

## ZONE UE

## La zone urbaine : UE

### **Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)**

La zone UE est une zone urbaine dédiée à des sites d'équipements publics dont la vocation et les formes les distinguent de leur environnement immédiat.

La zone UE regroupe les trois sites suivants :

- les installations et bâtiments utilisés par le peloton autoroutier de la Gendarmerie nationale et les services d'exploitation du réseau autoroutier de Cofiroute, implanté en bordure de l'A10 et disposant d'un accès direct à l'autoroute ;
- le lycée public professionnel agricole de Chambray-lès-Tours, implanté à la lisière des Bois de Chambray-lès-Tours, en bordure de l'avenue de la République ;
- l'ancien site de l'ASPTT, limitrophe du pôle sportif et de loisirs du Breuil, destiné à accueillir prochainement les nouveaux locaux et installations des services techniques municipaux.

L'objectif est de permettre l'évolution et le développement de ces équipements et établissements en cohérence avec leur environnement urbain et naturel.

### ***Avertissements relatifs aux mouvements de terrain :***

*Dans les zones de **terrains argileux** :*

- *le constructeur devra prendre toute mesure pour garantir la solidité de l'ouvrage et des canalisations compte tenu des risques de fissuration dus aux phénomènes de retrait des argiles en période de sécheresse et de gonflement de ces argiles en période de réhydratation ;*
- *il est demandé de laisser une distance suffisante entre les murs et les plantations.*

*Le **risque sismique** doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.*

**UE-ARTICLE 1 :****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

De plus, est interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés, sauf pour des raisons techniques dûment justifiées.

**UE-ARTICLE 2 :****OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, à conditions :

- 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.

Les occupations et installations suivantes :

- les ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présents ou prévus dans la zone ;
- les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance des équipements ;
- les entrepôts, stockages et dépôts liés aux occupations autorisées dans la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, à condition que leur présence se justifie dans la zone et qu'elles ne présentent pas pour le voisinage immédiat des risques ou des nuisances particulières ;
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres ;

Mise en  
compat.  
A10

- Les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la création ou à l'exploitation de la 3ème voie de l'A10 sont autorisées.
- Les aires de stationnement ouvertes au public liées aux équipements présents ou prévus dans la zone ;
- Les antennes de téléphonie mobile et dispositifs associés Ces derniers devront être le moins visible possible du domaine public. Ils ne devront en aucun cas être implantés à moins de 20 mètres de toute construction à usage d'habitation. Les dispositifs mis en œuvre devront être multi-opérateurs

de façon à limiter le nombre de structures sur le territoire communal. Elles pourront être refusées si elles ne font pas l'objet d'une bonne intégration dans leur environnement.

### **UE-ARTICLE 3 :**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

##### **1. Accès**

*Définition :*

*C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.*

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès, sur une voie publique ou privée, correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques 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, dimensions et caractéristiques techniques, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### **2. Voirie**

*Définition :*

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

Les voies ouvertes à la circulation générale doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

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.

### **UE-ARTICLE 4 :**

#### **CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

##### **1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation qui le requiert.

## 2. Assainissement

### ***Eaux usées***

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

### ***Eaux pluviales***

Un système de collecte des eaux pluviales est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert. Il peut se présenter sous la forme :

- d'un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, ...) visant à réutiliser les eaux de pluie selon la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques du terrain et à celles de l'opération projetée ; Dans ce cas, il doit comporter une surverse raccordée au réseau public.
- d'un raccordement au réseau public.

Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsque ce dernier existe.

Tout projet générant une nouvelle imperméabilisation du terrain doit prévoir une compensation du ruissellement induit. Le débit de fuite vers le réseau public ou vers le réseau naturel ne peut dépasser de 5l/s/ha. Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

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

Les eaux pluviales doivent être stockées dans des ouvrages de rétention (noues paysagères, bassins, structures-réservoirs enterrées, etc.) limitant le débit de fuite avant raccordement au collecteur public.

### ***Eaux résiduaires d'activités***

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

*Rappel :*

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

## 3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

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

## UE-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas défini de superficie minimale des terrains constructibles.

Toutefois, dans les zones d'assainissement non collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, la superficie minimale des terrains doit être suffisante pour répondre aux contraintes techniques liées à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel et dans le respect des objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

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

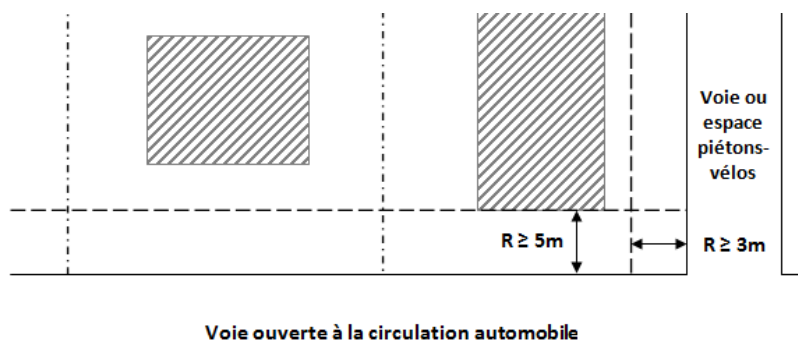
*Définition :*

*Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions sur un même terrain ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang (c'est-à-dire les plus proches de la voie ou emprise publique).*

Sauf dispositions graphiques au plan, les constructions doivent être implantées :

- à une distance d'au moins 5 mètres par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation automobile, et d'au moins 3 mètres par rapport aux voies piétonnes et emprises publiques (cf. schéma UE-6).

**SCHEMA UE-6**



— Limite des voies ou emprises publiques

- - - Recul minimal des constructions

▨ Construction nouvelle

R = retrait à l'implantation des constructions nouvelles par rapport aux voies

**Cas particulier :**

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

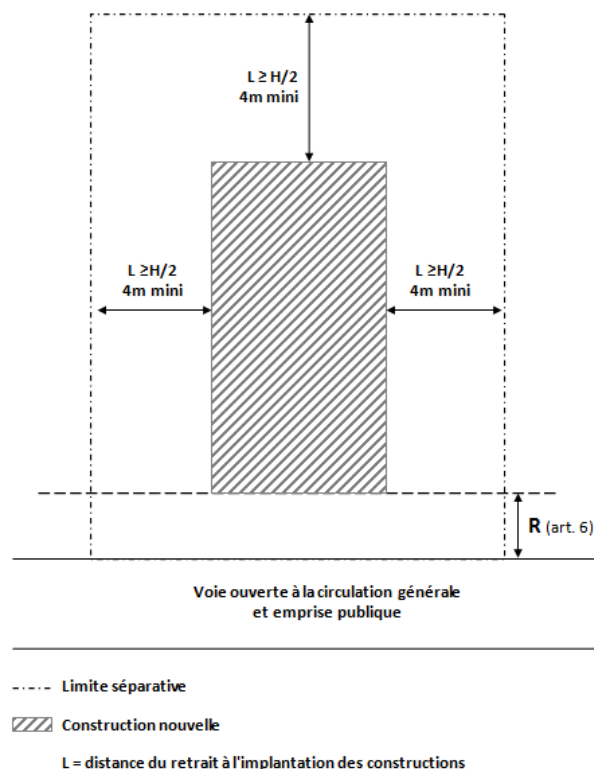
**UE-ARTICLE 7 :****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***Définitions*Limites séparatives :

Il s'agit des limites du terrain. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Calcul de la distance d'implantation des constructions :

Le retrait ( $L$ ) d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain en tout point du bâtiment. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée au point le plus haut la façade la plus proche de la limite. La hauteur est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

Les bâtiments doivent être implantés à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres (cf. schéma UE-7).

**SCHEMA UE-7**

Les piscines non couvertes peuvent être implantées à une distance d'au moins 1 mètre des limites séparatives.

**Cas particulier :**

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter les règles d'implantation ci-dessus.

**UE-ARTICLE 8 :**

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut avec un minimum de 4 mètres.

**UE-ARTICLE 9 :**

**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

**UE-ARTICLE 10 :**

**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :*

*Hauteur :*

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement au point le plus haut. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature (corniche, acrotère, ...) ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale est fixée à 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Un dépassement de la hauteur maximale est autorisé en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document, sans augmentation de la hauteur initiale.



**UE-ARTICLE 11 :****ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS*****Généralités***

Toute construction ou ouvrage implanté sur un même terrain doit :

- être en cohérence avec le site et le paysage dans lequel il s'inscrit,
- respecter le terrain sur lequel il est édifié,
- être en cohérence avec la construction principale.

La conception et la réalisation des bâtiments et des installations, y compris les annexes, doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stationnement et les surfaces de stockage, de dépôt, de manœuvre doivent être limitées par des aménagements paysagers et par l'implantation des constructions.

**Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Pour les autres constructions la réglementation est la suivante, sachant que :**

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement ;
- un aspect différent peut être admis pour des constructions répondant aux exigences en matière de qualité environnementale et de développement durable ou à la mise en œuvre de techniques nouvelles.

***Volumétrie***

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

***Adaptation au sol***

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel.

***Façades***

L'architecture du bâtiment devra être de qualité, compatible avec les matériaux utilisés et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier.

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin. L'image architecturale doit concourir à alléger le ou les volumes.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu. Les façades qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (ex. parpaings, briques creuses...) doivent recevoir un parement ou un enduit.

Les façades devront être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants. Certains enduits ou habillages ou matériaux apparents de façades peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Les matériaux utilisés devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations, l'impact de couleurs vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

### **Toitures**

*Définitions :*

Toiture-terrasse : couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux de pluie.

Toiture à pente : couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés.

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

- être compatibles avec le caractère de l'ouvrage,
- assurer une bonne tenue dans le temps,
- et être en cohérence avec les bâtiments présents dans la rue.

Le matériau de couverture des extensions doit être de teinte identique ou en harmonie avec le même que celui du bâtiment principal.

Les antennes paraboliques, râteaux ou treillis, destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles, publiques ou privées, doivent être dissimulés et n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

### **Ouvertures**

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, respecter les proportions des ouvertures existantes et participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades.

Sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation, le caisson des mécanismes de fermeture et d'occultation des baies (volets roulants, rideaux métalliques de devanture commerciale) doit être implanté à l'intérieur des constructions.

### **Clôtures et abords de construction**

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment, et s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement et être en harmonie avec les constructions principales par leurs proportions et leur aspect.

Les portails d'entrée doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la clôture.

Les aménagements réalisés dans la marge de recul à l'alignement des voies et emprises publiques doivent recevoir un traitement soigné (emmarchements, pavage). Un soin particulier est apporté à l'aménagement des entrées de stationnement afin d'en limiter les impacts.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres par rapport au niveau de la voie publique pour la partie implantée en bordure de cette voie et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

**Saillies et installations techniques**

Les installations liées au réseau (coffrets techniques, transformateurs, branchements) doivent être intégrés soit dans la construction, soit dans la clôture, soit de toute autre manière qui permette de minimiser leur impact visuel.

Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions (dans le rampant de la toiture) ou être peu visibles du domaine public. Les effets de brillance doivent être limités.

Les réservoirs de combustibles à usages domestiques (gaz liquéfié ou autres combustibles liquides) doivent être enterrés ou faire l'objet d'un aménagement paysager assurant leur intégration dans l'environnement.

**UE-ARTICLE 12 :****OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la localisation, la destination et à la taille du projet. Il inclut le stationnement des visiteurs.

**UE-ARTICLE 13 :****OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

Tout terrain recevant une construction doit comporter au moins 30% d'espaces verts.

Les marges de recul par rapport aux voies et emprises publiques doivent comporter 50% d'espaces verts.

La commune étant concernée de façon répétitive par l'état de catastrophe naturelle liée à la sécheresse, et en l'absence de document supra-communal définissant la localisation exacte, l'importance et la nature des risques, il est imposé à titre préventif, un recul de plantation des arbres par rapport aux constructions.

Les plantations existantes de qualité (y compris les haies) doivent être conservées ou éventuellement remplacées.

Les haies de clôture constituées d'une seule essence à feuillage persistant sont interdites. Les haies et aménagements paysagers doivent être composés d'essences locales définies en annexe du présent document.

Des plantations peuvent être imposées autour des constructions et installations afin de diminuer leur impact sur l'environnement.

Les voies réalisées dans le cadre de l'opération et les aires de stationnement doivent être paysagées et être en harmonie avec l'ensemble du traitement des espaces libres.

Les espaces affectés au stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100m<sup>2</sup> ou pour 4 places.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés ou semi-enterrés sont traités comme des terrasses accessibles ou plantées.

Les espaces de rétention à ciel ouvert des eaux de pluie doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

*Rappel : Les espaces boisés classés repérés sur le plan de zones sont soumis aux dispositions de l'article L130-1, R130-1 et suivants qui précisent qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.*

*Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus aux articles L130-1 et R130-1 et suivants du même code.*

## **UE-ARTICLE 14 :**

### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

