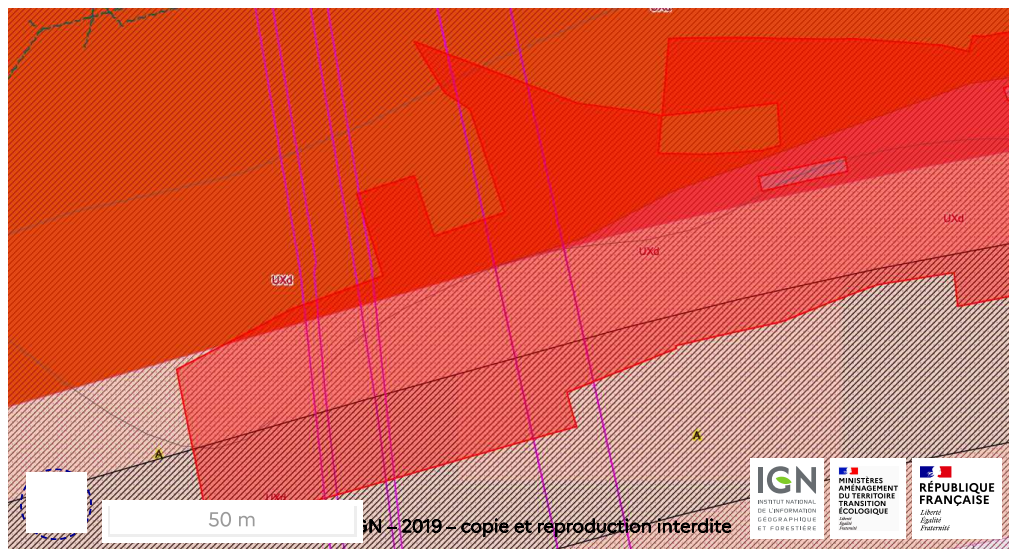


FICHE DÉTAILLÉE DE LA PARCELLE





Références cadastrales

Département : 37
 Commune : La Riche
 Code Insee : 37195
 Section : AH
 Feuille : 1
 Numéro de parcelle : 0278
 Contenance : 64880 m²

Légende



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

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)

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

-  Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité (I4) >
-  Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et plans de prévention de risques miniers (PPRM) et documents valant PPRNP (PM1) >
-  Servitudes de protection du domaine public ferroviaire (T1) >

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

-  SCOT DE L'AGGLOMERATION TOURANGELLE

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

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

La Riche PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME



RÈGLEMENT ÉCRIT

Modification n°1 du PLU

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil métropolitain du 12 février 2024

Pour le Président
Le Vice-Président délégué,

Christian GATARD.



Département de l'Indre et Loire



atu.

Agence d'Urbanisme de l'Agglomération de Tours

3 cour du 56, avenue Marcel Dassault
BP 601 - 37206 Tours cedex 3
Téléphone : 02 47 71 70 70
Télécopie : 02 47 71 97 35
Courriel : atu@atu37.org
www.atu37.org

ZONE UX

Caractère de la zone (rappel du rapport de présentation)

La zone UX correspond aux espaces d'activités économiques existants de la ville ou qui sont appelés à en accueillir dans le cadre du développement de la ville. Elle comprend quatre secteurs (UXa, UXb, UXc, et UXd) :

La future zone d'activités artisanales (UXa) se situe de part et d'autre de la rue de la Varenne. Elle est aujourd'hui occupée par des jardins familiaux et quelques habitations.

Le petit pôle d'activités situé rue des Montils (UXb) est composé d'activités variées (services, commerces...) et de restauration. Son image est peu valorisante. Quelques habitations sont présentes au sein de la zone.

La zone d'activités industrielles de la Grange David (UXc) correspond à la déchetterie et à la station d'épuration communautaire. Elle est entièrement occupée. Les installations sont récentes.

La zone d'activités de Saint-Cosme (UXd) est occupée principalement par des activités industrielles dont une part importante d'entreprises orientées vers l'économie circulaire mais aussi commerciales. Cette zone est vieillissante, les espaces publics sont peu qualitatifs. La zone bénéficie d'une bonne desserte et d'un embranchement ferrée utilisée par quelques entreprises.

Cette zone est très contrainte ; Elle correspond à la partie du val inondable classée en aléas BZDE, BTF et BF dans le plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation (Val de Tours-Val de Luynes).

Le secteur UXa est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation.

Les objectifs sont :

- Permettre l'évolution des entreprises existantes
- Autoriser les nouvelles constructions à usage d'activité économique en fonction des prescriptions du PPRI
- Assurer une insertion qualitative des espaces d'activités au sein de leur environnement
- Réaliser une aire d'accueil des gens du voyage sur une partie du site

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 termites 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 UX

UX - ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

UX – 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 ;
- de respecter les dispositions du PPRI.

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans le secteur UXa :

- les constructions nouvelles à usage d'activité artisanales ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités. Dans ce cas, les habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités, à raison d'une unité par entreprises ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage et les bâtiments strictement nécessaires à leur fonctionnement (sanitaires, local technique) ;
- Les aires de stationnement et de stockage (à l'exclusion des dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets divers, de véhicules désaffectés, ...) ;
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure ;
- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU en vigueur.
- Les piscines

Dans le secteur UXb :

- les constructions nouvelles à usage d'activité commerciale, artisanale et de services ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités. Dans ce cas, les habitations doivent être intégrées au volume des bâtiments à usage d'activités, à raison d'une unité par entreprises ;
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure ;
- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU en vigueur.
- Les piscines

Dans le secteur UXc :

- L'extension et la construction d'équipements et d'activités d'intérêt général (déchetterie, centre de tri et/ou de traitement des ordures ménagères, station d'épuration) dans la limite des emprises au sol définies à l'article UX9. Les surfaces construites au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues reposant sur des piliers isolés n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol des constructions ;
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage des diverses activités ;
- Les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation ;
- Les extensions des constructions et les reconstructions en cas de sinistre ;

- Les travaux courant d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes régulièrement autorisées, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façade et la réfection des toitures ;
- Les constructions et installations techniques strictement nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, tels pylônes, postes de transformation, stations de pompage et de traitement d'eau potable ;
- Les antennes sur mâts à destination des émissions radioélectriques d'une hauteur inférieure à 10 mètres ;
- Le stockage et la fabrication de produits dangereux ou polluants sont soumis à des prescriptions particulières tenant compte du caractère inondable du site d'implantation conformément au PPRI.
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure ;

Dans le secteur UXd :

- Les constructions nouvelles à usage d'activité économiques (commerciale, industrielle, artisanale, de services, d'entrepôt...) ;
- Les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone ;
- Les habitations et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des établissements à condition d'être intégrés dans le corps du bâtiment d'activités ;
- Les aires de stationnement et de stockage ;
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure ;
- Les extensions et annexes des bâtiments à usage d'habitation existants à la date d'approbation du PLU en vigueur.
- Les piscines

UX – 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. Les accès doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.

2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées à la morphologie du quartier traversé, 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.

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 déchets ménagers, ...), de faire aisément demi-tour.

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

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

Dans les cas des activités susceptibles, de par leur nature, de polluer le réseau public d'alimentation en eau potable, une déconnexion totale des réseaux présentant un risque chimique ou bactériologique, doit être mise en place.

2 - Assainissement des eaux usées

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

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 - Parkings et autres surfaces susceptibles d'être polluées

Elles doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution. 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 pré-traitement approprié, conformément aux règles en vigueur. Notamment, les eaux pluviales issues des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement par débourbeur-déshuileur avant leurs rejets dans le réseau public.

5 - 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.

6.- 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.

7. 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.

Les opérations d'aménagement doivent prévoir la desserte par les communications numériques.

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

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

UX – 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 doivent être implantées avec un recul minimal de 7 mètres.

Les piscines doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprise publiques.

Dans la zone UXa, le long de la rue des Montils, les nouvelles constructions doivent être implantées entre 5 mètres et 7 mètres de la voie. Cette règle ne s'applique pas aux extensions et annexes des constructions existantes.

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

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- 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.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

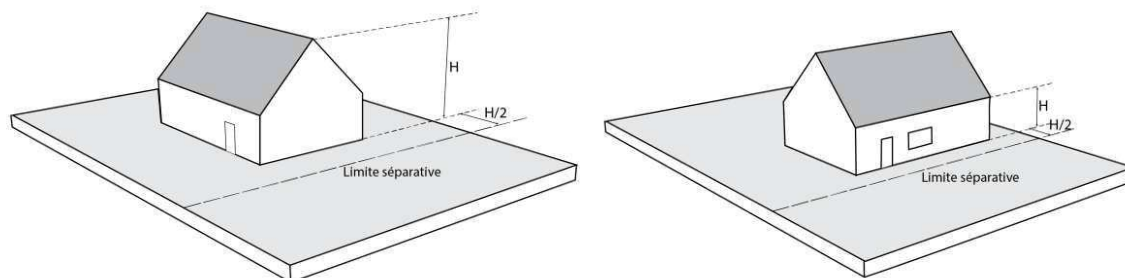
UX – ARTICLE 7 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations peuvent être implantées en limites séparatives latérales si les mesures indispensables sont prises pour la sécurité, notamment contre le risque d'incendie.

=> Lorsqu'une construction n'est pas implantée en 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 cinq mètres.

Croquis explicatif.



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

Les piscines doivent être implantées avec un recul de 1 mètre minimum.

UX – 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.

UX – 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.

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.

UX – ARTICLE 10 :**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définitions :

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.

Un comble et un volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment et dont la hauteur sous plafond au-dessous de l'égout ne saurait dépasser 1,80 m de hauteur.

Tout bâtiment ou groupe de bâtiments doit avoir une hauteur en harmonie avec l'ensemble des bâtiments du voisinage. Dans tous les cas, il ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage

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.

Dans la zone UXa, la hauteur maximale des constructions est de 10 mètres.

Pour les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure, il n'est pas fixé de hauteur maximale.

UX – ARTICLE 11 :**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

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

Les éventuels logements de gardien doivent être intégrés dans le corps du bâtiment d'activités.

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 effets de brillance des matériaux métalliques doivent être limités.

Les installations techniques en toiture ne doivent pas être visibles ou doivent faire l'objet d'un traitement architectural adapté.

Les aires de stockage

Les aires de stockage non destinées à l'exposition ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, ni porter atteinte au voisinage.

Les clôtures

Les clôtures sur rue contribuent à fabriquer l'espace public. Elles participent pleinement à la perception de l'ambiance de la rue. Elles sont essentielles pour le paysage urbain dans la mesure où elles sont susceptibles d'avoir un impact visuel important.

En fonction de sa localisation, la clôture doit être constituée :

- soit par un mur bahut d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'éléments ajourés (grille...) ;
- soit par un grillage sur supports métalliques.

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 et portails doivent être proportionnés à la clôture.

Il est recommandé de doubler les clôtures d'une haie vive d'essences variées.

Sauf dispositions légales ou réglementaires particulières à l'établissement considéré, la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres par rapport au niveau du sol défini à l'alignement de voirie, et par rapport au niveau du terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Les locaux techniques divers

Les abris de stockage des conteneurs de déchets ménagers ou autres doivent s'intégrer dans le bâtiment principal ou dans une annexe.

Les aires de présentation doivent être intégrées avec discrétion dans l'aménagement du terrain.

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 **postes de transformation et autres locaux techniques** doivent être intégrés de façon à minimiser leur impact visuel (implantation, aspect extérieur, plantations ...)

UX – 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.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'activités : 1 aire de stationnement au moins égale à 25% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités.

- pour les constructions à usage de bureaux, y compris les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, une surface de stationnement au moins égale à 50% de la surface de plancher.

L'aire de stationnement doit répondre aux besoins du personnel prévu, à l'accueil de la clientèle et aux nécessités de livraison.

Toute construction ou opération, à l'exception des permis ne concernant qu'un logement, doit comporter un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos. Le cas échéant, ce dernier doit être aménagé conformément à la réglementation en vigueur.

UX – 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.

Les espaces situés le long de la rue Jules Verne doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

2. Plantations

Tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement.

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.

UX – ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

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