

## ZONE US

## La zone urbaine : US

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

La zone US est une zone urbaine dédiée aux équipements hospitaliers et leurs annexes ainsi qu'aux établissements exerçant leur activité dans les secteurs de la santé et de l'action sociale.

La zone US regroupe l'hôpital public Trousseau, implanté sur les communes de Chambray-lès-Tours et de Saint Avertin.

Le **secteur USa** correspond au pôle santé Léonard de Vinci (PSLV), implanté à l'ouest de l'avenue Minkowski.

Le **secteur USb** regroupe les établissements médico-sociaux et éducatifs implantés à proximité du pôle santé.

Le **secteur USb1** concerne l'espace situé entre la rue de la Thibaudière et l'A10, avec des règles spécifiques d'emprise et de hauteurs.

Le **secteur USc** correspond au site de l'écoparc d'activités tertiaires dédié à la santé et des équipements collectifs qui y sont liés (restaurant, garderie) situé à l'est de l'avenue de Minkowski, entre le pôle santé et le site occupé par Cofiroute et la Gendarmerie.

Le **secteur USd** regroupe deux équipements liés à la santé répartis dans les quartiers :

- l'institut de formation des cadres de santé du CHRU de Tours, implanté à l'est de l'hôpital Trousseau, en bordure du parc de la Branchoire ;
- le site de l'ancienne clinique du parc, proche du centre-bourg, qui accueille un établissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes (EHPAD).

L'objectif est de permettre l'évolution et le développement de ces équipements et établissements qui ont des fonctionnements spécifiques et présentent des formes architecturales très différentes de celles des quartiers environnants.

### **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.

**US-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.

**US-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 constructions, ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux établissements liées au domaine de la santé et de l'action sociale ;
- l'héliport de l'hôpital Trousseau ;
- les logements, les bureaux, l'hébergement hôtelier et les commerces directement liés aux établissements autorisés dans la zone ;
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, d'une superficie inférieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur inférieure à 2 mètres, de même que ceux dépassant ces seuils mais 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 et établissements présents dans la zone.

Déc.  
pro. n°2

Peut être refusé tout aménagement portant atteinte au caractère paysager ou écologique des espaces arborés à protéger identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme.

**US-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, leurs dimensions, caractéristiques techniques, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Dans le **secteur USc** l'accès principal se fera par la rue Léonie Bonnet. Un deuxième accès devra être aménagé sous la forme d'une contre-allée bordant l'avenue Minkowski et débouchant au nord de la zone.

**Dans le secteur USb**, aucun accès n'est autorisé depuis les voies structurantes que constituent l'avenue Minskowski et la rue Philippe Maupas. Les accès doivent se faire par une voie de desserte spécifique.

**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 publiques ou privées 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.

Le nombre des accès depuis les principales voies de circulation peut être limité pour des raisons de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne est la moindre pour la circulation.

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.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Dans le secteur USc, des cheminements piétons-vélos seront intégrés aux espaces verts périphériques et se déploieront en cœur d'îlot entre les bâtiments.

## **US-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.

En l'absence de réseau collectif, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la réglementation en vigueur. Les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau public lorsque celui-ci sera réalisé.

##### ***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 raccordement au réseau public ;
- 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.

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

Tout projet devra respecter les prescriptions de SDAGE et du zonage d'assainissement pluvial, ainsi que celles du règlement du service public des eaux pluviales de Tours Métropole approuvé en décembre 2019.

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 1l/s/ha en secteur USa, USb, USb1, USc et USd et du débit fixé par le règlement des eaux pluviales de Tours Métropole (3l/s/ha pour une pluie décennale) en US strict. Cette disposition s'applique aux constructions nouvelles et aux extensions augmentant la superficie imperméabilisée avant travaux.

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.

### **US-ARTICLE 5 :**

#### **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementée.

### **US-ARTICLE 6 :**

#### **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Définition :*

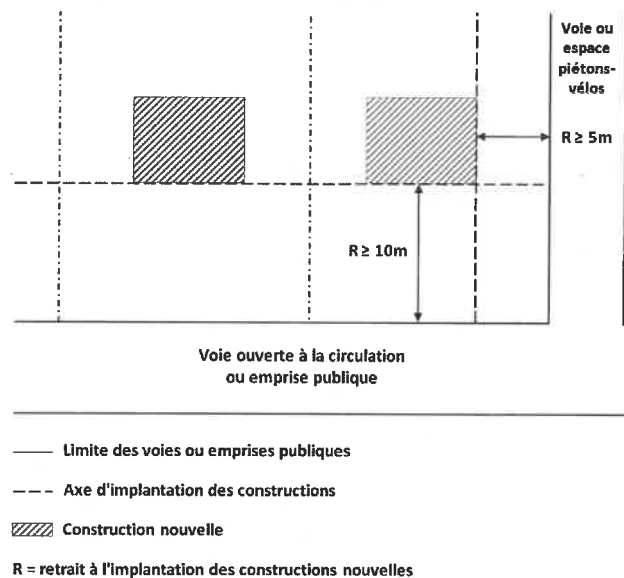
*Le recul d'une construction (R) est défini par rapport aux limites des voies et espaces, publics ou privés, ouverts à la circulation générale. Ce recul est la distance mesurée perpendiculairement aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques. En cas de réalisation de plusieurs constructions 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).

Le long des grands axes routiers, les constructions doivent être implantées suivant les dispositions graphiques figurant sur le plan du règlement.

En l'absence de dispositions graphiques, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux autres voies automobiles et d'au moins 5 mètres par rapport aux voies piétonnes et espaces publics (cf. schéma US-6).

### SCHEMA US-6



#### Dispositions particulières :

Dans le **secteur USb**, au vu de la configuration des terrains, les reculs pourront être réduits, hors dispositions graphiques du plan, sans aller en deçà de 5 m de l'alignement de voirie.

Dans le **secteur USc**, aucun bâtiment ne peut être édifié à moins de :

- 25 mètres de l'alignement de l'avenue Minkowski ;
- 15 mètres de l'alignement de la rue Philippe Maupas ;
- 15 mètres de l'alignement de la rue Léonie Bonnet.

#### 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.

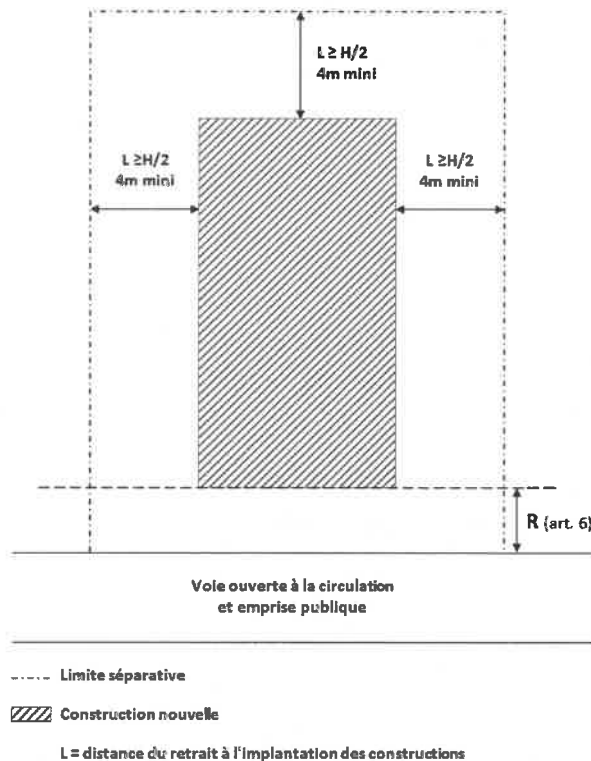
**US-ARTICLE 7 :****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***Définitions**Limites séparatives :*

*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 US-7).

**SCHEMA US-7**



**Dispositions particulières :**

Dans le **secteur USb**, les constructions sont autorisées en limite séparative si leur hauteur est inférieure à 3 mètres à l'égout de toiture.

**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.

**US-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.

**US-ARTICLE 9 :****EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Définition :*

Modif.  
n°3

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol de la totalité du volume bâti des constructions tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments suivants :*

- *décors architecturaux, balcons, bacs pour plantations dans la limite de 1 m de débord ;*
- *marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès en rez-de-chaussée ;*
- *dispositifs d'accès des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs) ;*
- *dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ou à l'amélioration des performances thermiques ou acoustiques des constructions existantes ;*
- *constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 50 cm le sol naturel avant travaux (comme les piscines non couvertes) ;*
- *les dispositifs voués au stationnement des vélos non fermés par des murs pleins ;*
- *les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables.*

Il n'est pas fixé d'emprise au sol, sauf :

- dans le **secteur USa**, où elle est limitée à 50% de la superficie totale du terrain ;
- dans le **secteur USb1**, où elle est limitée à 30% de la superficie totale du terrain ;
- dans le **secteur USc**, où elle est limitée à 20%.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

## US-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Définitions :*

Hauteur :

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

Il est fixé une hauteur maximale :

Déc.  
pro. n°2

- dans le **secteur US** : 20 mètres dans une bande de 100 mètres depuis l'axe de l'avenue de la République, et 30 m hors tout au-delà de la bande de 100 mètres depuis l'axe de l'avenue de la République ;
- dans le **secteur USa** : 21 mètres, excepté dans une bande de 200 mètres mesurée perpendiculairement à la limite est de la voie communale n°5 où le gabarit autorisé est de trois niveaux (R+2) ;
- dans le **secteur USb1** : RDC+1 (2 niveaux) soit 6 mètres ;
- dans le **secteur USb** : 11 mètres ;
- dans les **secteurs USc** et **USd** : 20 mètres.

Ces hauteurs maximales sont fixées à l'égout de toiture hors équipements techniques.

Le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent document sans augmentation de la hauteur initiale.

Servitude aéronautique :

*De plus, dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des constructions (y compris édicules techniques, cheminées, antennes) ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnés dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.*

## **US-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,
- s'intégrer dans le caractère de la rue en tenant compte des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie (composition des façades, rythmes horizontaux soulignant les niveaux, proportions des percements, volumétrie des toitures),
- 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 surface de stockage doivent être limitées par l'orientation des constructions ou par des aménagements paysagers.

**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.

Dans le **secteur USc**, les constructions et aménagements devront respecter une unité architecturale et de traitement de façon à obtenir une harmonie des volumes sur l'ensemble du site.

#### ***Adaptation au sol***

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

#### ***Façades***

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 et une même unité de matériaux.

Le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique du lieu.

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 couleur vives ou inhabituelles). Le blanc pur est interdit.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des bâtiments existants doivent présenter une unité et une qualité des matériaux utilisés.

Les annexes devront présenter un traitement architectural de qualité en rapport avec le bâtiment principal.

Dans le **secteur USc**, la mise en œuvre de l'architecture devra aussi véhiculer une image moderne et dynamique. Les constructions seront orientées de façon à optimiser les apports solaires, l'éclairage naturel et protéger les usagers des nuisances sonores.

### **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 celui du bâtiment principal.

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

### **Ouvertures**

La création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

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**

*Rappel :*

*L'édification des clôtures est soumise à déclaration, excepté dans le cas où celles-ci sont liées à l'exploitation agricole.*

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer convenablement à la rue et à l'environnement et être en harmonie avec les constructions principales par leurs proportions et leur aspect.

Elles ne doivent pas conduire à une gêne dans la visibilité d'accès et de sortie.

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.

### **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 et ne comporter ni saillie ni débord.

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.

**US-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.

Déc.  
pro. n°2

La création de stationnement en parking silo est interdit dans la zone US.

Il est imposé un minimum de 800 places de stationnement en sous-sol dans la zone US.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, les obligations en matière de stationnement pourront être satisfaites par :

- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé situé dans un rayon de 500 mètres du terrain d'assiette ;
- la concession dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500 mètres ;
- la participation financière pour non réalisation de stationnement dans les conditions définies par l'article L337-7-1 du code de l'urbanisme.

**Normes de stationnement des véhicules automobiles**

Les surfaces exprimées ci-après sont exprimées en surface de plancher (SP), à l'exception de l'hébergement hôtelier.

<b>Destination</b>	<b>Nombre minimum de places de stationnement à créer</b>
<b>Logements non aidés</b>	1 place par logement de moins de 25 m <sup>2</sup> . 1,5 place par logement de 25 à 50m <sup>2</sup> . 2 places par logement de 50 m <sup>2</sup> et plus. 1 place supplémentaire par tranche de 6 logements.
<b>Hébergement hôtelier</b>	Mini 1 place pour 1 chambre. 1 emplacement de car à partir de 50 chambres. 5 places pour le personnel.
<b>Bureaux*</b>	1 place pour 50 m <sup>2</sup> . Si réserves > 200 m <sup>2</sup> = mini 1 place de livraison.
<b>Commerce*</b>	1/ Pas de normes si < 100 m <sup>2</sup> . 2/ 100 m <sup>2</sup> ≤ SP ≤ 1000 m <sup>2</sup> : mini 1 place pour 50 m <sup>2</sup> . 3/ SP > 1000 m <sup>2</sup> : mini 1 place pour 25 m <sup>2</sup> . Si réserves > 200 m <sup>2</sup> : une aire de livraison d'au moins 10% de la surface des réserves.
<b>Services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

\* Le calcul déterminant le nombre de places de stationnement à réaliser s'effectue en déduisant, s'il y a lieu, les surfaces affectées aux réserves.

**Normes de stationnement des vélos**

Toute construction à usage principal d'habitation comprenant au moins 2 logements, ou de bureaux, doit comporter un espace clos destiné au stationnement sécurisé des vélos, à l'accès aisé. Ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

Destination	Nombre minimum de places de stationnement à créer
Commerce, hébergement hôtelier, artisanat	1,5% de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> .
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction de l'importance, des usages et des besoins du projet.

**US-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.

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.

Déc.  
pro. n°2

Il est imposé un recul minimum des plantations d'arbres par rapport aux constructions de 9 mètres uniquement.

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

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 doivent être composées d'essences locales choisies dans la liste jointe en annexe.

Les clôtures transparentes doivent être doublées d'une haie, notamment lorsque celles-ci bordent les aires de stationnement et les limites de propriété.

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 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 4 places.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parkings de plus de 1000 m<sup>2</sup>. En outre lorsque leur surface excède plus de 2000 m<sup>2</sup>, ces derniers doivent être divisés par des rangées d'arbres.

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.

Déc.  
pro. n°2

Les espaces arborés à protéger identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent permettre de restituer intégralement les surfaces des espaces boisés supprimés, selon une strate principalement arborée

Les arbres doivent être choisis avec une taille adulte attendue de 6 mètres de hauteur minimum, conduit en troncs simples ou cépées, avec une densité de plantations de 1 arbre par 10 m<sup>2</sup> afin d'assurer un aspect général forestier dans 20 ans.

Tout sujet protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme devra faire l'objet de mesures garantissant son maintien et son bon développement.

En cas de dépérissement, tout sujet protégé devra faire l'objet d'un remplacement dans des conditions identiques à celles définies par le présent article.

Cela ne s'oppose pas à des opérations de coupes et abattage d'arbres dans le cadre du développement du végétal (éclaircies ou dépressage).

Les plantations sont composées à 90% de feuillus minimum avec des essences variées, l'essence majoritaire ne pourra pas excéder 30% des plants proposés.

Les plantations choisies ne doivent pas figurer dans la liste des espèces invasives du conservatoire botanique du Centre Val de Loire.

Dans le **secteur USb**, les aménagements paysagers suivants devront être réalisés :

- une bande plantée sur merlon le long de l'autoroute A10 dans la marge de recul imposée ;
- une bande plantée de 20 mètres de profondeur le long de l'avenue Minkowski ;
- une bande plantée de 10 mètres de profondeur le long de la rue Léonie Bonnet, entre l'avenue Minkowsky et la rue Tony Lainé ;



- une bande plantée de 5 mètres de profondeur le long de la rue Léonie Bonnet, en partie Est de la rue Tony Lainé.

Dans le **secteur USb1**, une bande plantée sur merlon devra être réalisée dans la marge de recul bordant l'autoroute A10.

Dans le **secteur USc**, une bande plantée de 20 mètres de profondeur devra être réalisée le long de l'avenue Minkowsky.

Le long de la rue Philippe Maupas, de l'avenue Minkowski et la rue Léonnie Bonnet, les marges de recul doivent être plantées de graminées et d'essences arbustives à faible développement afin de donner un aspect verdoyant sans masquer les bâtiments d'activité implantés à proximité.

Servitude aéronautique :

*De plus, dans l'emprise de la servitude aéronautique de l'hélistation de l'hôpital Trousseau, la hauteur des plantations ne doit pas dépasser les cotes NGF des cônes d'approche et de décollage mentionnées dans l'arrêté instituant la servitude et ses annexes.*

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.*

Modif.  
n°1

**US-ARTICLE 14 :**  
**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

/

