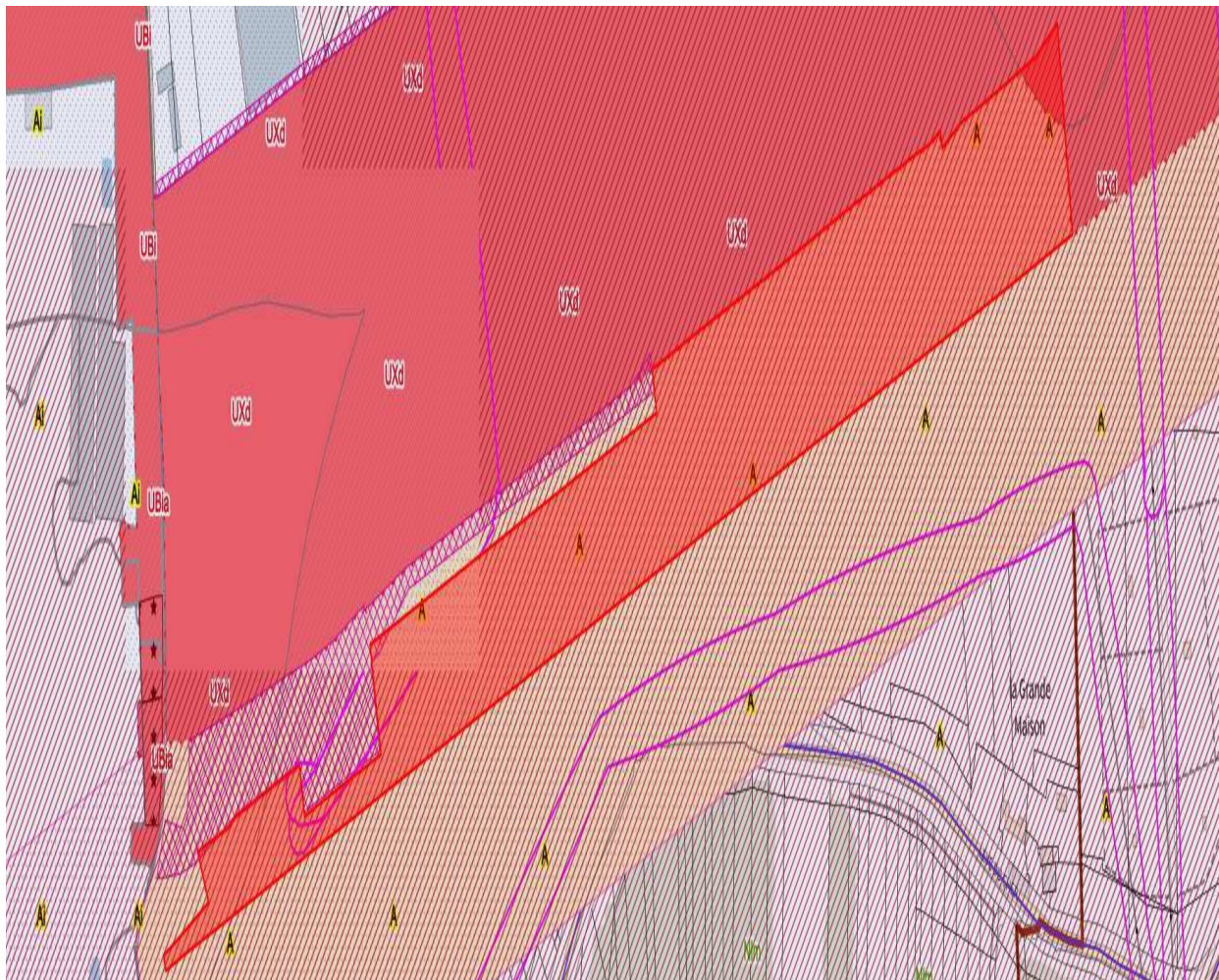


FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE

Commune de La Riche - Section AC - Parcelle 1110



VUE DÉTAILLÉE DES DOCUMENTS D'URBANISME

Zonage(s)



Parcelle classée A, Zone A : Espace agricole



Parcelle classée UXd, Secteur UXd :
Parc d'activités industrielles Saint-Cosme

**La parcelle est soumise aux
dispositions suivantes**

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE



Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention des risques miniers (PPRM) (PM1)


Plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation du val de Tours - Val de Luynes



Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques (I4)

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Équipements, réseaux et emplacements réservés

 SCOT DE L'AGGLOMERATION
TOURANGELLE



Emplacement réservé

Emplacement réservé (L151-41)

Secteurs soumis à d'autres dispositions particulières



Secteur avec limitation de la

constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques

Secteur avec limitation de la

constructibilité pour risque d'inondation (ZDE et EP)

Périmètres d'informations



Périmètre de voisinage d'infrastructure

de transport terrestre (secteur affecté par le bruit)

Classement sonore des infrastructures

de transports terrestre : secteurs affectés par le bruit



Périmètre de droit de préemption

urbain

Périmètre du droit de préemption

urbain simple délégué à Tours Métropole Val de Loire

NB : Cette fiche a un caractère informatif et ne peut pas être considérée comme un document opposable

Les SUP dites "protégées" n'apparaissent pas en fiche détaillée à la parcelle. Pour plus d'informations, consultez la FAQ

ZONE A

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone agricole correspond aux espaces cultivés à l'Ouest du village du Grand Carroi. Elle comprend également de l'habitat notamment le long de la rue du chemin Neuf et des constructions isolées dispersées dans l'espace agricole. Quelques jardins familiaux sont présents dans la zone.

Cette zone est très contrainte ; Elle correspond à la partie du val inondable classée en aléas AEM, AZDE, AEP, ATF et AF dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation du Val de Tours-Val de Luynes.

Les objectifs sont :

- Préserver l'agriculture
- Prendre en compte le risque inondation
- Permettre l'évolution du bâti existant

Définition :

- Les constructions accolées à une autre sont considérées comme des extensions et se voient appliquer, sauf précision explicite, les règles concernant la construction agrandie ;
- Les constructions disjointes de la construction principale sont considérées comme des annexes ;
- Sauf précisions particulières les piscines sont des annexes.

Avertissements relatifs aux risques :

- Dans les secteurs concernés par le risque d'inondation, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques d'inondation faisant partie des annexes du PLU. Dans tous les cas, **ce sont les dispositions les plus contraignantes qui s'appliquent**. Attention : les constructions sont notamment concernées par un indice de surface de plancher et par l'obligation de réaliser niveau habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues.
- Le risque termite doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Le risque sismique doit être pris en compte pour toute construction ou installation le requérant.
- Dans les zones de terrain argileux, des fondations adaptées sont nécessaires, une distance suffisante doit être laissée entre les murs et les plantations.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

A - ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont de plus interdits :

- Le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées), en particulier les mares et étangs identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;
- Le stationnement des caravanes et/ou installations quel que soit leur durée ;

En application du code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les éventuels ouvrages, plantations, constructions, excavations et clôtures situés côté val, à moins de 19,50 m du pied des levées sont soumis à autorisation préfectorale.

A – ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus.
- de respecter les dispositions du PPRI

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions liées à la vente directe et à la transformation des produits de l'exploitation ;
- les constructions nécessaires aux coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) ;
- les abris ouverts, strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos ;
- les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantés à proximité du site de cette exploitation ;
- les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ;
- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation ayant une existence juridique dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire maximum par rapport à celle existante à l'approbation du plan local d'urbanisme lorsque l'emprise au sol totale n'excède pas 10 % de l'unité foncière OU 25 m² supplémentaire maximum lorsque l'emprise au sol totale de 10 % de l'unité foncière était déjà atteint au 21/11/1996.
L'emprise au sol des piscines enterrées qui ne constituent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondations naturelles n'est pas réglementée.
- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'activité commerciale, artisanale ou tertiaire ayant une existence juridique dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire maximum par rapport à celle existante au 21/11/1996.
- la reconstruction après sinistre, datant de moins de 10 ans, non causée par une inondation, d'une construction a usage habitation individuelle, d'activité artisanale, tertiaire, commerciale ayant une existence juridique ;
- le stockage des matériaux liés à une activité de service public ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou d'intérêt général, ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées.
- les infrastructures (voies routières, ferroviaires ...) et leurs équipements ;
- les travaux, ouvrages, installations, aménagements notamment hydraulique, nécessaires à la gestion des ouvrages de protection contre les inondations et à la gestion de l'écoulement des eaux ;
- les clôtures.

A – 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

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 mais aussi permettre le passage des véhicules de sécurité.

A – ARTICLE 4 :**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX****1 - Alimentation en eau potable**

Toute nouvelle construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation requérant un assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau public.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

3.- Eaux résiduaires d'activités

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

4 - Assainissement des eaux pluviales

Si un réseau public est réalisé, le raccordement est obligatoire.

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 aux caractéristiques du terrain ainsi qu'à l'opération projetée.

5.- Piscines

Les eaux de vidange ou de débordement des piscines seront déversées vers le milieu naturel par le réseau d'eaux pluviales, après neutralisation des excès de produits de traitement. Les eaux de lavage des filtres et autres dispositifs doivent être rejetées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

6. Réseaux divers

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

A – ARTICLE 5 :**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

A – ARTICLE 6 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Définition :

Le recul est défini par rapport aux voies et espaces, publics ou privés, existants, ouverts à la circulation générale.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement ;
- Les autres constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un recul minimal par rapport à cet alignement au moins égal à 5 mètres sans toutefois pouvoir dépasser, pour les annexes à une construction à usage d'habitation, la distance définie à l'article 8.

Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

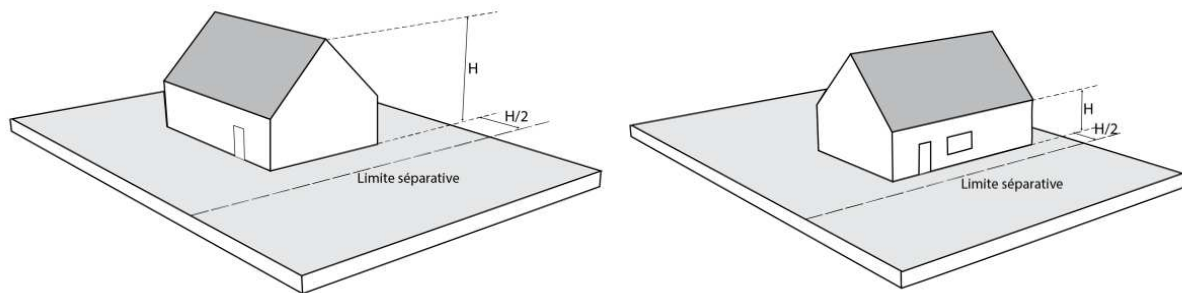
- pour s'aligner sur une construction existante ;
- pour tenir compte de la configuration du terrain ;
- pour permettre la surélévation ou l'extension de bâtiments existants. Dans ce cas, l'implantation existante peut être conservée.

Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés avec un recul minimal de 0,50 mètre par rapport aux voies.

A – ARTICLE 7 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à distance des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à trois mètres.**

Croquis explicatif



Par exception, la construction sur une limite séparative est autorisée pour :

- les logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole ;
- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation ou d'hébergement touristique ;

A – ARTICLE 8 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments doivent être implantés de manière à respecter une marge d'isolement au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut (la hauteur est calculée à partir de l'égout du toit) avec un minimum de 3 mètres.

Les annexes des bâtiments à usage d'habitation doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale.

A – ARTICLE 9 :**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les emprises au sol sont définies par le Plan de Prévention des Risques d'inondation.

- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation ayant une existence juridique dans la limite de 50 m² d'emprise au sol supplémentaire maximum par rapport à celle existante à l'approbation du plan local d'urbanisme lorsque l'emprise au sol totale n'excède pas 10 % de l'unité foncière OU 25 m² supplémentaire maximum lorsque l'emprise au sol totale de 10 % de l'unité foncière était déjà atteint au 21/11/1996.

L'emprise au sol des piscines enterrées qui ne constituent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux en cas d'inondations naturelles n'est pas réglementée.

- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'activité commerciale, artisanale ou tertiaire ayant une existence juridique dans la limite de 30 % d'emprise au sol supplémentaire maximum par rapport à celle existante au 21/11/1996.

A – ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition :

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

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage.

La hauteur maximale autorisée est de 9 mètres au faîtage pour l'habitation.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

La hauteur maximale des extensions est celle de la hauteur de la construction principale existante à l'égout de toiture ou à l'égout de l'acrotère.

La hauteur maximale des annexes est de un niveau.

A – ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Rappel : à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Toute construction ou installation doit :

- Toute construction ou installation doit être en cohérence avec le site dans lequel elle s'inscrit (volumétrie, aspect des façades et des toitures, etc.) et ne pas porter atteinte au caractère des lieux auxquels elle doit s'intégrer ;
- être en cohérence avec le projet communal pour la zone Amlm.

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

Il n'est pas fixé d'autres règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La réglementation qui s'applique aux autres constructions 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 doivent être mises en valeur et restaurées dans le respect de leur style et matériaux d'origine (façades, toitures, ouvertures, modénatures ...). Des adaptations et des extensions de conception architecturale contemporaine sont possibles dès lors que sont mis en valeur les éléments intéressants de la construction initiale.

A - Bâtiments à usage agricole

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être enduits.

Les enduits et revêtements muraux doivent être dans des tons sables ou teinte naturelle "pierre de pays". Des tons sombres pourront être admis s'ils permettent une meilleure intégration dans le site.

Les effets de brillance des matériaux métalliques doivent être éliminés.

B - Autres constructions

1. Adaptation au sol

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

Les mouvements de terre visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont interdits ou doivent être limités aux strictes nécessités techniques (accessibilité, inondabilité, etc.).

2. Volumétrie

Les gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes et adaptés à l'usage du bâtiment.

3. Façades

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

Les matériaux de revêtement doivent être en nombre limité et s'harmoniser entre eux. Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être recouverts.

Le choix des coloris doit permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement.

4. Toitures

Il n'est pas demandé de forme de toiture particulière.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux d'aspect semblable, les formes et dimensions traditionnelles à la région doivent être respectées.

5. Percements

Les ouvertures et percements doivent, par leurs dimensions et leurs positionnements, participer à l'équilibre et à la cohérence de la construction et des façades et s'harmoniser avec le bâti environnant.

Les lucarnes rampantes et les lucarnes dites en "chien assis" sont interdites.

Les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture.

Les menuiseries, garde-corps, volets, portes, ... doivent être traités de façon unitaire. Les menuiseries en bois doivent être peintes.

6. Clôtures

La conception et la réalisation des clôtures doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage. Les matériaux de remplissage (ex : parpaing ...) et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante, tels que les parpaings, béton brut ... doivent être enduits.

Conformément aux dispositions du PPRI et pour ne pas nuire à l'écoulement des eaux, les clôtures doivent être ajourées sur toute la hauteur et être à large maille.

Les murs existants d'intérêt patrimonial pourront être conservés et rénovés. En dehors de ce cas, la construction d'un mur de clôture est interdite

Les clôtures éventuelles doivent, par leurs matériaux et leurs proportions, s'intégrer convenablement à l'environnement. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.

Les éventuels portails et/ou portillons doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leurs matériaux, leur couleur. Les piliers doivent être proportionnés à la clôture et au portail.

La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

7. Annexes

Les annexes doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Elles doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

8. Construction protégées

Les constructions, faisant l'objet de protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés aux documents graphiques doivent respecter les prescriptions réglementaires spécifiques au titre du L151-19 qui se trouvent à la fin du présent règlement.

9. Les verrières et vérandas

Les verrières et vérandas sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, celui-ci sera réalisé en cohérence avec les matériaux constituant la façade. L'ossature doit être constituée d'éléments fins.

10. Les éléments techniques

Les divers équipements techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, compteurs, ...) doivent être correctement intégrés de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'ils sont vus depuis les voies ou espaces publics.

Les capteurs solaires doivent être implantés de façon à minimiser leur impact visuel. En particulier, lorsqu'ils sont installés sur un toit en pente, ils doivent être encastrés dans le pan du toit.

11. Les postes de transformation et autres locaux techniques

Ils doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...).

A – ARTICLE 12 :**OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement en dehors du domaine public.

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

A – ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. Espaces libres

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus pour ne pas nuire à l'environnement des lieux.

2. Plantations

Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain.

Les plantations existantes doivent être conservées (arbres isolés importants, groupements d'arbres, etc.) même si elles ne sont pas classées au plan.

Si la réalisation d'une construction entraîne l'abattage d'arbres importants, le constructeur est tenu d'en replanter.

Les plantations doivent être choisies de préférence dans des essences locales variées. La limitation des espèces présentant un fort pouvoir allergisant (bouleau, cyprès, noisetier, platane, chêne...) est encouragée.

A – ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

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