



Plan Local d'Urbanisme

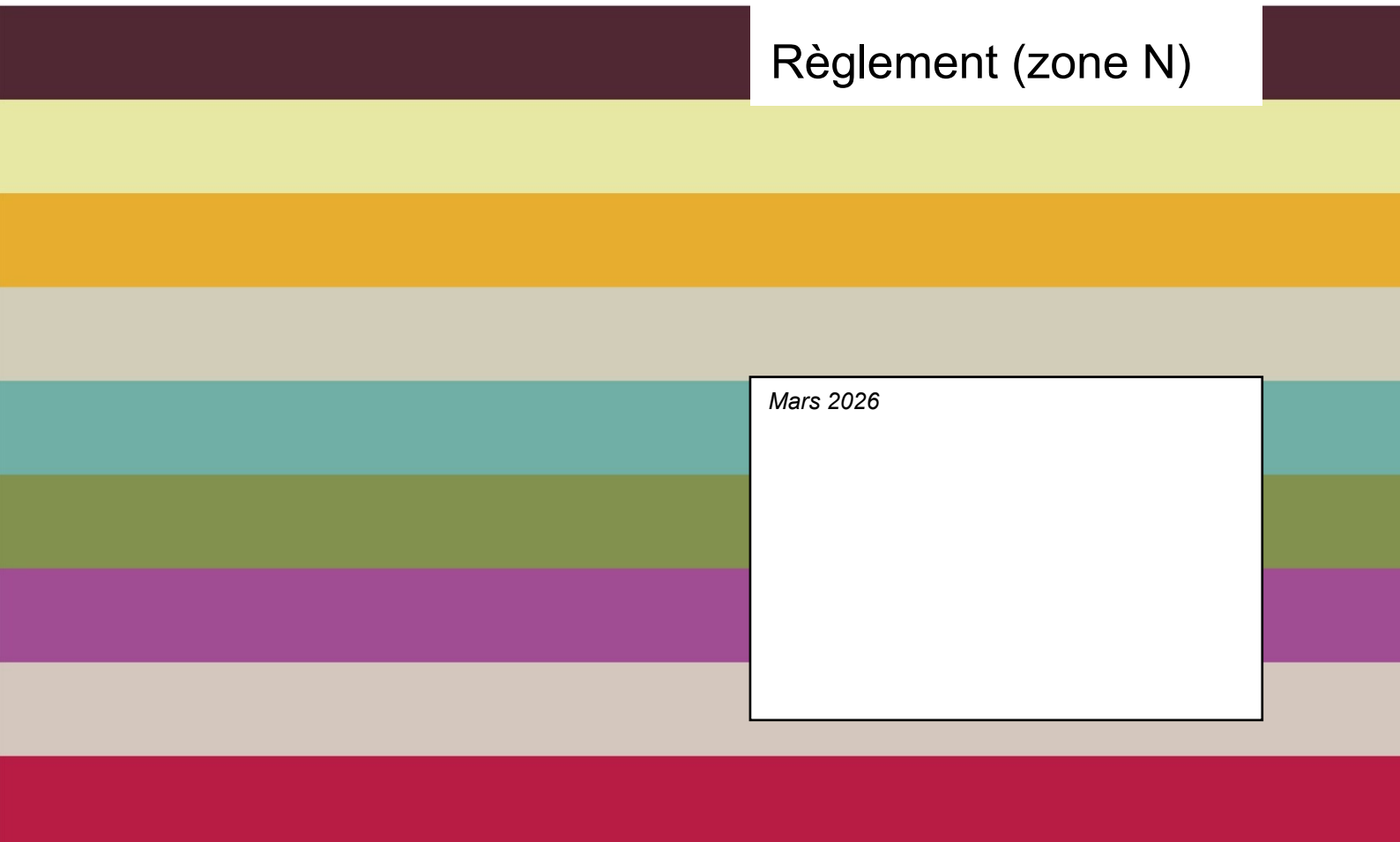
PLU

Chambray
lès-Tours

Déclaration de projet
n°4

Règlement (zone N)

Mars 2026



NB : les modifications apportées aux dispositions du règlement en vigueur dans le cadre de la déclaration de projet n°4 apparaissent en rouge dans le texte ci-après.

La zone naturelle : N

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune. Elle comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend principalement les espaces à dominante boisée qui occupent la partie sud-ouest et est du territoire communal ainsi que les espaces boisés et les principaux parcs insérés dans les espaces urbanisés.

La zone N est une zone protégée et par conséquent inconstructible. Cependant, afin de prendre en compte l'occupation actuelle de l'espace naturel de Chambray-lès-Tours, la zone N comprend des secteurs admettant une constructibilité limitée :

- Un **secteur Nh** qui correspond à des constructions existantes, situées en zone naturelle, dont il est nécessaire de prévoir la pérennité et/ou une évolution modérée ;
- Un **secteur Nf** correspondant au périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable ;
- Un **secteur Ne** correspondant à des installations et équipements d'intérêt public (aire d'accueil des gens du voyage, station d'épuration de la Madelaine, nécropole, etc.) ;
- Un **secteur Ni** correspondant aux espaces de loisirs à vocation sportive, culturelle ou touristique ;
- Un **secteur Nj** correspondant aux secteurs de jardins partagés, de maraichage et de loisirs de la Petite Madelaine.
- Un **secteur Nk** correspondant au terrain privé naturel situé rue Mansart, dans la perspective du château de la Branchoire, depuis la Plaine de la Branchoire. Les allées sont autorisées dans ce secteur.
- **Un secteur Ng correspondant au site d'habitat adapté destiné à la sédentarisation des gens du voyage, situé au lieu-dit La Coudre.**

Modifica-
-tion n°3

Révision
allégée n°1

DPEMC
n°4

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.

N-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Est de plus interdit le comblement des puits, des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

N-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises à condition :

- 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 utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dont la localisation est justifiée par leur fonctionnement ;
- les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la création ou à l'exploitation de la 3ème voie de l'A10.
- les affouillements ou exhaussements du sol liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, ainsi que ceux nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ;
- dans l'emprise SNCF, les constructions et installations de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et ceux imposés par la réalisation des aménagements nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- les aménagements liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, aux

Mise en
compat.

A10

sentiers de randonnée, aux espaces de jeux, aux aires de repos et de stationnement ouvert au public qui y sont rattachées ;

- tout aménagement peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte au caractère paysager ou écologique des sites non bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
- 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.

Sont de plus autorisés :

Dans le **secteur Nh** :

- l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date de l'approbation du PLU,
- les abris de jardins dont la surface de plancher est limitée à 10m² ;
- le changement de destination en habitation ou en hébergement hôtelier, de type gîte, des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'ils présentent un intérêt architectural ou patrimonial et que le gros œuvre (incluant la charpente) ne soit pas modifié (sauf pour la réalisation de portes et fenêtres) ;
- Par mesure de sauvegarde et d'évolution du patrimoine, les démolitions sont soumises au permis de démolir. Sont concernées les constructions identifiées au L. 151-19 ainsi que éléments annexes situées sur l'unité foncière, tels portes, portails, grilles et murs de clôture, etc. Ces derniers, en ce qu'ils mettent en valeur un élément bâti identifié, peuvent à ce titre faire l'objet d'une prescription de préservation ou de conservation ;

La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L 151-19 est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain, agricole ou naturel préexistant ;

Aucune construction, ni aménagement, ni plantation ne devra occulter la vue à partir des « cônes de vue » indiqués aux documents graphiques. Le niveau de perception sera situé à un mètre de sol à partir de l'espace public, suivant un plan horizontal inscrit dans l'angle de cône de vue ;

- une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme peut être refusée dès lors qu'elle porte atteinte, par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, à leur caractère culturel ou historique initial.

Dans le **secteur Nf**, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du captage d'eau potable.

Dans le **secteur Ne**, les aménagements de surface, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif existants.

Révision
allégée n°1

Révision
allégée n°1

Dans le **secteur NI**, les aménagements de surface, installations et constructions nécessaires aux activités sportives, de loisirs et d'hébergement touristique.

Modifica-
-tion n°3

Dans le **secteur Nj**, les constructions et les installations nécessaires au jardinage et au maraichage y compris les serres horticoles.

DPEMC
n°4

Dans le secteur Ng, les constructions à destination d'habitation.

N-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, constitué 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, 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.

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 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 et des engins agricoles.

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.

N-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

Si le réseau public existe, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Dans le cas contraire, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système autonome conforme à la réglementation en vigueur.

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.

Eaux pluviales

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

Un dispositif autonome (cuve enterrée, bac en pied de gouttière dissimulé, ...) visant à réutiliser les eaux de pluie peut être réalisé, 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.

Si le réseau public n'existe pas ou est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation...) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et peut être subordonné à un prétraitement approprié, conformément aux règles en vigueur.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le réseau d'eau pluviale. En l'absence de réseau public pluvial, l'eau sera rejetée vers le milieu naturel. Les eaux ainsi rejetées doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

3. Réseaux divers

L'enfouissement des branchements et des canalisations est obligatoire.

N-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.

N-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).

Révision
allégée n°1

Une zone non aedificandi est une emprise définie graphiquement interdisant l'implantation de toute construction y compris les parties enterrées (sauf dispositions contraires du règlement de la zone concernée) mais non compris les clôtures.

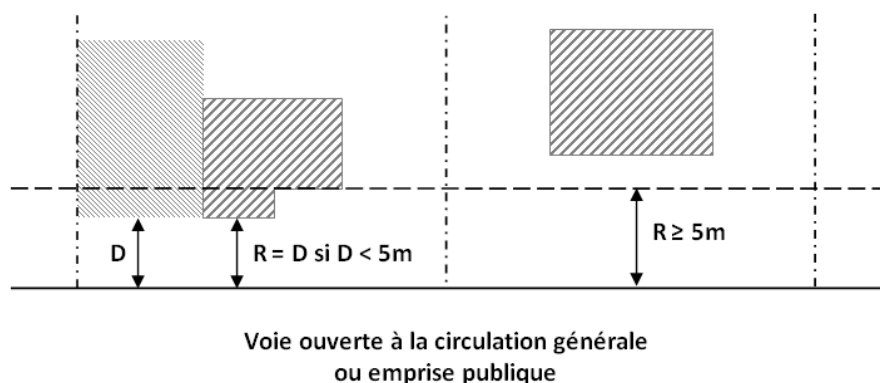
Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article N-6.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

En l'absence de dispositions graphiques figurant sur le plan, les constructions doivent être implantées soit (cf. schéma N-6) :

- avec un recul minimal de 5 mètres,
- en s'alignant sur une construction existante, en bon état, sur le terrain ou sur un terrain contigu.

SCHEMA N-6



— Limite des voies ou emprises publiques

- - - Recul minimum des constructions

▨ Construction nouvelle

▨ Bâti existant

R = retrait à l'implantation des constructions nouvelles

D = distance des constructions existantes par rapport aux voies ou emprises publiques

Dispositions particulières :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Dispositions applicables par rapport aux grandes infrastructures routières :

Sauf dispositions graphiques contraires, le long des grandes infrastructures routières, l'implantation des constructions doit respecter le recul suivant :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A10 et du boulevard périphérique RM37,
- 75 mètres de l'axe de la RM943 et de la RM910.

Exceptions :

Le long de ces voies, une implantation différente est admise :

- pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- pour les réseaux d'intérêt public,
- pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Dispositions applicables par rapport au domaine public ferroviaire :

Modif.
n°1

Toute construction ou installation doit être implantée à au moins 20 mètres de la limite d'emprise.

Par rapport à la limite des emprises ferroviaires de la Ligne à Grande Vitesse Sud-Europe-Atlantique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions.

N-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. Dans le cas où le retrait est dépendant de la hauteur de la construction, celle-ci est mesurée horizontalement au point le plus haut de la façade la plus proche de la limite. La hauteur est mesurée selon les modalités prévues à l'article 10.

Dans le **secteur Nh**, les constructions doivent être implantées soit (cf. schéma N-7) :

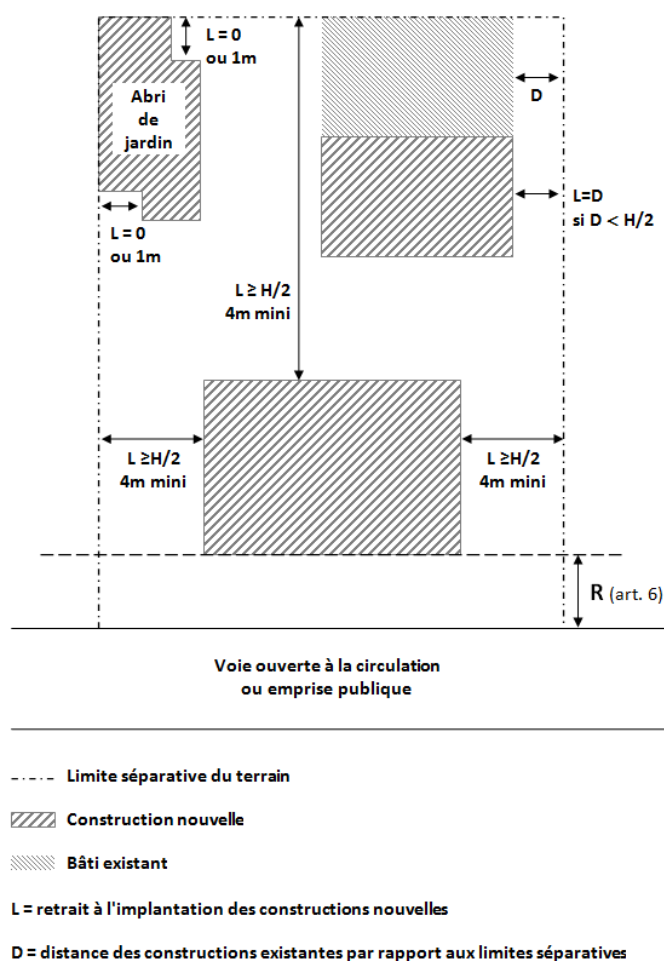
- sur au moins une limite séparative,
- dans le prolongement d'un bâtiment existant sur le terrain,
- avec un recul minimal aux distances séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

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

Les abris de jardins sont autorisés en limite(s) séparative(s) ou à une distance minimale de 1 mètre de celles-ci.

Dans le cas d'une implantation en limite séparative, la construction doit être orientée de sorte à limiter les ombres portées sur les propriétés voisines.

SCHEMA N-7



DPEMC
n°4

Dans le **secteur Ng**, les constructions peuvent être implantées :

- en limite séparative,
- avec un recul minimal aux distances séparatives au moins égal à 2 mètres.

Les abris de jardins sont autorisés en limite(s) séparative(s) ou à une distance minimale de 1 mètre de celle(s)-ci.

Dispositions particulières :

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, ne pas respecter la règle générale.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des retraits imposés à l'article N – 7.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

Révision
allégée
n°1

N-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.

Révision
allégée
n°1

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que des espaces non aedificandi sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposés à l'article N-8.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

N-ARTICLE 9 :

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Modifica-
-tion n°3

Définition :

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, élévateurs) ;*
- *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 maximale sauf :

- dans le **secteur Nh**, où l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante. La date de référence de l'emprise au sol est celle de l'approbation du PLU.
- dans les **secteurs Ne et Ni** où l'emprise au sol maximale est de 50% de la superficie du terrain.
- dans le **secteur Nj** où l'emprise au sol maximale des constructions est de 10% de la superficie du terrain à l'exception des abris de jardin dont l'emprise au sol est limitée à 10 m² par construction.

- dans le **secteur Ng**, où l'emprise au sol maximale est de 20% de la superficie du terrain.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. Ainsi, dès lors que **des espaces non aedificandi** sont inscrits aux documents graphiques, les constructions, y compris les parties enterrées, mais non compris les clôtures, doivent être implantées au-delà de ces espaces, dans le respect des dispositions imposées à l'article N-9.

Toutefois, à l'intérieur de toutes les zones de retrait non aedificandi les éléments techniques de gardiennage ou de contrôle des accès pourront être autorisés.

N-ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tout remaniement au 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.

Dans le **secteur Nh** :

- la hauteur des extensions est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Dans le **secteur Ne**, la hauteur maximale est de 12 mètres.

Dans le **secteur NI**, la hauteur maximale est de 12 mètres.

Dans le **secteur Nj**, la hauteur maximale est de 2,5 mètres pour les abris de jardins et 6 mètres pour les autres constructions.

Dans le **secteur Nf**, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

Dans le **secteur Ng** :

- la hauteur du bâtiment principal est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et à 6 mètres au faitage pour les toitures avec pente(s) ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Des hauteurs différentes peuvent être admises ou imposées dans le cas d'une protection repérée au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme afin de mettre en valeur les éléments de paysage identifiés.

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.

N-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Toute construction ou ouvrage 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.

Toute construction s'inspirant d'un style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

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, 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 ;
- les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural, et notamment les éléments bâtis protégés au titre de l'article L123-1-5 7°, doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...). Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Volumétrie

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

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L123-1-5 7°, la surélévation ou l'extension d'une construction peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.

Adaptation au sol

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

Façades

Toutes les façades, ainsi que leurs soubassements, doivent être traités avec le même soin.

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 des bâtiments d'exploitation agricole doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin d'éviter les effets de murs aveugles.

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.

Toitures

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 situés à proximité.

La forme générale et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés.

DPEMC
n°4

Les toitures-terrasses sont autorisées. Dans le cas de toiture à pente, la pente des versants principaux doit être comprise entre 40° et 45° (exception faite des toits brisés et des ouvrages secondaires ou de moindre importance), **à l'exception du secteur Ng au sein duquel une inclinaison plus faible est admise.**

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise les formes et tailles traditionnelles propres à la région doivent être respectées. Les formes et tailles traditionnelles de la région doivent être respectées.

D'autres matériaux peuvent être utilisés s'ils sont justifiés par une recherche et une création architecturale intégrées au site et à l'environnement naturel et bâti.

Certains matériaux apparents de toitures peuvent être interdits en raison de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Ils devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis-à-vis de l'environnement (telles que les réverbérations...)

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

Les antennes paraboliques, râteaux, etc. destinées à la réception d'émissions radios ou télévisuelles doivent être dissimulées pour 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.

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des ouvertures existantes et de la couleur de leurs huisseries.

Les lucarnes doivent être implantées dans l'alignement du nu de la façade.

Les fenêtres de toit doivent être encastrées dans le pan du toit sans présenter de saillie.

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.

Pour les constructions identifiées au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme, les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.

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. Leur traitement doit être particulièrement soigné.

Par leur implantation et leurs matériaux, les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement gravitaire des eaux.

Les clôtures sur voie et emprises publiques sont constituées soit par :

- un muret de hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive,
- un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie vive,
- un mur.

Les clôtures en limites séparatives sont constituées par un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé ou non d'une haie vive.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres par rapport à 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.

La démolition d'un mur traditionnel est interdite sauf pour la création d'un accès, pour construire un bâtiment à l'alignement ou pour contraintes techniques fortes liées à son état.

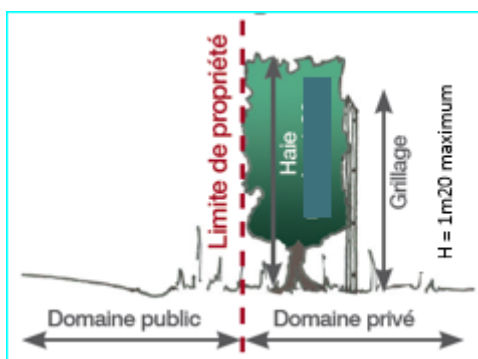
Révision
allégée
n°1

Dispositions complémentaires particulières dans le secteur Nk :

Les clôtures en limite de la Plaine de la Branchoire seront constituées par des clôtures végétales doublées ou non soit d'un grillage, soit d'une grille de clôture, soit de palisses de bois :

- Le grillage éventuel sera un grillage à simple torsion ou un treillis soudé, sur poteaux fins, d'une hauteur totale de 1m20 maximum, à condition qu'il soit positionné côté intérieur de la propriété et, par conséquent non visible depuis le domaine public et qu'il soit de teinte grise, à l'exclusion des teintes vertes, blanches et noires.

Les haies seront positionnées au premier plan depuis la Plaine de la Branchoire, afin de masquer le grillage.



- La grille de clôture, d'une hauteur totale de 1m20 maximum, sera de facture simple (barreaux verticaux soudés sur des traverses hautes et basses). L'ajout de volutes sur la lisse supérieure est à proscrire afin d'éviter tout maniérisme incompatible avec l'esprit du site.

Les haies seront alors positionnées derrière la clôture depuis la Plaine de la Branchoire.

- Des palisses de bois, teintées naturelles, composées de lames verticales et ajoutées, d'une hauteur maximum de 1m20. Une inscription contemporaine de la clôture en bois est envisageable, sous réserve d'être de facture simple et de respecter une composition verticale.

Les haies seront positionnées derrière la clôture depuis la Plaine de la Branchoire.

Les portillons éventuels seront de facture simple en harmonie avec la clôture. On privilégiera les modèles à lisse haute horizontale. Les portillons sous forme de grillage ou treillis soudés sont à proscrire.

Si le portillon est en acier, seront privilégiés les modèles à barreaudage verticaux soudés sur des traverses hautes et basses. L'ajout de volutes sur la lisse haute, de moulures sur un panneau inférieur, est à proscrire, afin d'éviter tout maniérisme incompatible avec l'esprit du site.

Si le portillon est en bois, seront privilégiés les palisses de bois, composées de lames verticales et ajoutées, à extrémités droites.

Les haies seront quant à elles composées d'essences variées, associant espèces caduques et persistantes, à fleurs ou à baies, afin de créer des haies homogènes, offrant une variété de couleurs et une meilleure résistance aux maladies.

Les clôtures en limite de la rue Mansart seront constituées :

- Soit d'un muret d'une hauteur inférieure ou égale à 0,80 mètre, enduit ton tuffeau, surmonté d'une grille de clôture, de facture simple (barreaux verticaux soudés sur des traverses hautes et basses). Elle sera éventuellement doublée d'une haie.
- Soit d'une grille de clôture, de facture simple (barreaux verticaux soudés sur des traverses hautes et basses) sur semelle en béton teinté dans la masse. Elle sera éventuellement doublée d'une haie.
- Soit d'une clôture végétale doublée ou non par un grillage à simple torsion ou un treillis soudé, sur poteaux fins, à condition qu'il soit positionné côté intérieur de la propriété et, par conséquent non visible depuis le domaine public et qu'il soit de teinte grise, à l'exclusion des teintes vertes, blanches et noires.

L'ajout de volutes sur la lisse supérieure est à proscrire afin d'éviter tout maniérisme incompatible avec l'esprit du site.

La clôture ne dépassera pas 2 mètres de hauteur totale.

La hauteur maximale de la clôture est calculée 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.

DPEMC
n°4

Dispositions applicables dans le secteur Ng :

Les clôtures sur voie et emprises publiques et celles implantées en limite séparative sont constituées d'un grillage de couleur sombre sur poteaux fins, doublé d'une haie vive.

La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres par rapport à 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.

Les bâtiments annexes

Les bâtiments annexes doivent présenter un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale. Ils doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Sont exclus, les parpaings non enduits, le béton brut, la tôle ondulée, ... Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site, un ton doux doit être recherché.

Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade.

Les locaux de collecte des ordures ménagères

Les abris de stockage des containers d'ordures ménagères doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe, à l'exception des mobiliers enterrés ou semi-enterrés. Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

Les saillies et installations techniques

Les installations liées aux réseaux (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 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.

N-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.

N-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 collectives 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 supracommunal 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 maintenues ou le cas échéant restituées.

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

Les haies de clôture constituées d'une seule essence à feuillage persistante sont interdites. Les haies doivent être composées d'essences locales définies en annexe du présent document.

Au sein des espaces non bâtis à préserver au titre de l'article L 151-19, tout projet doit :

- respecter la composition existante du site, à défaut de projet global de réhabilitation ;
- préserver les vues sur le paysage agricole et naturel ;
- protéger les arbres remarquables par le respect d'un périmètre adapté à leur développement au sein duquel l'imperméabilisation du sol est proscrite.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation. Dans les percées visuelles identifiées, les clôtures et les aménagements doivent préserver les vues vers les espaces verts perceptibles depuis les voies et les emprises publiques.

Dispositions particulières :

Espaces non aedificandi et préservation des vues

Dans les espaces non aedificandi, ou dès lors que, compte tenu de la topographie des lieux, des vues intéressantes peuvent être préservées depuis des lieux publics, l'aménagement paysager doit être conçu pour préserver la pérennité des vues et des dégagements visuels.

Dispositions complémentaires particulières dans le secteur Nk :

Les espaces verts seront plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de surface.

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.

N-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

