques de la rue.

En l'absence de ligne de faîtage dominante dans l'environnement, un faîtage principal orthogonal à l'alignement est autorisé.

11.1.4. Nature des matériaux de couverture

↳ Est autorisée l'ardoise taillée dans des schistes naturels, de couleur gris-bleuté, dite ardoise naturelle. **La pose en diagonale est interdite ainsi que tout décor dans la couverture.**

L'ardoise artificielle est interdite.

↳ Sont autorisés le bac acier dans les nuances de gris soutenu uniquement pour des éléments de liaison entre deux constructions à destination d'habitation et pour les constructions destinées à l'exercice d'une activité économique, le zinc quartz, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

↳ Pour les constructions à destination d'habitat en toit plat, la préférence peut être donnée à une toiture végétalisée, si la végétalisation est pérenne.

↳ Est autorisée : la petite tuile plate d'aspect vieilli et traditionnel.

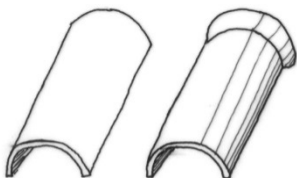
↳ Le mélange traditionnel de matériaux sur un même bâtiment (tuiles et ardoises) est possible dès lors que la construction s'inscrit dans un environnement architectural approprié.

11.1.5. Les accessoires de couverture et autres installations techniques

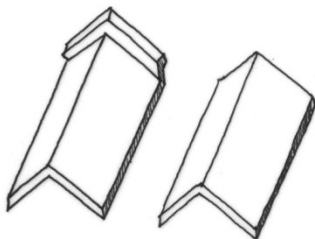
Tous les accessoires de couverture doivent être réalisés en adéquation avec l'existant (cheminées, descentes d'eaux pluviales, gouttières, couvertines,...).

↳ Les faîtières sont constituées :

- de tuiles demi ronde avec ou sans joint.



- de zinguerie angulaire avec ou sans joint :

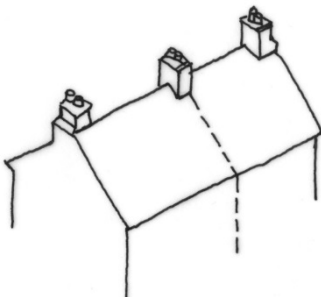


- Le faîtage peut également être sous forme de lignolet :



Leurs dimensions et leurs couleurs ainsi que celles des joints doivent s'harmoniser avec l'ensemble des matériaux du toit.

↳ Les cheminées : elles peuvent être sur les deux côtés du toit conformément au dessin ci-dessous.



La hauteur de la cheminée ne doit pas excéder 0,40m du faîtage ou de l'acrotère sauf contraintes techniques. Les matériaux des cheminées doivent être en harmonie avec la construction. L'utilisation de l'inco est interdite. Le couronnement des cheminées doit présenter une saillie.

↳ Les aspirateurs statiques et les déflecteurs sont interdits sauf contraintes techniques justifiées. Ils doivent être de la même couleur que le matériau de couverture et le plus plat possible.

↳ Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de façon à ce qu'elles participent esthétiquement à l'architecture de la construction. Elles peuvent être en zinc, en cuivre, en acier, ou en aluminium laqué de couleur harmonieuse avec les murs de la construction.

- Les gouttières doivent être en harmonie avec les descentes d'eaux pluviales tant par leur matériau que par leur couleur.

↳ Les étanchéités doivent être non visibles depuis l'espace public et de couleur non réfléchissante.

↳ Les couvertines sont métalliques et leur couleur est identique à celle de la construction. Seule une couvertine suffisamment haute supérieure à 15cm peut être acceptée d'une autre couleur.

11.1.6. Les ouvertures de toit

Les ouvertures de toit doivent être cohérentes, avec la construction dans son ensemble, dans leur matériau et leur forme. L'environnement existant pourra être pris en compte si nécessaire. Elles sont recommandées sur les façades arrières. Leur nombre peut être limité : les ouvertures de toit doivent être installées de façon ponctuelle, espacées et en nombre raisonnable. Les châssis de toit accolés sont interdits.

Sont autorisés :

➤ Les châssis de toit : ils sont de type « à encastrer » dans le plan de toiture avec la saillie la plus réduite possible en fonction des techniques mises en œuvre, implantées dans la partie inférieure des combles et axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur soit sur les trumeaux. Ils seront mis en œuvre alignés sur un seul rang.

Leurs dimensions ne doivent pas excéder 78×98cm, ou 82×100cm.

Dans le cas où une construction existante comporte des châssis de toit non encastrés, les nouveaux châssis de toit sont de type « à encastrer ».

Les volets roulants et les stores sont autorisés comme occultation extérieure en fonction de l'environnement et devront être au maximum dissimulés dans le plan de toiture.

La menuiserie et la face extérieure des stores seront de même couleur que la couverture de la construction, et/ou en harmonie avec celle-ci.

L'usage de verrière en toiture est utilisé au lieu et place des châssis de toit accolés.

- Les conduits de lumière : leur implantation est régie par les mêmes règles que les châssis de toit.



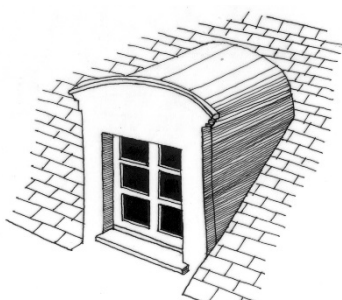
- Pour les toitures terrasses, les ouvertures de toit sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis le domaine public et que leur hauteur ne dépasse pas celle de l'acrotère à son point le plus haut.

- Les châtères pour les aérations de combles. Pour les constructions nouvelles et existantes, elles doivent être obligatoirement plates et de même couleur que la toiture.

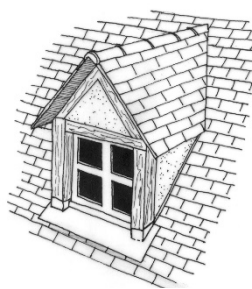


- Les lucarnes à fronton, à croupe, cintrées, les lucarnes dites "œil de bœuf", les lucarnes dites meunières. Les matériaux sont ceux de la couverture ou de la façade et les menuiseries identiques à celles de la façade. Les lucarnes doivent être proportionnées à la toiture à la fois dans leur volumétrie et leur nombre.

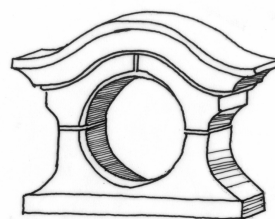
Exemple de lucarnes autorisées :



Lucarne cintrée



Lucarne à deux pans



Lucarne œil de bœuf



Lucarne à fronton



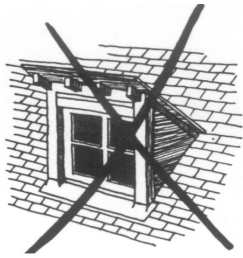
Lucarne à croupe



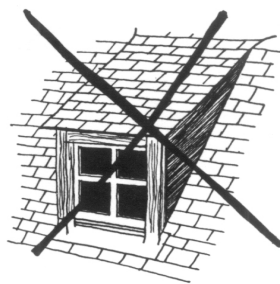
Lucarne meunière ou gerbière

Sont interdits :

- Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites "chien assis".

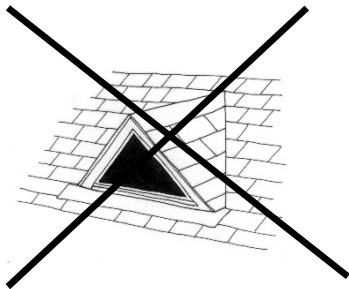


Lucarne chien assis



Lucarne rampante

- Les outeaux.



➤ Les **panneaux solaires** doivent être intégrés à la construction, afin de limiter leurs impacts visuels, et non rapportés comme une contrainte technique.

Ils sont encastrés dans le plan de toiture (les éventuels débords doivent être les plus faibles possibles), de même pente que la toiture de la construction. Ils sont positionnés symétriquement entre le haut du faîtage, le chéneau et les rives. Les cadres et filaments seront noirs.

Leurs impacts visuels doivent être limités. Ils sont interdits en façade.

Les panneaux implantés sur toit plat doivent être intégralement cachés par l'acrotère.

11.2. FAÇADES**11.2.1. Généralités**

➤ Les façades doivent respecter l'esprit de l'architecture traditionnelle tourangelle et de ses matériaux.

Les architectures proposées doivent présenter une bonne intégration dans l'environnement immédiat. L'appréciation de l'esthétique est fonction de la conception architecturale liée à l'importance et à la nature de la nouvelle construction, et au choix et à la qualité des matériaux.

Les éléments constitutifs d'une bonne intégration architecturale sont :

- La conception architecturale,
- L'importance du volume,
- L'harmonie des pentes de toit,
- L'harmonie entre styles et matériaux,
- Le dimensionnement de l'ossature.

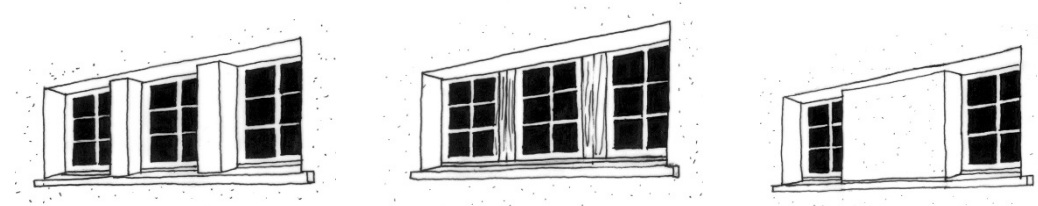
➤ Les façades secondaires, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

➤ Les revêtements de façade d'une construction à destination d'habitation de trois logements et plus doivent employer au minimum 70% de matériaux naturels qualitatifs tels que la pierre naturelle.

- Les revêtements de façade doivent être réalisés avec de l'enduit à base de chaux ou tout autre matériau qualitatif ayant des caractéristiques similaires à l'enduit à base de chaux.
- Les façades qui utilisent les matériaux traditionnels et s'harmonisent plus aisément avec l'architecture tourangelle sont l'appareillage de pierre, de taille plane (non bosselée) et les façades recouvertes d'un enduit à la chaux.

- Les percements en façade :

Pour toutes les constructions nouvelles, les percements de façade doivent respecter de un à trois modules différents, mais qui peuvent être dupliqués ou orientés verticalement ou horizontalement.



Les baies sont positionnées en fonction de la composition générale des façades : hiérarchie des niveaux, rapport pleins/vides, descente de charges de la construction,...

- Les occultants des ouvertures :

Les volets roulants et les stores sont autorisés comme occultation extérieure en fonction de l'environnement et devront être au maximum dissimulés dans le plan de toiture. Les volets roulants devront être totalement intégrés à la construction pour les nouvelles constructions, ou dans le cas d'une restauration ou d'une réhabilitation.

Les volets roulants doivent être de même nature et de même couleur que les menuiseries.

Les coffres en sailli sont interdits. Pour les constructions existantes, le coffre doit être intégré dans le tableau.

Les persiennes sont autorisées si elles font partie intégrante du principe architectural retenu. Leur matériau et leur couleur doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.

- L'usage et la couleur des matériaux doivent être en harmonie avec l'existant (environnement immédiat et constructions déjà existantes sur le terrain).

11.2.2. L'usage des matériaux naturels qualitatifs

Dans le cas de l'usage de la pierre naturelle, celle-ci doit être employée majoritairement sur l'ensemble de toute une façade.

La pierre est utilisée en parement de façade mais aussi dans tous les types de modénatures faisant référence à l'usage de la pierre. Dans ce cas, les modénatures doivent faire référence à l'architecture classique tant dans leur forme que dans leur pose.

Pour les corniches et bandeaux, les joints doivent être le plus discret possible. Les joints de couleur grise sont interdits.

11.2.3. L'usage de l'enduit

- L'enduit traditionnel est l'enduit ton pierre, calcaire clair, Tuffeau de Touraine, avec sable du Loir (tamisé ou non tamisé) et chaux blanche, gratté en finition. Des enduits plus soutenus pourront être intégrés à la façade sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture de la construction et l'environnement immédiat.

➤ Sont interdits les enduits blancs (sauf restauration ou extension dans la continuité de l'existant), les enduits monocouches.

11.2.4. L'usage de la peinture

Elle est interdite en revêtement de façade, sauf en cas de restauration ou sur les éléments ponctuels de modénature en béton.

11.2.5. L'usage du bois

L'usage du bois est autorisé en ossature ou en habillage sous réserve de s'harmoniser avec l'architecture tourangelle et de s'intégrer dans son environnement.

Le bardage bois est autorisé uniquement pour les extensions et les annexes, s'il est déjà existant dans l'environnement immédiat et que les extensions et les annexes et le bardage bois dans l'environnement immédiat sont visibles ensembles depuis le domaine public. Le bardage bois est autorisé également si les extensions et les annexes sont intégralement non visibles depuis le domaine public (emprises et voiries publiques).

Les couleurs :

Le choix des couleurs et lasures doit être opéré en fonction du projet et de son environnement.

- Le bardage bois : blanc cassé (similaire au RAL 9001) et couleur gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), bois naturel stabilisé de préférence ne présentant pas une finition brute de sciage.

- Les huisseries et ouvrants des percements extérieurs : blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- Les volets : blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- Les garde-corps : blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), vert anglais (similaire au RAL 6009), ton bois naturel, gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- Les portes d'entrée : ton bois naturel (hors essences exotiques), blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), et couleurs sombres : vert anglais (similaire au RAL 6009), bordeaux (similaire au RAL 3004), bleu foncé (similaire au RAL 5003), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- Les portails et portillons : ton bois naturel (hors essences exotiques), blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), et couleurs sombres : vert anglais (similaire au RAL 6009), bordeaux (similaire au RAL 3004), bleu foncé (similaire au RAL 5003), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039). Leur(s) couleur(s) doi(ven)t être en adéquation avec la clôture.

Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

11.2.6. L'usage du métal

Le métal peut être utilisé pour tous les types de menuiseries. Le choix des couleurs doit être opéré en fonction du projet et de son environnement.

Il doit être de couleur blanc cassé (similaire au RAL 9001), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035). Il peut être de couleur sombre uniquement pour :

- les portails et portillons : vert anglais (similaire au RAL 6009), noir (similaire au RAL 9005), bleu (similaire au RAL 5003), ou gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- les portes d'entrée: vert anglais (similaire au RAL 6009), bordeaux (similaire au RAL 3004), bleu (similaire au RAL 5003) ou gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- les garde-corps : vert anglais (similaire au RAL 6009), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- les huisseries et ouvrants des percements extérieurs : gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039), noir (similaire au RAL 9005).

- les volets : gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039), noir (similaire au RAL 9005).

Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

11.2.7. L'usage du verre

Il doit s'intégrer à la fois à l'architecture des constructions et à son environnement.

11.3. EXTENSIONS

Les extensions doivent s'intégrer avec l'existant et l'environnement immédiat.

Lorsqu'une architecture existante a du caractère, toute extension ne doit pas porter atteinte à ses qualités mais les respecter.

L'extension doit être identique et/ou homogène, sinon imiter l'architecture existante dans :

- sa volumétrie en particulier au niveau du jeu des toitures,
- sa composition de façade voire son style,
- ses matériaux et ses couleurs.

Lorsqu'une construction existante présente peu de qualités, toute extension doit être l'occasion de lui conférer du caractère par :

- la recomposition du volume ou du dessin de façade,
- la qualité de nouveaux matériaux et de l'exécution.

Des extensions architecturalement différentes de la construction existante peuvent être acceptées ponctuellement dans le cas de liaison entre deux volumes bâtis identiques. Exemple : un élément de jonction en toiture terrasse entre deux volumes bâtis avec des toits pentus,...

11.4. ANNEXES

Les annexes doivent :

- respecter une bonne intégration dans l'environnement urbain ou paysager,
- être de forme sobre et épurée et ne présenter aucune stylisation sophistiquée ou particulière,
- ne pas porter atteinte aux qualités d'une architecture existante ayant du caractère, et les respecter.

Une toiture mono pan peut être autorisée, lorsque l'annexe est adossée à un mur de clôture déjà existant et dans le respect de la hauteur de celui-ci, sans pouvoir excéder la hauteur prévue à l'article UC 10.

Le regroupement d'annexes peut être demandé, ainsi que la continuité en volume et en matériaux, lorsque ceux-ci présentent des qualités architecturales.

Des matériaux de couverture imitant l'ardoise (sa pose, sa forme et sa couleur) sont autorisés pour les annexes n'excédant pas 20m² d'emprise au sol.

De plus, pour les annexes à partir de 20m² d'emprise au sol, elles doivent être identiques et/ou homogènes, sinon imiter l'architecture existante dans le respect des prescriptions indiquées au présent article pour ce qui a trait à :

- leur volumétrie en particulier au niveau du jeu des toitures,
- leur composition de façade voire leur style,
- leurs matériaux et leurs couleurs.

11.5. ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

Au droit de la façade principale de la construction (comprenant l'entrée piétonne principale de la construction), il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant au droit de la façade principale de la construction et le plancher bas fini du rez-de-chaussée de la construction.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

11.6. CLÔTURES

REGLES GENERALES

Les clôtures nouvelles doivent être implantées en continuité des clôtures adjacentes existantes. Leur hauteur doit être en cohérence avec l'environnement existant, ainsi que leurs caractéristiques, afin de conserver l'esprit du quartier.

Les clôtures doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux, leur couleur et leurs proportions. Le choix du type de clôture doit prendre en compte les clôtures existantes dans l'environnement.

Ainsi, afin que l'espace public soit cohérent, homogène et de qualité au niveau de la rue, voir du quartier si cela crée un ensemble, la clôture doit s'inspirer du paysage de la rue, voir du quartier avec une bonne intégration dans ce contexte. La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, voir du quartier, dans la limite du respect des règles du PLU (forme, hauteur, matériaux).

Dans tous les cas, les poteaux, le grillage et les lames occultantes devront être de couleur identique.

La hauteur de la clôture, non compris les murs de soutènement, est comptée à partir du niveau du domaine public (voie ou emprise publique) ou de la voie ouverte au public pour les clôtures donnant sur le domaine public ou sur une voie ouverte au public, et à partir du terrain naturel à clore pour les clôtures en limites séparatives.

Les coffrets, électriques et gaz, sont soit intégrés au bâtiment, soit composés avec la clôture.

La haie est le mode de clôture privilégié.

Concernant les types d'occultant, sont autorisés :

- Les brises-vues métalliques pleins,
- Les lames occultantes insérées dans le grillage et de la même couleur que le grillage,

Les éléments en composites sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et privilégiés en limites séparatives.

Les occultants de type canisse ou toiles brises-vues sont interdits.

11.6.1. Clôtures sur voies ou emprises publiques et voies ouvertes au public : clôtures barreaudées, haies, grillage, murs et murs bahuts

Dans tous les cas, les clôtures doivent s'harmoniser avec les clôtures existantes adjacentes ou composantes de l'environnement du quartier en termes de hauteur, de forme et de matériaux, afin de conserver l'esprit du quartier.

↳ Les clôtures barreaudées

La grille en serrurerie barreaudée est autorisée, d'une hauteur de 2m de haut maximum et obligatoirement doublée d'une haie et massifs arbustifs d'une hauteur de 2m. Leur couleur est gris anthracite (RAL 7016), vert anglais (similaire au RAL 6009).

Toute autre couleur doit être en harmonie avec l'environnement immédiat.

↳ Les haies et grillage

La hauteur des haies est limitée à 2m.

Les haies sont constituées de végétaux dont une liste indicative est dressée en pièce 3.12 du dossier de PLU.

Le doublement de la haie par le grillage est autorisé, le grillage pouvant se situer derrière la haie, côté intérieur du terrain, avec une hauteur limitée à 2m.

Le grillage doit être plastifié de couleur vert anglais (similaire au RAL 6009) ou gris anthracite (similaire au RAL 7016) avec maille verticale, supporté par des poteaux métalliques de faible section et de couleur vert anglais (similaire au RAL 6009) ou gris anthracite (similaire au RAL 7016), il peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 15cm de hauteur.

Dans tous les cas, le grillage, les lames occultantes et les poteaux devront être de couleur identique.

↳ Les murs

La hauteur des murs, chapeau compris est limitée à 1,75m.

La finition du mur doit être couverte par un chaperon de forme arrondie, ou mono pan ou à deux pans en fonction des matériaux employés.

Ils sont réalisés soit :

➤ En moellons :

Il est recommandé que la crête du mur suive la pente de la rue.



➤ En parpaings enduits sur les deux faces. Ils s'apparentent à ceux des constructions. Les nouveaux murs devront être en enduit de couleur ton pierre, calcaire clair, Tuffeau de Touraine, ou s'intégrer à l'environnement immédiat existant.



Il est recommandé que la crête du mur, lorsque la rue est en pente, soit fractionnée en paliers horizontaux proportionnés dans leur ensemble et de faire des joints de dilatation en conséquence.

➤ Les murs bahuts : ils sont surmontés d'une clôture ajourée (à privilégier) ou d'une clôture pleine, l'ensemble ne pouvant pas excéder 2m de hauteur.

Les murs bahuts doivent respecter les dispositions prévues ci-dessus pour les murs à l'exception de la hauteur.

Les nouveaux murs bahuts doivent être compris entre 60 et 80 cm de haut surmontés d'une grille métallique entre 1,20 et 1,40 m maximum, le tout ne devant pas excéder 2m de haut. Une tolérance d'une dizaine de cm pourra être admise dans le cas de clôture sur terrain pentu.

Les nouveaux murs bahuts pourront ne pas respecter la hauteur ci-dessus pour être en adéquation avec les murs bahuts de la rue.

Recommandation : la proportion du mur plein par rapport à la partie ajourée doit respecter les proportions 1/3 – 2/3.

Les clôtures ajourées sont : les grilles métalliques, les lisses en bois stabilisé ne présentant pas une finition brute de sciage, en P.V.C ou en métal et les grillages à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive, les clôtures grillagées avec lames occultantes de même couleur (les lames doivent être en bois stabilisé peint ou en PVC ou en métal. Dans tous les cas, le matériau utilisé doit être pérenne). Les couleurs autorisées sont le blanc cassé (similaire au RAL 9001), le blanc grège (similaire au RAL 1013 ou 1015), le vert anglais (similaire au RAL 6009), le gris anthracite (similaire au RAL 7016). Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

Sont autorisées les clôtures pleines, les lisses en bois stabilisé ne présentant pas une finition brute de sciage, en P.V.C ou en métal. Les couleurs autorisées sont le blanc cassé (similaire au RAL 9001), le blanc grège (similaire au RAL 1013 ou 1015), le vert anglais (similaire au RAL 6009), le gris anthracite (similaire au RAL 7016). Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

Sont interdits les éléments préfabriqués en ciment brut tels que les plaques et poteaux ciment.

↳ Les piliers

Ils sont proportionnés à la clôture et aux portail et portillon. Ils sont faits d'appareils de pierre lisse, non bosselée, naturelle ou reconstituée ou d'éléments maçonnés ou enduits, s'apparentant aux enduits des constructions ou identiques en terme de couleur et de matériau aux portail et portillon. Les piliers en aluminium sont possibles selon les contraintes techniques et une bonne intégration dans l'environnement. Les piliers seront couronnés. Leur section maximale est de 40cm x 40cm, à l'exception des piliers en pierre de taille naturelle.

La hauteur des piliers doit être appréciée en fonction de la hauteur de la clôture et ne peut excéder 2,30m y compris le chapeau, à l'exception des piliers en pierre de taille dont la hauteur est appréciée en fonction de la clôture.

Les piliers, s'ils sont réalisés dans le même matériau que le portail et le portillon, seront également de la même couleur que ces derniers.

Dans le cas d'un portail en métal, il peut être soutenu par deux poteaux en métal.

↳ Les portails et portillons

Ils sont en bois, en métal.

Leur hauteur doit être proportionnée avec celle de la clôture.

CAS PARTICULIERS :

Quatre types de modalités sont autorisés :

- La poursuite sur une même propriété d'un type ou d'une hauteur de clôture existant sous réserve qu'elle s'intègre dans l'environnement.
- L'adaptation au relief, en particulier la réalisation de murs de soutènement entraînant un dépassement de la hauteur maximale autorisée sous réserve de ses qualités esthétiques et de l'intégration dans le site.
- Le dépassement de la hauteur pour des raisons motivées de sécurité ou d'intégration dans l'environnement immédiat.

- Les clôtures situées dans un carrefour peuvent être imposées basses et ajourées pour des raisons de visibilité.

11.6.2. Les clôtures en limites séparatives

Les modes de clôtures séparatives sont ceux autorisés sur voie ou emprise publique ou sur voie ouverte au public.

Les occultants de type canisse ou toiles brises-vues sont interdits sauf s'ils sont employés temporairement (pour une durée inférieure à 2 ans).

11.6.3. Le cas des clôtures existantes

Est autorisée la restauration des murs et clôtures existants dont les caractéristiques ne correspondent pas aux normes ci-dessus indiquées sous réserve de leur bonne intégration au site.

11.7. CAS PARTICULIER DES PISCINES

La piscine peut être réalisée en annexe ou en extension de la construction par liaison d'une terrasse. La margelle ou terrasse devra être faite dans un matériau homogène avec la construction principale.

Le liner devra être de couleur très clair (beige, gris clair, sable, vert argile, vert d'eau, bleu pastel) ou très sombre (gris marbré, bleu ardoise, noir). Le bleu type « adriatique » est interdit.

La bâche de remisage ou le volet roulant devront être beige, gris clair, sable. Le niveau supérieur des margelles devra être au niveau du terrain naturel avec une tolérance de plus ou moins 10cm.

11.8. CAS PARTICULIER DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La couleur des équipements publics type transformateur, armoire,... est : vert anglais (similaire au RAL 6009), gris anthracite similaire au RAL 7016), enduit ton pierre, calcaire clair, Tuffeau de Touraine.

11.9. ENSEIGNE, PRE ENSEIGNE, AFFICHAGE PUBLICITAIRE

Se reporter au règlement de publicité en vigueur de la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire.

UC-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain, en surface, en souterrain ou intégrées à la construction. Dans le cas de constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, les aires de stationnement pourront être également réalisées sur un autre terrain, dans un rayon de 300m, de manière à assurer le stationnement des véhicules en-dehors des voies publiques.

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

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

En cas de travaux sur l'existant, en cas d'extension ou en cas d'annexe, ne créant pas de logement supplémentaire, l'article 12 est sans objet (aucune place de stationnement supplémentaire).

12.1. STATIONNEMENTS DES VEHICULES

Le nombre de place de stationnement ne peut être inférieur aux normes minimales suivantes qui peuvent servir de base à cette appréciation, à savoir **25m² par emplacement accès compris**.

Il est recommandé qu'une place de stationnement des véhicules légers à usage public ait une largeur minimum de :

- en perpendiculaire : 2,5 m (avec tolérance maximum de 4%),
- en épis : 2,5 m (avec tolérance maximum de 4%),
- en longitudinale : 2 m (avec tolérance maximum de 5%).

La réglementation handicapée doit être respectée.

CARACTERISTIQUES DE LA RAMPE D'ACCES A UN STATIONNEMENT SOUTERRAIN

- Elles sont déterminées en fonction de la largeur de la rue et du nombre de places de parking à desservir.
- La largeur de la rampe d'accès est déterminée par le contexte urbain.
- Dans tous les cas, une plate-forme permettant l'attente d'un véhicule dans de bonnes conditions de sécurité doit être réalisée sur le domaine privé avec une pente conforme à la réglementation en vigueur.

12.1.1. Constructions à destination d'habitation

Pour les constructions à destination d'habitation de un ou deux logements maximum : 2 places de stationnement minimum par logement.

Pour les constructions à destination d'habitation d'au moins trois logements :

Une place de stationnement minimum pour les logements de type I,

2 places de stationnement minimum pour les logements de type II et plus.

Il est imposé un nombre d'aires de stationnement visiteurs propre à assurer le stationnement des véhicules visiteurs hors des voies publiques correspondant aux caractéristiques du projet, avec un minimum de 10% supplémentaires du nombre de places de stationnement requis pour les constructions de trois logements et plus pour le stationnement visiteurs. Ces places doivent être réalisées en surface sur la parcelle privative et restées libres d'accès.

Pour les opérations de trois terrains à bâtir et plus, concernant les places visiteurs : 1 place visiteur pour trois lots à bâtir.

Une place de stationnement par logement sera enterrée à partir de 10 logements.

En cas de changement d'affectation ou de création de logements supplémentaires lors de la transformation d'un bâtiment existant, le nombre de places de stationnement supplémentaire doit correspondre aux normes ci-dessus édictées.

En cas de changement d'affectation d'un garage n'entraînant pas de changement de destination, le nombre de places de stationnement correspondant à ladite destination doit être respecté. En cas de changement d'affectation d'un garage entraînant un changement de destination, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

12.1.2. Constructions à destination autre que d'habitation

Les aires mutualisées de stationnement liées aux activités tertiaires prises en compte dans un projet d'ensemble préalablement défini sont autorisées si elles répondent à l'ensemble des besoins des activités.

Concernant le stationnement des véhicules légers :

- Pour les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1 place minimum pour 50m² de surface plancher (SP), avec un minimum de 2 places.

12.2. STATIONNEMENTS DES VELOS

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

Une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,5m². Tout local vélo doit avoir une surface d'au moins 10m². L'installation de points d'accroche sécurisés est recommandée dans ces locaux, ainsi que des emplacements pour les vélos à assistance électrique.

Destination de la construction	Stationnement vélo
Habitation	<p>1 place par logement de type 1, 2, studio et chambre étudiant</p> <p>2 places par logement de type 3</p> <p>3 places par logement de type 4 et plus</p> <p>Les espaces de stationnement pour les vélos classiques, hors dégagements pour la circulation dans ces locaux, sont de 1,5m² (2m×0,75m) minimum par emplacement.</p>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la destination et des besoins du projet.

UC-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES LIBRES

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés et paysagers et ne pas nuire à l'environnement.

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.

Les espaces verts et les espaces communs doivent être aménagés de manière à participer à la trame verte et des cheminements doux de la commune, et participer au développement de la ville parc ou ville jardin caractéristique propre à Saint-Cyr-sur-Loire.

13.2. PLANTATIONS

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.

Les plantations existantes remarquables situées dans les espaces boisés non classés (arbre isolé, groupements d'arbres,...) doivent être prises en compte dans la composition urbaine ou architecturale des projets et être au maximum préservées.

Les espaces non construits et non réservés aux stationnements et à la voirie sont obligatoirement paysagers (gazon, plantations).

Si la réalisation d'une construction entraîne l'abattage d'arbres importants (plus de 4m de hauteur), le constructeur est tenu d'en replanter le même nombre.

Les parkings, plantés et paysagers ou de type « ever green », n'entrent pas dans le calcul de la surface des espaces verts. Les abords des rampes d'accès au sous-sol doivent être paysagers.

Chaque terrain à bâtir doit répondre aux règles de l'article.

➤ **Espaces verts et végétalisation des stationnements :**

	Construction à destination d'habitation de moins de trois logements	Construction à destination d'habitation de trois logements et plus	Construction à destination autre que d'habitation
Surface minimale d'espace vert	<p>Pour les nouvelles constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie $\leq 300m^2$, - 40% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie comprise entre $301m^2$ et $699m^2$, - 55% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie $\geq 700m^2$, <p>Les parties de terrain libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige (1 arbre minimum pour $100m^2$ d'espace libre).</p>	<p>65% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts communs (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes).</p> <p>Concernant la configuration des espaces verts :</p> <p>50% au moins de la superficie requise pour les espaces verts communs doivent former un espace d'un seul tenant dont la configuration est la plus appropriée à sa destination (loisir, détente, jeux).</p> <p>Cas particuliers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les opérations de trois terrains à bâtir et plus : 15% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts communs (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes). 	<p>15% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes).</p>
Végétalisation des stationnements	<p>Dans le cas de plusieurs constructions nouvelles, les prescriptions s'appliquent à chaque futur terrain. Les voiries, lorsque le projet en comporte, doivent être plantées d'arbres d'alignement et paysagées.</p>		
		<p>Dans tous les cas, les stationnements en surface sont paysagers et plantés. Le nombre d'arbres, en fonction du nombre de places, est apprécié selon l'essence choisie et l'effet végétal recherché. Il ne doit pas être inférieur à un arbre pour $200m^2$ de surfaces de stationnement. Les cépées doivent avoir une taille de 150/200 minimum ; les arbres tiges doivent avoir une taille de 16/18 minimum.</p>	
		<p>Les dalles extérieures de parkings enterrés ne servant pas au stationnement en surface doivent être aménagées en dallage ou en pelouse.</p>	

		Les espaces verts donnant sur l'espace public doivent être de préférence non clos.
--	--	--

13.3. ESPACES BOISES 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 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.4. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

Arbre remarquable isolé : 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.

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone UP correspond aux parties de ville présentant une identité urbaine très spécifique : présence de grandes propriétés bâties avec généralement un bâtiment principal de grande qualité, un parcellaire important et un accompagnement végétal omniprésent (parc, plantation d'ornement), des grandes clôtures en pierre avec portail. L'ensemble présente, du fait de ces caractéristiques, une faible densité bâtie.

3 sites participent de ce registre :

- la séquence bâtie établie de part et d'autre de rue Louis Bézard, avec notamment, la présence de la propriété du Vau Ardaud,
- la séquence bâtie établie à l'entrée Ouest de la ville, le long des quais des Maisons Blanches et constituée par "les villas du bord de Loire",
- les espaces bâtis positionnés le long de la rue Bretonneau et dans la section de la rue de Palluau (avec notamment la présence de la propriété de la Gruette) et dans la partie Ouest de la rue des Amandiers.

Compte tenu de leur importance dans la qualité du paysage bâti, les possibilités d'évolution y sont strictement limitées.

La zone UP comprend un certain nombre d'éléments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Du fait de l'existence constatée de termites dans une petite partie de cette zone, il y a lieu de se reporter aux prescriptions de l'arrêté préfectoral en vigueur.

La zone UP est située dans le périmètre des monuments historiques.

Avertissements liés aux risques : dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.

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.

UP-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les restaurations ou réhabilitations sur les constructions existantes, y compris les extensions et annexes, dans le respect de leur typologie architecturale ;
- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes (dans la limite de deux, piscine comprise), à destination d'habitation à condition d'être situées dans les zones identifiées dans le plan de zonage n°2.
- Les piscines enterrées sont autorisées dès lors que leur implantation ne génère pas de nuisances définies par la réglementation existante ;
- La reconstruction après sinistre ;
- Le changement de destination vers l'hébergement hôtelier (chambre d'hôte,...) ;

- Les démolitions des constructions existantes, de leurs extensions ainsi que de leurs annexes, si cette démolition est compatible avec le site ;
- Les extensions et annexe des constructions existantes ;
- Les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les panneaux solaires, uniquement sur les annexes ;
- En périmètre des monuments historiques, la démolition-reconstruction des bâtiments existants est autorisée.

UP-ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage conformément à l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions (dimensions, formes, caractéristiques techniques, sécurité des usagers,...) répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les emprises des voies doivent tenir compte du caractère des lieux (environnement urbain,...), des exigences techniques ou réglementaires liées aux différents types de transports (transports en commun, bandes ou pistes cyclables,...) et des composantes paysagères et naturelles environnantes. L'emprise d'une voie concerne l'ensemble de la chaussée et ses accessoires (espaces verts, trottoirs, pistes cyclables, stationnement,...).

Les accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'article vise les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées mais aussi l'accès à ces voies.

ACCES

Les nouvelles constructions doivent respecter les règles suivantes :

- Les accès doivent être situés sur la voie la moins gênante pour la circulation.
- Ils doivent avoir une largeur d'emprise de 8m minimum pour les projets de moins de trois logements.
- La voie d'accès est de 20m maximum de longueur.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

CES PRESCRIPTIONS S'APPLIQUENT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES A CREER ET A LA REQUALIFICATION/ELARGISSEMENT DES VOIRIES EXISTANTES.

Par voirie, il faut entendre l'ensemble des voies de desserte publiques ou privées.

Dans le cas particulier d'un terrain situé au carrefour de voies identiques, est dite voie principale celle qui répond à l'un ou l'autre des critères classés dans l'ordre suivant :

- celle qui supporte le trafic le plus important,
- celle qui a l'emprise la plus large,
- et celle que borde le plus grand nombre de constructions.

Les dimensionnements et les traitements des voiries doivent répondre aux prescriptions suivantes :

Emprise minimale : 6m

Chaussée minimale : 5,5 m

Les voies effectuées en plusieurs étapes doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour (placette de retournement, tourne- bride, voie en « T »,...).

Les voies en impasse sont interdites.

UP-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ASSAINISSEMENT

Il convient de se reporter à l'annexe assainissement.

1.1. REFERENCE

Les caractéristiques des systèmes d'assainissement, eaux usées et eaux pluviales, doivent être conformes aux prescriptions résultantes :

- Du schéma directeur d'assainissement approuvé le 26 avril 1999 de la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire,
- Du zonage d'assainissement et du règlement d'assainissement de Tours Métropole Val de Loire, et de ses révisions,
- Du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, approuvé par délibération municipale le 27 janvier 2014 par la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire.

À la fin du chantier, une attestation de l'entreprise ayant fait l'installation ou du pétitionnaire ou son représentant doit être fournie à la Commune.

1.2. EAUX USEES DOMESTIQUES

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, pour les terrains techniquement non raccordables au réseau existant et se situant dans les zones d'assainissement autonome, l'assainissement autonome peut être autorisé dans le respect des textes en vigueur (le mode d'assainissement autonome individuel autorisé étant fonction de la nature du terrain).

En secteur techniquement non raccordable au réseau d'assainissement public, la construction d'un bâtiment de plus de trois logements horizontal ou vertical est interdite.

1.3. EAUX USEES INDUSTRIELLES

Tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique, sont classés dans les eaux industrielles.

Conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autre que domestiques doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement. De ce fait, les eaux industrielles peuvent être évacuées au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Leurs caractéristiques quantitatives et qualitatives pourront être précisées dans des conventions spéciales de déversement passées entre Tours Métropole Val-de-Loire et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation publique.

1.4. EAUX PLUVIALES : DISPOSITIONS GENERALES

La gestion des eaux pluviales à la parcelle vise à compenser l'imperméabilisation des sols inhérente aux constructions et à l'aménagement de leurs abords. Elle a pour objectif d'atténuer le ruissellement et d'alléger la charge des infrastructures collectives d'assainissement existantes (égouts, collecteurs, déversoirs, ...) de plus en plus saturées lors d'événements pluvieux marquants.

Dans ce cadre, lors de constructions neuves, les pétitionnaires doivent assurer la gestion de leurs eaux pluviales à la parcelle, induisant la mise en œuvre d'une technique de stockage et/ou d'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet, ou bien de les restituer au réseau public avec un débit maximum, défini par la collectivité. Selon la nature des opérations, des prescriptions liées à la qualité des rejets peuvent être imposées.

2. RESEAUX DIVERS

Pour toute opération d'urbanisme et construction nouvelle, les nouveaux réseaux et branchements sont enterrés sous le domaine public ou privé et seront conformes au cahier des charges établi par les différents concessionnaires (ERdF, GRdF, fibre optique,...).

3. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Chaque fois que cela est nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

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

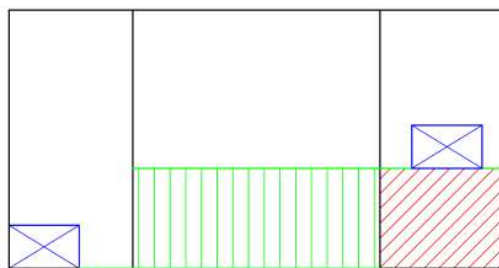
Cet article s'applique vis-à-vis des voies publiques ou ouvertes à la circulation du public et ne comprend pas les propriétés publiques non qualifiables de voies de circulation qui sont traitées comme des terrains privés.

Les annexes peuvent être réalisées en continuité du bâti sans faire saillie par rapport à l'alignement existant, sous réserve de l'environnement existant afin de conserver une homogénéité par rapport à l'alignement de la rue.





Les dispositions de l'article doivent, dans le cas d'un terrain placé à l'angle de deux ou plusieurs voies ou emprises existantes ou futures, recevoir application par rapport à toutes les voies ou emprises publiques.

Dans ces définitions ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances, toutes les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias et oriels) inférieures à 1m de large par rapport à la façade.

➤ 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 (cf schéma ci-dessous).



RUE

-  Constructions existantes
-  Limite d'implantation du mur de la façade par rapport aux voies et emprises publiques
-  Implantation possible
-  Implantation impossible

Exemples :

- pignon ou façade à l'alignement : quai des Maisons Blanches/place des Terreaux,...
- en recul : quai des Maisons Blanches, ... avec un traitement qualitatif de l'espace situé entre le bâtiment et la limite d'espace public (traitement végétal en accompagnement de la clôture...).

➤ Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ont une implantation libre.

➤ Une marge de recul de 2m s'applique le long du domaine public ferroviaire pour toute construction nouvelle.

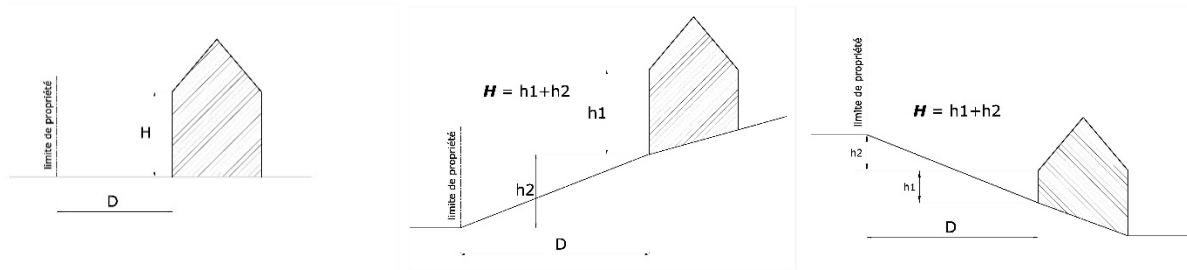
UP-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

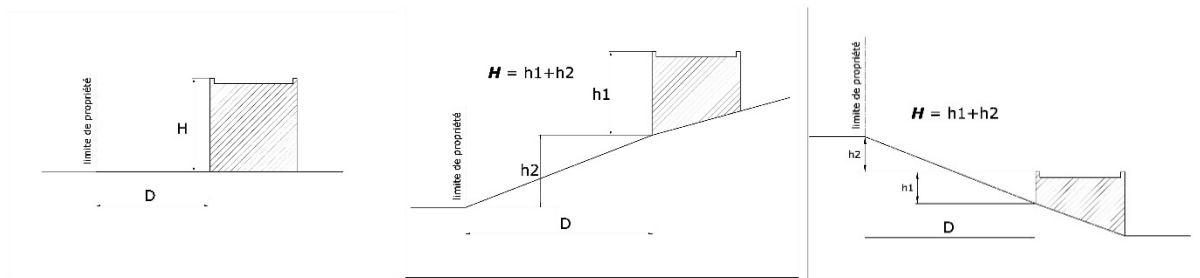
Les prescriptions ainsi édictées sont également applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies privées existantes et futures.

L'implantation des constructions (nouvelles, extensions, annexes) par rapport aux limites séparatives doit respecter l'ordonnancement du bâti existant.

Dans ces définitions ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances, toutes les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias et oriels) inférieures à 1m de large par rapport à la façade.

Dans tous les cas, la hauteur est calculée au nu de la façade par rapport au point le plus bas du sol environnant existant sur le terrain à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente, ou prise au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou d'un toit plat ou prise au faîtage dans le cas d'un mur pignon.





• L'implantation des constructions nouvelles, extensions et annexes se fait en tenant compte de l'environnement existant :

- soit de limite séparative à limite séparative,
- soit le long d'une limite séparative,
- soit en retrait de chaque limite séparative.

Dans ces deux derniers cas la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

• Pour les équipements publics présentant des nuisances sonores (au vu de l'intensité, de la répétition et de la durée du bruit), l'implantation en limite séparative n'est pas autorisée et doit respecter la règle générale un retrait par rapport aux limites séparatives. Ainsi, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

• Pour les annexes d'habitation de moins de 20 m² d'emprise au sol, l'implantation est libre.

• Pour les piscines et bassins enterrés (margelles comprises), l'implantation doit se faire à 3m minimum de la limite séparative.

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

La distance entre les constructions est libre.

CAS PARTICULIERS :

Les piscines sont implantées à 3m minimum de la construction principale ou en extension de celle-ci par la jonction d'une terrasse.

Le regroupement d'annexes peut être exigé.

L'implantation doit notamment permettre le passage des véhicules d'entretien et ceux réservés à la lutte contre l'incendie (cf. article UP3).

UP-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 25% de la surface du terrain.

CAS PARTICULIERS :**Annexes :**

L'emprise au sol des annexes des constructions est limitée à 40m².

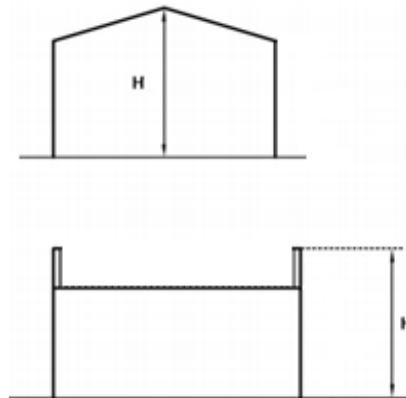
Équipements publics :

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.

UP-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est prise au point le plus haut de la construction (au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'un toit plat) et mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel environnant existant sur le terrain.

Dans le cas d'un attique, la hauteur maximale est prise au point le plus haut de la construction (au faîtage dans le cas de l'attique couvert d'un toit en pente ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'un toit plat) et mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel environnant existant sur le terrain.



La hauteur des constructions entre deux constructions de même nature est égale au maximum à la moyenne des hauteurs des deux constructions adjacentes ou les plus proches du terrain si les constructions nouvelles ne sont pas situées immédiatement entre deux terrains comportant déjà des constructions. Pour d'éventuels cas particuliers, des adaptations à cette règle sont admises sous réserve d'une intégration urbaine du projet dûment justifiée.

Dans le cas de restauration ou de réhabilitation des constructions existantes ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, la hauteur est limitée à celle de la construction existante.

La hauteur des extensions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction principale. Dans le cas d'une construction principale ayant déjà une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus, et lorsque l'extension est située en limite séparative, la hauteur de l'extension est limitée au maximum à la moyenne des hauteurs de la construction principale et de la construction adjacente sur la même limite séparative.

La hauteur des annexes est de R, dans la limite de 3,60m maximum.

CAS PARTICULIERS :

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UP-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La zone a été créée pour conserver le caractère patrimonial exceptionnel de Saint-Cyr-sur-Loire. Les constructions doivent être particulièrement étudiées afin de tenir compte du caractère existant des quartiers. Elles doivent reprendre les paramètres architecturaux du secteur, de façon à s'intégrer harmonieusement dans le cadre constitué par les constructions voisines et le paysage, en respectant les matériaux, les couleurs et le caractère architectural environnant. Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Les constructions qui ne respecteraient pas ces prescriptions générales doivent faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Le projet architectural devra respecter les cinq principes suivants :

- Le contexte général et l'histoire du lieu,
- L'implantation,
- La volumétrie,
- Le traitement et l'ordonnement de façades,
- Les matériaux.

L'article s'applique aux équipements publics type transformateur, armoire,...

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les dispositifs techniques (par exemple les appareils de climatisation et de chauffage, cages d'ascenseur,...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou doivent être traités de façon homogène avec les façades de la construction principale. Ils doivent être intégrés ou traités pour qu'il n'y ait pas d'impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines (dissimulation totale derrière un acrotère, habillage identique à la construction,...).

Pour les restaurations ou réhabilitations, les matériaux sont harmonisés avec l'existant et/ou l'environnement immédiat.

Concernant les extensions, elles peuvent présenter une architecture différente de celle de la construction principale existante à condition de s'intégrer avec l'existant et l'environnement immédiat. Une attention toute particulière sera portée à l'utilisation des systèmes constructifs ou matériaux contemporains.

Toutes les formes architecturales, les couvertures, les matériaux, les couleurs,... des extensions et annexes doivent être identiques à la construction principale.

Toutefois, des extensions architecturalement différentes de la construction existante peuvent être acceptées ponctuellement dans le cas de liaison entre deux volumes bâtis identiques. Exemple : un élément de jonction en toiture terrasse entre deux volumes bâtis avec des toits pentus,...

Périmètre classé au patrimoine mondial de l'Unesco

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre devront respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien. Le cas échéant, les projets devront faire l'objet d'études détaillées pour assurer leur intégration dans l'environnement et éviter de porter atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du site UNESCO.

Éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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, ravalement de façade,...

Les travaux sur le bâti ancien remarquable reprendront les dispositions architecturales d'origine.

11.1. COUVERTURES

11.1.1. Généralités

➤ Le mode de couverture autorisé est le toit pentu avec ou sans croupes.

Cependant, le toit plat est autorisé pour les extensions des constructions existantes ayant une toiture plate, sous réserve de bien s'intégrer dans l'environnement existant.

Entre la construction principale à toit pentu et l'extension à créer, les éléments de liaison peuvent être d'architecture à l'esthétique contemporaine. Exemple : un élément de jonction en toiture terrasse entre deux volumes bâtis avec des toits pentus,...

➤ Le mode de couverture pour les annexes est le toit pentu avec ou sans croupes. Le toit plat est autorisé uniquement si la construction principale est à toiture plate.

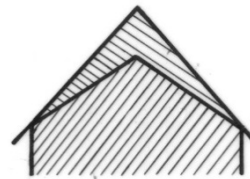
➤ Pour les constructions à destination autre que d'habitation, la forme de la toiture est libre dès lors qu'elle ne nuit pas à l'environnement existant.

11.1.2. Les angles de toit

☞ **Le toit est plat** lorsqu'il est inférieur ou égal à 10°.

☞ **Lorsque le toit est en pente**, l'angle maximum autorisé est 50°.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux vérandas et verrières.



11.1.3. L'orientation des faîtages

Le faîtage du volume principal doit être parallèle à l'alignement ou dans le sens des faîtages de l'environnement immédiat si cela correspond aux caractéristiques de la rue.

En l'absence de ligne de faîtage dominante dans l'environnement, un faîtage principal orthogonal à l'alignement est autorisé.

11.1.4. Nature des matériaux de couverture

☞ Est autorisée l'ardoise taillée dans des schistes naturels, de couleur gris-bleuté, dite ardoise naturelle. **La pose en diagonale est interdite ainsi que tout décor dans la couverture.**

L'ardoise artificielle est interdite.

☞ Sont autorisés le bac acier dans les nuances de gris soutenu uniquement pour des éléments de liaison entre deux constructions à destination d'habitation et pour les constructions destinées à l'exercice d'une activité économique, le zinc quartz, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

☞ Pour les constructions à destination d'habitat en toit plat, la préférence peut être donnée à une toiture végétalisée, si la végétalisation est pérenne.

☞ Est autorisée : la petite tuile plate d'aspect vieilli et traditionnel.

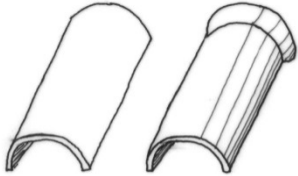
☞ Le mélange traditionnel de matériaux sur un même bâtiment (tuiles et ardoises) est possible dès lors que la construction s'inscrit dans un environnement architectural approprié.

11.1.5. Les accessoires de couverture et autres installations techniques

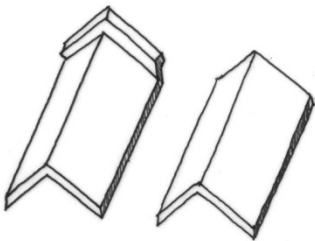
Tous les accessoires de couverture doivent être réalisés en adéquation avec l'existant (cheminées, descentes d'eaux pluviales, gouttières, couvertines,...).

↳ Les faîtières sont constituées :

- de tuiles demi ronde avec ou sans joint.



- de zinguerie angulaire avec ou sans joint :

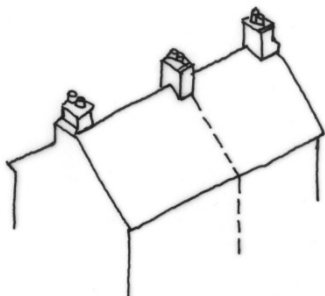


- Le faîtage peut également être sous forme de lignolet :



Leurs dimensions et leurs couleurs ainsi que celles des joints doivent s'harmoniser avec l'ensemble des matériaux du toit.

↳ Les cheminées : elles peuvent être sur les deux côtés du toit conformément au dessin ci-dessous.



La hauteur de la cheminée ne doit pas excéder 0,40m du faîtage ou de l'acrotère sauf contraintes techniques. Les matériaux des cheminées doivent être en harmonie avec la construction. L'utilisation de l'inox est interdite. Le couronnement des cheminées doit présenter une saillie.

↳ Les aspirateurs statiques et les déflecteurs sont interdits sauf contraintes techniques justifiées. Ils doivent être de la même couleur que le matériau de couverture et le plus plat possible.

↳ Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de façon à ce qu'elles participent esthétiquement à l'architecture de la construction. Elles peuvent être en zinc, en cuivre, en acier, ou en aluminium laqué de couleur harmonieuse avec les murs de la construction.
- Les gouttières doivent être en harmonie avec les descentes d'eaux pluviales tant par leur matériau que par leur couleur.

↳ Les étanchéités doivent être non visibles depuis l'espace public et de couleur non réfléchissante.

↳ Les couvertines sont métalliques et leur couleur est identique à celle de la construction. Seule une couvertine suffisamment haute supérieure à 15cm peut être acceptée d'une autre couleur.

11.1.6. Les ouvertures de toit

Les ouvertures de toit doivent être cohérentes, avec la construction dans son ensemble, dans leur matériau et leur forme. L'environnement existant pourra être pris en compte si nécessaire. Elles sont recommandées sur les façades arrières. Leur nombre peut être limité : les ouvertures de toit doivent être installées de façon ponctuelle, espacées et en nombre raisonnable. Les châssis de toit accolés sont interdits.

Sont autorisés :

➤ Les châssis de toit : ils sont de type « à encastrer » dans le plan de toiture avec la saillie la plus réduite possible en fonction des techniques mises en œuvre, implantées dans la partie inférieure des combles et axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur soit sur les trumeaux. Ils seront mis en œuvre alignés sur un seul rang.

Leurs dimensions ne doivent pas excéder 78×98cm, ou 82×100cm.

Dans le cas où une construction existante comporte des châssis de toit non encastrés, les nouveaux châssis de toit sont de type « à encastrer ».

Les volets roulants et les stores sont autorisés comme occultation extérieure en fonction de l'environnement et devront être au maximum dissimulés dans le plan de toiture.

La menuiserie et la face extérieure des stores seront de même couleur que la couverture de la construction, et/ou en harmonie avec celle-ci.

L'usage de verrière en toiture est utilisé au lieu et place des châssis de toit accolés.

➤ Les conduits de lumière : leur implantation est régie par les mêmes règles que les châssis de toit.



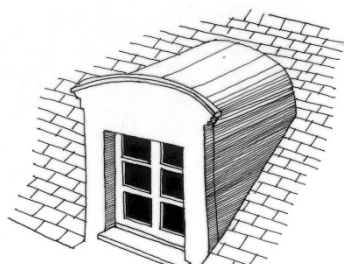
➤ Pour les toitures terrasses, les ouvertures de toit sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis le domaine public et que leur hauteur ne dépasse pas celle de l'acrotère à son point le plus haut.

➤ Les chatières pour les aérations de combles. Pour les constructions nouvelles et existantes, elles doivent être obligatoirement plates et de même couleur que la toiture.



➤ Les lucarnes à fronton, à croupe, cintrées, les lucarnes dites "œil de bœuf", les lucarnes dites meunières. Les matériaux sont ceux de la couverture ou de la façade et les menuiseries identiques à celles de la façade. Les lucarnes doivent être proportionnées à la toiture à la fois dans leur volumétrie et leur nombre.

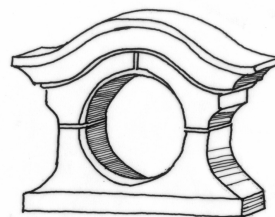
Exemple de lucarnes autorisées :



Lucarne cintrée



Lucarne à deux pans



Lucarne œil de bœuf



Lucarne à fronton



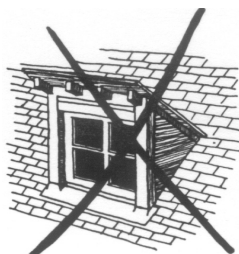
Lucarne à croupe



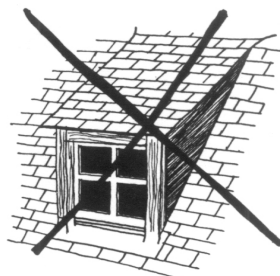
Lucarne meunière
ou gerbière

Sont interdits :

- Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites "chien assis".

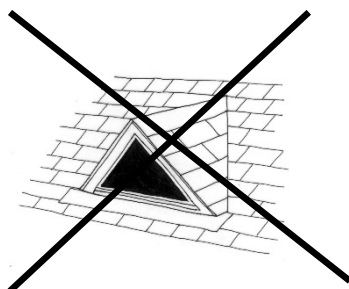


Lucarne chien assis



Lucarne rampante

- Les outeaux.



➤ Les **panneaux solaires** doivent être intégrés à la construction, afin de limiter leurs impacts visuels, et non rapportés comme une contrainte technique.

Ils sont encastrés dans le plan de toiture (les éventuels débords doivent être les plus faibles possibles), de même pente que la toiture de la construction. Ils sont positionnés symétriquement entre le haut du faîtage, le chéneau et les rives. Les cadres et filaments seront noirs.

Leurs impacts visuels doivent être limités. Ils sont interdits en façade principale. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les panneaux implantés sur toit plat doivent être intégralement cachés par l'acrotère.

11.2. FAÇADES

11.2.1. Généralités

➤ Les façades doivent respecter l'esprit de l'architecture traditionnelle tourangelle et de ses matériaux.

Les architectures proposées doivent présenter une bonne intégration dans l'environnement immédiat. L'appréciation de l'esthétique est fonction de la conception architecturale liée à l'importance et à la nature de la nouvelle construction, et au choix et à la qualité des matériaux.

Les éléments constitutifs d'une bonne intégration architecturale sont :

- La conception architecturale,
- L'importance du volume,
- L'harmonie des pentes de toit,
- L'harmonie entre styles et matériaux,
- Le dimensionnement de l'ossature.

➤ Les façades secondaires, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

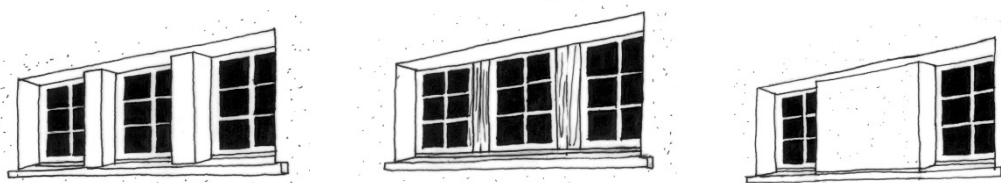
➤ Les revêtements de façade d'une construction à destination d'habitation de trois logements et plus doivent employer au minimum 70% de matériaux naturels qualitatifs tels que la pierre naturelle.

➤ Les revêtements de façade doivent être réalisés avec de l'enduit à base de chaux ou tout autre matériau qualitatif ayant des caractéristiques similaires à l'enduit à base de chaux.

➤ Les façades qui utilisent les matériaux traditionnels et s'harmonisent plus aisément avec l'architecture tourangelle sont l'appareillage de pierre, de taille plane (non bosselée) et les façades recouvertes d'un enduit à la chaux.

➤ Les percements en façade :

Pour toutes les constructions nouvelles, les percements de façade doivent respecter de un à trois modules différents, mais qui peuvent être dupliqués ou orientés verticalement ou horizontalement.



Les baies sont positionnées en fonction de la composition générale des façades : hiérarchie des niveaux, rapport pleins/vides, descente de charges de la construction,...

➤ Les occultants des ouvertures :

Les volets roulants et les stores sont autorisés comme occultation extérieure en fonction de l'environnement et devront être au maximum dissimulés dans le plan de toiture. Les volets roulants devront être totalement intégrés à la construction pour les nouvelles constructions, ou dans le cas d'une restauration ou d'une réhabilitation.

Les volets roulants doivent être de même nature et de même couleur que les menuiseries.

Les coffres en sailli sont interdits. Pour les constructions existantes, le coffre doit être intégré dans le tableau.

Les persiennes sont autorisées si elles font partie intégrante du principe architectural retenu. Leur matériau et leur couleur doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.

➤ L'usage et la couleur des matériaux doivent être en harmonie avec l'existant (environnement immédiat et constructions déjà existantes sur le terrain).

11.2.2. L'usage des matériaux naturels qualitatifs

Dans le cas de l'usage de la pierre naturelle, celle-ci doit être employée majoritairement sur l'ensemble de toute une façade.

La pierre est utilisée en parement de façade mais aussi dans tous les types de modénatures faisant référence à l'usage de la pierre. Dans ce cas, les modénatures doivent faire référence à l'architecture classique tant dans leur forme que dans leur pose.

Pour les corniches et bandeaux, les joints doivent être le plus discret possible. Les joints de couleur grise sont interdits.

11.2.3. L'usage de l'enduit

➤ L'enduit traditionnel est l'enduit ton pierre, calcaire clair, Tuffeau de Touraine, avec sable du Loir (tamisé ou non tamisé) et chaux blanche, gratté en finition. Des enduits plus soutenus pourront être intégrés à la façade sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture de la construction et l'environnement immédiat.

➤ Sont interdits les enduits blancs (sauf restauration ou extension dans la continuité de l'existant), les enduits monocouches.

11.2.4. L'usage de la peinture

Elle est interdite en revêtement de façade, sauf en cas de restauration ou sur les éléments ponctuels de modénature en béton.

11.2.5. L'usage du bois

L'usage du bois est autorisé en ossature ou en habillage sous réserve de s'harmoniser avec l'architecture tourangelle et de s'intégrer dans son environnement.

Le bardage bois est autorisé uniquement pour les extensions et les annexes, s'il est déjà existant dans l'environnement immédiat et que les extensions et les annexes et le bardage bois dans l'environnement immédiat sont visibles ensembles depuis le domaine public. Le bardage bois est autorisé également si les extensions et les annexes sont intégralement non visibles depuis le domaine public (emprises et voiries publiques).

Les couleurs :

Le choix des couleurs et lasures doit être opéré en fonction du projet et de son environnement.

- Le bardage bois : blanc cassé (similaire au RAL 9001) et couleur gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), bois naturel stabilisé de préférence ne présentant pas une finition brute de sciage.

- Les huisseries et ouvrants des percements extérieurs : blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- Les volets : blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- Les garde-corps : blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), vert anglais (similaire au RAL 6009), ton bois naturel, gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- Les portes d'entrée : ton bois naturel (hors essences exotiques), blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), et couleurs sombres : vert anglais (similaire au RAL 6009), bordeaux (similaire au RAL 3004), bleu foncé (similaire au RAL 5003), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- Les portails et portillons : ton bois naturel (hors essences exotiques), blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), et couleurs sombres : vert anglais (similaire au RAL 6009), bordeaux (similaire au RAL 3004), bleu foncé (similaire au RAL 5003), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039). Leur(s) couleur(s) doi(ven)t être en adéquation avec la clôture.

Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

11.2.6. L'usage du métal

Le métal peut être utilisé pour tous les types de menuiseries. Le choix des couleurs doit être opéré en fonction du projet et de son environnement.

Il doit être de couleur blanc cassé (similaire au RAL 9001), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035). Il peut être de couleur sombre uniquement pour :

- les portails et portillons : vert anglais (similaire au RAL 6009), noir (similaire au RAL 9005), bleu (similaire au RAL 5003), ou gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- les portes d'entrée: vert anglais (similaire au RAL 6009), bordeaux (similaire au RAL 3004), bleu (similaire au RAL 5003) ou gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- les garde-corps : vert anglais (similaire au RAL 6009), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- les huisseries et ouvrants des percements extérieurs : gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039), noir (similaire au RAL 9005).

- les volets : gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039), noir (similaire au RAL 9005).

Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

11.2.7. L'usage du verre

Il doit s'intégrer à la fois à l'architecture des constructions et à son environnement.

11.3. EXTENSIONS

Les extensions doivent s'intégrer avec l'existant et l'environnement immédiat.

Lorsqu'une architecture existante a du caractère, toute extension ne doit pas porter atteinte à ses qualités mais les respecter.

L'extension doit être identique et/ou homogène, sinon imiter l'architecture existante dans :

- sa volumétrie en particulier au niveau du jeu des toitures,
- sa composition de façade voire son style,
- ses matériaux et ses couleurs.

Lorsqu'une construction existante présente peu de qualités, toute extension doit être l'occasion de lui conférer du caractère par :

- la recomposition du volume ou du dessin de façade,
- la qualité de nouveaux matériaux et de l'exécution.

Des extensions architecturalement différentes de la construction existante peuvent être acceptées ponctuellement dans le cas de liaison entre deux volumes bâtis identiques. Exemple : un élément de jonction en toiture terrasse entre deux volumes bâtis avec des toits pentus,...

11.4. ANNEXES

Les annexes doivent :

- respecter une bonne intégration dans l'environnement urbain ou paysager,
- être de forme sobre et épurée et ne présenter aucune stylisation sophistiquée ou particulière,
- ne pas porter atteinte aux qualités d'une architecture existante ayant du caractère, et les respecter.

Une toiture mono pan peut être autorisée, lorsque l'annexe est adossée à un mur de clôture déjà existant et dans le respect de la hauteur de celui-ci, sans pouvoir excéder la hauteur prévue à l'article UP 10.

Le regroupement d'annexes peut être demandé, ainsi que la continuité en volume et en matériaux, lorsque ceux-ci présentent des qualités architecturales.

Des matériaux de couverture imitant l'ardoise (sa pose, sa forme et sa couleur) sont autorisés pour les annexes n'excédant pas 20m² d'emprise au sol.

De plus, pour les annexes à partir de 20m² d'emprise au sol, elles doivent être identiques et/ou homogènes, sinon imiter l'architecture existante dans le respect des prescriptions indiquées au présent article pour ce qui a trait à :

- leur volumétrie en particulier au niveau du jeu des toitures,
- leur composition de façade voire leur style,
- leurs matériaux et ses couleurs.

11.5. ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

Au droit de la façade principale de la construction (comprenant l'entrée piétonne principale de la construction), il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant au droit de la façade principale de la construction et le plancher bas fini du rez-de-chaussée de la construction.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

11.6. CLÔTURES

Les clôtures nouvelles doivent être implantées en continuité des clôtures adjacentes existantes. Leur hauteur doit être en cohérence avec l'environnement existant, ainsi que leurs caractéristiques, afin de conserver l'esprit du quartier.

Les clôtures doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux, leur couleur et leurs proportions. Le choix du type de clôture doit prendre en compte les clôtures existantes dans l'environnement. Les clôtures seront réalisées soit en pierre, soit en haie végétale d'essences variées locales doublées d'un grillage torsadé non soudé.

La hauteur de la clôture, non compris les murs de soutènement, est comptée à partir du niveau du domaine public (voie ou emprise publique) ou de la voie ouverte au public pour les clôtures donnant sur le domaine public ou sur une voie ouverte au public, et à partir du terrain naturel à clore pour les clôtures en limites séparatives.

Les coffrets, électriques et gaz, sont soit intégrés au bâtiment, soit composés avec la clôture.

La haie est le mode de clôture privilégié.

Concernant les types d'occultant, sont autorisés :

- Les brises-vues métalliques pleins,
- Les lames occultantes insérées dans le grillage et de la même couleur que le grillage,

Les éléments en composites sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et privilégiés en limites séparatives.

Les occultants de type canisse ou toiles brises-vues sont interdits.

11.6.1. Clôtures sur voies ou emprises publiques et voies ouvertes au public : clôtures barreaudées, haies, grillage, murs et murs bahuts

↳ Les clôtures barreaudées

La grille en serrurerie barreaudée est autorisée, d'une hauteur de 2m de haut maximum et obligatoirement doublée d'une haie et massifs arbustifs d'une hauteur de 2m. Leur couleur est gris anthracite (RAL 7016), vert anglais (similaire au RAL 6009).

Toute autre couleur doit être en harmonie avec l'environnement immédiat.

↳ Les haies et grillage

La hauteur des haies est limitée à 2m.

Les haies sont constituées de végétaux dont une liste indicative est dressée en pièce 3.12 du dossier de PLU.

Le doublement de la haie par le grillage est autorisé, le grillage pouvant se situer derrière la haie, côté intérieur du terrain, avec une hauteur limitée à 2m.

Le grillage doit être plastifié de couleur vert anglais (similaire au RAL 6009) ou gris anthracite (similaire au RAL 7016) avec maille verticale, supporté par des poteaux métalliques de faible section et de couleur vert anglais (similaire au RAL 6009) ou gris anthracite (similaire au RAL 7016), il peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 15cm de hauteur.

Dans tous les cas, le grillage, les lames occultantes et les poteaux devront être de couleur identique.

↳ Les murs

La hauteur des murs, chapeau compris est limitée à 1,75m.

La finition du mur doit être couverte par un chaperon de forme arrondie, ou mono pan ou à deux pans en fonction des matériaux employés.

Ils sont réalisés soit :

- En moellons :

Il est recommandé que la crête du mur suive la pente de la rue.



- En parpaings enduits sur les deux faces. Ils s'apparentent à ceux des constructions. Les nouveaux murs devront être en enduit de couleur ton pierre, calcaire clair, Tuffeau de Touraine, ou s'intégrer à l'environnement immédiat existant.

Il est recommandé que la crête du mur, lorsque la rue est en pente, soit fractionnée en paliers horizontaux proportionnés dans leur ensemble et de faire des joints de dilatation en conséquence.



➤ Les murs bahuts : ils sont surmontés d'une clôture ajourée (à privilégier) ou d'une clôture pleine, l'ensemble ne pouvant pas excéder 2m de hauteur.

Les murs bahuts doivent respecter les dispositions prévues ci-dessus pour les murs à l'exception de la hauteur.

Les nouveaux murs bahuts doivent être compris entre 60 et 80 cm de haut surmontés d'une grille métallique entre 1,20 et 1,40 m maximum, le tout ne devant pas excéder 2m de haut. Une tolérance d'une dizaine de cm pourra être admise dans le cas de clôture sur terrain pentu.

Les nouveaux murs bahuts pourront ne pas respecter la hauteur ci-dessus pour être en adéquation avec les murs bahuts de la rue.

Recommandation : la proportion du mur plein par rapport à la partie ajourée doit respecter les proportions 1/3 – 2/3.

Les clôtures ajourées sont : les grilles métalliques, les lisses en bois stabilisé ne présentant pas une finition brute de sciage, en P.V.C ou en métal et les grillages à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive, les clôtures grillagées avec lames occultantes de même couleur (les lames doivent être en bois stabilisé peint ou en PVC ou en métal. Dans tous les cas, le matériau utilisé doit être pérenne). Les couleurs autorisées sont le blanc cassé (similaire au RAL 9001), le blanc grège (similaire au RAL 1013 ou 1015), le vert anglais (similaire au RAL 6009), le gris anthracite (similaire au RAL 7016). Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

Sont autorisées les clôtures pleines, les lisses en bois stabilisé ne présentant pas une finition brute de sciage, en P.V.C ou en métal. Les couleurs autorisées sont le blanc cassé (similaire au RAL 9001), le blanc grège (similaire au RAL 1013 ou 1015), le vert anglais (similaire au RAL 6009), le gris anthracite (similaire au RAL 7016). Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

Sont interdits les éléments préfabriqués en ciment brut tels que les plaques et poteaux ciment.

↳ Les piliers

Ils sont proportionnés à la clôture et aux portails et portillon. Ils sont faits d'appareils de pierre lisse, non bosselée, naturelle ou reconstituée ou d'éléments maçonnés ou enduits, s'apparentant aux enduits des constructions ou identiques en terme de couleur et de matériau aux portails et portillon. Les piliers en aluminium sont possibles selon les contraintes techniques et une bonne intégration dans l'environnement. Les piliers seront couronnés. Leur section maximale est de 40cm x 40cm, à l'exception des piliers en pierre de taille naturelle.

La hauteur des piliers doit être appréciée en fonction de la hauteur de la clôture et ne peut excéder 2,30m y compris le chapeau, à l'exception des piliers en pierre de taille dont la hauteur est appréciée en fonction de la clôture.

Les piliers, s'ils sont réalisés dans le même matériau que le portail et le portillon, seront également de la même couleur que ces derniers.

Dans le cas d'un portail en métal, il peut être soutenu par deux poteaux en métal.

↳ Les portails et portillons

Ils sont en bois, en métal.

Leur hauteur doit être proportionnée avec celle de la clôture.

CAS PARTICULIERS :

Quatre types de modalités sont autorisés :

- La poursuite sur une même propriété d'un type ou d'une hauteur de clôture existant sous réserve qu'elle s'intègre dans l'environnement.
- L'adaptation au relief, en particulier la réalisation de murs de soutènement entraînant un dépassement de la hauteur maximale autorisée sous réserve de ses qualités esthétiques et de l'intégration dans le site.
- Le dépassement de la hauteur pour des raisons motivées de sécurité ou d'intégration dans l'environnement immédiat.
- Les clôtures situées dans un carrefour peuvent être imposées basses et ajourées pour des raisons de visibilité.

11.6.2. Les clôtures en limites séparatives

Les modes de clôtures séparatives sont ceux autorisés sur voie ou emprise publique ou sur voie ouverte au public.

Les occultants de type canisse ou toiles brises-vues sont interdits sauf s'ils sont employés temporairement (pour une durée inférieure à 2 ans).

11.6.3. Le cas des clôtures existantes

Est autorisée la restauration des murs et clôtures existants dont les caractéristiques ne correspondent pas aux normes ci-dessus indiquées sous réserve de leur bonne intégration au site.

11.7. CAS PARTICULIER DES PISCINES

La piscine peut être réalisée en annexe ou en extension de la construction par liaison d'une terrasse. La margelle ou terrasse devra être faite dans un matériau homogène avec la construction principale.

Le liner devra être de couleur très clair (beige, gris clair, sable, vert argile, vert d'eau, bleu pastel) ou très sombre (gris marbré, bleu ardoise, noir). Le bleu type « adriatique » est interdit.

La bâche de remisage ou le volet roulant devront être beige, gris clair, sable. Le niveau supérieur des margelles devra être au niveau du terrain naturel avec une tolérance de plus ou moins 10cm.

11.8. CAS PARTICULIER DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La couleur des équipements publics type transformateur, armoire,... est : vert anglais (similaire au RAL 6009), gris anthracite similaire au RAL 7016), enduit ton pierre calcaire claire Tuffeau de Touraine.

11.9. ENSEIGNE, PRE ENSEIGNE, AFFICHAGE PUBLICITAIRE

Se reporter au règlement de publicité en vigueur de la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire.

UP-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain, en surface, en souterrain ou intégrées à la construction. Dans le cas de constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, les aires de stationnement pourront être également réalisées sur un autre terrain, dans un rayon de 300m, de manière à assurer le stationnement des véhicules en-dehors des voies publiques.

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

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

En cas de travaux sur l'existant, en cas d'extension ou en cas d'annexe, ne créant pas de logement supplémentaire, l'article 12 est sans objet (aucune place de stationnement supplémentaire).

12.1. STATIONNEMENTS DES VEHICULES

Le nombre de place de stationnement ne peut être inférieur aux normes minimales suivantes qui peuvent servir de base à cette appréciation, à savoir **25m² par emplacement accès compris**.

Il est recommandé qu'une place de stationnement des véhicules légers à usage public ait une largeur minimum de :

- en perpendiculaire : 2,5 m (avec tolérance maximum de 4%),
- en épis : 2,5 m (avec tolérance maximum de 4%),
- en longitudinale : 2 m (avec tolérance maximum de 5%).

La réglementation handicapée doit être respectée.

Le nombre minimum de place de stationnement par logements sociaux est de 1 place.

CARACTERISTIQUES DE LA RAMPE D'ACCES A UN STATIONNEMENT SOUTERRAIN

- Elles sont déterminées en fonction de la largeur de la rue et du nombre de places de parking à desservir.
- La largeur de la rampe d'accès est déterminée par le contexte urbain.
- Dans tous les cas, une plate-forme permettant l'attente d'un véhicule dans de bonnes conditions de sécurité doit être réalisée sur le domaine privé avec une pente conforme à la réglementation en vigueur.

12.1.1. Constructions à destination d'habitation

Pour les constructions à destination d'habitation de un ou deux logements maximum : 2 places de stationnement minimum.

Pour les constructions à destination d'habitation d'au moins trois logements :

Une place de stationnement minimum pour les logements de type I,

2 places de stationnement minimum pour les logements de type II et plus.

Il est imposé un nombre d'aires de stationnement visiteurs propre à assurer le stationnement des véhicules visiteurs hors des voies publiques correspondant aux caractéristiques du projet, avec un minimum de 10% supplémentaires du nombre de places de stationnement requis pour les constructions de trois logements et plus pour le stationnement visiteurs. Ces places doivent être réalisées en surface sur la parcelle privative et restées libres d'accès.

Pour les opérations de trois terrains à bâtir et plus, concernant les places visiteurs : 1 place visiteur pour trois lots à bâtir.

Une place de stationnement par logement sera enterrée à partir de 10 logements.

En cas de changement d'affectation ou de création de logements supplémentaires lors de la transformation d'un bâtiment existant, le nombre de places de stationnement supplémentaire doit correspondre aux normes ci-dessus édictées.

En cas de changement d'affectation d'un garage n'entraînant pas de changement de destination, le nombre de places de stationnement correspondant à ladite destination doit être respecté. En cas de changement d'affectation d'un garage entraînant un changement de destination, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

12.1.2. Constructions à destination autre que d'habitation

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

12.2. STATIONNEMENTS DES VELOS

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

Une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,5m². Tout local vélo doit avoir une surface d'au moins 10m². L'installation de points d'accroche sécurisés est recommandée dans ces locaux, ainsi que des emplacements pour les vélos à assistance électrique.

Destination de la construction	Stationnement vélo
Habitation	<p>1 place par logement de type 1,2, studio et chambre étudiant</p> <p>2 places par logement de type 3</p> <p>3 places par logement de type 4 et plus</p> <p>Les espaces de stationnement pour les vélos classiques, hors dégagements pour la circulation dans ces locaux, sont de 1,5m² (2m×0,75m) minimum par emplacement.</p>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la destination et des besoins du projet.

UP-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES LIBRES

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés et paysagers et ne pas nuire à l'environnement.

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.

Les espaces verts et les espaces communs doivent être aménagés de manière à participer à la trame verte et des cheminements doux de la commune, et participer au développement de la ville parc ou ville jardin caractéristique propre à Saint-Cyr-sur-Loire.

13.2. PLANTATIONS

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.

Les plantations existantes remarquables situées dans les espaces boisés non classés (arbre isolé, groupements d'arbres,...) doivent être prises en compte dans la composition urbaine ou architecturale des projets et être au maximum préservées.

Les espaces non construits et non réservés aux stationnements et à la voirie sont obligatoirement paysagers (gazon, plantations).

Si la réalisation d'une construction entraîne l'abattage d'arbres importants (plus de 4m de hauteur), le constructeur est tenu d'en replanter le même nombre.

Les parkings, plantés et paysagers ou de type « ever green », n'entrent pas dans le calcul de la surface des espaces verts. Les abords des rampes d'accès au sous-sol doivent être paysagers.

Chaque terrain à bâtir doit répondre aux règles de l'article.

➤ **Espaces verts et végétalisation des stationnements :**

	Construction à destination d'habitation de moins de trois logements	Construction à destination d'habitation de trois logements et plus	Construction à destination autre que d'habitation
Surface minimale d'espace vert	Pour les nouvelles constructions : <ul style="list-style-type: none"> - 30% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie ≤ 300m², - 40% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie comprise entre 300m² et 700m², - 55% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie ≥ 700m². Les parties de terrain libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige (1 arbre minimum pour 100m ² d'espace libre).	50% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts communs (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes). Concernant la configuration des espaces verts : 50% au moins de la superficie requise pour les espaces verts communs doivent former un espace d'un seul tenant dont la configuration est la plus appropriée à sa destination (loisir, détente, jeux).	15% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts (haies et pelouse et arbres de haute tige et arbustes).
Prescriptions	Dans le cas de plusieurs constructions nouvelles, les prescriptions s'appliquent à chaque futur terrain. Les voiries, lorsque le projet en comporte, doivent être plantées d'arbres d'alignement et paysagées.		
	Dans tous les cas, les stationnements en surface sont paysagers et plantés. Le nombre d'arbres, en fonction du nombre de places, est apprécié selon l'essence choisie et l'effet végétal recherché.		

		Il ne doit pas être inférieur à un arbre pour 200m ² de surfaces de stationnement. Les cépées doivent avoir une taille de 150/200 minimum ; les arbres tiges doivent avoir une taille de 16/18 minimum.
		Les dalles extérieures de parkings enterrés ne servant pas au stationnement en surface doivent être aménagées en dallage ou en pelouse.
		Les espaces verts donnant sur l'espace public doivent être de préférence non clos.

13.3. ESPACES BOISES 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 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.4. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

Arbre remarquable isolé : 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.

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone UX recouvre les secteurs de la ville accueillant les activités à caractère économique (pôle commercial, activités industrielles, artisanales, de services ou de bureaux) ainsi que certains grands équipements (pôle santé, cimetière).

Elle s'établit dans le quart Nord/Est de la ville et se trouve desservie par les grandes voies structurantes de la métropole : le boulevard Charles de Gaulle et le boulevard André-Georges Voisin. Elle est délimitée en frange Est par la rue de la Lande.

Elle comprend également les terrains situés sur le site de Bois Ribert, en cours d'aménagement et localisé à l'entrée Nord-Est de la ville, le long de la RD 2.

La zone UX comprend quatre secteurs : UX strict, UXa, UXb et UXc.

➤ **UX strict** : il est à destination industrielle, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, et d'activité de service, de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➤ **UXa** : il correspond à une vaste emprise de 31 hectares à vocation industrielle, correspondant à l'activité industrielle S.K.F., installation classée.

Ce site de haute technologie s'établit dans un rectangle délimité par les rues Victor Hugo, Henri Bergson et François Rabelais et présente une large façade sur le boulevard Charles de Gaulle.

Compte tenu de sa situation particulière au cœur de la ville, l'objectif est d'assurer le développement de l'activité tout en assurant sa bonne insertion vis-à-vis des quartiers d'habitat limitrophes.

➤ **UXb** : il correspond à deux sites distincts. L'un établi en frange Ouest du boulevard Charles de Gaulle, l'autre en limite Nord du hameau de la Lande.

Il présente un parcellaire plus resserré que dans les secteurs UX strict et UXa, ce qui appelle des règles différentes notamment en termes d'emprise au sol des constructions.

➤ **UXc** : il correspond à la première tranche réalisée de la ZAC Ménardière-Lande-Pinauderie. Il est à destination industrielle, de bureaux, de commerce et d'activité de service, de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Avertissements liés aux risques : dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.

UX-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non compatibles avec les caractères propres à la zone, c'est-à-dire :

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements de gardiennage.
- Les pavillons témoins.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements de sol sauf nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux (matériaux de démolition,...), de déchets de toute nature, tels que pneus, chiffons, ordures, véhicules désaffectés ou à l'état d'épave. Les stockages extérieurs, même temporaires, non destinés à l'exposition-vente, visibles depuis le domaine public.

- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et les aires naturelles de camping, autre que l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation et constituées :
 - soit par d'anciens véhicules désaffectés,
 - soit par des roulottes, caravanes, camping-cars, bungalows (sauf installations de chantier), tiny house, mobile-home.
- Les abris précaires ou mobiles.
- La reconstruction après démolition pour les constructions à destination d'habitation.
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, et qui peuvent entraîner des dangers ou des nuisances graves vis-à-vis du voisinage.
- Les extensions des constructions à destination d'habitation.
- Les piscines liées aux constructions à destination d'habitation.

UX-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception de celles interdites à l'article UX1, et sous réserve :

- que des précautions soient prises pour réduire les nuisances particulières ou les risques soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la protection de l'environnement et du paysage,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol suivantes, sous conditions particulières :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ou à enregistrement, leurs extensions, leurs annexes, qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et l'environnement à proximité d'un quartier d'habitation.
- Les constructions à destination d'habitation et leur annexe, destinées au logement de gardiennage.
- La restauration ou la réhabilitation des habitations dans la limite du gabarit existant (emprise et volume).
- Une annexe aux constructions à destination d'habitation existantes.
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ou l'énergie solaire dont l'usage est lié aux besoins de la construction et s'intégrant à l'environnement existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

UX-ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage conformément à l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions (dimensions, formes, caractéristiques techniques, sécurité des usagers,...) répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les emprises des voies doivent tenir compte du caractère des lieux (environnement urbain,...), des exigences techniques ou réglementaires liées aux différents types de transports (transports en commun, bandes ou pistes cyclables,...) et des composantes paysagères et naturelles environnantes. L'emprise d'une voie concerne l'ensemble de la chaussée et ses accessoires (espaces verts, trottoirs, pistes cyclables, stationnement,...).

Les accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque des accès et dessertes sont réservés exclusivement aux véhicules de sécurité, les normes applicables sont fixées par les services de sécurité.

L'article vise les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées mais aussi l'accès à ces voies.

ACCES

Les accès doivent être situés sur la voie la moins gênante pour la circulation.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

CES PRESCRIPTIONS S'APPLIQUENT AUX VOIRIES A CREER ET A LA REQUALIFICATION/ELARGISSEMENT DES VOIRIES EXISTANTES.

Par voirie, il faut entendre l'ensemble des voies de desserte publiques ou privées.

Dans le cas particulier d'un terrain situé au carrefour de plusieurs voies, est dite voie principale celle qui répond à l'un des critères énumérés selon l'ordre d'importance suivant :

- celle qui supporte le trafic le plus important,
- celle qui a l'emprise la plus large,
- et celle que borde le plus grand nombre de constructions.

Les dimensionnements et les traitements des voiries doivent répondre aux prescriptions suivantes :

- les voies à vocation dominante des déplacements :

Emprise minimale : 14 m

Chaussée minimale : 6 m

- les voies à vocation relationnelle et de proximité :

Emprise minimale : 10 m

Chaussée minimale : 5,5 m

Les voies effectuées en plusieurs étapes et les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour (placette de retournement, tourne-bride, voie en « T »,...).

UX-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ASSAINISSEMENT

Il convient de se reporter à l'annexe assainissement.

1.1. REFERENCE

Les caractéristiques des systèmes d'assainissement, eaux usées et eaux pluviales, doivent être conformes aux prescriptions résultantes :

- Du schéma directeur d'assainissement approuvé le 26 avril 1999 de la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire,
- Du zonage d'assainissement et du règlement d'assainissement de Tours Métropole Val de Loire, et de ses révisions,
- Du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, approuvé par délibération municipale le 27 janvier 2014 par la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire.

À la fin du chantier, une attestation de l'entreprise ayant fait l'installation ou du pétitionnaire ou son représentant doit être fournie à la Commune.

1.2. EAUX USEES DOMESTIQUES

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, pour les terrains techniquement non raccordables au réseau existant et se situant dans les zones d'assainissement autonome, l'assainissement autonome peut être autorisé dans le respect des textes en vigueur (le mode d'assainissement autonome individuel autorisé étant fonction de la nature du terrain).

En secteur techniquement non raccordable au réseau d'assainissement public, la construction d'un bâtiment de plus de trois logements horizontal ou vertical est interdite.

1.3. EAUX USEES INDUSTRIELLES

Tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique, sont classés dans les eaux industrielles.

Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées autre que domestiques doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement. De ce fait, les eaux industrielles peuvent être évacuées au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Leurs caractéristiques quantitatives et qualitatives pourront être précisées dans des conventions spéciales de déversement passées entre Tours Métropole Val-de-Loire et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation publique.

1.4. EAUX PLUVIALES : DISPOSITIONS GENERALES

La gestion des eaux pluviales à la parcelle vise à compenser l'imperméabilisation des sols inhérente aux constructions et à l'aménagement de leurs abords. Elle a pour objectif d'atténuer le ruissellement et d'alléger la charge des infrastructures collectives d'assainissement existantes (égouts, collecteurs, déversoirs, ...) de plus en plus saturées lors d'événements pluvieux marquants.

Dans ce cadre, lors de constructions neuves, les pétitionnaires doivent assurer la gestion de leurs eaux pluviales à la parcelle, induisant la mise en œuvre d'une technique de stockage et/ou d'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet, ou bien de les restituer au réseau public avec un débit maximum, défini par la collectivité. Selon la nature des opérations, des prescriptions liées à la qualité des rejets peuvent être imposées.

2. RESEAUX DIVERS

Pour toute opération d'urbanisme et construction nouvelle, les nouveaux réseaux et branchements sont enterrés sous le domaine public ou privé et seront conformes au cahier des charges établi par les différents concessionnaires (ERdF, GRdF, fibre optique,...).

3. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Chaque fois que cela est nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

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 vis-à-vis des voies publiques ou ouvertes à la circulation du public et ne comprend pas les propriétés publiques non qualifiables de voies de circulation qui sont traitées comme des terrains privés. Les annexes peuvent être réalisées en continuité du bâti sans faire saillie par rapport à l'alignement existant, sous réserve de l'environnement existant afin de conserver une homogénéité par rapport à l'alignement de la rue. Les dispositions de l'article doivent, dans le cas d'un terrain placé à l'angle de deux ou plusieurs voies ou emprises existantes ou futures, recevoir application par rapport à toutes les voies ou emprises publiques. Dans ces définitions, ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances toutes les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias et oriels) inférieures à 1m de large par rapport à la façade.

Sauf cas particuliers, l'implantation des constructions, annexes et extensions doivent se faire en continuité des constructions existantes avoisinantes avec une marge de recul de **10m minimum par rapport à l'alignement** des voies et emprises publiques actuelles.

CAS PARTICULIERS :

Une marge de recul de 2m s'applique le long du domaine public ferroviaire pour toute construction nouvelle.

Dans la zone UX :

- Le long du boulevard Charles de Gaulle (hors contre-allées) : les constructions, leurs annexes et leurs extensions, doivent être avec un minimum de 15m de retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.
- Le long du boulevard André Georges Voisin : les constructions, leurs annexes et leurs extensions, doivent être implantées avec un minimum de 17m de retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.
- Le long de l'Avenue Pierre-Gilles de Gennes : les constructions, leurs annexes et leurs extensions, doivent être implantées avec un minimum de 12m de retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.
- Le long du boulevard Alfred Nobel : les constructions, leurs annexes et leurs extensions, doivent être implantées avec un minimum de 12m de retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.
- Le long de la rue Eugène Chevreul : les constructions, leurs annexes et leurs extensions, doivent être implantées avec un minimum de 12m de retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.

Dans la zone UXa :

- Les constructions, leurs annexes et leurs extensions, doivent être implantées avec un minimum de 40m de retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles pour les bâtiments industriels.

Dans la zone UXb :

- Le long du boulevard Charles de Gaulle : les constructions, leurs annexes et leurs extensions, doivent être implantées en continuité des constructions existantes avoisinantes le long de la voie.
- Le long de la rue de la Pinauderie : les constructions, leurs annexes et leurs extensions, doivent être implantées en continuité des constructions existantes avoisinantes le long de la voie.

- Le long du boulevard André Georges Voisin : l'implantation doit se faire avec une marge de recul de 6m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.

Dans la zone UXc :

- Le long du boulevard André Georges Voisin : l'implantation doit se faire avec une marge de recul de 6m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.
- Le long de la rue Guy Baillereau : l'implantation doit se faire avec une marge de recul de 6m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.

EXCEPTIONS :

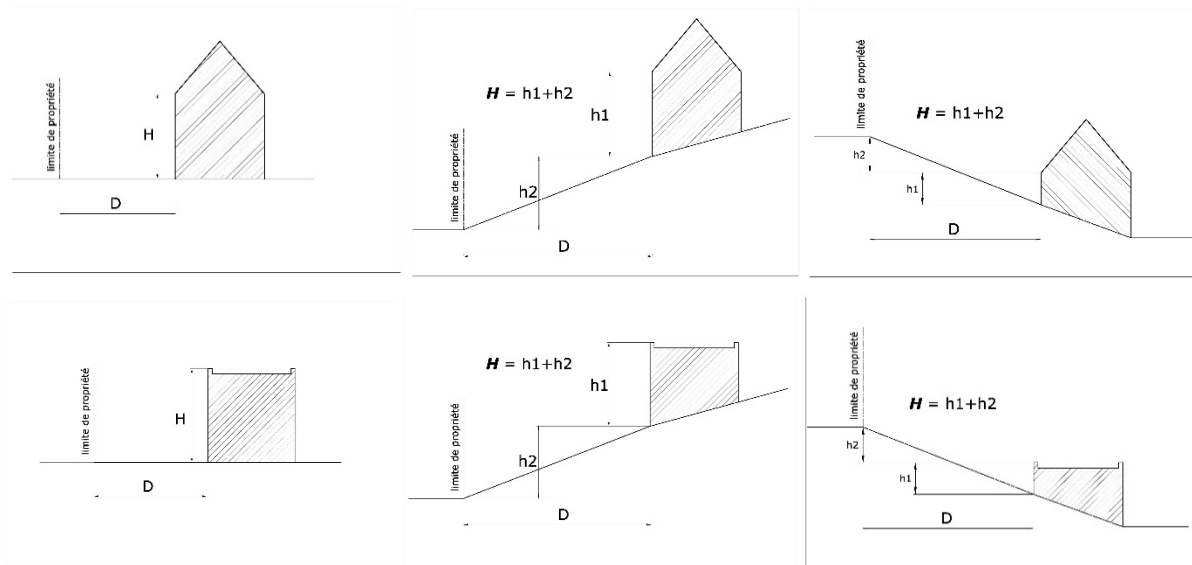
Il est fait exception aux règles édictées par l'article :

- dans la zone UX stricte et UXa, pour permettre à un projet de s'aligner sur une construction voisine présente sur le terrain ou sur un terrain contigu ;
- 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, l'implantation est libre ;
- en cas de réfection ou de rénovation de constructions à destination autre que d'habitation ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante ;
- dans le cas d'extension de bâtiments existants à destination autre que d'habitation, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillie par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ;
- les annexes (de type local vélo, local poubelles) peuvent être implantées sans marge de recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles ;
- pour les annexes aux constructions à destination d'habitation, leur implantation par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles doit être la même que celle de la construction principale.

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

La distance est mesurée entre la limite séparative et le nu de la façade considérée : sont prises en compte dans le calcul de la distance toutes les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias et oriels). Les caquettes, brise-soleils et auvent ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances.

Les prescriptions ainsi édictées sont également applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies privées existantes et futures.



7.1. En périphérie du secteur :

Dans le cas où le terrain en périphérie du secteur est contigu avec des habitations ou un espace vert existant ou futur, les constructions, leurs annexes et extensions, doivent respecter une distance minimale de 15m par rapport aux limites séparatives. **Dans le cas de la zone UXa**, la distance minimale est de 60m minimum par rapport aux limites séparatives.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, des annexes ou des extensions, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment prise à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente, ou prise au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou d'un toit plat ou prise au faîtage dans le cas d'un mur pignon avec un minimum de 4m.

7.2. Interne au secteur UX :

L'implantation en limite séparative est autorisée, sous réserve du respect des conditions d'accès des véhicules de sécurité.

L'implantation en limite séparative peut être partielle et permettre ainsi d'assurer une continuité visuelle des façades commerciales ou industrielles depuis l'espace public.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, ou de ses extensions, par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment prise à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente, ou prise au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou d'un toit plat ou prise au faîtage dans le cas d'un mur pignon avec un minimum de 4m.

L'implantation des annexes est libre.

7.3. Dans le secteur UXa :

Les constructions, leurs extensions ou leurs annexes doivent être implantées avec un minimum de 4 mètres.

7.4. Dans les secteurs UXb et UXc :

Les constructions, leurs extensions ou leurs annexes doivent être implantées de manière à ce que la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'extension par rapport au point le plus proche de la limite séparative, soit égale au moins à la hauteur du bâtiment divisée par deux prise à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente, ou prise au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou d'un toit plat ou prise au faîtage dans le cas d'un mur pignon, avec un minimum de 5 mètres.

7.5. Cas Particuliers :

- 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, l'implantation est libre. Cependant, pour les équipements publics présentant des nuisances sonores (au vu de l'intensité, de la répétition et de la durée du bruit), l'implantation en limite séparative n'est pas autorisée.
- Pour les annexes d'habitation de moins de 20 m² d'emprise au sol, l'implantation est libre.
- Pour les annexes de type local vélo, local poubelles, l'implantation est libre.

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

La distance entre deux constructions à destination autre que d'habitation doit être égale à la demi-hauteur de la plus haute des constructions (prise à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente, ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou d'un toit plat ou au faîtage dans le cas d'un mur pignon) avec un minimum de 5m, à l'exception des annexes qui seront implantées à 4m minimum de toute autre construction.

L'implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle est uniquement autorisée dès lors que les destinations sont liées et/ou de même nature.

Le regroupement d'annexes peut être exigé.

L'implantation doit notamment permettre le passage des véhicules d'entretien et ceux réservés à la lutte contre l'incendie (cf. article UX3).

L'implantation des constructions et annexes à destination d'habitation est libre.

Concernant la zone UXa, l'article 8 est sans objet.

UX-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans **la zone UX et UXb** : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination autre que d'habitation est limitée à 70% de la surface du terrain.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation est limitée à 25% de la surface du terrain.

Dans **la zone UXa** : sans objet.

Dans **la zone UXc** : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions est de 70% maximum de la surface du terrain.

CAS PARTICULIERS :

Annexe :

Dans **la zone UX et UXb**, l'emprise au sol de l'annexe des constructions à destination d'habitation existante est limitée à 25m².

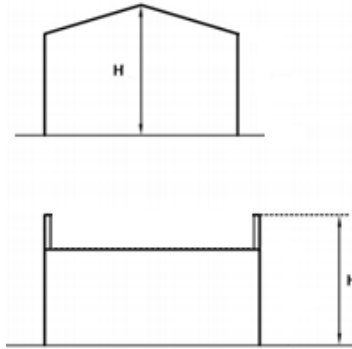
Équipements publics :

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.

UX-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est prise au point le plus haut de la construction (au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'un toit plat) et mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel environnant existant sur le terrain.

Les hauteurs dont il est question comprennent les ouvrages ou installations techniques : les locaux ou appareillages techniques, d'ascenseurs, garde-corps, cheminée, sortie de ventilation,...



REGLE GENERALE :

La hauteur maximale est de 12m. Il pourra être tenu compte de la hauteur des constructions avoisinantes avec possibilité de dépassement de la hauteur maximale de 12m dès lors que des constructions existantes situées sur les terrains contigus présentent une hauteur supérieure et que ce dépassement ne nuit à une bonne intégration dans l'environnement existant.

Toutes les constructions doivent être implantées le plus près possible du Terrain Naturel (TN) avec une tolérance maximum de plus ou moins 30cm.

La hauteur maximale peut être diminuée suivant les servitudes applicables sur le terrain (notamment la servitude relative aux lignes aériennes électriques).

La hauteur des extensions est égale au maximum à la hauteur de la construction principale.

CAS PARTICULIERS :

- **Dans le cas d'une construction à destination d'habitation :**

La hauteur maximale est R+1 dans la limite de 8m au point haut de l'acrotère, ou R+combles dans la limite de 8m au faîtage.

- **Dans la zone UX et UXb :**

La hauteur maximale est 14m, à l'exception des établissements hospitaliers qui peuvent atteindre H=20m maximum non compris les équipements techniques en toiture.

- **Dans la zone UXa :**

La hauteur de la construction est de 23m maximum.

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

- Concernant les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, leur hauteur maximale au-dessus du sol, pâles comprises, est limitée à 10m. Si elles sont installées sur un bâtiment, leur hauteur maximale au-dessus du sol, pâles comprises, ne peut excéder 2m au-dessus du faîtage du bâtiment.

CONSTRUCTION DE L'ANNEXE :

- **Pour l'annexe liée à l'habitat :** la hauteur est de 3,60m maximum.

- **Pour les annexes liées à l'activité :**

- En limite séparative ou à l'alignement, la hauteur est de 4m maximum.

- Dans les autres cas, la hauteur doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale.

UX-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent être particulièrement étudiées afin de tenir compte du caractère existant ou futur des quartiers. Elles doivent s'intégrer dans le cadre constitué par les constructions voisines et le paysage, en respectant les matériaux, les couleurs et le caractère architectural environnant. Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Les constructions qui ne respecteraient pas ces prescriptions générales doivent faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Le projet architectural devra respecter les cinq principes suivants :

- Le contexte général et l'histoire du lieu,
- L'implantation,
- La volumétrie,
- Le traitement et l'ordonnement de façades,
- Les matériaux.

L'article s'applique aux équipements publics type transformateur, armoire,...

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les dispositifs techniques (par exemple les appareils de climatisation et de chauffage, cages d'ascenseur,...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou doivent être traités de façon homogène avec les façades de la construction principale. Ils doivent être intégrés ou traités pour qu'il n'y ait pas d'impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines (dissimulation totale derrière un acrotère, habillage identique à la construction,...).

Pour les restaurations ou réhabilitations, les matériaux sont harmonisés avec l'existant et/ou l'environnement immédiat.

Concernant les extensions, elles peuvent présenter une architecture différente de celle de la construction principale existante à condition de s'intégrer avec l'existant et l'environnement immédiat. Une attention toute particulière sera portée à l'utilisation des systèmes constructifs ou matériaux contemporains.

Toutes les formes architecturales, les couvertures, les matériaux, les couleurs,... des extensions et annexes doivent être identiques à la construction principale.

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

Pour les restaurations ou réhabilitations, les matériaux sont harmonisés avec l'existant et/ou l'environnement.

Les constructions nouvelles à destination d'habitation (gardiennage) doivent avoir une architecture en cohérence avec la construction principale à destination autre que d'habitation.

11.1 COUVERTURES

11.1.1 Généralités

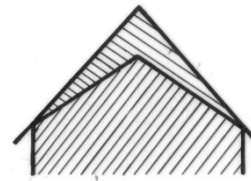
Le mode de toiture pour les constructions existantes et leur annexe est : toit pentu avec ou sans croupes, le toit mono pan ou le toit plat.

Le mode de toiture pour les nouvelles constructions, annexes et extensions est le toit pentu avec ou sans croupes, le toit mono pan ou le toit plat.

11.1.2 Les angles de toit

- ↳ Le toit est plat lorsqu'il est inférieur ou égal à 10°.
- ↳ Lorsque le toit est en pente, l'angle maximum autorisé est 50°.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux vérandas et verrières.



En l'absence de ligne de faîtage dominante dans l'environnement, un faîtage principal orthogonal à l'alignement est autorisé.

11.1.3 Nature des matériaux de couverture

- ↳ Est autorisée l'ardoise taillée dans des schistes naturels, de couleur gris-bleuté, dite ardoise naturelle. **La pose en diagonale est interdite ainsi que tout décor dans la couverture.**

L'ardoise artificielle est interdite.

- ↳ Sont autorisés le bac acier dans les nuances de gris soutenu uniquement pour des éléments de liaison entre deux constructions à destination d'habitation et pour les constructions destinées à l'exercice d'une activité économique, le zinc quartz, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

- ↳ Pour les constructions à destination d'habitat en toit plat, la préférence peut être donnée à une toiture végétalisée, si la végétalisation est pérenne.

- ↳ Est autorisée : la petite tuile plate d'aspect vieilli et traditionnel, uniquement pour les restaurations et réhabilitations.

- ↳ Le mélange traditionnel de matériaux sur un même bâtiment (tuiles et ardoises) est possible dès lors que la construction s'inscrit dans un environnement architectural approprié, uniquement pour les restaurations et réhabilitations.

11.1.4. Les accessoires de couverture et autres installations techniques

Tous les accessoires de couverture doivent être réalisés en adéquation avec l'existant (cheminées, descentes d'eaux pluviales, gouttières, ...).

Les aspirateurs statiques et les déflecteurs **sont interdits** sauf contraintes techniques justifiées. Ils doivent être de la même couleur que le matériau de couverture et le plus plat possible.

11.1.5. Les ouvertures de toit

- ↳ Les ouvertures de toit doivent être cohérentes, avec la construction dans son ensemble, dans leur matériau et leur forme. L'environnement existant pourra être pris en compte si nécessaire. Elles sont recommandées sur les façades arrières. Leur nombre peut être limité : les ouvertures de toit doivent être installées de façon ponctuelle, espacées et en nombre raisonnable. Les châssis de toit accolés sont interdits.

- ↳ **Sont interdits :**

Les outeaux



11.1.6. Panneaux solaires

Les **panneaux solaires** doivent être intégrés à la construction, afin de limiter leurs impacts visuels, et non rapportés comme une contrainte technique.

Ils sont encastrés dans le plan de toiture (les éventuels débords doivent être les plus faibles possibles), de même pente que la toiture de la construction. Ils sont positionnés symétriquement entre le haut du faîtage, le chéneau et les rives. Les cadres et filaments seront noirs.

Leurs impacts visuels doivent être limités. Ils sont interdits en façade.

Les panneaux implantés sur toit plat doivent être intégralement cachés par l'acrotère.

11.2. FAÇADES

11.2.1. Généralités

➤ Les architectures proposées doivent présenter une bonne intégration dans l'environnement immédiat. L'appréciation de l'esthétique est fonction de la conception architecturale liée à l'importance et à la nature de la nouvelle construction, et au choix et à la qualité des matériaux.

Les éléments constitutifs d'une bonne intégration architecturale sont :

- La conception architecturale,
- L'importance du volume,
- L'harmonie des pentes de toit,
- L'harmonie entre styles et matériaux,
- Le dimensionnement de l'ossature.

➤ Les façades secondaires, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

➤ Les revêtements de façade doivent être réalisés avec de l'enduit à base de chaux ou tout autre matériau qualitatif ayant des caractéristiques similaires à l'enduit à base de chaux.

➤ Les percements en façade doivent être en cohérence avec ceux de l'existant.

➤ Les occultants des ouvertures :

- Les volets roulants et les stores sont autorisés comme occultation extérieure en fonction de l'environnement et devront être au maximum dissimulés dans le plan de toiture. Les volets roulants devront être totalement intégrés à la construction pour les nouvelles constructions, ou dans le cas d'une restauration ou d'une réhabilitation.

- Les coffres en saillie sont interdits. Pour les constructions existantes, le coffre doit être intégré dans le tableau. **Les volets roulants doivent être de même nature et de même couleur que les menuiseries.**

- Les persiennes sont autorisées si elles font partie intégrante du principe architectural retenu. Leur matériau et leur couleur doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.

➤ Sont interdits : les enduits blancs (sauf restauration), les enduits monocouches. La peinture est interdite en revêtement de façade.

➤ L'usage et la couleur des matériaux doivent être en harmonie avec l'existant (environnement immédiat et constructions déjà existantes sur le terrain).

11.3 ANNEXE

Les annexes doivent :

- respecter une bonne intégration dans l'environnement urbain ou paysager,
- être de forme sobre et épurée et ne présenter aucune stylisation sophistiquée ou particulière,

- ne pas porter atteinte aux qualités d'une architecture existante ayant du caractère, et les respecter.

Une toiture mono pan peut être autorisée, lorsque l'annexe est adossée à un mur de clôture déjà existant et dans le respect de la hauteur de celui-ci, sans pouvoir excéder la hauteur prévue à l'article UX 10.

Le regroupement d'annexes peut être demandé, ainsi que la continuité en volume et en matériaux, lorsque ceux-ci présentent des qualités architecturales.

Des matériaux de couverture imitant l'ardoise (sa pose, sa forme et sa couleur) sont autorisés pour les annexes n'excédant pas 20m² d'emprise au sol.

De plus, pour les annexes à partir de 20m² d'emprise au sol, elles doivent être identiques et/ou homogènes, sinon imiter l'architecture existante dans le respect des prescriptions indiquées au présent article pour ce qui a trait à :

- leur volumétrie en particulier au niveau du jeu des toitures,
- leur composition de façade voire leur style,
- leurs matériaux et ses couleurs.

11.4. ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

À droit de la façade principale de la construction (comprenant l'entrée piétonne principale de la construction), il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant au droit de la façade principale de la construction et le plancher bas fini du rez-de-chaussée de la construction.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

11.5 CLÔTURES

Les clôtures nouvelles doivent être implantées en continuité des clôtures adjacentes existantes. Leur hauteur doit être en cohérence avec l'environnement existant ainsi que leurs caractéristiques.

Les clôtures existantes ou nouvelles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux, leur couleur et leurs proportions. Le choix du type de clôture doit prendre en compte les clôtures existantes dans l'environnement.

Ainsi, afin que l'espace public soit cohérent, homogène et de qualité au niveau de la rue, voir du quartier si cela crée un ensemble, la clôture doit s'inspirer du paysage de la rue, voir du quartier avec une bonne intégration dans ce contexte. La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, voir du quartier, dans la limite du respect des règles du PLU (forme, hauteur, matériaux).

Dans tous les cas, les poteaux, le grillage et les lames occultantes devront être de couleur identique.

La hauteur de clôture, non compris les murs de soutènement, est comptée à partir du niveau du domaine public (voie ou emprise publique) ou de la voie ouverte au public pour les clôtures donnant sur le domaine public ou sur une voie ouverte au public, et à partir du terrain naturel à clore pour les clôtures en limites séparatives.

Les coffrets, électrique et gaz sont intégrés soit à la construction soit composés avec la clôture.

↳ Les clôtures barreaudées

La grille en serrurerie barreaudée est autorisée, d'une hauteur de 2m de haut maximum et obligatoirement doublée d'une haie et massifs arbustifs d'une hauteur de 2m. Leur couleur est gris anthracite (RAL 7016), vert anglais (similaire au RAL 6009).

Toute autre couleur doit être en harmonie avec l'environnement immédiat.

↳ Les haies et grillage

La hauteur des haies est limitée à 2m.

Les haies sont constituées de végétaux dont une liste indicative est dressée en pièce 3.12 du dossier de PLU.

Le doublement de la haie par le grillage est autorisé, le grillage pouvant se situer derrière la haie, côté intérieur du terrain, avec une hauteur limitée à 2m.

Le grillage doit être plastifié de couleur vert anglais (similaire au RAL 6009) ou gris anthracite (similaire au RAL 7016) avec maille verticale, supporté par des poteaux métalliques de faible section et de couleur vert anglais (similaire au RAL 6009) ou gris anthracite (similaire au RAL 7016), il peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 15cm de hauteur.

Dans tous les cas, le grillage, les lames occultantes et les poteaux devront être de couleur identique.

Concernant les clôtures donnant sur la voie ou emprise publique ou sur des voies ouvertes au public, elles sont obligatoirement doublées d'une haie implantée devant ou derrière le grillage mais toujours en continuité avec les clôtures adjacentes.

↳ **Les murs (uniquement autorisés sur voie ou emprise publique ou sur voie ouverte au public) :** leur hauteur totale est limitée à 1,75m. La finition du mur doit être couverte par un chaperon de forme arrondie, ou mono pan ou à deux pans en fonction des matériaux employés.

- En moellons : il est recommandé que la crête du mur suive la pente de la rue.



- En parpaings enduits sur les deux faces : ils s'apparentent à ceux des constructions. Les nouveaux murs devront être en enduit ton pierre, calcaire clair, Tuffeau de Touraine, ou s'intégrer à l'environnement immédiat existant. Il est recommandé que la crête du mur, lorsque la rue est en pente, soit fractionnée en paliers horizontaux proportionnés dans leur ensemble.



- Les murs bahuts sont surmontés d'une clôture ajourée (à privilégier) ou d'une clôture pleine, dont l'ensemble ne peut dépasser 2m de hauteur. Ils doivent respecter les dispositions prévues pour les murs à l'article ci-dessus à l'exception de la hauteur.

Les nouveaux murs bahuts doivent être compris entre 60 et 80 cm de haut surmontés d'une grille métallique entre 1,20 et 1,40 m maximum, le tout ne devant pas excéder 2m de haut. Une tolérance d'une dizaine de cm pourra être admise dans le cas de clôture sur terrain pentu.

Les nouveaux murs bahuts pourront ne pas respecter la hauteur ci-dessus pour être en adéquation avec les murs bahuts de la rue.

Recommandation : la proportion du mur plein par rapport à la partie ajourée doit respecter les proportions 1/3 – 2/3.

Les clôtures ajourées sont : les grilles métalliques, les lisses en bois stabilisé ne présentant pas une finition brute de sciage, en P.V.C ou en métal et les grillages à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive, les clôtures grillagées avec lames occultantes de même couleur (les lames doivent être en bois stabilisé peint ou en PVC ou en métal. Dans tous les cas, le matériau utilisé doit être pérenne). Les couleurs autorisées sont le blanc cassé

(similaire au RAL 9001), le blanc grège (similaire au RAL 1013 ou 1015), le vert anglais (similaire au RAL 6009), le gris anthracite (similaire au RAL 7016). Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

Sont autorisées les clôtures pleines, les lisses en bois stabilisé ne présentant pas une finition brute de sciage, en P.V.C ou en métal. Les couleurs autorisées sont le blanc cassé (similaire au RAL 9001), le blanc grège (similaire au RAL 1013 ou 1015), le vert anglais (similaire au RAL 6009), le gris anthracite (similaire au RAL 7016). Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

Sont interdits les éléments préfabriqués en ciment brut tels que les plaques et poteaux ciment.

Concernant les types d'occultant pour les clôtures en limites séparatives, quand elles ne sont pas doublées d'une haie vive : il peut s'agir de lames occultantes de même couleur que le grillage ou de brises-vues métalliques pleins. Tout autre type d'occultant est interdit.

↳ **Les piliers** sont proportionnés à la clôture et aux portail et portillon. Ils sont faits d'appareils de pierre lisse, non bosselée, naturelle ou reconstituée ou d'éléments maçonnés ou enduits, s'apparentant aux enduits des constructions ou identiques en terme de couleur et de matériau aux portail et portillon. Les piliers en aluminium sont possibles selon les contraintes techniques et une bonne intégration dans l'environnement. Les piliers seront couronnés. Leur section maximale est de 40cm x 40cm, à l'exception des piliers en pierre de taille naturelle.

La hauteur des piliers doit être appréciée en fonction de la hauteur de la clôture et ne peut excéder 2,30m y compris le chapeau, à l'exception des piliers en pierre de taille dont la hauteur est appréciée en fonction de la clôture.

Les piliers, s'ils sont réalisés dans le même matériau que le portail et le portillon, seront également de la même couleur que ces derniers.

↳ **Les portails et portillons** sont en bois, en métal ou en PVC. Leur hauteur doit être proportionnée avec celle de la clôture.

Le cas des clôtures existantes

Est autorisée la restauration des murs et clôtures existants dont les caractéristiques ne correspondent pas aux normes ci-dessus indiquées sous réserve de leur bonne intégration au site.

CAS PARTICULIERS :

Trois types de modalités sont admis :

- La poursuite sur une même propriété d'un type ou d'une hauteur de clôture existant sous réserve qu'elle s'intègre dans l'environnement.
- L'adaptation au relief, en particulier la réalisation de murs de soutènement entraînant un dépassement de la hauteur maximale autorisée sous réserve de ses qualités esthétiques et de l'intégration dans le site.
- Les clôtures situées dans un carrefour peuvent être imposées basses et ajourées pour des raisons de visibilité.

11.6. CAS PARTICULIER DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La couleur des équipements publics type transformateur, armoire,... est : vert anglais (similaire au RAL 6009), gris anthracite similaire au RAL 7016), enduit ton pierre calcaire claire Tuffeau de Touraine.

CONSTRUCTIONS A DESTINATION AUTRE QUE D'HABITATION

11.1 COUVERTURES

11.1.1 Généralités

- Les installations techniques situées en toiture (tels que les locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation,...) doivent être intégrées ou traitées pour qu'il n'y ait pas d'impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines (dissimulation totale derrière un acrotère, habillage identique à la construction,...).
- Le volume général des couvertures doit être fractionné (ne pas avoir un volume cubique).
- Les accessoires de couverture et de façade peuvent être traités d'une couleur différente des façades s'il s'agit d'un camaïeu ou si les couleurs sont harmonieuses.

Ces éléments doivent faire l'objet d'une attention particulière au niveau de la qualité de leur traitement.

- Les **panneaux solaires** doivent être intégrés à la construction, afin de limiter leurs impacts visuels, et non rapportés comme une contrainte technique.

Ils sont encastrés dans le plan de toiture (les éventuels débords doivent être les plus faibles possibles), de même pente que la toiture de la construction. Ils sont positionnés symétriquement entre le haut du faitage, le chéneau et les rives. Les cadres et filaments seront noirs.

Leurs impacts visuels doivent être limités.

Les panneaux implantés sur toit plat doivent être intégralement cachés par l'acrotère.

11.1.2 Nature des matériaux de couverture

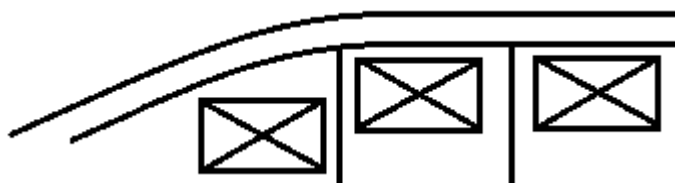
Tous les matériaux qualitatifs et pérennes sont autorisés.

Il est autorisé, en fonction de la destination et de l'architecture du bâtiment, jusqu'à deux matériaux de couverture.

Le choix du ou des matériaux devra être en cohérence avec les constructions existantes environnantes et de même destination.

11.3 FAÇADES

- La façade principale doit être parallèle à la voie ou emprise publique ou dans la continuité des constructions existantes.



- Les architectures autorisées doivent présenter une bonne intégration dans le site. L'appréciation de l'esthétique est fonction de la conception architecturale liée à l'importance et à la nature du projet, au choix et à la qualité des matériaux, et en fonction des constructions existantes environnantes.

Éléments constitutifs d'une bonne intégration architecturale :

- ✓ La conception architecturale,
- ✓ L'importance du volume,
- ✓ L'harmonie des pentes de toit,
- ✓ L'harmonie entre styles et matériaux,
- ✓ Le dimensionnement de l'ossature.
- L'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et leur qualité doit assurer un vieillissement correct de l'ouvrage.

- Les façades secondaires, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Aucun matériau destiné à être recouvert (parpaings, carreaux de plâtre,...) ne doit rester à nu, sauf justification architecturale.
- Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites. Les imitations de matériaux naturels doivent être qualitatives et pérennes.
- Les couleurs prescrites :
 - traiter les masses ou les surfaces importantes dans des couleurs neutres ou de tonalité légère, dans la palette régionale : couleur sable, gris ocré, pierre de pays,....,
 - réserver les tonalités plus soutenues, traduisant notamment les marques commerciales, aux façades principales, à celles donnant sur les voies passantes. Les adaptations doivent être motivées par le parti architectural, la composition et l'intégration dans l'environnement.
- Les annexes, les édicules, les superstructures servant d'abris ou de supports de publicité peuvent être traités dans des couleurs plus soutenues mais harmonieuses avec la construction principale.
- Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières :
 - Les descentes d'eaux pluviales doivent se situer aux angles de la façade sauf contraintes techniques. Elles peuvent être en zinc quartz, acier, aluminium laqué, cuivre et/ou de couleur en harmonie avec les murs de la construction.
 - Les gouttières doivent être en harmonie avec les descentes d'eaux pluviales tant par leur matériau que par leur couleur.

11.4 LES EXTENSIONS

L'extension doit être identique et/ou homogène, sinon imiter l'architecture existante dans :

- Sa volumétrie, en particulier au niveau du jeu des toitures,
- Sa composition de façade voire son style,
- Ses matériaux et ses couleurs.

Toute extension doit permettre la valorisation de la construction existante par :

- La recomposition du volume ou du dessin de façade,
- La qualité de nouveaux matériaux et de l'exécution.

11.5 ANNEXES

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal et en harmonie avec celui-ci, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Le regroupement d'annexes peut être demandé, ainsi que la continuité en volume et en matériaux.

11.6 ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

Au droit de la façade principale de la construction (comprenant l'entrée piétonne principale de la construction), il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant au droit de la façade principale de la construction et le plancher bas fini du rez-de-chaussée de la construction.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

11.7 STOCKAGE

Les stockages extérieurs de matériaux ou produits de fabrication non destinés à l'exposition-vente, ainsi que les déchetteries privées ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et fermés sur leurs côtés par une enceinte minérale ou végétale (voir point **11.8 CLÔTURES**)

11.8 CLÔTURES

Les clôtures (maçonnées, végétales, barreaudées,...), existantes ou nouvelles, doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux, leurs couleurs et leurs proportions.

Le principe souhaité pour l'ensemble du secteur d'activité est le traitement ouvert des espaces autour des architectures. L'espace entre le domaine public et les architectures doit être le plus possible agrémenté par des espaces verts ou des plantations.

Le choix du type de clôture doit prendre en compte les clôtures existantes dans l'environnement. Leur implantation doit respecter celle des clôtures déjà existantes dans l'environnement immédiat.

La hauteur de clôture, non compris les murs de soutènement, est comptée à partir du niveau du domaine public (voie ou emprise publique) ou de la voie ouverte au public pour les clôtures donnant sur le domaine public ou sur une voie ouverte au public, et à partir du terrain naturel à clore pour les clôtures en limites séparatives.

La hauteur maximale des clôtures est de 2m, sauf impératif de sécurité. Les clôtures implantées le long du domaine public doivent s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux utilisés.

Concernant les clôtures donnant sur la voie ou emprise publique, elles sont obligatoirement doublées d'une haie implantée devant ou derrière la clôture mais toujours en continuité avec les clôtures adjacentes.

Le grillage est constitué de panneaux rigides de maille verticale en treillis soudés, de couleur gris anthracite RAL 7016.

Concernant les types d'occultant pour les clôtures en limites séparatives, quand elles ne sont pas doublées d'une haie vive, elles doivent être constituées :

- de brises-vues métalliques pleins,
- ou de lames occultantes insérées dans le grillage et de la même couleur que le grillage.
- Tout autre type d'occultant est interdit.

Lorsqu'une aire de présentation des déchets est prévue et donne sur l'espace public, elle doit être traitée avec le même soin et en harmonie avec la construction. Elle doit être dans le même esprit architectural que les constructions du site.

Les piliers sont proportionnés à la clôture et au portail et portillon de même couleur et de même matériau que la clôture, les portails et portillon.

Les piliers sont réalisés dans le même matériau que le portail et le portillon et de même couleur que ces derniers.

Les **coffrets techniques** doivent être soit intégrés au bâtiment, soit composés avec la clôture en étant intégrés dans des murets techniques prévus à cet effet.

Les portails et portillons sont en bois, en métal ou en PVC. Ils sont de la même hauteur que la clôture.

Le cas des clôtures existantes

Est autorisée la restauration des murs et clôtures existants dont les caractéristiques ne correspondent pas aux normes ci-dessus indiquées sous réserve de leur bonne intégration au site.

CAS PARTICULIERS :

Quatre types de modalités sont admis :

- La poursuite sur une même propriété d'un type ou d'une hauteur de clôture existant sous réserve qu'elle s'intègre dans l'environnement.
- L'adaptation au relief, en particulier la réalisation de murs de soutènement entraînant un dépassement de la hauteur maximale autorisée sous réserve de ses qualités esthétiques et de l'intégration dans le site.
- Le dépassement de la hauteur pour des raisons motivées de sécurité ou d'intégration dans l'environnement immédiat.
- Les clôtures situées dans un carrefour peuvent être imposées basses et ajourées pour des raisons de visibilité.

11.9. CAS PARTICULIER DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La couleur des équipements publics type transformateur, armoire,... est : vert anglais (similaire au RAL 6009), gris anthracite similaire au RAL 7016), enduit ton pierre calcaire claire Tuffeau de Touraine.

11.10. ENSEIGNE, PRE ENSEIGNE, AFFICHAGE PUBLICITAIRE

Se reporter au règlement de publicité en vigueur de la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire.

UX-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain, en surface, en souterrain ou intégrées à la construction.

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

Le nombre de places de stationnement pour les poids lourds est apprécié au cas par cas, et doit être réalisé en plus des stationnements imposés ci-dessous.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

En cas de travaux sur l'existant, en cas d'extension ou en cas d'annexe, ne créant pas de logement supplémentaire, l'article 12 est sans objet (aucune place de stationnement supplémentaire).

12.1. STATIONNEMENTS DES VEHICULES

Le nombre de place de stationnement ne peut être inférieur aux normes minimales suivantes qui peuvent servir de base à cette appréciation, à savoir **25m² par emplacement accès compris**.

Il est recommandé qu'une place de stationnement des véhicules légers à usage public ait une largeur minimum de :

- en perpendiculaire : 2,5 m (avec tolérance maximum de 4%),
- en épis : 2,5 m (avec tolérance maximum de 4%),

- en longitudinale : 2 m (avec tolérance maximum de 5%).
La réglementation handicapée doit être respectée.

Le nombre minimum de place de stationnement par logements sociaux est de 1 place.

CARACTERISTIQUES DE LA RAMPE D'ACCES A UN STATIONNEMENT SOUTERRAIN

- Elles sont déterminées en fonction de la largeur de la rue et du nombre de places de parking à desservir.
- La largeur de la rampe d'accès est déterminée par le contexte urbain.
- Dans tous les cas, une plate-forme permettant l'attente d'un véhicule dans de bonnes conditions de sécurité doit être réalisée sur le domaine privé avec une pente conforme à la réglementation en vigueur.

12.1.1. Constructions à destination d'habitation

2 places de stationnement minimum par logement.

En cas de changement d'affectation ou de création de logements supplémentaires lors de la transformation d'un bâtiment existant, le nombre de places de stationnement supplémentaire doit correspondre aux normes ci-dessus édictées.

En cas de changement d'affectation d'un garage n'entraînant pas de changement de destination, le nombre de places de stationnement correspondant à ladite destination doit être respecté. En cas de changement d'affectation d'un garage entraînant un changement de destination, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

12.1.2. Constructions à destination autre que d'habitation

Les aires mutualisées de stationnement liées aux activités tertiaires prises en compte dans un projet d'ensemble préalablement défini sont autorisées si elles répondent à l'ensemble des besoins des activités.

Concernant le stationnement des véhicules légers :

- Pour les destinations de commerce, de bureaux, d'artisanat, ainsi que pour les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1 place minimum pour 50m² de surface plancher (SP), avec un minimum de 2 places.

- Hébergement hôtelier :

1 place minimum pour 2 chambres.

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

- Restauration :

1 place minimum pour 8m² de SP.

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

Concernant le stationnement des poids lourds :

Le nombre de places de stationnement pour les poids lourds sera apprécié au cas par cas. Elles devront être réalisées en plus des stationnements imposés pour les véhicules légers.

Le stationnement nécessaire à l'exercice de l'activité (exemple : concessionnaire de véhicules) n'est pas compris dans le calcul du stationnement du présent article.

12.2. STATIONNEMENTS DES VELOS

Une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,5m². Tout local vélo doit avoir une surface d'au moins 10m². L'installation de points d'accroche sécurisés est recommandée dans ces locaux, ainsi que des emplacements pour les vélos à assistance électrique.

Destination de la construction	Stationnement vélo
Habitation	1 place par logement de type 1, 2, studio et chambre étudiant 2 places par logement de type 3 3 places par logement de type 4 et plus Les espaces de stationnement pour les vélos classiques, hors dégagements pour la circulation dans ces locaux, sont de 1,5m ² (2m×0,75m) minimum par emplacement.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la destination et des besoins du projet.
Commerce et hébergement hôtelier, artisanat	3% de la surface de plancher, avec un minimum de 10m ² . Concernant l'hébergement hôtelier, un ratio une place/un couchage peut être demandé pour développer le tourisme à vélo par exemple.
Autres destinations	1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 10m ² .

UX-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES LIBRES

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés et paysagers et ne pas nuire à l'environnement.

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.

Les espaces verts et les espaces communs doivent être aménagés de manière à participer à la trame verte et des cheminements doux de la commune, et participer au développement de la ville parc ou ville jardin caractéristique propre à Saint-Cyr-sur-Loire.

13.2. PLANTATIONS

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.

Les plantations existantes remarquables situées dans les espaces boisés non classés (arbre isolé, groupements d'arbres,...) doivent être prises en compte dans la composition urbaine ou architecturale des projets et être au maximum préservées.

Les espaces non construits et non réservés aux stationnements et à la voirie sont obligatoirement paysagers (gazon, plantations).

Si la réalisation d'une construction entraîne l'abattage d'arbres importants (plus de 4m de hauteur), le constructeur est tenu d'en replanter le même nombre.

Les parkings, plantés et paysagers ou de type « ever green », n'entrent pas dans le calcul de la surface des espaces verts. Les abords des rampes d'accès au sous-sol doivent être paysagers.

Chaque terrain à bâtir doit répondre aux règles de l'article.

➤ **Espaces verts et végétalisation des stationnements :**

	Construction à destination d'habitation	Construction, extension et annexe à destination autre que d'habitation
Surface minimale d'espace vert	Les parties de terrain libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige (1 arbre minimum pour 100m ² d'espace libre).	20% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts.
Végétalisation des stationnements	Dans le cas de plusieurs constructions nouvelles, les prescriptions s'appliquent à chaque futur terrain. Les voiries, lorsque le projet en comporte, doivent être plantées d'arbres d'alignement et paysagées.	
		Dans tous les cas, les stationnements en surface sont paysagers et plantés. Le nombre d'arbres, en fonction du nombre de places, est apprécié selon l'essence choisie et l'effet végétal recherché. Il ne doit pas être inférieur à un arbre pour 200m ² de surfaces de stationnement. Les cépées doivent avoir une taille de 150/200 minimum ; les arbres tiges doivent avoir une taille de 16/18 minimum.
		Les dalles extérieures de parkings enterrés ne servant pas au stationnement en surface doivent être aménagées en dallage ou en pelouse. Les espaces verts donnant sur l'espace public doivent être de préférence non clos. Les stationnements situés sur le retrait de la construction par rapport au domaine public doivent être paysagés (jardinières, massifs, haies).

13.3. ESPACES BOISES 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 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.4. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

Arbre remarquable isolé : 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.

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

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Les zones 1AU correspondent aux espaces libres ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la mise en œuvre du présent PLU. Localisées sur le plateau, elles doivent permettre de développer des programmes d'aménagement répondant aux objectifs de mixité et de qualité urbaine validés par la commune. Elle constitue, en accompagnement du potentiel constructible en renouvellement urbain, le support de la mise en œuvre du PLH de la Métropole avec un objectif de production locale de 100 logements par an.

Leur délimitation correspond à l'emprise des terrains qu'il est souhaitable d'urbaniser de façon cohérente dans le cadre d'opérations d'ensemble pour rationaliser le fonctionnement urbain de ces différents quartiers et en particulier leur desserte et leur traitement paysager.

Chaque secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

La zone 1AU se compose de quatre secteurs :

➤ Le secteur 1AUa, Central Parc

Le site Central Parc d'une superficie de 25 hectares environ, s'inscrit dans une poche non urbanisée en limite Nord-Est du territoire communal et dans le prolongement Nord du quartier de la Ménardière.

Dans sa partie Sud, située à 2km environ du centre-ville de Saint-Cyr-sur-Loire, il bénéficie de la proximité de nombreux équipements publics communaux, et jouxte un pôle commercial majeur situé sur le territoire de Tours.

Le périmètre de cette future opération d'aménagement est bordé en rive Est par la route de Rouziers (RD 2) qui constitue une pénétrante majeure de la ville et de l'agglomération tourangelle.

Il constitue le site principal de développement résidentiel de la ville dans la continuité Nord du quartier de la Ménardière.

Il fait l'objet d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC).

➤ Le secteur 1AUb, la Croix de Pierre

Le site de la Croix de Pierre, qui s'étend sur environ 33 hectares, se situe dans la partie Nord-Ouest de la ville à proximité du boulevard Charles de Gaulle (RD 938).

Il est délimité :

- au Nord par le boulevard périphérique,
- à l'Est, par le boulevard Charles de Gaulle (RD 938),
- au Sud par des zones pavillonnaires récentes du quartier du Champ Briqué,
- à l'Ouest par la rue de la Gagnerie.

Il fait l'objet d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC)

Dans sa partie Nord il sera limitrophe de la partie économique du projet de ZAC et séparé de celle-ci par une large coulée verte.

➤ Le secteur 1AUc, la Haute Vaisprée

Le site de la Haute Vaisprée se situe dans la partie centrale du plateau de Saint-Cyr-sur-Loire. Il constitue une poche à urbaniser de part et d'autre de la rue du Haut Bourg, la rue de la Gaudinière constituant sa limite Est.

L'urbanisation de ce secteur a pour objectifs :

- La création à terme de 200 logements environ avec une diversité de modes d'habitation (maisons individuelles, habitat intermédiaire, habitat collectif).
- Le développement d'une offre de logement social (représentant globalement 25% des logements produits sur l'ensemble de la zone).
- Le renforcement de la trame d'espaces publics.
- Le développement du maillage de circulations douces.

➤ **Le secteur 1AUd, la Gruette**

Le secteur constitue une poche non urbanisée d'une superficie restreinte (1,77 hectares), inscrite dans un site marqué par un urbanisme de grande propriété et par une topographie en pente en direction de la vallée de la Choisille. Il constituera la dernière tranche d'aménagement du secteur (la partie Est est en cours d'aménagement dans le prolongement de l'avenue de la République) et comprendra une liaison douce permettant de relier le plateau à la vallée.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Pour tout projet de logements de 10 logements et plus, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un **minimum de 25% de logements sociaux**. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme, ou ensemble de programmes sur un même site, si cet ensemble entraîne la création de 10 logements et plus, en respectant au maximum la mixité sociale.

Concernant le secteur 1AUa Central Parc, les 25% minimum de logements sociaux sont calculés au regard de l'ensemble du site Central Parc et non par projet de logements. Ainsi, la répartition de ces logements se fait globalement au regard de l'ensemble du site.

Avertissements liés aux risques : dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.

1AU-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations des sols non compatibles avec les caractères propres à la zone :

- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou l'environnement d'un quartier d'habitation, et qui peuvent entraîner des nuisances graves vis-à-vis du voisinage,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements de sol sauf nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les stockages extérieurs, même temporaires, visibles depuis le domaine public : les dépôts de ferrailles, de matériaux (matériaux de démolition,...), de déchets de toute nature, tels que pneus, chiffons, ordures, véhicules désaffectés ou à l'état d'épave,...
- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes, à destination industrielle,
- Les constructions, leurs extensions et leurs annexes, à destination d'entrepôt,
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et les aires naturelles de camping, autre que l'aire d'accueil des gens du voyage,
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation et constituées :
 - soit par d'anciens véhicules désaffectés,
 - soit par des roulottes, caravanes, camping-cars, bungalows (sauf installations de chantier), tiny house, mobile-home.

1AU-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception de celles interdites à l'article 1AU1, et sous réserve :

- que des précautions soient prises pour réduire les nuisances particulières ou les risques soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la protection de l'environnement et du paysage.
- que la réalisation de chaque programme d'aménagement à l'intérieur du périmètre de l'OAP (à l'exception de l'OAP n°6 La Gruette qui sera une opération d'aménagement d'ensemble) se fasse au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'OAP, qu'elle soit cohérente avec l'environnement et qu'elle ne compromette pas l'aménagement de la future OAP. Chaque programme d'aménagement de par son ampleur, sa taille et son positionnement participera au maillage interne de l'OAP.
- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

De plus, dans les **secteurs 1AUc et 1AUd, pour tout projet de logements de 10 logements et plus**, il doit être respecté le quota de logements sociaux, avec un minimum de **25% de logements sociaux**. La répartition de ces logements se fait globalement au sein de chaque programme, ou ensemble de programmes sur un même site, si cet ensemble entraîne la création de 10 logements et plus, en respectant au maximum la mixité sociale.

Concernant le secteur 1AUa, les 25% minimum de logements sociaux sont calculés au regard de l'ensemble du site Central Parc et non par projet de logements. Ainsi, la répartition de ces logements se fait globalement au regard de l'ensemble du site.

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol suivantes, sous conditions particulières :

- Les constructions, extensions et annexes (dans la limite de deux hors piscine) à destination d'habitation,
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou l'environnement d'un quartier d'habitation, et n'entraînent pas des nuisances graves vis-à-vis du voisinage,
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ou l'énergie solaire dont l'usage est lié aux besoins de la construction et s'intégrant à l'environnement existant,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1AU-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage conformément à l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions (dimensions, formes, caractéristiques techniques, sécurité des usagers,...) répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les emprises des voies doivent tenir compte du caractère des lieux (environnement urbain,...), des exigences techniques ou réglementaires liées aux différents types de transports (transports en commun, bandes ou pistes cyclables,...) et des composantes paysagères et naturelles environnantes. L'emprise d'une voie concerne l'ensemble de la chaussée et ses accessoires (espaces verts, trottoirs, pistes cyclables, stationnement,...).

Les accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'article vise les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées mais aussi l'accès à ces voies.

ACCES

Les nouvelles constructions doivent respecter les règles suivantes :

- Les accès doivent être situés sur la voie la moins gênante pour la circulation.
- Ils doivent avoir une largeur d'emprise de 4m minimum pour les projets de moins de trois logements.
- Ils doivent avoir une largeur d'emprise de 5,50m minimum pour les projets de trois logements et plus.
- La voie d'accès est de 25m maximum de longueur.

VOIRIE

CES PRESCRIPTIONS S'APPLIQUENT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES A CREER ET A LA REQUALIFICATION/ELARGISSEMENT DES VOIRIES EXISTANTES.

Par voirie, il faut entendre l'ensemble des voies de desserte publiques ou privées.

Dans le cas particulier d'un terrain situé au carrefour de voies identiques, est dite voie principale celle qui répond à l'un ou l'autre des critères classés dans l'ordre suivant :

- celle qui supporte le trafic le plus important,
- celle qui a l'emprise la plus large,
- et celle que borde le plus grand nombre de constructions.

Les dimensionnements et les traitements des voiries doivent répondre aux prescriptions suivantes :

Emprise minimale : 5m

Chaussée minimale : 4 m

Concernant **les voies desservant trois logements à quatre logements compris** :

Emprise minimale : 6m

Chaussée minimale : 5m

Concernant **les voies desservant cinq logements et plus** :

Emprise minimale : 7,50m

Chaussée minimale : 5m

Les voies effectuées en plusieurs étapes et les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour (placette de retournement, tourne- bride, voie en « T »,...).

PISTES CYCLABLES, CHEMINEMENTS PIETONNIERS

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

1AU-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ASSAINISSEMENT

Il convient de se reporter à l'annexe assainissement.

1.1. REFERENCE

Les caractéristiques des systèmes d'assainissement, eaux usées et eaux pluviales, doivent être conformes aux prescriptions résultantes :

- Du schéma directeur d'assainissement approuvé le 26 avril 1999 de la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire,
- Du zonage d'assainissement et du règlement d'assainissement de Tours Métropole Val de Loire, et de ses révisions,
- Du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, approuvé par délibération municipale le 27 janvier 2014 par la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire.

À la fin du chantier, une attestation de l'entreprise ayant fait l'installation ou du pétitionnaire ou son représentant doit être fournie à la Commune.

1.2. EAUX USEES DOMESTIQUES

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, pour les terrains techniquement non raccordables au réseau existant et se situant dans les zones d'assainissement

autonome, l'assainissement autonome peut être autorisé dans le respect des textes en vigueur (le mode d'assainissement autonome individuel autorisé étant fonction de la nature du terrain).

En secteur techniquement non raccordable au réseau d'assainissement public, la construction d'un bâtiment de plus de trois logements horizontal ou vertical est interdite.

1.3. EAUX USEES INDUSTRIELLES

Tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique, sont classés dans les eaux industrielles.

Conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autre que domestiques doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement. De ce fait, les eaux industrielles peuvent être évacuées au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Leurs caractéristiques quantitatives et qualitatives pourront être précisées dans des conventions spéciales de déversement passées entre Tours Métropole Val-de-Loire et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation publique.

1.4. EAUX PLUVIALES : DISPOSITIONS GENERALES

La gestion des eaux pluviales à la parcelle vise à compenser l'imperméabilisation des sols inhérente aux constructions et à l'aménagement de leurs abords. Elle a pour objectif d'atténuer le ruissellement et d'alléger la charge des infrastructures collectives d'assainissement existantes (égouts, collecteurs, déversoirs, ...) de plus en plus saturées lors d'événements pluvieux marquants.

Dans ce cadre, lors de constructions neuves, les pétitionnaires doivent assurer la gestion de leurs eaux pluviales à la parcelle, induisant la mise en œuvre d'une technique de stockage et/ou d'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet, ou bien de les restituer au réseau public avec un débit maximum, défini par la collectivité. Selon la nature des opérations, des prescriptions liées à la qualité des rejets peuvent être imposées.

2. RESEAUX DIVERS

Pour toute opération d'urbanisme et construction nouvelle, les nouveaux réseaux et branchements sont enterrés sous le domaine public ou privé et seront conformes au cahier des charges établi par les différents concessionnaires (ERdF, GRdF, fibre optique,...).

3. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Chaque fois que cela est nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

1AU-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

1AU-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

Cet article s'applique vis-à-vis des voies publiques ou ouvertes à la circulation du public et ne comprend pas les propriétés publiques non qualifiables de voies de circulation qui sont traitées comme des terrains privés.
Les annexes peuvent être réalisées en continuité du bâti sans faire saillie par rapport à l'alignement existant, sous réserve de l'environnement existant afin de conserver une homogénéité par rapport à l'alignement de la rue.
Les dispositions de l'article doivent, dans le cas d'un terrain placé à l'angle de deux ou plusieurs voies ou emprises existantes ou futures, recevoir application par rapport à toutes les voies ou emprises publiques.

Pour les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus :

Dans ces définitions, ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances, les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias, bow-window) représentant au maximum 40% de la marge de recul.

Est autorisée :

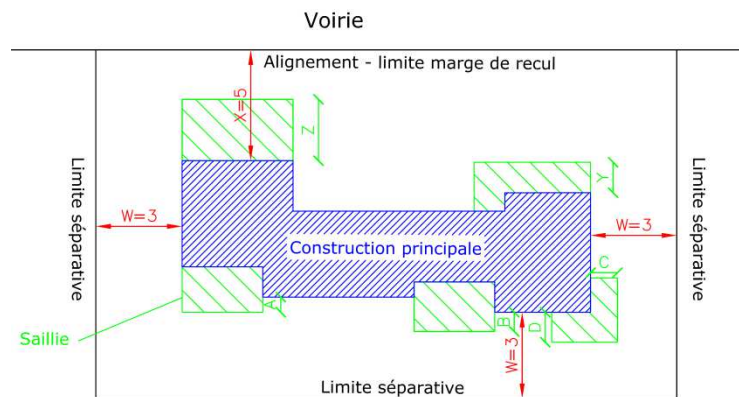
$$Z \text{ si } Z \leq X \times 40\%$$

Exemple : si $X = 5\text{m}$ et $Z = 2\text{m}$ maximum

Est interdit :

$$Z \text{ si } Z > X \times 40\%$$

Exemple : si $X = 5\text{m}$ et $Z = 3\text{m}$



Pour les autres constructions :

Dans ces définitions ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances, toutes les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias et oriels) inférieures à 1m de large par rapport à la façade.

REGLE GENERALE :

L'implantation des constructions, extensions et annexes doit se faire avec une marge de recul de **5m** minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques actuelles..

Concernant les extensions, l'alignement des constructions existantes pourra être conservé. Les extensions pourront être réalisées en continuité du bâti sans faire saillie par rapport à l'alignement existant.

L'implantation des annexes de moins de 20m² d'emprise au sol et présentant une architecture identique à la construction principale est libre dès lors qu'elle s'intègre à l'environnement existant. Dans le cas contraire, la règle générale s'applique.

CAS PARTICULIERS :

Une marge de recul de 2m s'applique le long du domaine public ferroviaire pour toute construction nouvelle.

En secteur 1AUa :

- L'implantation des constructions et extensions est à 3m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.
- L'implantation des annexes est à 5m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.

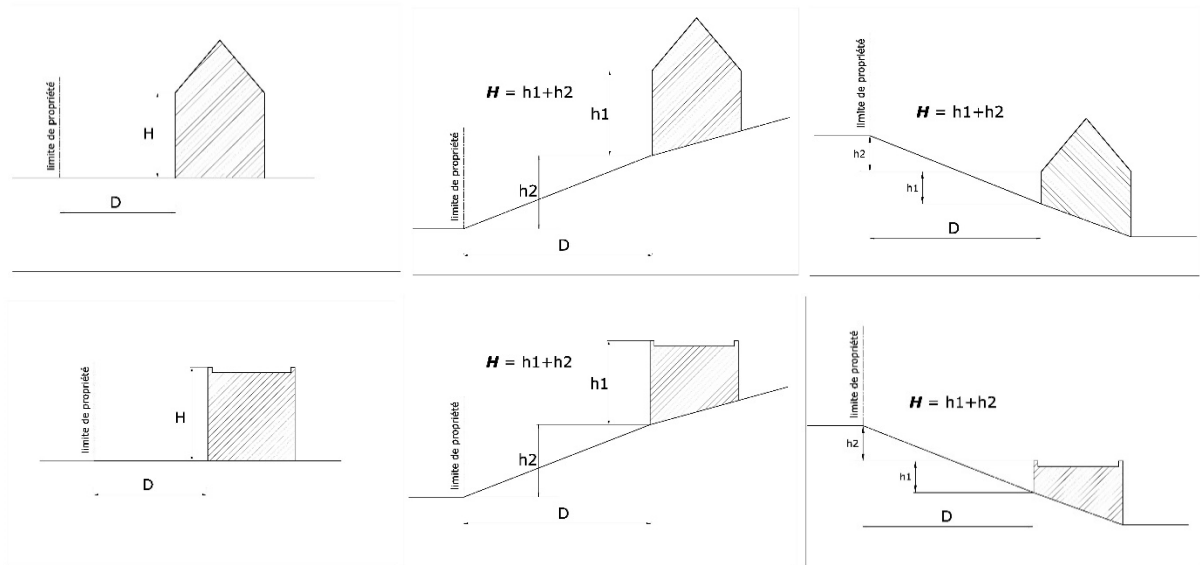
Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ont une implantation libre.

1AU-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les prescriptions ainsi édictées sont également applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies privées existantes et futures.

L'implantation des constructions (constructions nouvelles, extensions, annexes) par rapport aux limites séparatives doit respecter l'ordonnancement du bâti existant.

Dans tous les cas, la hauteur est calculée au nu de la façade par rapport au point le plus bas du sol environnant existant sur le terrain à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente, ou prise au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou d'un toit plat ou prise au faîtage dans le cas d'un mur pignon.



Pour les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus :

La distance est mesurée entre la limite séparative et le nu de la façade considérée. Dans cette définition, toutes les saillies des constructions (balcons, lucarnes, loggias, oriels,...) représentant au maximum 40% de la distance requise ne sont pas prises en compte.

Est autorisé :

A si $A \leq W \times 40\%$

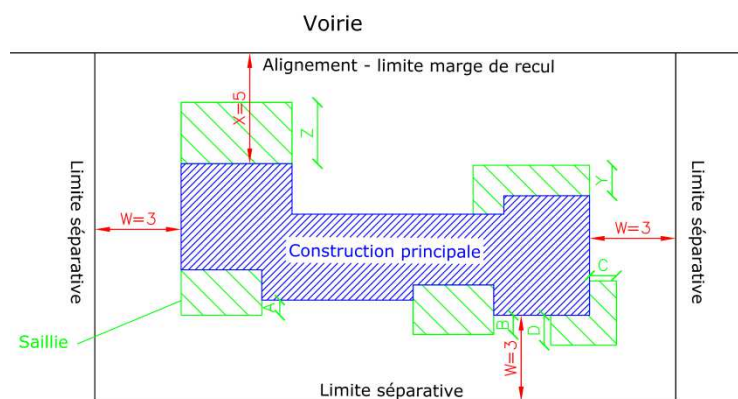
Exemple : si $W = 3m$ et $A = 0.80m$

Si $W = 3m$ et $A = 1.20m$

Est interdit :

D si $D > W \times 40\%$

Exemple : si $W = 3m$ et $D = 1.50m$



Pour les autres constructions :

Dans ces définitions ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances, toutes les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias et oriels) inférieures à 1m de large par rapport à la façade.

• **Sur 20m de profondeur** par rapport aux voies ou emprises publiques :

L'implantation de toutes constructions (constructions nouvelles, extensions et annexes) se fait soit :

- de limite séparative à limite séparative, excepté **en secteurs 1AUa et 1AUb**,
- le long d'une limite séparative,
- en retrait de chaque limite séparative.

Dans ces deux derniers cas la distance, **en secteurs 1AUa, 1AUc et 1AUd**, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

Dans ces deux derniers cas la distance, **en secteur 1AUb**, concernant les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

Dans ces deux derniers cas la distance, **en secteur 1AUb**, concernant les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

• **Au-delà de 20m de profondeur** par rapport aux voies ou emprises publiques :

La règle générale ci-dessous ne s'applique pas en **en secteurs 1AUa, 1AUc et 1AUd**.

REGLE GENERALE :

L'implantation des constructions n'est pas autorisée en limite séparative : dans ce cas, concernant les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

Concernant les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être supérieure ou égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

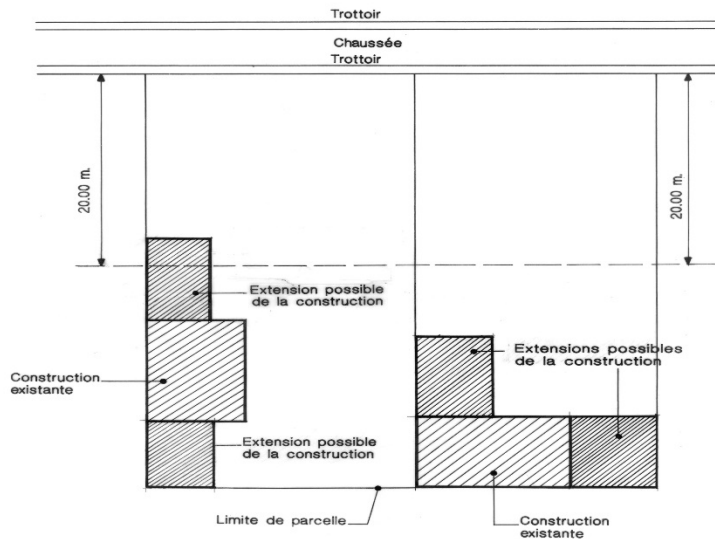
Dans tous les cas, la hauteur est calculée au nu de la façade par rapport au point le plus bas du sol environnant existant sur le terrain à l'égout de toiture, ou au point le plus haut de l'acrotère.

CAS PARTICULIERS :

Seules sont autorisées, en limite séparative :

↳ Lorsque cela est justifié par une amélioration architecturale, l'implantation en limite séparative est possible pour les extensions de constructions déjà existantes en limite séparative à 20m minimum par rapport aux voies et emprises publiques (cf croquis ci-dessous).

Toutefois, lorsqu'une construction sur la parcelle est implantée en limite séparative à moins de 20m de l'alignement des voies et emprises publiques actuelles, l'extension peut être implantée en limite séparative en continuité de l'existant, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement (respect de l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue, implantation en cohérence avec les constructions adjacentes).



↳ Le jumelage de deux constructions ou/et annexes ou/et extensions en limite séparative est possible.

- Pour les équipements publics présentant des nuisances sonores (au vu de l'intensité, de la répétition et de la durée du bruit), l'implantation en limite séparative n'est pas autorisée et doit respecter la règle générale un retrait par rapport aux limites séparatives. Ainsi, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.
- Pour les annexes d'habitation de moins de 20 m² d'emprise au sol, l'implantation est libre.
- Pour les piscines et bassins enterrés (margelles comprises), l'implantation doit se faire à 3m minimum de la limite séparative. Dans le cas d'une voie privée non ouverte au public, l'implantation doit se faire à 3m minimum de cette voie.

1AU-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas de constructions de moins de trois logements, la distance entre deux constructions doit être égale à la demi-hauteur de la plus haute des constructions (la hauteur maximale est prise au point le plus haut de la construction - au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture plate ou au faîtage dans le cas d'un toit en pente - et mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel environnant existant sur le terrain) avec un minimum de 3m, à l'exception des annexes qui seront implantées à 3m minimum de toute autre construction.

Dans le cas de constructions de trois logements et plus, la distance entre deux constructions doit être égale à la hauteur de la plus haute des constructions (la hauteur maximale est prise au point le plus haut de la construction - au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture plate ou au faîtage dans le cas d'un toit en pente - et mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel environnant existant sur le terrain) avec un minimum de 3m, à l'exception des annexes qui seront implantées à 3m minimum de toute autre construction.

Dans tous les cas :

Les piscines sont implantées à 3m minimum de la construction principale ou en extension de celle-ci par la jonction d'une terrasse.

Le regroupement d'annexes peut être exigé.

L'implantation doit notamment permettre le passage des véhicules d'entretien et ceux réservés à la lutte contre l'incendie (cf. article 1AU3).

1AU-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

REGLE GENERALE :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation de moins de trois logements est limitée à :
 - 45% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie $\leq 300\text{m}^2$,
 - 40% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie comprise entre 301m^2 et 699m^2 ,
 - 30% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie $\geq 700\text{m}^2$.
- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation est limitée à 25% de la surface du terrain.
- L'article 9 est sans objet concernant les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation, **dans le secteur 1AUa.**

CAS PARTICULIERS :

Annexes :

L'emprise au sol des annexes des constructions à destination d'habitation de moins de trois logements est limitée à :

- 35m^2 pour les terrains d'une superficie inférieure à 700m^2 ,
- 50m^2 pour les terrains d'une superficie comprise entre 700m^2 et inférieure à 1000m^2 ,
- 70m^2 pour les terrains d'une superficie comprise entre 1000m^2 et inférieure à 2000m^2 ,
- 150m^2 pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 2000m^2 .

L'emprise au sol des annexes des constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, ou à destination autre que d'habitation, est limitée à 2,5% de la surface du terrain.

L'emprise au sol est majorée à 3,5% de la surface du terrain en cas de locaux vélos annexes couverts.

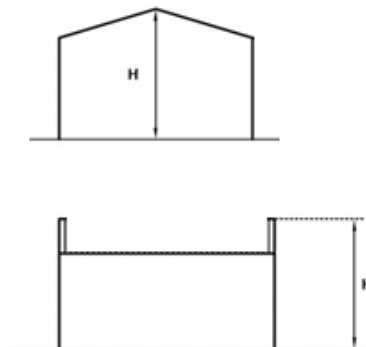
Équipements publics :

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.

1AU-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est prise au point le plus haut de la construction (au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'un toit plat) et mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel environnant existant sur le terrain.

Dans le cas d'un attique, la hauteur maximale est prise au point le plus haut de la construction (au faîtage dans le cas de l'attique couvert d'un toit en pente ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'un toit plat) et mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel environnant existant sur le terrain.

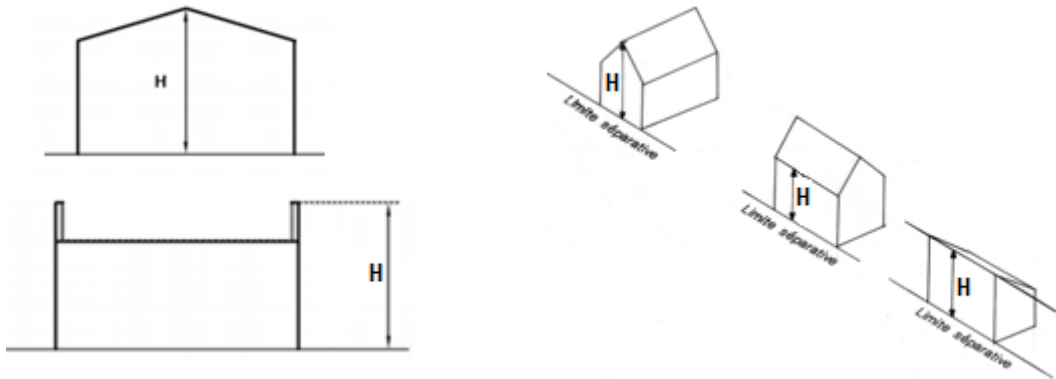


REGLE GENERALE :**Dans le secteur 1AUa :**

- pour les constructions de trois logements ou plus, leur hauteur est limitée à R+3+attique, dans la limite de 19m.
- Pour les autres constructions, leur hauteur est limitée à R+1 ou R+attique, dans la limite de 8m.

Dans le secteur 1AUb : la hauteur des constructions et des extensions est de R+1 ou R+combles, dans la limite de 8m.

Dans les secteurs 1AUC et 1AUD : la hauteur des constructions et des extensions est de R+2+attique avec toit plat dans la limite de 14m ou R+2+attique avec toit en pente dans la limite de 16m.

CONSTRUCTION DES ANNEXES

La hauteur des annexes est de R dans la limite de 3,60m maximum au point le plus haut selon le schéma ci-dessus.

CAS PARTICULIERS :

- Une hauteur différente peut être admise pour permettre la reconstruction après sinistre, la réhabilitation, l'extension et le changement de destination de bâtiments existants dans la limite de la hauteur initiale.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Concernant les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, leur hauteur maximale au-dessus du sol, pâles comprises, est limitée à 10m. Si elles sont installées sur un bâtiment, leur hauteur maximale au-dessus du sol, pâles comprises, ne peut excéder 2m au-dessus du faîtage du bâtiment.

1AU-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent être particulièrement étudiées afin de tenir compte du caractère existant ou futur des quartiers. Elles doivent s'intégrer dans le cadre constitué par les constructions voisines et le paysage, en respectant les matériaux, les couleurs et le caractère architectural environnant. Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Les constructions qui ne respecteraient pas ces prescriptions générales doivent faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Le projet architectural devra respecter les cinq principes suivants :

- Le contexte général et l'histoire du lieu,
- L'implantation,
- La volumétrie,
- Le traitement et l'ordonnancement de façades,
- Les matériaux.

L'article s'applique aux équipements publics type transformateur, armoire,...

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les dispositifs techniques (par exemple les appareils de climatisation et de chauffage, cages d'ascenseur,...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou doivent être traités de façon homogène avec les façades de la construction principale. Ils doivent être intégrés ou traités pour qu'il n'y ait pas d'impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines (dissimulation totale derrière un acrotère, habillage identique à la construction,...).

Pour les restaurations ou réhabilitations, les matériaux sont harmonisés avec l'existant et/ou l'environnement immédiat.

Concernant les extensions, elles peuvent présenter une architecture différente de celle de la construction principale existante à condition de s'intégrer avec l'existant et l'environnement immédiat. Une attention toute particulière sera portée à l'utilisation des systèmes constructifs ou matériaux contemporains.

Périmètre classé au patrimoine mondial de l'Unesco

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre devront respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien. Le cas échéant, les projets devront faire l'objet d'études détaillées pour assurer leur intégration dans l'environnement et éviter de porter atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du site UNESCO.

Éléments bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

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, ravalement de façade,...

Les travaux sur le bâti ancien remarquable reprendront les dispositions architecturales d'origine.

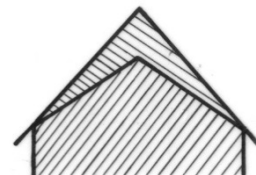
11.1. COUVERTURES

11.1.1. Généralités

- En secteurs **1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd**, le mode de couverture pour les constructions nouvelles et existantes, et leurs extensions est : le toit plat ou le toit pentu avec ou sans croupes.
- En secteur **1AUa**, le mode de couverture pour les annexes est le toit plat.
- Pour les constructions à destination autre que d'habitation, la forme de la toiture est libre dès lors qu'elle ne nuit pas à l'environnement immédiat existant.

11.1.2. Les angles de toit

- ↪ **Le toit est plat** lorsqu'il est inférieur ou égal à 10°.
- ↪ **Lorsque le toit est en pente**, l'angle maximum autorisé est 50°.



Pour les immeubles d'habitation de trois logements et plus : 60°.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux vérandas et verrières.

11.1.3. L'orientation des faîtages

Le faîtage du volume principal doit être parallèle à l'alignement ou dans le sens des faîtages de l'environnement immédiat si cela correspond aux caractéristiques de la rue.

En l'absence de ligne de faîtage dominante dans l'environnement, un faîtage principal orthogonal à l'alignement est autorisé.

11.1.4. Nature des matériaux de couverture

↳ Est autorisée l'ardoise taillée dans des schistes naturels, de couleur gris-bleuté, dite ardoise naturelle. **La pose en diagonale est interdite ainsi que tout décor dans la couverture.**

L'ardoise artificielle est interdite.

↳ Sont autorisés le bac acier dans les nuances de gris soutenu uniquement pour des éléments de liaison entre deux constructions à destination d'habitation et pour les constructions destinées à l'exercice d'une activité économique, le zinc quartz, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

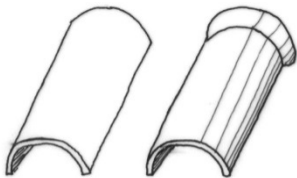
↳ Pour les constructions à destination d'habitat en toit plat, la préférence peut être donnée à une toiture végétalisée, si la végétalisation est pérenne.

11.1.5. Les accessoires de couverture et autres installations techniques

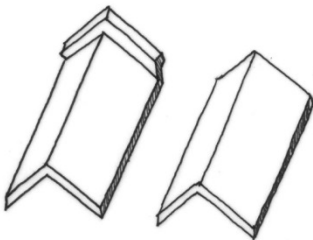
Tous les accessoires de couverture doivent être réalisés en adéquation avec l'existant (cheminées, descentes d'eaux pluviales, gouttières, couvertines,...).

↳ Les faîtières sont constituées :

- de tuiles demi ronde avec ou sans joint.



- de zinguerie angulaire avec ou sans joint :

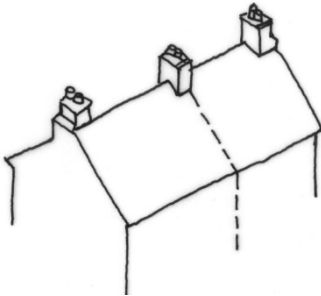


- Le faîtage peut également être sous forme de lignolet :



Leurs dimensions et leurs couleurs ainsi que celles des joints doivent s'harmoniser avec l'ensemble des matériaux du toit.

↳ Les cheminées : elles peuvent être sur les deux côtés du toit conformément au dessin ci-dessous.



La hauteur de la cheminée ne doit pas excéder 0,40m du faîtage ou de l'acrotère sauf contraintes techniques. Les matériaux des cheminées doivent être en harmonie avec la construction. L'utilisation de l'inox est interdite. Le couronnement des cheminées doit présenter une saillie.

↳ Les aspirateurs statiques et les déflecteurs sont interdits sauf contraintes techniques justifiées. Ils doivent être de la même couleur que le matériau de couverture et le plus plat possible.

↳ Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières :

- Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de façon à ce qu'elles participent esthétiquement à l'architecture de la construction. Elles peuvent être en zinc, en cuivre, en acier, ou en aluminium laqué ou en P.V.C de couleur harmonieuse avec les murs de la construction.

- Les gouttières doivent être en harmonie avec les descentes d'eaux pluviales tant par leur matériau que par leur couleur.

↳ Les étanchéités doivent être non visibles depuis l'espace public et de couleur non réfléchissante.

↳ Les couvertines sont métalliques et leur couleur est identique à celle de la construction. Seule une couvertine suffisamment haute supérieure à 15cm peut être acceptée d'une autre couleur.

11.1.6. Les ouvertures de toit

Les ouvertures de toit doivent être cohérentes, avec la construction dans son ensemble, dans leur matériau et leur forme. L'environnement existant pourra être pris en compte si nécessaire. Elles sont recommandées sur les façades arrières. Leur nombre peut être limité : les ouvertures de toit doivent être installées de façon ponctuelle, espacées et en nombre raisonnable. Les châssis de toit accolés sont interdits.

Sont autorisés :

➤ Les châssis de toit : ils sont de type « à encastrer » dans le plan de toiture avec la saillie la plus réduite possible en fonction des techniques mises en œuvre, implantées dans la partie inférieure des combles et axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur soit sur les trumeaux. Ils seront mis en œuvre alignés sur un seul rang.

Leurs dimensions ne doivent pas excéder 78×98cm, ou 82×100cm.

Dans le cas où une construction existante comporte des châssis de toit non encastrés, les nouveaux châssis de toit sont de type « à encastrer ».

Les volets roulants et les stores sont autorisés comme occultation extérieure en fonction de l'environnement et devront être au maximum dissimulés dans le plan de toiture.

La menuiserie et la face extérieure des stores seront de même couleur que la couverture de la construction, et/ou en harmonie avec celle-ci.

L'usage de verrière en toiture est utilisé au lieu et place des châssis de toit accolés.

➤ Les conduits de lumière : leur implantation est régie par les mêmes règles que les châssis de toit.



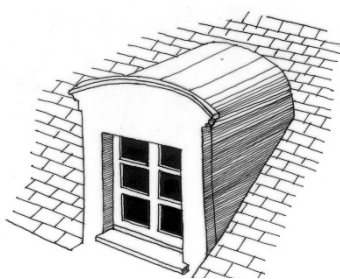
➤ Pour les toitures terrasses, les ouvertures de toit sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas visibles depuis le domaine public et que leur hauteur ne dépasse pas celle de l'acrotère à son point le plus haut.

➤ Les châtières pour les aérations de combles. Pour les constructions nouvelles et existantes, elles doivent être obligatoirement plates et de même couleur que la toiture.



➤ Les lucarnes à fronton, à croupe, cintrées, les lucarnes dites "œil de bœuf", les lucarnes dites meunières. Les matériaux sont ceux de la couverture ou de la façade et les menuiseries identiques à celles de la façade. Les lucarnes doivent être proportionnées à la toiture à la fois dans leur volumétrie et leur nombre.

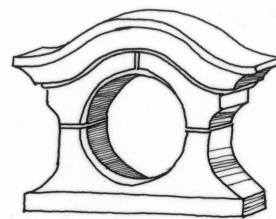
Exemple de lucarnes autorisées :



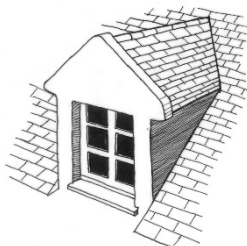
Lucarne cintrée



Lucarne à deux pans



Lucarne œil de bœuf



Lucarne à fronton



Lucarne à croupe



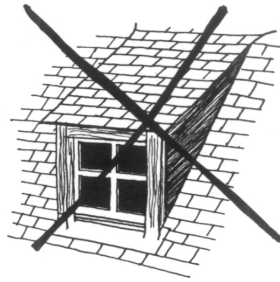
Lucarne meunière ou gerbière

Sont interdits :

- Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites "chien assis".

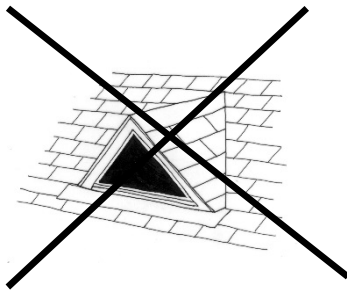


Lucarne chien assis



Lucarne rampante

- Les outeaux.



- Les **panneaux solaires** doivent être intégrés à la construction, afin de limiter leurs impacts visuels, et non rapportés comme une contrainte technique.

Ils sont encastrés dans le plan de toiture (les éventuels débords doivent être les plus faibles possibles), de même pente que la toiture de la construction. Ils sont positionnés symétriquement entre le haut du faîtage, le chéneau et les rives. Les cadres et filaments seront noirs.

Leurs impacts visuels doivent être limités. Ils sont interdits en façade.

Les panneaux implantés sur toit plat doivent être intégralement cachés par l'acrotère.

CAS PARTICULIER :

En zone 1AUa, concernant les constructions de trois logements et plus, les ouvertures de toit et les conduits de lumière sont interdits.

11.2. FAÇADES**11.2.1. Généralités**

- Les façades doivent respecter l'esprit de l'architecture traditionnelle tourangelle et de ses matériaux.

Les architectures proposées doivent présenter une bonne intégration dans l'environnement immédiat. L'appréciation de l'esthétique est fonction de la conception architecturale liée à l'importance et à la nature de la nouvelle construction, et au choix et à la qualité des matériaux.

Les éléments constitutifs d'une bonne intégration architecturale sont :

- La conception architecturale,
- L'importance du volume,
- L'harmonie des pentes de toit,
- L'harmonie entre styles et matériaux,
- Le dimensionnement de l'ossature.

➤ Les façades secondaires, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

➤ **En secteur 1AUa**, les revêtements de façade d'une construction à destination d'habitation de trois logements et plus doivent être réalisés majoritairement (>80%) avec des matériaux naturels qualitatifs tels que la pierre naturelle. L'enduit à base de chaux ou tout autre matériau qualitatif peut être partiellement utilisé (<20%).

➤ **En secteurs 1AUc et 1AUd**, les revêtements de façade d'une construction à destination d'habitation de trois logements et plus doivent employer au minimum 70% de matériaux naturels qualitatifs tels que la pierre naturelle.

➤ Les revêtements de façade doivent être réalisés avec de l'enduit à base de chaux ou tout autre matériau qualitatif ayant des caractéristiques similaires à l'enduit à base de chaux.

➤ Les façades qui utilisent les matériaux traditionnels et s'harmonisent plus aisément avec l'architecture tourangelle sont l'appareillage de pierre, de taille plane (non bosselée) et les façades recouvertes d'un enduit à la chaux.

➤ **En secteur 1AUa**, les architectures à l'esthétique contemporaine sont autorisées.

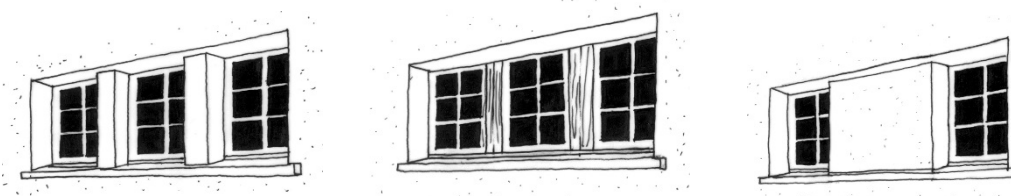
➤ **Dans les autres secteurs**, les architectures à l'esthétique contemporaine peuvent être autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

L'appréciation de l'esthétique contemporaine est fonction notamment :

- de la conception architecturale du projet,
- du choix et de la qualité des matériaux.

➤ Les percements en façade :

Pour toutes les constructions nouvelles, les percements de façade doivent respecter de un à trois modules différents, mais qui peuvent être dupliqués ou orientés verticalement ou horizontalement.



Les baies sont positionnées en fonction de la composition générale des façades : hiérarchie des niveaux, rapport pleins/vides, descente de charges de la construction,...

➤ Les occultants des ouvertures :

Les volets roulants et les stores sont autorisés comme occultation extérieure en fonction de l'environnement et devront être au maximum dissimulés dans le plan de toiture. Les volets roulants devront être totalement intégrés à la construction pour les nouvelles constructions, ou dans le cas d'une restauration ou d'une réhabilitation.

Les volets roulants doivent être de même nature et de même couleur que les menuiseries.

Les coffres en sailli sont interdits. Pour les constructions existantes, le coffre doit être intégré dans le tableau.

Les persiennes sont autorisées si elles font partie intégrante du principe architectural retenu. Leur matériau et leur couleur doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.

➤ L'usage et la couleur des matériaux doivent être en harmonie avec l'existant (environnement immédiat et constructions déjà existantes sur le terrain).

11.2.2. L'usage des matériaux naturels qualitatifs

Dans le cas de l'usage de la pierre naturelle, celle-ci doit être employée majoritairement sur l'ensemble de toute une façade.

La pierre est utilisée en parement de façade mais aussi dans tous les types de modénatures faisant référence à l'usage de la pierre. Dans ce cas, les modénatures doivent faire référence à l'architecture classique tant dans leur forme que dans leur pose.

Pour les corniches et bandeaux, les joints doivent être le plus discret possible. Les joints de couleur grise sont interdits.

11.2.3. L'usage de l'enduit

➤ L'enduit traditionnel est l'enduit ton pierre, calcaire clair, Tuffeau de Touraine, avec sable du Loir (tamisé ou non tamisé) et chaux blanche, gratté en finition. Des enduits plus soutenus pourront être intégrés à la façade sous réserve d'être en harmonie avec l'architecture de la construction et l'environnement immédiat.

➤ Sont interdits les enduits blancs (sauf restauration ou extension dans la continuité de l'existant), les enduits monocouches.

11.2.4. L'usage de la peinture

Elle est interdite en revêtement de façade, sauf en cas de restauration ou sur les éléments ponctuels de modénature en béton.

11.2.5. L'usage du bois

L'usage du bois est autorisé en ossature ou en habillage sous réserve de s'harmoniser avec l'architecture tourangelle et de s'intégrer dans son environnement.

Le bardage bois est autorisé uniquement pour les extensions et les annexes, s'il est déjà existant dans l'environnement immédiat et que les extensions et les annexes et le bardage bois dans l'environnement immédiat sont visibles ensembles depuis le domaine public. Le bardage bois est autorisé également si les extensions et les annexes sont intégralement non visibles depuis le domaine public (emprises et voiries publiques).

Les couleurs :

Le choix des couleurs et lasures doit être opéré en fonction du projet et de son environnement.

- Le bardage bois : blanc cassé (similaire au RAL 9001) et couleur gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), bois naturel stabilisé de préférence ne présentant pas une finition brute de sciage.

- Les huisseries et ouvrants des percements extérieurs : blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- Les volets : blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- Les garde-corps : blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), vert anglais (similaire au RAL 6009), ton bois naturel, gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- Les portes d'entrée : ton bois naturel (hors essences exotiques), blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), et couleurs sombres : vert anglais (similaire au RAL 6009), bordeaux

(similaire au RAL 3004), bleu foncé (similaire au RAL 5003), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- Les portails et portillons : ton bois naturel (hors essences exotiques), blanc cassé (similaire au RAL 9001 ou 9010), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035), et couleurs sombres : vert anglais (similaire au RAL 6009), bordeaux (similaire au RAL 3004), bleu foncé (similaire au RAL 5003), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039). Leur(s) couleur(s) doit(vent) être en adéquation avec la clôture.

Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

11.2.6. L'usage du PVC et du métal

Le PVC ou le métal peuvent être utilisés pour tous les types de menuiseries. Le choix des couleurs doit être opéré en fonction du projet et de son environnement.

Ils doivent être de couleur blanc cassé (similaire au RAL 9001), gris clair (similaire au RAL 9002 ou 7035). Ils peuvent être de couleur sombre uniquement pour :

- les portails et portillons : vert anglais (similaire au RAL 6009), noir (similaire au RAL 9005), bleu (similaire au RAL 5003), ou gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- les portes d'entrée: vert anglais (similaire au RAL 6009), bordeaux (similaire au RAL 3004), bleu (similaire au RAL 5003) ou gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- les garde-corps : vert anglais (similaire au RAL 6009), gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039).

- les huisseries et ouvrants des percements extérieurs : gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039), noir (similaire au RAL 9005).

- les volets : gris anthracite (similaire au RAL 7016), brun terre d'ombre (similaire au RAL 7022), gris quartz (similaire au RAL 7039), noir (similaire au RAL 9005).

Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

L'usage du PVC pour les volets roulants avec coffre extérieur est interdit pour les restaurations et rénovations de bâtiments présentant un intérêt architectural ou historique.

11.2.7. L'usage du verre

Il doit s'intégrer à la fois à l'architecture des constructions et à son environnement.

11.2.8. L'usage de la céramique

La céramique est autorisée uniquement en élément d'accompagnement de l'architecture d'esthétique moderne pour les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements.

Pour les constructions d'habitation de trois logements et plus, la céramique est autorisée uniquement dans le traitement des attiques et en élément d'accompagnement de l'architecture principale.

En secteur 1AUa, l'usage de la céramique est autorisé de manière générale pour la construction, ses extensions et ses annexes.

11.3. EXTENSIONS

Lorsqu'une architecture existante a du caractère, toute extension ne doit pas porter atteinte à ses qualités mais les respecter.

L'extension doit être identique et/ou homogène, sinon imiter l'architecture existante dans :

- sa volumétrie en particulier au niveau du jeu des toitures,
- sa composition de façade voire son style,
- ses matériaux et ses couleurs.

Lorsqu'une construction existante présente peu de qualités, toute extension doit être l'occasion de lui conférer du caractère par :

- la recomposition du volume ou du dessin de façade,
- la qualité de nouveaux matériaux et de l'exécution.

Des extensions architecturalement différentes de la construction existante peuvent être acceptées ponctuellement dans le cas de liaison entre deux volumes bâtis identiques. Exemple : un élément de jonction en toiture terrasse entre deux volumes bâtis avec des toits pentus,...

En secteur 1AUa, les extensions doivent être identiques à la construction principale. Elles doivent respecter la même volumétrie du bâtiment principal en reprenant les mêmes proportions, les mêmes ouvertures, les mêmes matériaux et les mêmes couleurs.

11.4. ANNEXES

Les annexes doivent :

- respecter une bonne intégration dans l'environnement urbain ou paysager,
- être de forme sobre et épurée et ne présenter aucune stylisation sophistiquée ou particulière,
- ne pas porter atteinte aux qualités d'une architecture existante ayant du caractère, et les respecter.

Une toiture mono pan peut être autorisée, lorsque l'annexe est adossée à un mur de clôture déjà existant et dans le respect de la hauteur de celui-ci, sans pouvoir excéder la hauteur prévue à l'article 1AU 10.

Le regroupement d'annexes peut être demandé, ainsi que la continuité en volume et en matériaux, lorsque ceux-ci présentent des qualités architecturales.

Des matériaux de couverture imitant l'ardoise (sa pose, sa forme et sa couleur) sont autorisés pour les annexes n'excédant pas 20m² d'emprise au sol.

De plus, pour les annexes à partir de 20m² d'emprise au sol, elles doivent être identiques et/ou homogènes, sinon imiter l'architecture existante dans le respect des prescriptions indiquées au présent article pour ce qui a trait à :

- leur volumétrie en particulier au niveau du jeu des toitures,
- leur composition de façade voire leur style,
- leurs matériaux et ses couleurs.

Il est précisé qu'en secteur 1AUa, la toiture doit être plate ou toiture à faible pente.

11.5. ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

Au droit de la façade principale de la construction (comprenant l'entrée piétonne principale de la construction), il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant au droit de la façade principale de la construction et le plancher bas fini du rez-de-chaussée de la construction.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

11.6. CLÔTURES

Les clôtures nouvelles doivent être implantées en continuité des clôtures adjacentes existantes. Leur hauteur doit être en cohérence avec l'environnement existant ainsi que leurs caractéristiques.

Les clôtures doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux, leur couleur et leurs proportions. Le choix du type de clôture doit prendre en compte les clôtures existantes dans l'environnement.

Ainsi, afin que l'espace public soit cohérent, homogène et de qualité au niveau de la rue, voir du quartier si cela crée un ensemble, la clôture doit s'inspirer du paysage de la rue, voir du quartier avec une bonne intégration dans ce contexte. La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, voir du quartier, dans la limite du respect des règles du PLU (forme, hauteur, matériaux).

Dans tous les cas, les poteaux, le grillage et les lames occultantes devront être de couleur identique.

La hauteur de la clôture, non compris les murs de soutènement, est comptée à partir du niveau du domaine public (voie ou emprise publique) ou de la voie ouverte au public pour les clôtures donnant sur le domaine public ou sur une voie ouverte au public, et à partir du terrain naturel à clore pour les clôtures en limites séparatives.

Les coffrets, électriques et gaz, sont soit intégrés au bâtiment, soit composés avec la clôture.

Excepté en secteur 1AUa, la haie est le mode de clôture privilégié.

Concernant les types d'occultant, sont autorisés :

- Les brises-vues métalliques pleins,
- Les lames occultantes insérées dans le grillage et de la même couleur que le grillage,

Les éléments en composites sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et privilégiés en limites séparatives.

Les occultants de type canisse ou toiles brises-vues sont interdits.

11.6.1. Clôtures sur voies ou emprises publiques et voies ouvertes au public : clôtures barreaudées, haies, grillage, murs et murs bahuts

↳ Les clôtures barreaudées

La grille en serrurerie barreaudée est autorisée, d'une hauteur de 2m de haut maximum et obligatoirement doublée d'une haie et massifs arbustifs d'une hauteur de 2m. Leur couleur est gris anthracite (RAL 7016), vert anglais (similaire au RAL 6009).

Toute autre couleur doit être en harmonie avec l'environnement immédiat.

↳ Les haies et grillage

La hauteur des haies est limitée à 2m.

Les haies sont constituées de végétaux dont une liste indicative est dressée en pièce 3.12 du dossier de PLU.

Le doublement de la haie par le grillage est autorisé, le grillage pouvant se situer derrière la haie, côté intérieur du terrain, avec une hauteur limitée à 2m.

Le grillage doit être plastifié de couleur vert anglais (similaire au RAL 6009) ou gris anthracite (similaire au RAL 7016) avec maille verticale, supporté par des poteaux métalliques de faible section et de couleur vert anglais (similaire au RAL 6009) ou gris anthracite (similaire au RAL 7016), il peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 15cm de hauteur.

Dans tous les cas, le grillage, les lames occultantes et les poteaux devront être de couleur identique.

↳ Les murs

La hauteur des murs, chapeau compris est limitée à 1,75m.

La finition du mur doit être couverte par un chaperon de forme arrondie, ou mono pan ou à deux pans en fonction des matériaux employés.

Ils sont réalisés soit :

➤ En moellons :

Il est recommandé que la crête du mur suive la pente de la rue.



➤ En parpaings enduits sur les deux faces. Ils s'apparentent à ceux des constructions. Les nouveaux murs devront être en enduit de couleur ton pierre, calcaire clair, Tuffeau de Touraine, ou s'intégrer à l'environnement immédiat existant.



Il est recommandé que la crête du mur, lorsque la rue est en pente, soit fractionnée en paliers horizontaux proportionnés dans leur ensemble et de faire des joints de dilatation en conséquence.

➤ Les murs bahuts : ils sont surmontés d'une clôture ajourée (à privilégier) ou d'une clôture pleine, l'ensemble ne pouvant pas excéder 2m de hauteur.

Les murs bahuts doivent respecter les dispositions prévues ci-dessus pour les murs à l'exception de la hauteur.

Les nouveaux murs bahuts doivent être compris entre 60 et 80 cm de haut surmontés d'une grille métallique entre 1,20 et 1,40 m maximum, le tout ne devant pas excéder 2m de haut. Une tolérance d'une dizaine de cm pourra être admise dans le cas de clôture sur terrain pentu.

Les nouveaux murs bahuts pourront ne pas respecter la hauteur ci-dessus pour être en adéquation avec les murs bahuts de la rue.

Recommandation : la proportion du mur plein par rapport à la partie ajourée doit respecter les proportions 1/3 – 2/3.

Les clôtures ajourées sont : les grilles métalliques, les lisses en bois stabilisé ne présentant pas une finition brute de sciage, en P.V.C ou en métal et les grillages à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive, les clôtures grillagées avec lames occultantes de même couleur (les lames doivent être en bois stabilisé peint ou en PVC ou en métal. Dans tous les cas, le matériau utilisé doit être pérenne). Les couleurs autorisées sont le blanc cassé (similaire au RAL 9001), le blanc grège (similaire au RAL 1013 ou 1015), le vert anglais (similaire au RAL 6009), le gris anthracite (similaire au RAL 7016). Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

Sont autorisées les clôtures pleines, les lisses en bois stabilisé ne présentant pas une finition brute de sciage, en P.V.C ou en métal. Les couleurs autorisées sont le blanc cassé (similaire au RAL 9001), le blanc grège (similaire au RAL 1013 ou 1015), le vert anglais (similaire au RAL 6009), le gris anthracite (similaire au RAL 7016). Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

Sont interdits les éléments préfabriqués en ciment brut tels que les plaques et poteaux ciment.

↳ Les piliers

Ils sont proportionnés à la clôture et aux portail et portillon. Ils sont faits d'appareils de pierre lisse, non bosselée, naturelle ou reconstituée ou d'éléments maçonnés ou enduits, s'apparentant aux enduits des constructions ou identiques en terme de couleur et de matériau aux portail et portillon. Les piliers en aluminium sont possibles selon les contraintes techniques et une bonne intégration dans l'environnement. Les piliers seront couronnés. Leur section maximale est de 40cm x 40cm, à l'exception des piliers en pierre de taille naturelle.

La hauteur des piliers doit être appréciée en fonction de la hauteur de la clôture et ne peut excéder 2,30m y compris le chapeau, à l'exception des piliers en pierre de taille dont la hauteur est appréciée en fonction de la clôture.

Les piliers, s'ils sont réalisés dans le même matériau que le portail et le portillon, seront également de la même couleur que ces derniers.

↳ Les portails et portillons

Ils sont en bois, en métal ou en PVC.

Leur hauteur doit être proportionnée avec celle de la clôture.

CAS PARTICULIERS :

Cinq types de modalités sont autorisés :

- La poursuite sur une même propriété d'un type ou d'une hauteur de clôture existant sous réserve qu'elle s'intègre dans l'environnement.
- L'adaptation au relief, en particulier la réalisation de murs de soutènement entraînant un dépassement de la hauteur maximale autorisée sous réserve de ses qualités esthétiques et de l'intégration dans le site.
- Le dépassement de la hauteur pour des raisons motivées de sécurité ou d'intégration dans l'environnement immédiat.
- Les clôtures situées dans un carrefour peuvent être imposées basses et ajourées pour des raisons de visibilité.
- **En secteur 1AUa**, les clôtures sont constituées uniquement d'un grillage ou d'une grille en serrurerie, barreaudée d'une hauteur de 1,50m et obligatoirement doublée d'une haie et massifs arbustifs d'une hauteur de 1,60m. Leur couleur est gris anthracite (RAL 7016).

Les piliers sont proportionnés à la clôture, au portail et portillon. Ils sont réalisés dans les mêmes matériaux et de la même couleur que les murs de la construction principale ou en métal comme le portail et le portillon. La hauteur des piliers est d'1,50m.

Les portails et portillons sont dans le même métal et de la même couleur que la grille de la clôture. Leur hauteur est d'1,50m. Les portails sont interdits lorsqu'ils donnent sur le Grand Parc.

11.6.2. Les clôtures en limites séparatives

Les modes de clôtures séparatives sont ceux autorisés sur voie ou emprise publique ou sur voie ouverte au public.

Les occultants de type canisse ou toiles brises-vues sont interdits sauf s'ils sont employés temporairement (pour une durée inférieure à 2 ans). Ils sont interdits **en secteur 1AUa**.

En secteur 1AUa, la hauteur des clôtures est d'1,50m.

Dans le cas d'une construction à destination d'habitation de moins de trois logements, les clôtures sont constituées d'un grillage semi rigide ou rigide de maille verticale et doublées d'une haie composée d'essences variées et locales d'une hauteur d'1,60m.

Dans le cas d'une construction à destination d'habitation de trois logements et plus, les clôtures sont constituées de la même grille (même forme, même matériau, même couleur) que celles sur voie ou emprise publique ou sur voie ouverte au public.

11.6.3. Le cas des clôtures existantes

Est autorisée la restauration des murs et clôtures existants dont les caractéristiques ne correspondent pas aux normes ci-dessus indiquées sous réserve de leur bonne intégration au site.

11.7. CAS PARTICULIER DES PISCINES

La piscine peut être réalisée en annexe ou en extension de la construction par liaison d'une terrasse. La margelle ou terrasse devra être faite dans un matériau homogène avec la construction principale.

Le liner devra être de couleur très clair (beige, gris clair, sable, vert argile, vert d'eau, bleu pastel) ou très sombre (gris marbré, bleu ardoise, noir). Le bleu type « adriatique » est interdit.

La bâche de remisage ou le volet roulant devront être beige, gris clair, sable. Le niveau supérieur des margelles devra être au niveau du terrain naturel avec une tolérance de plus ou moins 10cm.

11.8. CAS PARTICULIER DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La couleur des équipements publics type transformateur, armoire,... est : vert anglais (similaire au RAL 6009), gris anthracite similaire au RAL 7016), enduit ton pierre, calcaire clair Tuffeau de Touraine.

11.9. ENSEIGNE, PRE ENSEIGNE, AFFICHAGE PUBLICITAIRE

Se reporter au règlement de publicité en vigueur de la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire.

1AU-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain, en surface, en souterrain ou intégrées à la construction. Dans le cas de constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, les aires de stationnement pourront être également réalisées sur un autre terrain, dans un rayon de 300m, de manière à assurer le stationnement des véhicules en-dehors des voies publiques.

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

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la règle qui lui est propre.

En cas de travaux sur l'existant, en cas d'extension ou en cas d'annexe, ne créant pas de logement supplémentaire, l'article 12 est sans objet (aucune place de stationnement supplémentaire).

12.1. STATIONNEMENTS DES VEHICULES

Le nombre de place de stationnement ne peut être inférieur aux normes minimales suivantes qui peuvent servir de base à cette appréciation, à savoir **25m² par emplacement accès compris**.

Il est recommandé qu'une place de stationnement des véhicules légers à usage public ait une largeur minimum de :

- en perpendiculaire : 2,5 m (avec tolérance maximum de 4%),
- en épis : 2,5 m (avec tolérance maximum de 4%),
- en longitudinale : 2 m (avec tolérance maximum de 5%).

La réglementation handicapée doit être respectée.

Le nombre minimum de place de stationnement par logements sociaux est de 1 place.

CARACTERISTIQUES DE LA RAMPE D'ACCES A UN STATIONNEMENT SOUTERRAIN

- Elles sont déterminées en fonction de la largeur de la rue et du nombre de places de parking à desservir.
- La largeur de la rampe d'accès est déterminée par le contexte urbain.
- Dans tous les cas, une plate-forme permettant l'attente d'un véhicule dans de bonnes conditions de sécurité doit être réalisée sur le domaine privé avec une pente conforme à la réglementation en vigueur.

12.1.1. Constructions à destination d'habitation

Pour les constructions à destination d'habitation de un ou deux logements maximum : 2 places de stationnement minimum par logement.

Pour les constructions à destination d'habitation d'au moins trois logements :

Une place de stationnement minimum pour les logements de type I et studio,

2 places de stationnement minimum pour les logements de type II et plus.

Il est imposé un nombre d'aires de stationnement visiteurs propre à assurer le stationnement des véhicules visiteurs hors des voies publiques correspondant aux caractéristiques du projet, avec un minimum de 10% supplémentaires du nombre de places de stationnement requis pour les constructions de trois logements et plus pour le stationnement visiteurs. Ces places doivent être réalisées en surface sur la parcelle privative et restées libres d'accès.

Pour les opérations de trois terrains à bâtir et plus, concernant les places visiteurs : 1 place visiteur pour trois lots à bâtir.

Une place de stationnement par logement sera enterrée à partir de 10 logements.

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

En cas de changement d'affectation ou de création de logements supplémentaires lors de la transformation d'un bâtiment existant, le nombre de places de stationnement supplémentaire doit correspondre aux normes ci-dessus édictées.

En cas de changement d'affectation d'un garage n'entraînant pas de changement de destination, le nombre de places de stationnement correspondant à ladite destination doit être respecté. En cas de changement d'affectation d'un garage entraînant un changement de destination, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

12.2. STATIONNEMENTS DES VELOS

Une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,5m². Tout local vélo doit avoir une surface d'au moins 10m². L'installation de points d'accroche sécurisés est recommandée dans ces locaux, ainsi que des emplacements pour les vélos à assistance électrique.

Destination de la construction	Stationnement vélo
Habitation	<p>1 place par logement de type 1,2, studio et chambre étudiant</p> <p>2 places par logement de type 3</p> <p>3 places par logement de type 4 et plus</p> <p>Les espaces de stationnement pour les vélos classiques, hors dégagements pour la circulation dans ces locaux, sont de 1,5m² (2m×0,75m) minimum par emplacement.</p>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la destination et des besoins du projet.
Commerce et hébergement hôtelier, artisanat	<p>3% de la surface de plancher, avec un minimum de 10m².</p> <p>Concernant l'hébergement hôtelier, un ratio une place/un couchage peut être demandé pour développer le tourisme à vélo par exemple.</p>
Autres destinations	1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 10m ² .

1AU-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES LIBRES

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés et paysagers et ne pas nuire à l'environnement.

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.

Les espaces verts et les espaces communs doivent être aménagés de manière à participer à la trame verte et des cheminements doux de la commune, et participer au développement de la ville parc ou ville jardin caractéristique propre à Saint-Cyr-sur-Loire.

13.2. PLANTATIONS

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.

Les plantations existantes remarquables situées dans les espaces boisés non classés (arbre isolé, groupements d'arbres,...) doivent être prises en compte dans la composition urbaine ou architecturale des projets et être au maximum préservées.

Les espaces non construits et non réservés aux stationnements et à la voirie sont obligatoirement paysagers (gazon, plantations).

Si la réalisation d'une construction entraîne l'abattage d'arbres importants (plus de 4m de hauteur), le constructeur est tenu d'en replanter le même nombre.

Les parkings, plantés et paysagers ou de type « ever green », n'entrent pas dans le calcul de la surface des espaces verts. Les abords des rampes d'accès au sous-sol doivent être paysagers.

Chaque terrain à bâtir doit répondre aux règles de l'article.

➤ **Espaces verts et végétalisation des stationnements :**

En secteur 1AUa :

- Pour les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, 50% minimum de la surface du terrain sont aménagés en espaces verts. Les parties de terrain libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige (1 arbre minimum pour 100m² d'espace libre).
- Pour les constructions à destination d'habitation, de trois logements et plus, les stationnements en surface sont paysagers et plantés. Le nombre d'arbres, en fonction du nombre de places, est apprécié selon l'essence choisie et l'effet végétal recherché. Il ne doit pas être inférieur à un arbre pour 200m² de surfaces de stationnement. Les cépées doivent avoir une taille de 150/200 minimum ; les arbres tiges doivent avoir une taille de 16/18 minimum.

Les espaces verts donnant sur l'espace public doivent être de préférence non clos.

- Pour les constructions à destination autre que d'habitation : l'article 13 est sans objet.

En secteur 1AUb :

- 30% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts.
- Pour les constructions à destination autre que d'habitation : l'article 13 est sans objet.

En secteur 1AUc :

- Pour les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, la surface minimale d'espaces verts est de :
 - o 30% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie ≤ 300m²,
 - o 40% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie comprise entre 301m² et 699m²,
 - o 55% de la surface du terrain pour les terrains d'une superficie ≥ 700m².
 - o Quelle que soit la surface du terrain, les parties de terrain libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige (1 arbre minimum pour 100m² d'espace libre).

- Pour les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, la surface minimale d'espaces verts est de :
50% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts communs (haies + pelouse + arbres de haute tige).

Concernant la configuration des espaces verts : 50% au moins de la superficie requise pour les espaces verts communs doivent former un espace d'un seul tenant dont la configuration est la plus appropriée à sa destination (loisir, détente, jeux).

Dans tous les cas, les stationnements en surface sont paysagers et plantés. Le nombre d'arbres, en fonction du nombre de places, est apprécié selon l'essence choisie et l'effet végétal recherché. Il ne doit pas être inférieur à un arbre pour 200m² de surfaces de stationnement. Les cépées doivent avoir une taille de 150/200 minimum ; les arbres tiges doivent avoir une taille de 16/18 minimum.

Les espaces verts donnant sur l'espace public doivent être de préférence non clos.

- Pour les constructions à destination autre que d'habitation : l'article 13 est sans objet.

En secteur 1AUd :

- Pour les constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, la surface minimale d'espaces verts est de : 55% de la surface du terrain.

- Pour les constructions à destination d'habitation de trois logements et plus, la surface minimale d'espaces verts est de :
50% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts communs (haies + pelouse + arbres de haute tige).

Concernant la configuration des espaces verts : 50% au moins de la superficie requise pour les espaces verts communs doivent former un espace d'un seul tenant dont la configuration est la plus appropriée à sa destination (loisir, détente, jeux).

Dans tous les cas, les stationnements en surface sont paysagers et plantés. Le nombre d'arbres, en fonction du nombre de places, est apprécié selon l'essence choisie et l'effet végétal recherché. Il ne doit pas être inférieur à un arbre pour 200m² de surfaces de stationnement. Les cépées doivent avoir une taille de 150/200 minimum ; les arbres tiges doivent avoir une taille de 16/18 minimum.

Les espaces verts donnant sur l'espace public doivent être de préférence non clos.

- Pour les constructions à destination autre que d'habitation : l'article 13 est sans objet.

13.3. ESPACES BOISES 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 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.4. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

Arbre remarquable isolé : l'abattage d'un arbre remarquable est interdit sauf en cas de risque phytosanitaire 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.

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

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

1AU-ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

➤ Le secteur 1AUX

- la Roujolle

Le site de projet se localise à l'extrémité Nord-Ouest de la commune, sur la partie haute du plateau Tours-Nord/Saint-Cyr-sur-Loire, à une altitude moyenne de 94 mètres. La topographie est peu marquée, les surfaces sont relativement planes, avec des pentes très faibles, ce qui constitue un atout pour l'implantation des constructions.

Le périmètre du site est délimité :

- au Nord par la rue de Monrepos ;
- à l'Est par le boulevard Alfred Nobel ;
- au Sud-Est par l'avenue André-Georges Voisin (RD801) ;
- au Sud-Ouest par le boulevard Charles De Gaulle (RD938).

L'aménagement du site de la "Roujolle" bénéficie d'un emplacement stratégique. Sa proximité, d'une part avec les grandes pénétrantes de la commune et de la Métropole (le boulevard Charles de Gaulle, boulevard André-Georges Voisin), et d'autre part avec la zone d'activités Equatop **en font un secteur à forte opportunité de développement économique.**

Il fait l'objet d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC).

- la Croix-de Pierre

Le secteur 1AUX de la Croix-de Pierre se localise à l'extrémité Nord de Saint-Cyr-sur-Loire.

Sa situation de porte d'entrée du cœur métropolitain et sa desserte par les grandes infrastructures (périphérique, boulevard Charles de Gaulle) en font un site stratégique pour le développement économique du cœur métropolitain de même qu'elle appelle une grande qualité dans la composition urbaine et le traitement des abords des grands axes de circulation.

Il est destiné à accueillir de nouvelles entreprises artisanales, commerciales, tertiaires, de services et/ou industrielles dans la continuité du parc d'activités Equatop.

Il comprendra également des espaces verts publics et des circulations douces.

Il fait l'objet d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC).

- Le secteur 1AUXa, Ménardièrre-Lande-Pinauderie

Le secteur 1AUXa, Ménardièrre-Lande-Pinauderie correspond à deux sites positionnés de part et d'autre de la rue de la Fontaine de Mié.

Il s'inscrit dans un vaste espace économique en cours d'aménagement et qui dispose d'une large façade en rive Sud du boulevard André-George Voisin.

Il est destiné à accueillir de nouvelles entreprises artisanales, commerciales, tertiaires, de services et/ou industrielles dans la continuité du parc d'activités Equatop.

Il comprendra également des espaces verts publics et des circulations douces.

Il fait l'objet d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC).

Avertissements liés aux risques : dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.

1AUX-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol non compatibles avec les caractères propres à la zone, c'est-à-dire :

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements de gardiennage.
- Les pavillons témoins.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements de sol sauf nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux (matériaux de démolition,...), de déchets de toute nature, tels que pneus, chiffons, ordures, véhicules désaffectés ou à l'état d'épave. Les stockages extérieurs, même temporaires, non destinés à l'exposition-vente, visibles depuis le domaine public.
- Les terrains aménagés, permanents ou saisonniers, pour l'accueil des campeurs et les aires naturelles de camping, autre que l'aire d'accueil des gens du voyage.
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'habitation et constituées :
 - soit par d'anciens véhicules désaffectés,
 - soit par des roulottes, caravanes, camping-cars, bungalows (sauf installations de chantier), tiny house, mobile-home.
- Les abris précaires ou mobiles.
- La reconstruction après démolition pour les constructions à destination d'habitation.
- Les établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité et la sécurité de la zone, et qui peuvent entraîner des dangers ou des nuisances graves vis-à-vis du voisinage.
- Les extensions des constructions à destination d'habitation, ainsi que les piscines liées à ces constructions.
- Les piscines liées aux constructions à destination d'habitation.

1AUX-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception de celles interdites à l'article 1AUx1 de la présente zone, et sous réserve :

- que des précautions soient prises pour réduire les nuisances particulières ou les risques soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour la protection de l'environnement et du paysage,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- de la réalisation au fur et à mesure des équipements internes à la zone (voirie, réseaux, espaces communs) et du respect d'orientations d'aménagement et de programmation,
- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol suivantes, sous conditions particulières :

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ou à enregistrement, leurs extensions, leurs annexes, qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont compatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité et l'environnement à proximité d'un quartier d'habitation,
- Les constructions à destination d'habitation et leur annexe, destinées au logement de gardiennage,
- La restauration ou la réhabilitation dans la limite du gabarit existant (emprise et volume),
- Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ou l'énergie solaire dont l'usage est lié aux besoins de la construction et s'intégrant à l'environnement existant,

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1AUX-ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage conformément à l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions (dimensions, formes, caractéristiques techniques, sécurité des usagers) répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les emprises des voies doivent tenir compte du caractère des lieux (environnement urbain,...), des exigences techniques ou réglementaires liées aux différents types de transports (transports en commun, bandes ou pistes cyclables,...) et des composantes paysagères et naturelles environnantes. L'emprise d'une voie concerne l'ensemble de la chaussée et ses accessoires (espaces verts, trottoirs, pistes cyclables, stationnement,...).

Les accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque des accès et dessertes sont réservés exclusivement aux véhicules de sécurité, les normes applicables sont fixées par les services de sécurité.

L'article vise les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou ouvertes au public mais aussi l'accès à ces voies.

3.1 ACCES

Les accès doivent être situés sur la voie la moins gênante pour la circulation.

3.2 DESSERTE PAR LA VOIRIE

CES PRESCRIPTIONS S'APPLIQUENT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES A CREER ET A LA REQUALIFICATION/ELARGISSEMENT DES VOIRIES EXISTANTES.

Par voirie, il faut entendre l'ensemble des voies de desserte, qu'elles soient publiques ou privées.

Dans le cas particulier d'un terrain situé au carrefour de plusieurs voies, est dite voie principale celle qui répond à l'un des critères énumérés selon l'ordre d'importance suivant :

- celle qui supporte le trafic le plus important,
- celle qui a l'emprise la plus large,
- et celle que borde le plus grand nombre de constructions.

Les voies effectuées en plusieurs étapes et les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour (placette de retournement, tourne-bride, voie en « T »,...).

Les dimensionnements et les traitements des voiries doivent répondre aux prescriptions suivantes :

- les voies à vocation dominante des déplacements :

Emprise minimale : 14 m

Chaussée minimale : 6 m

- les voies à vocation relationnelle et de proximité :

Emprise minimale : 10 m

Chaussée minimale : 5,5 m

Dans la zone 1AUXa :

Emprise : 6,5m minimum

Chaussée : 4 m minimum

1AUX-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**1. ASSAINISSEMENT**

Il convient de se reporter à l'annexe assainissement.

1.1. REFERENCE

Les caractéristiques des systèmes d'assainissement, eaux usées et eaux pluviales, doivent être conformes aux prescriptions résultantes :

- Du schéma directeur d'assainissement approuvé le 26 avril 1999 de la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire,
- Du zonage d'assainissement et du règlement d'assainissement de Tours Métropole Val de Loire, et de ses révisions,
- Du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, approuvé par délibération municipale le 27 janvier 2014 par la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire.

À la fin du chantier, une attestation de l'entreprise ayant fait l'installation ou du pétitionnaire ou son représentant doit être fournie à la Commune.

1.2. EAUX USEES DOMESTIQUES

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, pour les terrains techniquement non raccordables au réseau existant et se situant dans les zones d'assainissement autonome, l'assainissement autonome peut être autorisé dans le respect des textes en vigueur (le mode d'assainissement autonome individuel autorisé étant fonction de la nature du terrain).

En secteur techniquement non raccordable au réseau d'assainissement public, la construction d'un bâtiment de plus de trois logements horizontal ou vertical est interdite.

1.3. EAUX USEES INDUSTRIELLES

Tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique, sont classés dans les eaux industrielles.

Conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autre que domestiques doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement. De ce fait, les eaux industrielles peuvent être évacuées au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Leurs caractéristiques quantitatives et qualitatives pourront être précisées dans des conventions spéciales de déversement passées entre Tours Métropole Val-de-Loire et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation publique.

1.4. EAUX PLUVIALES : DISPOSITIONS GENERALES

La gestion des eaux pluviales à la parcelle vise à compenser l'imperméabilisation des sols inhérente aux constructions et à l'aménagement de leurs abords. Elle a pour objectif d'atténuer le ruissellement et d'alléger la charge des infrastructures collectives d'assainissement existantes (égouts, collecteurs, déversoirs, ...) de plus en plus saturées lors d'événements pluvieux marquants.

Dans ce cadre, lors de constructions neuves, les pétitionnaires doivent assurer la gestion de leurs eaux pluviales à la parcelle, induisant la mise en œuvre d'une technique de stockage et/ou d'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet, ou bien de les restituer au réseau public avec un débit maximum, défini par la collectivité. Selon la nature des opérations, des prescriptions liées à la qualité des rejets peuvent être imposées.

2. RESEAUX DIVERS

Pour toute opération d'urbanisme et construction nouvelle, les nouveaux réseaux et branchements sont enterrés sous le domaine public ou privé et seront conformes au cahier des charges établi par les différents concessionnaires (ERdF, GRdF, fibre optique,...).

3. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Chaque fois que cela est nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

1AUX-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

1AUX-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article s'applique vis-à-vis des voies publiques ou ouvertes à la circulation du public et ne comprend pas les propriétés publiques non qualifiables de voies de circulation qui sont traitées comme des terrains privés.

Les annexes peuvent être réalisées en continuité du bâti sans faire saillie par rapport à l'alignement existant, sous réserve de l'environnement existant afin de conserver une homogénéité par rapport à l'alignement de la rue.

Les dispositions de l'article doivent, dans le cas d'un terrain placé à l'angle de deux ou plusieurs voies ou emprises existantes ou futures, recevoir application par rapport à toutes les voies ou emprises publiques.

Dans ces définitions, ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances toutes les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias et oriels) inférieures à 1m de large par rapport à la façade.

Sauf cas particuliers, l'implantation des constructions, annexes et extensions doivent se faire en continuité des constructions existantes avoisinantes avec une marge de recul de **6m minimum par rapport à l'alignement** des voies et emprises publiques actuelles.

CAS PARTICULIERS :

Une marge de recul de 2m s'applique le long du domaine public ferroviaire pour toute construction nouvelle.

Dans la zone 1AUXa :

- Le long du boulevard André Georges Voisin, de la rue de la Pinauderie, de la rue des Bordiers, de la rue de la Fontaine de Mié : l'implantation des constructions doit se faire à 6m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.
- Le long des voies internes ou chemin d'accès à la zone : l'implantation des constructions doit se faire à 6m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques actuelles.
- Le long des espaces verts et emprises publiques : l'implantation des constructions doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment prise à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente, ou prise au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou d'un toit plat ou prise au faîtage dans le cas d'un mur pignon avec un minimum de 5m.

EXCEPTIONS :

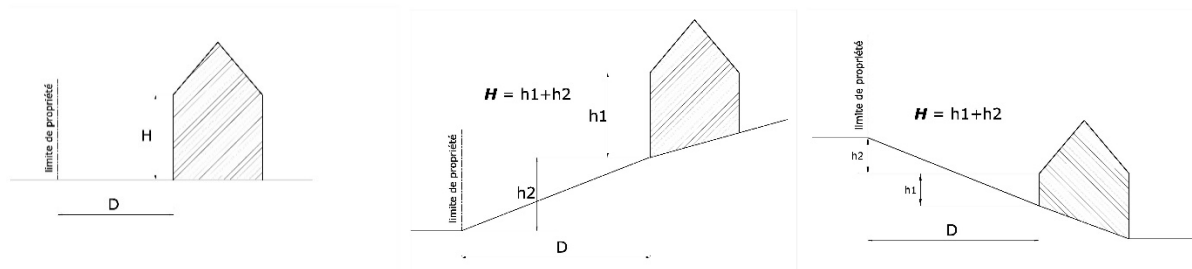
Il est fait exception aux règles édictées par l'article :

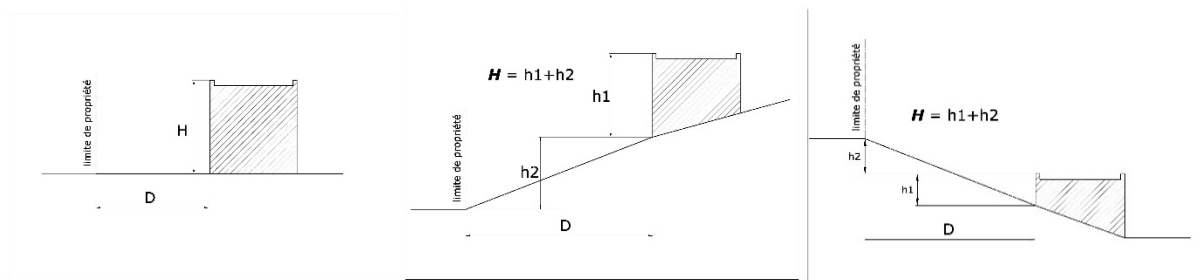
- pour permettre à un projet de s'aligner sur une construction voisine présente sur le terrain ou sur un terrain contigu ;
- pour les équipements publics tels que les postes de distribution électrique, les armoires techniques des concessionnaires et tous les équipements techniques liés au bon fonctionnement des réseaux, l'implantation est libre ;
- en cas de réfection ou de rénovation de constructions ne respectant pas ces règles sous réserve qu'elle n'entraîne pas de diminution de la distance préexistante ;
- dans le cas d'extension de bâtiments existants à destination autre que d'habitation, les implantations existantes peuvent être conservées si elles ne font pas saillie par rapport à l'alignement existant ;
- pour les annexes aux constructions à destination d'habitation, leur implantation par rapport à l'alignement doit être la même que celle de la construction principale ;
- les annexes (de type local vélo, local poubelles) peuvent être implantées sans marge de recul par rapport à l'alignement.

1AUX-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance est mesurée entre la limite séparative et le nu de la façade considérée : sont prises en compte dans le calcul de la distance toutes les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias et oriels). Les caquettes, brise-soleils et auvent ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances.

Les prescriptions ainsi édictées sont également applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies privées existantes et futures.





7.1. En périphérie du secteur :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, des annexes ou des extensions, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur du bâtiment prise à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente, ou prise au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou d'un toit plat ou prise au faîtage dans le cas d'un mur pignon avec un minimum de 5m.

7.2. Interne au secteur :

Les constructions et extensions doivent être implantés de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction par rapport au point le plus proche de la limite séparative, soit égale au moins à la hauteur du bâtiment divisée par deux prise à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente, ou prise au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou d'un toit plat ou prise au faîtage dans le cas d'un mur pignon ou au point le plus haut de l'acrotère avec un minimum de 5m.

7.3. Cas particuliers :

- 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, l'implantation est libre. Cependant, pour les équipements publics présentant des nuisances sonores (au vu de l'intensité, de la répétition et de la durée du bruit), l'implantation en limite séparative n'est pas autorisée.
- Pour les annexes d'habitation de moins de 20m² d'emprise au sol, l'implantation est libre.
- Pour les annexes de type local vélo, local poubelles, l'implantation est libre.

1AUX-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions à destination autre que d'habitation doit être égale à la demi-hauteur de la plus haute des constructions (prise à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente, ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou d'un toit plat ou au faîtage dans le cas d'un mur pignon) avec un minimum de 5m, à l'exception des annexes qui seront implantées à 4m minimum de toute autre construction.

L'implantation de plusieurs bâtiments sur la même parcelle est uniquement autorisée dès lors que les destinations sont liées et/ou de même nature.

Le regroupement d'annexes peut être exigé.

L'implantation doit notamment permettre le passage des véhicules d'entretien et ceux réservés à la lutte contre l'incendie (cf. article 1AUX3).

Concernant la zone 1AUXa, l'article 8 est sans objet.

1AUX-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (annexes et extensions comprises) est de 70% maximum de la surface du terrain.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions à destination d'habitation est limitée à 25% de la surface du terrain.

CAS PARTICULIERS :

Annexes :

Dans la zone 1AUX, l'emprise au sol des annexes des habitations existantes est limitée à 25m².

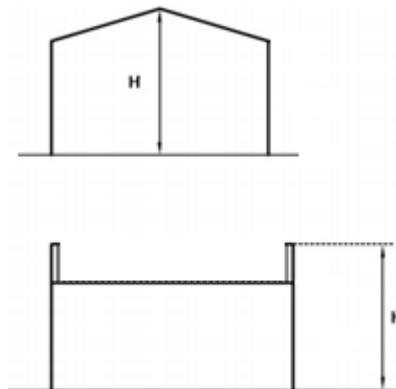
Equipements publics :

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.

1AUX-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est prise au point le plus haut de la construction (au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'un toit plat) et mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel environnant existant sur le terrain.

Les hauteurs dont il est question comprennent les ouvrages ou installations techniques : les locaux ou appareillages techniques, d'ascenseurs, garde-corps, cheminée, sortie de ventilation,...



REGLE GENERALE :

La hauteur maximale est de 12m. Il pourra être tenu compte de la hauteur des constructions avoisinantes avec possibilité de dépassement de la hauteur maximale de 12m dès lors que des constructions existantes situées sur les terrains contigus présentent une hauteur supérieure et que ce dépassement ne nuit à une bonne intégration dans l'environnement existant.

Toutes les constructions doivent être implantées le plus près possible du Terrain Naturel (TN) avec une tolérance maximum de plus ou moins 30cm.

La hauteur maximale peut être diminuée suivant les servitudes applicables sur le terrain (notamment la servitude relative aux lignes aériennes électriques).

La hauteur des extensions est égale au maximum à la hauteur de la construction.

CAS PARTICULIERS :

● **Dans la zone 1AUX, dans le cas d'une construction à destination d'habitation**, la hauteur maximale est R+1 ou R+combles, dans la limite de 8m. Concernant les extensions, la hauteur maximale est celle du bâti existant sur le terrain ou dans l'environnement existant à proximité.

● **Annexes :**

- **Pour les annexes liées à l'habitat :** la hauteur est de 3,60m maximum.

- **Pour les annexes liées à l'activité :**

➤ En limite séparative ou à l'alignement, la hauteur est de 4m maximum.

➤ Dans les autres cas, la hauteur doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale.

● Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

● Concernant les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, leur hauteur maximale au-dessus du sol, pâles comprises, est limitée à 10m. Si elles sont installées sur un bâtiment, leur hauteur maximale au-dessus du sol, pâles comprises, ne peut excéder 2m au-dessus du faîtage du bâtiment.

1AUX-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent être particulièrement étudiées afin de tenir compte du caractère existant ou futur des quartiers. Elles doivent s'intégrer dans le cadre constitué par les constructions voisines et le paysage, en respectant les matériaux, les couleurs et le caractère architectural environnant. Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Les constructions qui ne respecteraient pas ces prescriptions générales doivent faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Le projet architectural devra respecter les cinq principes suivants :

- Le contexte général et l'histoire du lieu,
- L'implantation,
- La volumétrie,
- Le traitement et l'ordonnement de façades,
- Les matériaux.

L'article s'applique aux équipements publics type transformateur, armoire,...

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les dispositifs techniques (par exemple les appareils de climatisation et de chauffage, cages d'ascenseur,...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou doivent être traités de façon homogène avec les façades de la construction principale. Ils doivent être intégrés ou traités pour qu'il n'y ait pas d'impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines (dissimulation totale derrière un acrotère, habillage identique à la construction,...).

Pour les restaurations ou réhabilitations, les matériaux sont harmonisés avec l'existant et/ou l'environnement immédiat.

Concernant les extensions, elles peuvent présenter une architecture différente de celle de la construction principale existante à condition de s'intégrer avec l'existant et l'environnement immédiat. Une attention toute particulière sera portée à l'utilisation des systèmes constructifs ou matériaux contemporains.

Toutes les formes architecturales, les couvertures, les matériaux, les couleurs,... des extensions et annexes doivent être identiques à la construction principale.

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

Pour les restaurations ou réhabilitations, les matériaux sont harmonisés avec l'existant et/ou l'environnement.

Les constructions nouvelles à destination d'habitation (gardiennage) doivent avoir une architecture en cohérence avec la construction principale à destination autre que d'habitation.

11.1 COUVERTURES

11.1.1 Généralités

Le mode de toiture pour les constructions existantes et leur annexe est : toit pentu avec ou sans croupes, le toit mono pan ou le toit plat.

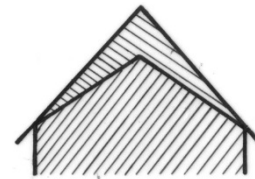
Le mode de toiture pour les nouvelles constructions, annexes et extensions est le toit pentu avec ou sans croupes, le toit mono pan ou le toit plat.

11.1.2 Les angles de toit

↳ **Le toit est plat** lorsqu'il est inférieur ou égal à 10°.

↳ **Lorsque le toit est en pente**, l'angle maximum autorisé est 50°.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux vérandas et verrières.



En l'absence de ligne de faîtage dominante dans l'environnement, un faîtage principal orthogonal à l'alignement est autorisé.

11.1.3 Nature des matériaux de couverture

↳ Est autorisée l'ardoise taillée dans des schistes naturels, de couleur gris-bleuté, dite ardoise naturelle. **La pose en diagonale est interdite ainsi que tout décor dans la couverture.**

L'ardoise artificielle est interdite.

↳ Sont autorisés le bac acier dans les nuances de gris soutenu uniquement pour des éléments de liaison entre deux constructions à destination d'habitation et pour les constructions destinées à l'exercice d'une activité économique, le zinc quartz, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

↳ Pour les constructions à destination d'habitat en toit plat, la préférence peut être donnée à une toiture végétalisée, si la végétalisation est pérenne.

↳ Est autorisée : la petite tuile plate d'aspect vieilli et traditionnel, uniquement pour les restaurations et réhabilitations.

↳ Le mélange traditionnel de matériaux sur un même bâtiment (tuiles et ardoises) est possible dès lors que la construction s'inscrit dans un environnement architectural approprié, uniquement pour les restaurations et réhabilitations.

11.1.4. Les accessoires de couverture et autres installations techniques

Tous les accessoires de couverture doivent être réalisés en adéquation avec l'existant (cheminées, descentes d'eaux pluviales, gouttières, couvertines,...).

Les aspirateurs statiques et les déflecteurs **sont interdits** sauf contraintes techniques justifiées. Ils doivent être de la même couleur que le matériau de couverture et le plus plat possible.

11.1.5. Les ouvertures de toit

↳ Les ouvertures de toit doivent être cohérentes, avec la construction dans son ensemble, dans leur matériau et leur forme. L'environnement existant pourra être pris en compte si nécessaire. Elles sont recommandées sur les façades arrières. Leur nombre peut être limité : les ouvertures de toit doivent être installées de façon ponctuelle, espacées et en nombre raisonnable. Les châssis de toit accolés sont interdits.

↳ **Sont interdits :**

Les outeaux



11.1.6. Panneaux solaires

Les **panneaux solaires** doivent être intégrés à la construction, afin de limiter leurs impacts visuels, et non rapportés comme une contrainte technique.

Ils sont encastrés dans le plan de toiture (les éventuels débords doivent être les plus faibles possibles), de même pente que la toiture de la construction. Ils sont positionnés symétriquement entre le haut du faitage, le chéneau et les rives. Les cadres et filaments seront noirs.

Leurs impacts visuels doivent être limités. Ils sont interdits en façade.

Les panneaux implantés sur toit plat doivent être intégralement cachés par l'acrotère.

11.2. FAÇADES

11.2.1. Généralités

➤ Les architectures proposées doivent présenter une bonne intégration dans l'environnement immédiat. L'appréciation de l'esthétique est fonction de la conception architecturale liée à l'importance et à la nature de la nouvelle construction, et au choix et à la qualité des matériaux.

Les éléments constitutifs d'une bonne intégration architecturale sont :

- La conception architecturale,
- L'importance du volume,
- L'harmonie des pentes de toit,
- L'harmonie entre styles et matériaux,
- Le dimensionnement de l'ossature.

➤ Les façades secondaires, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

➤ Les revêtements de façade doivent être réalisés avec de l'enduit à base de chaux ou tout autre matériau qualitatif ayant des caractéristiques similaires à l'enduit à base de chaux.

- Les percements en façade doivent être en cohérence avec ceux de l'existant.
- Les occultants des ouvertures :
 - Les volets roulants et les stores sont autorisés comme occultation extérieure en fonction de l'environnement et devront être au maximum dissimulés dans le plan de toiture. Les volets roulants devront être totalement intégrés à la construction pour les nouvelles constructions, ou dans le cas d'une restauration ou d'une réhabilitation.
 - Les coffres en saillie sont interdits. Pour les constructions existantes, le coffre doit être intégré dans le tableau. **Les volets roulants doivent être de même nature et de même couleur que les menuiseries.**
 - Les persiennes sont autorisées si elles font partie intégrante du principe architectural retenu. Leur matériau et leur couleur doivent s'intégrer à l'architecture de la construction.
- Sont interdits : les enduits blancs (sauf restauration), les enduits monocouches. La peinture est interdite en revêtement de façade.
- L'usage et la couleur des matériaux doivent être en harmonie avec l'existant (environnement immédiat et constructions déjà existantes sur le terrain).

11.3 ANNEXE

Les annexes doivent :

- respecter une bonne intégration dans l'environnement urbain ou paysager,
- être de forme sobre et épurée et ne présenter aucune stylisation sophistiquée ou particulière,
- ne pas porter atteinte aux qualités d'une architecture existante ayant du caractère, et les respecter.

Une toiture mono pan peut être autorisée, lorsque l'annexe est adossée à un mur de clôture déjà existant et dans le respect de la hauteur de celui-ci, sans pouvoir excéder la hauteur prévue à l'article 1AUx10.

Le regroupement d'annexes peut être demandé, ainsi que la continuité en volume et en matériaux, lorsque ceux-ci présentent des qualités architecturales.

Des matériaux de couverture imitant l'ardoise (sa pose, sa forme et sa couleur) sont autorisés pour les annexes n'excédant pas 20m² d'emprise au sol.

De plus, pour les annexes à partir de 20m² d'emprise au sol, elles doivent être identiques et/ou homogènes, sinon imiter l'architecture existante dans le respect des prescriptions indiquées au présent article pour ce qui a trait à :

- leur volumétrie en particulier au niveau du jeu des toitures,
- leur composition de façade voire leur style,
- leurs matériaux et ses couleurs.

11.4. ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

Au droit de la façade principale de la construction (comprenant l'entrée piétonne principale de la construction), il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant au droit de la façade principale de la construction et le plancher bas fini du rez-de-chaussée de la construction.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

11.5 CLÔTURES

Les clôtures nouvelles doivent être implantées en continuité des clôtures adjacentes existantes. Leur hauteur doit être en cohérence avec l'environnement existant ainsi que leurs caractéristiques.

Les clôtures existantes ou nouvelles doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux, leur couleur et leurs proportions. Le choix du type de clôture doit prendre en compte les clôtures existantes dans l'environnement.

Ainsi, afin que l'espace public soit cohérent, homogène et de qualité au niveau de la rue, voir du quartier si cela crée un ensemble, la clôture doit s'inspirer du paysage de la rue, voir du quartier avec une bonne intégration dans ce contexte. La clôture doit chercher à retrouver les éléments dominants des autres clôtures de la rue, voir du quartier, dans la limite du respect des règles du PLU (forme, hauteur, matériaux).

Dans tous les cas, les poteaux, le grillage et les lames occultantes devront être de couleur identique.

La hauteur de clôture, non compris les murs de soutènement, est comptée à partir du niveau du domaine public (voie ou emprise publique) ou de la voie ouverte au public pour les clôtures donnant sur le domaine public ou sur une voie ouverte au public, et à partir du terrain naturel à clore pour les clôtures en limites séparatives.

Les coffrets, électrique et gaz sont intégrés soit à la construction soit composés avec la clôture.

↳ Les clôtures barreaudées

La grille en serrurerie barreaudée est autorisée, d'une hauteur de 2m de haut maximum et obligatoirement doublée d'une haie et massifs arbustifs d'une hauteur de 2m. Leur couleur est gris anthracite (RAL 7016), vert anglais (similaire au RAL 6009).

Toute autre couleur doit être en harmonie avec l'environnement immédiat.

↳ Les haies et grillage

La hauteur des haies est limitée à 2m.

Les haies sont constituées de végétaux dont une liste indicative est dressée en pièce 3.12 du dossier de PLU.

Le doublement de la haie par le grillage est autorisé, le grillage pouvant se situer derrière la haie, côté intérieur du terrain, avec une hauteur limitée à 2m.

Le grillage doit être plastifié de couleur vert anglais (similaire au RAL 6009) ou gris anthracite (similaire au RAL 7016) avec maille verticale, supporté par des poteaux métalliques de faible section et de couleur vert anglais (similaire au RAL 6009) ou gris anthracite (similaire au RAL 7016), il peut être soutenu par une bordurette en ciment si celle-ci n'excède pas 15cm de hauteur.

Dans tous les cas, le grillage, les lames occultantes et les poteaux devront être de couleur identique.

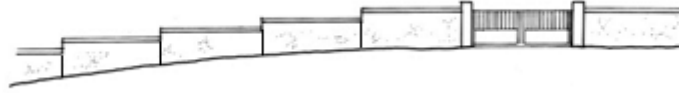
Concernant les clôtures donnant sur la voie ou emprise publique ou sur des voies ouvertes au public, elles sont obligatoirement doublées d'une haie implantée devant ou derrière le grillage mais toujours en continuité avec les clôtures adjacentes.

↳ **Les murs (uniquement autorisés sur voie ou emprise publique ou sur voie ouverte au public) :** leur hauteur totale est limitée à 1,75m. La finition du mur doit être couverte par un chaperon de forme arrondie, ou mono pan ou à deux pans en fonction des matériaux employés.

- En moellons : il est recommandé que la crête du mur suive la pente de la rue.



- En parpaings enduits sur les deux faces : ils s'apparentent à ceux des constructions. Les nouveaux murs devront être en enduit ton pierre, calcaire clair, Tuffeau de Touraine, ou s'intégrer à l'environnement immédiat existant. Il est recommandé que la crête du mur, lorsque la rue est en pente, soit fractionnée en paliers horizontaux proportionnés dans leur ensemble.



- Les murs bahuts sont surmontés d'une clôture ajourée (à privilégier) ou d'une clôture pleine, dont l'ensemble ne peut dépasser 2m de hauteur. Ils doivent respecter les dispositions prévues pour les murs à l'article ci-dessus à l'exception de la hauteur.

Les nouveaux murs bahuts doivent être compris entre 60 et 80 cm de haut surmontés d'une grille métallique entre 1,20 et 1,40 m maximum, le tout ne devant pas excéder 2m de haut. Une tolérance d'une dizaine de cm pourra être admise dans le cas de clôture sur terrain pentu.

Les nouveaux murs bahuts pourront ne pas respecter la hauteur ci-dessus pour être en adéquation avec les murs bahuts de la rue.

Recommandation : la proportion du mur plein par rapport à la partie ajourée doit respecter les proportions 1/3 – 2/3.

Les clôtures ajourées sont : les grilles métalliques, les lisses en bois stabilisé ne présentant pas une finition brute de sciage, en P.V.C ou en métal et les grillages à condition qu'ils soient doublés d'une haie vive, les clôtures grillagées avec lames occultantes de même couleur (les lames doivent être en bois stabilisé peint ou en PVC ou en métal. Dans tous les cas, le matériau utilisé doit être pérenne). Les couleurs autorisées sont le blanc cassé (similaire au RAL 9001), le blanc grège (similaire au RAL 1013 ou 1015), le vert anglais (similaire au RAL 6009), le gris anthracite (similaire au RAL 7016). Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

Sont autorisées les clôtures pleines, les lisses en bois stabilisé ne présentant pas une finition brute de sciage, en P.V.C ou en métal. Les couleurs autorisées sont le blanc cassé (similaire au RAL 9001), le blanc grège (similaire au RAL 1013 ou 1015), le vert anglais (similaire au RAL 6009), le gris anthracite (similaire au RAL 7016). Toute autre couleur doit s'harmoniser avec l'environnement.

Sont interdits les éléments préfabriqués en ciment brut tels que les plaques et poteaux ciment.

Concernant les types d'occultant pour les clôtures en limites séparatives, quand elles ne sont pas doublées d'une haie vive : il peut s'agir de lames occultantes de même couleur que le grillage ou de brises-vues métalliques pleins. Tout autre type d'occultant est interdit.

↳ **Les piliers** sont proportionnés à la clôture et aux portails et portillons. Ils sont faits d'appareils de pierre lisse, non bosselée, naturelle ou reconstituée ou d'éléments maçonnés ou enduits, s'apparentant aux enduits des constructions ou identiques en terme de couleur et de matériau aux portails et portillons. Les piliers en aluminium sont possibles selon les contraintes techniques et une bonne intégration dans l'environnement. Les piliers seront couronnés. Leur section maximale est de 40cm x 40cm, à l'exception des piliers en pierre de taille naturelle.

La hauteur des piliers doit être appréciée en fonction de la hauteur de la clôture et ne peut excéder 2,30m y compris le chapeau, à l'exception des piliers en pierre de taille dont la hauteur est appréciée en fonction de la clôture.

Les piliers, s'ils sont réalisés dans le même matériau que le portail et le portillon, seront également de la même couleur que ces derniers.

↳ **Les portails et portillons** sont en bois, en métal ou en PVC. Leur hauteur doit être proportionnée avec celle de la clôture.

Le cas des clôtures existantes

Est autorisée la restauration des murs et clôtures existants dont les caractéristiques ne correspondent pas aux normes ci-dessus indiquées sous réserve de leur bonne intégration au site.

CAS PARTICULIERS :

Trois types de modalités sont admis :

- La poursuite sur une même propriété d'un type ou d'une hauteur de clôture existant sous réserve qu'elle s'intègre dans l'environnement.
- L'adaptation au relief, en particulier la réalisation de murs de soutènement entraînant un dépassement de la hauteur maximale autorisée sous réserve de ses qualités esthétiques et de l'intégration dans le site.
- Les clôtures situées dans un carrefour peuvent être imposées basses et ajourées pour des raisons de visibilité.

11.6. CAS PARTICULIER DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La couleur des équipements publics type transformateur, armoire,... est : vert anglais (similaire au RAL 6009), gris anthracite similaire au RAL 7016), enduit ton pierre calcaire claire Tuffeau de Touraine.

CONSTRUCTIONS A DESTINATION AUTRE QUE D'HABITATION

11.1 COUVERTURES

11.1.1 Généralités

- Les installations techniques situées en toiture (tels que les locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation,...) doivent être intégrées ou traitées pour qu'il n'y ait pas d'impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines (dissimulation totale derrière un acrotère, habillage identique à la construction,...).
- Le volume général des couvertures doit être fractionné (ne pas avoir un volume cubique).
- Les accessoires de couverture et de façade peuvent être traités d'une couleur différente des façades s'il s'agit d'un camaïeu ou si les couleurs sont harmonieuses.

Ces éléments doivent faire l'objet d'une attention particulière au niveau de la qualité de leur traitement.

- Les **panneaux solaires** doivent être intégrés à la construction, afin de limiter leurs impacts visuels, et non rapportés comme une contrainte technique.

Ils sont encastrés dans le plan de toiture (les éventuels débords doivent être les plus faibles possibles), de même pente que la toiture de la construction. Ils sont positionnés symétriquement entre le haut du faitage, le chéneau et les rives. Les cadres et filaments seront noirs.

Leurs impacts visuels doivent être limités.

Les panneaux implantés sur toit plat doivent être intégralement cachés par l'acrotère.

11.1.2 Nature des matériaux de couverture

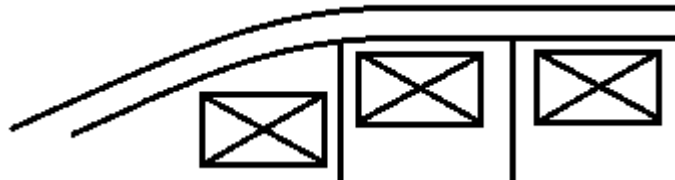
Tous les matériaux qualitatifs et pérennes sont autorisés.

Il est autorisé, en fonction de la destination et de l'architecture du bâtiment, jusqu'à deux matériaux de couverture.

Le choix du ou des matériaux devra être en cohérence avec les constructions existantes environnantes et de même destination.

11.3 FAÇADES

- La façade principale doit être parallèle à la voie ou emprise publique ou dans la continuité des constructions existantes.



- Les architectures autorisées doivent présenter une bonne intégration dans le site. L'appréciation de l'esthétique est fonction de la conception architecturale liée à l'importance et à la nature du projet, au choix et à la qualité des matériaux, et en fonction des constructions existantes environnantes.

Eléments constitutifs d'une bonne intégration architecturale :

- ✓ La conception architecturale,
 - ✓ L'importance du volume,
 - ✓ L'harmonie des pentes de toit,
 - ✓ L'harmonie entre styles et matériaux,
 - ✓ Le dimensionnement de l'ossature.
- L'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et leur qualité doit assurer un vieillissement correct de l'ouvrage.
 - Les façades secondaires, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
 - Aucun matériau destiné à être recouvert (parpaings, carreaux de plâtre,...) ne doit rester à nu, sauf justification architecturale.
 - Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites. Les imitations de matériaux naturels doivent être qualitatives et pérennes.
 - Les couleurs prescrites :
 - traiter les masses ou les surfaces importantes dans des couleurs neutres ou de tonalité légère, dans la palette régionale : couleur sable, gris ocré, pierre de pays,...
 - réserver les tonalités plus soutenues, traduisant notamment les marques commerciales, aux façades principales, à celles donnant sur les voies passantes. Les adaptations doivent être motivées par le parti architectural, la composition et l'intégration dans l'environnement.
 - Les annexes, les édicules, les superstructures servant d'abris ou de supports de publicité peuvent être traités dans des couleurs plus soutenues mais harmonieuses avec la construction principale.
 - Les descentes d'eaux pluviales et les gouttières :
 - Les descentes d'eaux pluviales doivent se situer aux angles de la façade sauf contraintes techniques. Elles peuvent être en zinc quartz, acier, aluminium laqué, cuivre et/ou de couleur en harmonie avec les murs de la construction.
 - Les gouttières doivent être en harmonie avec les descentes d'eaux pluviales tant par leur matériau que par leur couleur.

11.4 LES EXTENSIONS

L'extension doit être identique et/ou homogène, sinon imiter l'architecture existante dans :

- Sa volumétrie, en particulier au niveau du jeu des toitures,

- Sa composition de façade voire son style,
- Ses matériaux et ses couleurs.

Toute extension doit permettre la valorisation de la construction existante par :

- La recomposition du volume ou du dessin de façade,
- La qualité de nouveaux matériaux et de l'exécution.

11.5 ANNEXES

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal et en harmonie avec celui-ci, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

11.6 ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

Au droit de la façade principale de la construction (comprenant l'entrée piétonne principale de la construction), il ne peut pas y avoir une différence de plus ou moins 60 cm entre le niveau du terrain naturel existant au droit de la façade principale de la construction et le plancher bas fini du rez-de-chaussée de la construction.

L'adaptation du terrain peut être réalisée en déblai limité et par paliers.

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel, c'est-à-dire du terrain existant avant tous travaux.

11.7 STOCKAGE

Les stockages extérieurs de matériaux ou produits de fabrication non destinés à l'exposition-vente, ainsi que les déchetteries privées ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et fermés sur leurs côtés par une enceinte minérale ou végétale (voir point **11.8 CLÔTURES**)

11.8 CLÔTURES

Les clôtures (maçonnées, végétales, barreaudées,...), existantes ou nouvelles, doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux, leurs couleurs et leurs proportions.

Le principe souhaité pour l'ensemble du secteur d'activité est le traitement ouvert des espaces autour des architectures. L'espace entre le domaine public et les architectures doit être le plus possible agrémenté par des espaces verts ou des plantations.

Le choix du type de clôture doit prendre en compte les clôtures existantes dans l'environnement. Leur implantation doit respecter celle des clôtures déjà existantes dans l'environnement immédiat.

La hauteur de clôture, non compris les murs de soutènement, est comptée à partir du niveau du domaine public (voie ou emprise publique) ou de la voie ouverte au public pour les clôtures donnant sur le domaine public ou sur une voie ouverte au public, et à partir du terrain naturel à clore pour les clôtures en limites séparatives.

La hauteur maximale des clôtures est de 2m, sauf impératif de sécurité. Les clôtures implantées le long du domaine public doivent s'harmoniser avec les clôtures voisines tant par leur hauteur que par les matériaux utilisés.

Concernant les clôtures donnant sur la voie ou emprise publique, elles sont obligatoirement doublées d'une haie implantée devant ou derrière la clôture mais toujours en continuité avec les clôtures adjacentes.

Le grillage est constitué de panneaux rigides de maille verticale en treillis soudés, de couleur gris anthracite RAL 7016.

Concernant les types d'occultant pour les clôtures en limites séparatives, quand elles ne sont pas doublées d'une haie vive, elles doivent être constituées :

- de brises-vues métalliques pleins,
- ou de lames occultantes insérées dans le grillage et de la même couleur que le grillage.
- Tout autre type d'occultant est interdit.

Lorsqu'une aire de présentation des déchets est prévue et donne sur l'espace public, elle doit être traitée avec le même soin et en harmonie avec la construction. Elle doit être dans le même esprit architectural que les constructions du site.

Les piliers sont proportionnés à la clôture et au portail et portillon de même couleur et de même matériau que la clôture, les portails et portillons.

Les piliers sont réalisés dans le même matériau que le portail et le portillon et de même couleur que ces derniers.

Les **coffrets techniques** doivent être soit intégrés au bâtiment, soit composés avec la clôture en étant intégrés dans des murets techniques prévus à cet effet.

Les portails et portillons sont en bois, en métal ou en PVC. Ils sont de la même hauteur que la clôture.

Le cas des clôtures existantes

Est autorisée la restauration des murs et clôtures existants dont les caractéristiques ne correspondent pas aux normes ci-dessus indiquées sous réserve de leur bonne intégration au site.

Cas particuliers :

Quatre types de modalités sont admis :

- La poursuite sur une même propriété d'un type ou d'une hauteur de clôture existant sous réserve qu'elle s'intègre dans l'environnement.
- L'adaptation au relief, en particulier la réalisation de murs de soutènement entraînant un dépassement de la hauteur maximale autorisée sous réserve de ses qualités esthétiques et de l'intégration dans le site.
- Le dépassement de la hauteur pour des raisons motivées de sécurité ou d'intégration dans l'environnement immédiat.
- Les clôtures situées dans un carrefour peuvent être imposées basses et ajourées pour des raisons de visibilité.

11.9. CAS PARTICULIER DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La couleur des équipements publics type transformateur, armoire,... est : vert anglais (similaire au RAL 6009), gris anthracite similaire au RAL 7016), enduit ton pierre calcaire claire Tuffeau de Touraine.

11.10. ENSEIGNE, PRE ENSEIGNE, AFFICHAGE PUBLICITAIRE

Se reporter au règlement de publicité en vigueur de la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire.

1AUX-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain, en surface, en souterrain ou intégrées à la construction.

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

Le nombre de places de stationnement pour les poids lourds est apprécié au cas par cas, et doit être réalisé en plus des stationnements imposés ci-dessous.

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

En cas de travaux sur l'existant, en cas d'extension ou en cas d'annexe, ne créant pas de logement supplémentaire, l'article 12 est sans objet (aucune place de stationnement supplémentaire).

12.1. STATIONNEMENTS DES VEHICULES

Le nombre de place de stationnement ne peut être inférieur aux normes minimales suivantes qui peuvent servir de base à cette appréciation, à savoir **25m² par emplacement accès compris**.

Il est recommandé qu'une place de stationnement des véhicules légers à usage public ait une largeur minimum de :

- en perpendiculaire : 2,5 m (avec tolérance maximum de 4%),
- en épis : 2,5 m (avec tolérance maximum de 4%),
- en longitudinale : 2 m (avec tolérance maximum de 5%).

La réglementation handicapée doit être respectée.

Le nombre minimum de place de stationnement par logements sociaux est de 1 place.

CARACTERISTIQUES DE LA RAMPE D'ACCES A UN STATIONNEMENT SOUTERRAIN

- Elles sont déterminées en fonction de la largeur de la rue et du nombre de places de parking à desservir.
- La largeur de la rampe d'accès est déterminée par le contexte urbain.
- Dans tous les cas, une plate-forme permettant l'attente d'un véhicule dans de bonnes conditions de sécurité doit être réalisée sur le domaine privé avec une pente conforme à la réglementation en vigueur.

12.1.1. Constructions à destination d'habitation

2 places de stationnement minimum par logement.

En cas de changement d'affectation ou de création de logements supplémentaires lors de la transformation d'un bâtiment existant, le nombre de places de stationnement supplémentaire doit correspondre aux normes ci-dessus édictées.

En cas de changement d'affectation d'un garage n'entraînant pas de changement de destination, le nombre de places de stationnement correspondant à ladite destination doit être respecté. En cas de changement d'affectation d'un garage entraînant un changement de destination, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

12.1.2. Constructions à destination autre que d'habitation

Les aires mutualisées de stationnement liées aux activités tertiaires prises en compte dans un projet d'ensemble préalablement défini sont autorisées si elles répondent à l'ensemble des besoins des activités.

Concernant le stationnement des véhicules légers :

- Pour les destinations de commerce, de bureaux, d'artisanat, ainsi que pour les constructions, ouvrages, installations, travaux liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

1 place minimum pour 50m² de surface plancher (SP), avec un minimum de 2 places.

➤ Hébergement hôtelier :

1 place minimum pour 2 chambres.

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

➤ Restauration :

1 place minimum pour 8m² de SP.

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

Concernant le stationnement des poids lourds :

Le nombre de places de stationnement pour les poids lourds sera apprécié au cas par cas. Elles devront être réalisées en plus des stationnements imposés pour les véhicules légers.

Le stationnement nécessaire à l'exercice de l'activité (exemple : concessionnaire de véhicules) n'est pas compris dans le calcul du stationnement du présent article.

12.2. STATIONNEMENTS DES VELOS

Une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,5m². Tout local vélo doit avoir une surface d'au moins 10m². L'installation de points d'accroche sécurisés est recommandée dans ces locaux, ainsi que des emplacements pour les vélos à assistance électrique.

Destination de la construction	Stationnement vélo
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à créer est estimé en fonction de l'importance de la destination et des besoins du projet.
Commerce et hébergement hôtelier, artisanat	3% de la surface de plancher, avec un minimum de 10m ² . Concernant l'hébergement hôtelier, un ratio une place/un couchage peut être demandé pour développer le tourisme à vélo par exemple.
Autres destinations	1,5% de la surface de plancher, avec un minimum de 10m ² .

1AUX-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. ESPACES LIBRES

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être aménagés et paysagers et ne pas nuire à l'environnement.

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.

Les espaces verts et les espaces communs doivent être aménagés de manière à participer à la trame verte et des cheminements doux de la commune, et participer au développement de la ville parc ou ville jardin caractéristique propre à Saint-Cyr-sur-Loire.

13.2. PLANTATIONS

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.

Les plantations existantes remarquables situées dans les espaces boisés non classés (arbre isolé, groupements d'arbres,...) doivent être prises en compte dans la composition urbaine ou architecturale des projets et être au maximum préservées.

Les espaces non construits et non réservés aux stationnements et à la voirie sont obligatoirement paysagers (gazon, plantations).

Si la réalisation d'une construction entraîne l'abattage d'arbres importants (plus de 4m de hauteur), le constructeur est tenu d'en replanter le même nombre.

Les parkings, plantés et paysagers ou de type « ever green », n'entrent pas dans le calcul de la surface des espaces verts. Les abords des rampes d'accès au sous-sol doivent être paysagers.

Chaque terrain à bâtir doit répondre aux règles de l'article.

➤ **Espaces verts et végétalisation des stationnements :**

	Construction à destination d'habitation	Construction, extension et annexe à destination autre que d'habitation
Surface minimale d'espace vert	Les parties de terrain libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts et plantées d'arbres de haute tige (1 arbre minimum pour 100m ² d'espace libre).	20% minimum de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts.
Végétalisation des stationnements	Dans le cas de plusieurs constructions nouvelles, les prescriptions s'appliquent à chaque futur terrain. Les voiries, lorsque le projet en comporte, doivent être plantées d'arbres d'alignement et paysagées.	
		Dans tous les cas, les stationnements en surface sont paysagers et plantés. Le nombre d'arbres, en fonction du nombre de places, est apprécié selon l'essence choisie et l'effet végétal recherché. Il ne doit pas être inférieur à un arbre pour 200m ² de surfaces de stationnement. Les cépées doivent avoir une taille de 150/200 minimum ; les arbres tiges doivent avoir une taille de 16/18 minimum.
		Les dalles extérieures de parkings enterrés ne servant pas au stationnement en surface doivent être aménagées en dallage ou en pelouse.
	Les espaces verts donnant sur l'espace public doivent être de préférence non clos.	

		Les stationnements situés sur le retrait de la construction par rapport au domaine public doivent être paysagés (jardinières, massifs, haies).
--	--	--

13.3. ESPACES BOISES 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 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.4. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

Arbre remarquable isolé : 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.

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

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

1AUX-ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE (RAPPEL DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone N correspond 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, historique ou écologique.

Elle comprend ainsi les sites participant à la cohérence de la trame naturelle et paysagère de la commune :

Elle est donc constituée des grands espaces naturels qui encadrent la commune sur trois côtés :

- la Loire en tant que cours d'eau/milieux humides réservoirs de biodiversité ;
- les vallons boisés de la Choisille et de la petite Gironde au nord du territoire (Bois de la Rabelais) ;
- les espaces boisés accompagnant plus largement la Choisille, le ruisseau de la Perrée et la petite Gironde ;
- la vallée de la Choisille et de ses affluents ;
- les espaces cultivés sur les pentes de la Choisille et en direction du plateau de Mettray ;
- les vallons boisés de la Choisille (partie ouest du territoire).

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 Ne

Le secteur Ne se localise dans la partie Nord de la commune, à l'Est de l'allée de la ferme de la Rablais. Par sa position, à proximité du fond de la vallée, il constitue un secteur d'équipements publics au sein de la trame verte communale. Il comprend les bâtiments de l'ancienne ferme de la Rablais (habitat, hangar, écuries...), pour partie réhabilités et qui sont destinés à des usages collectifs, d'accueil et de loisirs.

➤ Le secteur Np

Le secteur Np comprend deux sites à grande valeur patrimoniale :

Le site de la Béchellerie

Encadré par la rue des Rimoneaux et la rue de la Gaudinière, le site de la Béchellerie, s'établit dans un vaste écrin de verdure positionné au-dessus de la vallée de la Choisille. La maison de maître inscrite à l'inventaire des monuments historique s'ouvre au Sud sur un parc composé. Les dépendances sont positionnées à l'Est, le long de l'allée de la Béchellerie.

Une grande partie des coteaux de la Loire

Il cumule les protections patrimoniales avec une grande partie des espaces répertoriés au titre des sites classés et inscrits. De même, il constitue le cœur du périmètre de val de Loire, patrimoine mondial de l'Unesco délimité sur la commune.

Il s'établit globalement d'Est en Ouest de la rue du Docteur Tonnellé et la rue du Coq. La rue de la Moisanderie et le parc de la Tour forment la limite Nord du secteur.

Dans l'ensemble du secteur Np, les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont strictement limitées et soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France et de la commission des sites.

➤ **Le secteur Nx**

Il correspond à un espace délimité d'Est en Ouest par la route de Rouziers (D2) et la route de Mettray (D476).

Il est destiné, à partir des bâtiments existants, au développement mesuré d'activités économiques.

Avertissements liés aux risques :

- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques faisant partie des annexes du PLU.

- Il est rappelé l'existence d'une zone Natura 2000 sur une partie de la zone N, avec présence de la zone spéciale de conservation (ZSC) et de la zone de protection spéciale (ZPS).

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.

N-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Règles générales :

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions (ne sont pas comprises les constructions à destination d'habitation), extensions, annexes et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière existante ou au stockage et à l'entretien du matériel agricole,
- les constructions, extensions, annexes et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les changements de destination vers de l'habitation ou de l'hébergement hôtelier (type gîtes rural, chambres d'hôtes,...) des bâtiments spécifiquement désignés dans le dossier de PLU dès lors que ces changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- l'extension des constructions d'habitation existantes et leurs annexes (dans la limite de deux, compris la piscine) ne compromettant pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites,
- la restauration ou la réhabilitation des constructions existantes (annexes et extensions comprises) ne compromettant pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants,
- les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ou l'énergie solaire dont l'usage est lié aux besoins de la construction et s'intégrant à l'environnement existant,
- **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.

Dans le secteur Np, sont uniquement autorisées :

- la restauration ou la réhabilitation des constructions existantes et de leurs annexes,
- une seule extension aux constructions existantes à la date du présent règlement, à la condition de respecter une lecture architecturale compatible avec le bâti existant,
- une seule annexe, avec également possibilité de piscine, à la condition de respecter une lecture architecturale compatible avec le bâti existant,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le secteur Nx, sont uniquement autorisées en concordance avec l'OAP :

- la restauration ou la réhabilitation et l'extension et le changement des destinations du bâtiment existant pour une activité économique sous réserve de respecter l'emprise déterminée dans l'OAP,
- la démolition des annexes existantes,
- les constructions, extensions, annexes et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants,
- les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent dont l'usage est lié aux besoins de la construction et qui s'intègre à l'environnement existant (éoliennes individuelles).

Dans le secteur Ne : sont également autorisées, en plus des règles générales :

- les changements de destination des constructions et installations liées au fonctionnement du pôle d'accueil et de loisir de la Rablais (qui est un équipement collectif).
- les constructions nouvelles liées au fonctionnement du pôle d'accueil et de loisir de la Rablais (qui est un équipement collectif).

N-ARTICLE 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage conformément à l'article 682 du code civil.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions (dimensions, formes, caractéristiques techniques, sécurité des usagers,...) répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les emprises des voies doivent tenir compte du caractère des lieux (environnement urbain,...), des exigences techniques ou réglementaires liées aux différents types de transports (transports en commun, bandes ou pistes cyclables,...) et des composantes paysagères et naturelles environnantes. L'emprise d'une voie concerne l'ensemble de la chaussée et ses accessoires (espaces verts, trottoirs, pistes cyclables, stationnement,...).

Les accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

Le projet peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque des accès et dessertes sont réservés exclusivement aux véhicules de sécurité, les normes applicables sont fixées par les services de sécurité.

L'article vise les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées mais aussi l'accès à ces voies.

ACCES

Les accès doivent être situés sur la voie la moins gênante pour la circulation.

DESSERTE PAR LA VOIRIE

CES PRESCRIPTIONS S'APPLIQUENT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES A CREER ET A LA REQUALIFICATION/ELARGISSEMENT DES VOIRIES EXISTANTES.

Par voirie, il faut entendre l'ensemble des voies de desserte publiques ou privées.

Dans le cas particulier d'un terrain situé au carrefour de voies identiques, est dite voie principale celle qui répond à l'un ou l'autre des critères classés dans l'ordre suivant :

- celle qui supporte le trafic le plus important,
- celle qui a l'emprise la plus large,
- et celle que borde le plus grand nombre de constructions.

Les dimensionnements et les traitements des voiries doivent être adaptés aux destinations attendues.

Les voies effectuées en plusieurs étapes et les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour (placette de retournement, tourne-bride, voie en « T »,...).

N-ARTICLE 4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1. ASSAINISSEMENT

Il convient de se reporter à l'annexe assainissement.

1.1. REFERENCE

Les caractéristiques des systèmes d'assainissement, eaux usées et eaux pluviales, doivent être conformes aux prescriptions résultantes :

- Du schéma directeur d'assainissement approuvé le 26 avril 1999 de la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire,
- Du zonage d'assainissement et du règlement d'assainissement de Tours Métropole Val de Loire, et de ses révisions,
- Du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, approuvé par délibération municipale le 27 janvier 2014 par la Ville de Saint-Cyr-sur-Loire.

À la fin du chantier, une attestation de l'entreprise ayant fait l'installation ou du pétitionnaire ou son représentant doit être fournie à la Commune.

1.2. EAUX USEES DOMESTIQUES

Le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction nouvelle. Toutefois, pour les terrains techniquement non raccordables au réseau existant et se situant dans les zones d'assainissement autonome, l'assainissement autonome peut être autorisé dans le respect des textes en vigueur (le mode d'assainissement autonome individuel autorisé étant fonction de la nature du terrain).

En secteur techniquement non raccordable au réseau d'assainissement public, la construction d'un bâtiment de plus de trois logements horizontal ou vertical est interdite.

1.3. EAUX USEES INDUSTRIELLES

Tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique, sont classés dans les eaux industrielles.

Conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autre que domestiques doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente en matière de collecte à l'endroit du déversement. De ce fait, les eaux industrielles peuvent être évacuées au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles.

Leurs caractéristiques quantitatives et qualitatives pourront être précisées dans des conventions spéciales de déversement passées entre Tours Métropole Val-de-Loire et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation publique.

1.4. EAUX PLUVIALES : DISPOSITIONS GENERALES

La gestion des eaux pluviales à la parcelle vise à compenser l'imperméabilisation des sols inhérente aux constructions et à l'aménagement de leurs abords. Elle a pour objectif d'atténuer le ruissellement et d'alléger la charge des infrastructures collectives d'assainissement existantes (égouts, collecteurs, déversoirs, ...) de plus en plus saturées lors d'événements pluvieux marquants.

Dans ce cadre, lors de constructions neuves, les pétitionnaires doivent assurer la gestion de leurs eaux pluviales à la parcelle, induisant la mise en œuvre d'une technique de stockage et/ou d'infiltration de celles-ci, si la nature du sol le permet, ou bien de les restituer au réseau public avec un débit maximum, défini par la collectivité. Selon la nature des opérations, des prescriptions liées à la qualité des rejets peuvent être imposées.

2. RESEAUX DIVERS

Pour toute opération d'urbanisme et construction nouvelle, les nouveaux réseaux et branchements sont enterrés sous le domaine public ou privé et seront conformes au cahier des charges établi par les différents concessionnaires (ERdF, GRdF, fibre optique,...).

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

3. EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Chaque fois que cela est nécessaire, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique doit être mise en place.

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

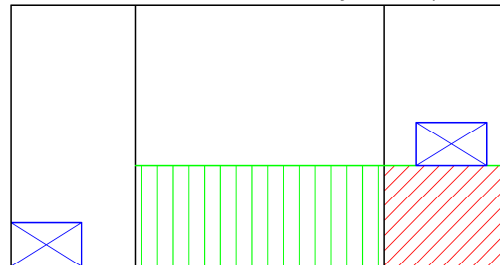
Cet article s'applique vis-à-vis des voies publiques ou ouvertes à la circulation du public et ne comprend pas les propriétés publiques non qualifiables de voies de circulation qui sont traitées comme des terrains privés.

Les annexes peuvent être réalisées en continuité du bâti sans faire saillie par rapport à l'alignement existant, sous réserve de l'environnement existant afin de conserver une homogénéité par rapport à l'alignement de la rue.

Les dispositions de l'article doivent, dans le cas d'un terrain placé à l'angle de deux ou plusieurs voies ou emprises existantes ou futures, recevoir application par rapport à toutes les voies ou emprises publiques.

Dans ces définitions ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances, toutes les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias et oriels) inférieures à 1m de large par rapport à la façade.

➤ L'implantation des constructions nouvelles, les extensions et annexes doit être à 3m minimum de l'alignement, avec une possibilité d'implantation à l'alignement. Toutefois, une possibilité de dérogation à cette règle est possible pour respecter l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue (cf schéma ci-dessous) (implantation en cohérence avec les constructions adjacentes).



RUE



Constructions existantes



Limite d'implantation du mur de la façade par rapport aux voies et emprises publiques



Implantation possible



Implantation impossible

Les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ont une implantation libre.

Les extensions du bâti existant doivent être implantées en continuité des constructions existantes sans faire saillie par rapport à l'alignement existant. L'alignement des constructions existantes pourra être conservé.

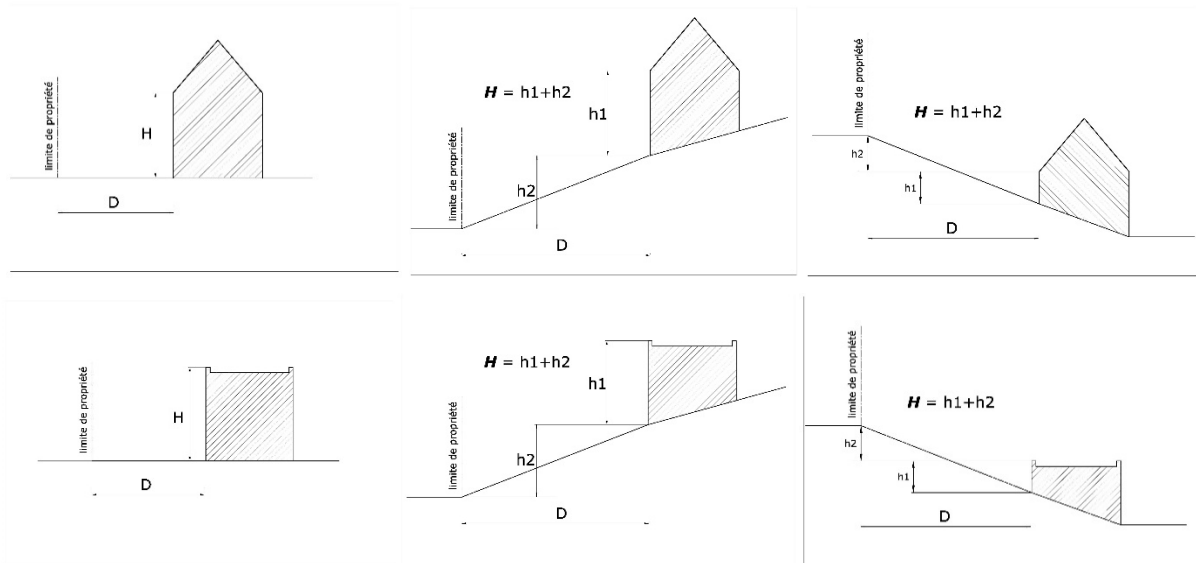
Une marge de recul de 2m s'applique le long du domaine public ferroviaire pour toute construction nouvelle.

Dans la zone Nx, l'extension doit être implantée en continuité des constructions existantes et avec la même épaisseur.

N-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans ces définitions ne sont pas prises en compte dans le calcul des distances, toutes les saillies ponctuelles des constructions (balcons, lucarnes, loggias et oriels) inférieures à 1m de large par rapport à la façade.

Les prescriptions ainsi édictées sont également applicables à l'implantation des constructions par rapport aux voies privées existantes et futures.



CONCERNANT LA ZONE N STRICTE :

REGLE GENERALE :

Toutes les constructions doivent être implantées en retrait de chaque limite séparative. La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment pris à l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente, ou prise au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse ou d'un toit plat ou prise au faitage dans le cas d'un mur pignon, avec un minimum de 3m.

Dans tous les cas, la hauteur est calculée au nu de la façade par rapport au point le plus bas du sol environnant existant sur le terrain.

CAS PARTICULIER :

- L'implantation des extensions et annexes doit être à 3m minimum des limites séparatives. Toutefois, une dérogation à cette règle est possible pour respecter l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue, l'implantation doit être en cohérence avec les constructions adjacentes.
- Les équipements publics ne présentant pas de nuisances sonores, peuvent être implantés en limite séparative.
- Pour les équipements publics présentant des nuisances sonores (au vu de l'intensité, de la répétition et de la durée du bruit), l'implantation en limite séparative n'est pas autorisée et doit respecter la règle générale un retrait par rapport aux limites séparatives. Ainsi, la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, par rapport au point le plus proche de la limite séparative, doit être supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.
- Pour les piscines et bassins enterrés (margelles comprises), l'implantation doit se faire à 3m minimum de la limite séparative. Dans le cas d'une voie privée non ouverte au public, l'implantation doit se faire à 3m minimum de cette voie.

CONCERNANT LE SECTEUR NP :

L'implantation des constructions nouvelles, les extensions et annexes doit être à 3m minimum des limites séparatives. Toutefois, une dérogation à cette règle est possible pour respecter l'ordonnancement du bâti existant à l'échelle de la rue ou d'une partie de la rue (implantation en cohérence avec les constructions adjacentes).

CONCERNANT LE SECTEUR NE :

Les constructions, extensions et annexes peuvent être implantées en limite séparative.

CONCERNANT LE SECTEUR NX :

Les constructions, extensions et annexes doivent être implantées à 10m minimum des limites séparatives.

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

Le regroupement des constructions est exigé, ainsi que la continuité en volume et en matériaux, lorsque ceux-ci présentent des qualités architecturales. Les constructions, extensions et annexes peuvent être implantées à une distance de 15m maximum par rapport au site d'exploitation.

L'implantation doit notamment permettre le passage des véhicules d'entretien et ceux réservés à la lutte contre l'incendie (cf. article N3).

N-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**En zone N stricte :**

- L'ensemble des constructions, extensions et annexes ne doit pas être supérieur à l'emprise au sol (ES) existante + 25% de l'ES existante,
- La construction d'annexes est autorisée dans la limite de 40 m² d'emprise au sol, y compris la piscine.

En secteur Np :

- L'extension des constructions existantes ne peut dépasser 40m²,
- L'ensemble des annexes ne peut dépasser 40m²,
- La restauration ou la réhabilitation des constructions existantes ne peuvent excéder l'emprise au sol existante.

En secteur Nx :

- L'extension de la construction existante est limitée à 203m².

En secteur Ne :

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, extensions et annexes ne doit pas être supérieure à l'emprise au sol (ES) existante + 25% de l'ES existante.

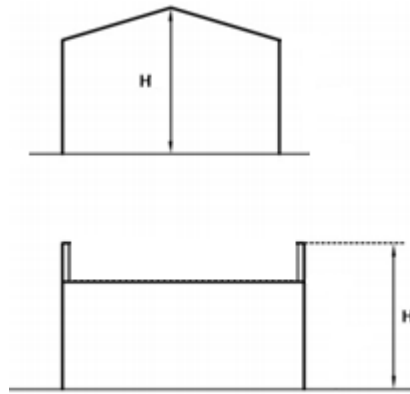
Équipements publics :

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.

N-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est prise au point le plus haut de la construction (au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'un toit plat) et mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel environnant existant sur le terrain.

Dans le cas d'un attique, la hauteur maximale est prise au point le plus haut de la construction (au faîtage dans le cas de l'attique couvert d'un toit en pente ou au point le plus haut de l'acrotère dans le cas d'un toit plat) et mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel environnant existant sur le terrain.

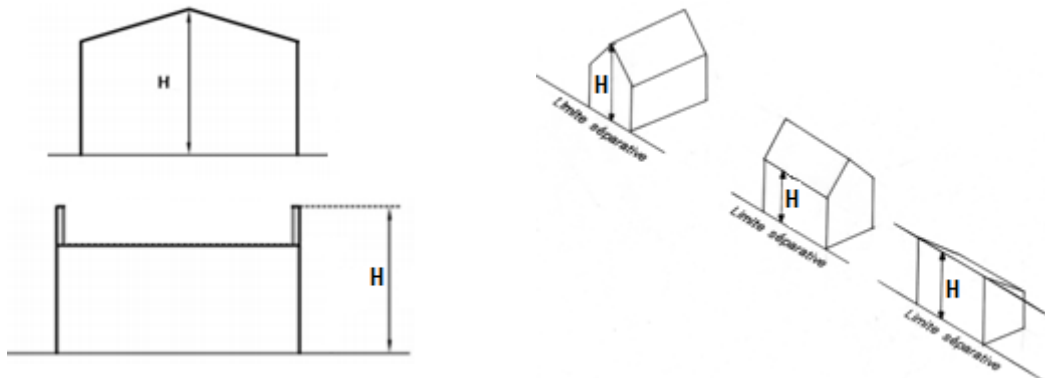


➤ **Dans la zone N stricte :**

Les extensions des constructions à destination d'habitation doivent avoir une hauteur limitée à celle des bâtiments principaux existants.

Pour les constructions à destination autre que d'habitation, la hauteur maximale est de 9m.

En limite séparative, la hauteur est de 3,60m maximum.



Pour les annexes des constructions à destination d'habitation : la hauteur est de 3,60m maximum.

Pour les annexes des constructions à destination autre que d'habitation :

- En limite séparative ou à l'alignement, la hauteur est de 3,60m maximum.
- Dans les autres cas, la hauteur est de 5m maximum.

➤ **Dans le secteur Ne :** la hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- celle des constructions existantes sur le terrain si le terrain est déjà construit,
- ou celle des constructions adjacentes au terrain si le terrain n'est pas construit,
- ou les plus proches du terrain non construit si les constructions nouvelles ne sont pas situées immédiatement entre deux terrains comportant déjà des constructions.

➤ **Dans le secteur Np :** la hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- celle des constructions existantes sur le terrain si le terrain est déjà construit,
- ou celle des constructions adjacentes au terrain si le terrain n'est pas construit,
- ou les plus proches du terrain non construit si les constructions nouvelles ne sont pas situées immédiatement entre deux terrains comportant déjà des constructions.

➤ **Dans le secteur Nx** : la hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- si le terrain est déjà construit, celle des constructions existantes à plus ou moins 1m du faîtage hors tout.
- si le terrain n'est pas construit, celle des constructions adjacentes.
- si les constructions nouvelles ne sont pas situées immédiatement entre deux terrains comportant déjà des constructions, celle des constructions les plus proches du terrain non construit.

EXCEPTIONS :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages, équipements dit "techniques" (transformateurs, pylônes, coffrets...), les ouvrages publics d'infrastructure, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Concernant les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent, leur hauteur maximale au-dessus du sol, pâles comprises, est limitée à 10m. Si elles sont installées sur un bâtiment, leur hauteur maximale au-dessus du sol, pâles comprises, ne peut excéder 4m au-dessus du faîtage du bâtiment.

N-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent être particulièrement étudiées afin de tenir compte du caractère existant. Elles doivent s'intégrer dans le cadre constitué par les constructions voisines et sur le terrain, ainsi que par le paysage. Les constructions doivent ainsi respecter les matériaux, les couleurs et le caractère architectural environnant.

Le projet architectural devra respecter les cinq principes suivants :

- Le contexte général et l'histoire du lieu,
- L'implantation,
- La volumétrie,
- Le traitement et l'ordonnancement de façades,
- Les matériaux.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Les constructions qui ne respecteraient pas ces prescriptions générales doivent faire l'objet d'une justification architecturale, notamment en ce qui concerne l'harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

Les éléments constitutifs d'une bonne intégration architecturale sont :

- La conception architecturale,
- L'importance du volume,
- L'harmonie des pentes de toit,
- L'harmonie entre styles et matériaux,
- Le dimensionnement de l'ossature.

L'article s'applique aux équipements publics type transformateur, armoire,...

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les dispositifs techniques (par exemple les appareils de climatisation et de chauffage, cages d'ascenseur,...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou doivent être traités de façon homogène avec les façades de la construction principale.

Périmètre classé au patrimoine mondial de l'Unesco

Les travaux et les constructions réalisés à l'intérieur de ce périmètre devront respecter l'intégrité et la qualité du patrimoine architectural et paysager ligérien. Le cas échéant, les projets devront faire l'objet d'études détaillées pour assurer leur intégration dans l'environnement et éviter de porter atteinte à la Valeur Universelle Exceptionnelle (VUE) du site UNESCO.

Éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Les interventions sur le bâtiment identifié au titre de l'article L151-19 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, ravalement de façade,...

Les travaux sur le bâti ancien remarquable reprendront les dispositions architecturales d'origine.

Les **panneaux solaires** doivent être intégrés à la construction, afin de limiter leurs impacts visuels, et non rapportés comme une contrainte technique.

Ils sont encastrés dans le plan de toiture (les éventuels débords doivent être les plus faibles possibles), de même pente que la toiture de la construction. Ils sont positionnés symétriquement entre le haut du faîtage, le chéneau et les rives. Les cadres et filaments seront noirs.

Leurs impacts visuels doivent être limités. Ils sont interdits en façade principale et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les panneaux implantés sur toit plat doivent être intégralement cachés par l'acrotère.

Concernant les matériaux, sont interdits :

- tous matériaux non qualitatifs (tôle ondulée,...),
- aucun matériau destiné à être recouvert (parpaings, carreaux de plâtre,...) ne doit rester à nu, justification architecturale.
- les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.
- l'ardoise artificielle.

Les matériaux autorisés doivent être des matériaux traditionnels tourangeaux. Dans le cas contraire, ils doivent correspondre aux matériaux de la construction principale existante.

Les ouvertures de toit

↳ Les ouvertures de toit doivent être cohérentes, avec la construction dans son ensemble, dans leur matériau et leur forme. L'environnement existant pourra être pris en compte si nécessaire. Leur nombre peut être limité : les ouvertures de toit doivent être installées de façon ponctuelle, espacée et en nombre raisonnable. Les châssis de toit accolés sont interdits.

↳ Sont autorisés :

➤ Les châssis de toit : ils sont de type « à encastrer » dans le plan de toiture avec la saillie la plus réduite possible réduite possible en fonction des techniques mises en œuvre, implantées dans la partie inférieure des combles et axés soit sur les ouvertures de l'étage inférieur soit sur les trumeaux. Ils seront mis en œuvre alignés sur un seul rang.

Dans le cas où une construction existante comporte des châssis de toit non encastrés, ce type d'ouverture peut être maintenu s'il est situé dans le même plan de toiture.

La menuiserie et la face extérieure des stores seront de même couleur que la couverture de la construction, et/ou en harmonie avec celle-ci.

Les volets roulants et les stores sont autorisés comme occultation extérieure en fonction de l'environnement et devront être au maximum dissimulés dans le plan de toiture.

L'usage de verrière en toiture est utilisé au lieu et place des châssis de toit accolés.

➤ Les conduits de lumière : leur implantation est régie par les mêmes règles que les châssis de toit.

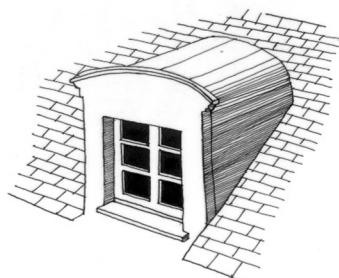


➤ Les chatières pour les aérations de combles.

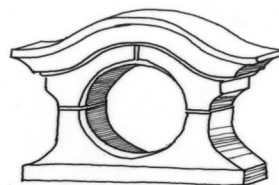
➤ Les lucarnes à fronton, à croupe, cintrées, les lucarnes dites « œil de bœuf ».



Lucarne à croupe



Lucarne cintrée



Lucarne œil de bœuf



Lucarne à fronton

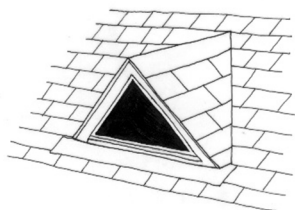


Lucarne à deux pans



Lucarne meunière ou gerbière

↪ Sont interdits les outeaux.



EXTENSIONS

Lorsqu'une architecture existante a du caractère, toute extension ne doit pas porter atteinte à ses qualités mais les respecter.

L'extension doit être identique et/ou homogène sinon imiter l'architecture existante dans :

- sa volumétrie en particulier au niveau du jeu des toitures,
- sa composition de façade voire son style,
- ses matériaux et ses couleurs.

Lorsqu'une construction existante présente peu de qualités, toute extension doit être l'occasion de lui conférer du caractère par :

- la recomposition du volume ou du dessin de façade,
- la qualité de nouveaux matériaux et de l'exécution.

En zone Nx, l'extension doit se faire dans l'épaisseur et dans le prolongement de la construction principale, en respectant l'implantation indiquée sur le schéma de l'OAP.

ANNEXES

La multiplication d'annexes sur un terrain n'est pas souhaitable. Leur regroupement peut être exigé ainsi que la continuité en volume et en matériaux lorsque ceux-ci présentent des qualités architecturales.

Les annexes doivent :

- respecter la bonne intégration dans l'environnement urbain ou paysager, en respectant les matériaux, les couleurs et le caractère architectural environnant,
- être de forme sobre et épurée et ne présenter aucune stylisation sophistiquée ou particulière,
- être identiques et/ou homogènes sinon imiter l'architecture existante dans le respect des prescriptions indiquées au présent article.
- n'apporter aucune nuisance de quelque nature que ce soit vis-à-vis du voisinage ainsi que du domaine public,
- ne pas porter atteinte aux qualités d'une architecture existante ayant du caractère, et les respecter.

Les clôtures doivent s'intégrer convenablement dans l'environnement par leurs matériaux, leurs couleurs et leurs proportions. Le choix du type de clôture doit prendre en compte les clôtures existantes dans l'environnement.

La hauteur de la clôture, non compris les murs de soutènement, est comptée à partir du niveau du domaine public (voie ou emprise publique) ou de la voie ouverte au public pour les clôtures donnant sur le domaine public ou sur une voie ouverte au public, et à partir du terrain naturel à clore pour les clôtures en limites séparatives.

La finition du mur doit être couverte par un chaperon de forme arrondie, ou mono pan ou à deux pans en fonction des matériaux employés.

Les coffrets, électriques et gaz, sont soit intégrés au bâtiment, soit composés avec la clôture.

Les éléments préfabriqués en ciment brut tels que les plaques et poteaux ciment sont interdits.

CAS PARTICULIERS :

Quatre types de modalités sont admis :

- La poursuite sur une même propriété d'un type ou d'une hauteur de clôture existant sous réserve qu'elle s'intègre dans l'environnement.

- Dans la zone inondable les clôtures doivent respecter les dispositions du PPRI en vigueur,
- Les clôtures situées dans un carrefour peuvent être imposées basses et ajourées pour des raisons de visibilité.
- Concernant les types d'occultant, quand elles ne sont pas doublées d'une haie vive, les clôtures doivent être constituées de lames occultantes de même couleur que le grillage. Tout autre type d'occultant est interdit.

Dans le secteur Np, outre ce qui est dit précédemment, tout matériau d'imitation est interdit. La pose du bardage est obligatoirement verticale.

CAS PARTICULIERS CONCERNANT LES BATIMENTS FONCTIONNELS NECESSAIRES A L'ACTIVITE AGRICOLE :

Outre les règles générales de l'article, ces bâtiments doivent respecter les règles suivantes :

- **Couvertures :**

Pour les couvertures de superficie modeste, il est préconisé :

- de donner du relief par l'emploi de toitures multiplans, en totalité ou en partie, sur la construction,
- d'animer l'architecture de manière significative par des décrochements ou par des volumes saillants secondaires.

Ces éléments doivent faire l'objet d'une attention particulière au niveau de la qualité de leur traitement.

Nature des matériaux de couverture :

- le bac acier, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement,
- les bardeaux de bois,
- l'ardoise taillée dans des schistes naturels, de couleur gris-bleuté, dite ardoise naturelle. **La pose en diagonale est interdite ainsi que tout décor dans la couverture.**
- Les matériaux de même aspect que l'ardoise, dont la longévité et la qualité comparables à celles de l'ardoise sont attestées par des normes techniques.

Les matériaux de couvertures doivent être neutres, ni trop brillants, ni trop mats, ni trop colorés.

Sont interdits tous les autres matériaux de couverture.

- **Descentes d'eaux pluviales et les gouttières :**

- les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de façon à ce qu'elles participent esthétiquement à l'architecture de la construction. Elles peuvent être en zinc, en cuivre, en acier, ou en aluminium laqué de couleur harmonieuse avec les murs de la construction.
- les gouttières doivent être en harmonie avec les descentes d'eaux pluviales tant par leur matériau que par leur couleur.
- Les étanchéités doivent être non visibles depuis l'espace public et de couleur non réfléchissante.

- **Couvertines :** elles sont métalliques et leur couleur est identique à celle de la construction. Seule une couvertine suffisamment haute supérieure à 15cm peut être acceptée d'une autre couleur.

- **Panneaux solaires :** ils doivent être intégrés à la construction, afin de limiter leurs impacts visuels, et non rapportés comme une contrainte technique.

Ils sont encastrés dans le plan de toiture (les éventuels débords doivent être les plus faibles possibles), de même pente que la toiture de la construction. Ils sont positionnés symétriquement entre le haut du faitage, le chéneau et les rives. Les cadres et filaments seront noirs.

Leurs impacts visuels doivent être limités. Ils sont interdits en façade principale et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les panneaux implantés sur toit plat doivent être intégralement cachés par l'acrotère.

- **Façades :**

L'architecture du bâtiment doit être compatible avec les matériaux utilisés et leur qualité doit assurer un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les façades secondaires, aveugles ou non, doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites. Tous les matériaux apparents autres que naturels et que ne sont pas enduits, doivent faire l'objet, quant à leur utilisation, d'une justification architecturale et d'un traitement particulier pour être laissés en l'état (exemple : béton).

Concernant les couleurs, il est recommandé de traiter les masses ou les surfaces importantes des couleurs neutres ou de tonalité légère. Les adaptations doivent être motivées par le parti architectural, la composition et l'intégration dans l'environnement.

Les architectures proposées doivent présenter une bonne intégration dans l'environnement immédiat. L'appréciation de l'esthétique est fonction de la conception architecturale liée à l'importance et à la nature de la nouvelle construction, et au choix et à la qualité des matériaux.

Les éléments constitutifs d'une bonne intégration architecturale sont :

- La conception architecturale,
- L'importance du volume,
- L'harmonie des pentes de toit,
- L'harmonie entre styles et matériaux,
- Le dimensionnement de l'ossature.

N-ARTICLE 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain, en surface, en souterrain ou intégrées à la construction. Dans le cas de constructions à destination d'habitation de moins de trois logements, les aires de stationnement pourront être également réalisées sur un autre terrain, dans un rayon de 300m, de manière à assurer le stationnement des véhicules en-dehors des voies publiques.

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

Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

En cas de travaux sur l'existant, en cas d'extension ou en cas d'annexe, ne créant pas de logement supplémentaire, l'article 12 est sans objet (aucune place de stationnement supplémentaire).

12.1. STATIONNEMENTS DES VEHICULES

Le nombre de place de stationnement ne peut être inférieur aux normes minimales suivantes qui peuvent servir de base à cette appréciation, à savoir **25m² par emplacement accès compris**.

Il est recommandé qu'une place de stationnement des véhicules légers à usage public ait une largeur minimum de :

- en perpendiculaire : 2,5 m (avec tolérance maximum de 4%),
- en épis : 2,5 m (avec tolérance maximum de 4%),
- en longitudinale : 2 m (avec tolérance maximum de 5%).

La réglementation handicapée doit être respectée.

12.1.1. Constructions à destination d'habitation

Pour les constructions à destination d'habitation de un ou deux logements maximum : 2 places de stationnement minimum.

En cas de changement de destination ou de création de logements supplémentaires lors de la transformation d'un bâtiment existant, le nombre de places de stationnement supplémentaire doit correspondre aux normes ci-dessus édictées.

En cas de transformation d'une habitation existante, le parking ou garage existant doit être maintenu ou remplacé.

En cas de changement d'affectation d'un garage n'entraînant pas de changement de destination, le nombre de places de stationnement correspondant à ladite destination doit être respecté. En cas de changement d'affectation d'un garage entraînant un changement de destination, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles est déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

12.1.2. Constructions à destination autre que d'habitation

➤ Hébergement hôtelier :

1 place minimum pour 2 chambres.

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

Dans la zone Ne, l'article N12 est sans objet.

Dans la zone Np, 2 places par logement.

Dans la zone Nx, le nombre de places de stationnement est fixé en fonction des besoins générés par l'activité.

N-ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la zone Ne, l'article N13 est sans objet.

13.1. ESPACES LIBRES

Les espaces libres non strictement nécessaires aux circulations et au stationnement doivent être laissés naturels et paysager.

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.

13.2. PLANTATIONS

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.

Les plantations existantes remarquables situées dans les espaces boisés non classés (arbre isolé, groupements d'arbres,...) doivent être prises en compte dans la composition urbaine ou architecturale des projets et être au maximum préservées.

Les espaces non construits et non réservés aux stationnements et à la voirie sont obligatoirement paysagers (gazon, plantations).

Si la réalisation d'une construction entraîne l'abattage d'arbres importants (plus de 4m de hauteur), le constructeur est tenu d'en replanter le même nombre.

Les parkings, plantés et paysagers ou de type « ever green », n'entrent pas dans le calcul de la surface des espaces verts. Les abords des rampes d'accès au sous-sol doivent être paysagers.

Chaque terrain à bâtir doit répondre aux règles de l'article.

Pour les nouvelles constructions et constructions existantes à destination d'habitation, et sauf contraintes techniques : 70% de la surface du terrain doivent être réservés aux espaces verts.

Dans le cas de plusieurs constructions nouvelles, les prescriptions s'appliquent à chaque futur terrain. Les voiries, lorsque le projet en comporte, doivent être plantées d'arbres d'alignement et paysagées.

13.3. ESPACES BOISES 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 du code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

13.4. ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

Arbre remarquable isolé : 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.

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

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

N-ARTICLE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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