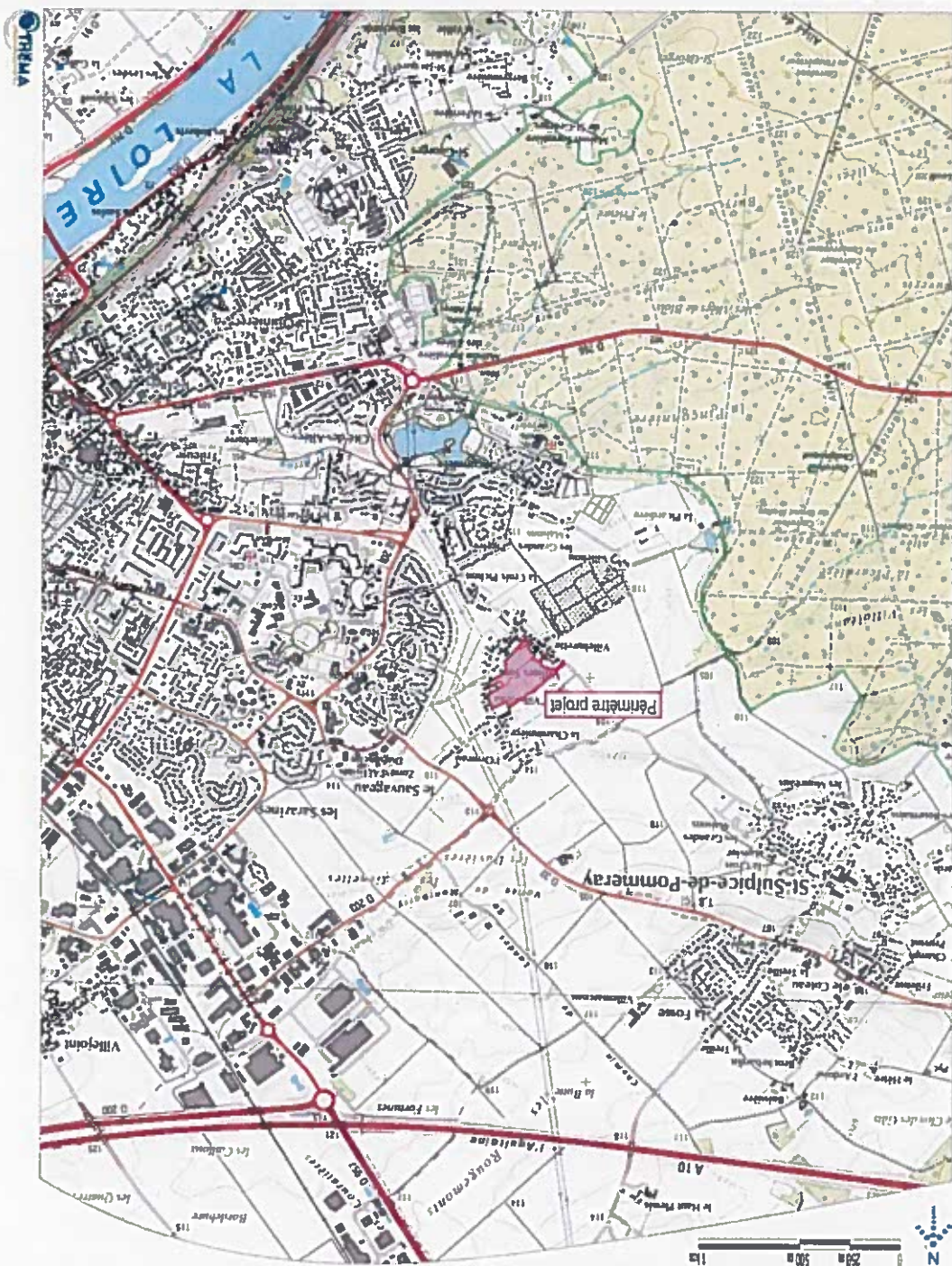


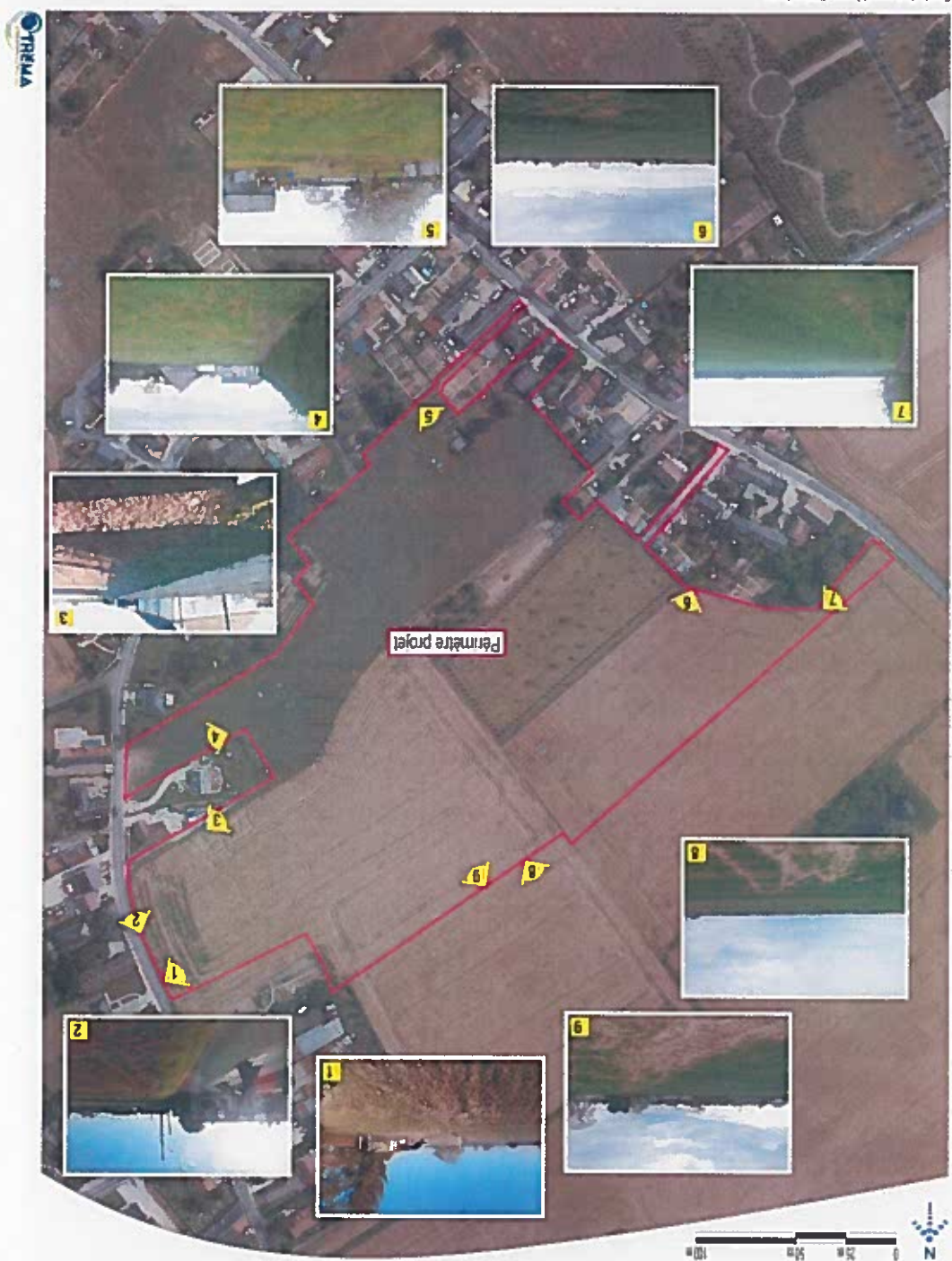
LOCALISATION DU PROJET



Fond cartographique : Scan 25

Annexe 2 : Plan de situation

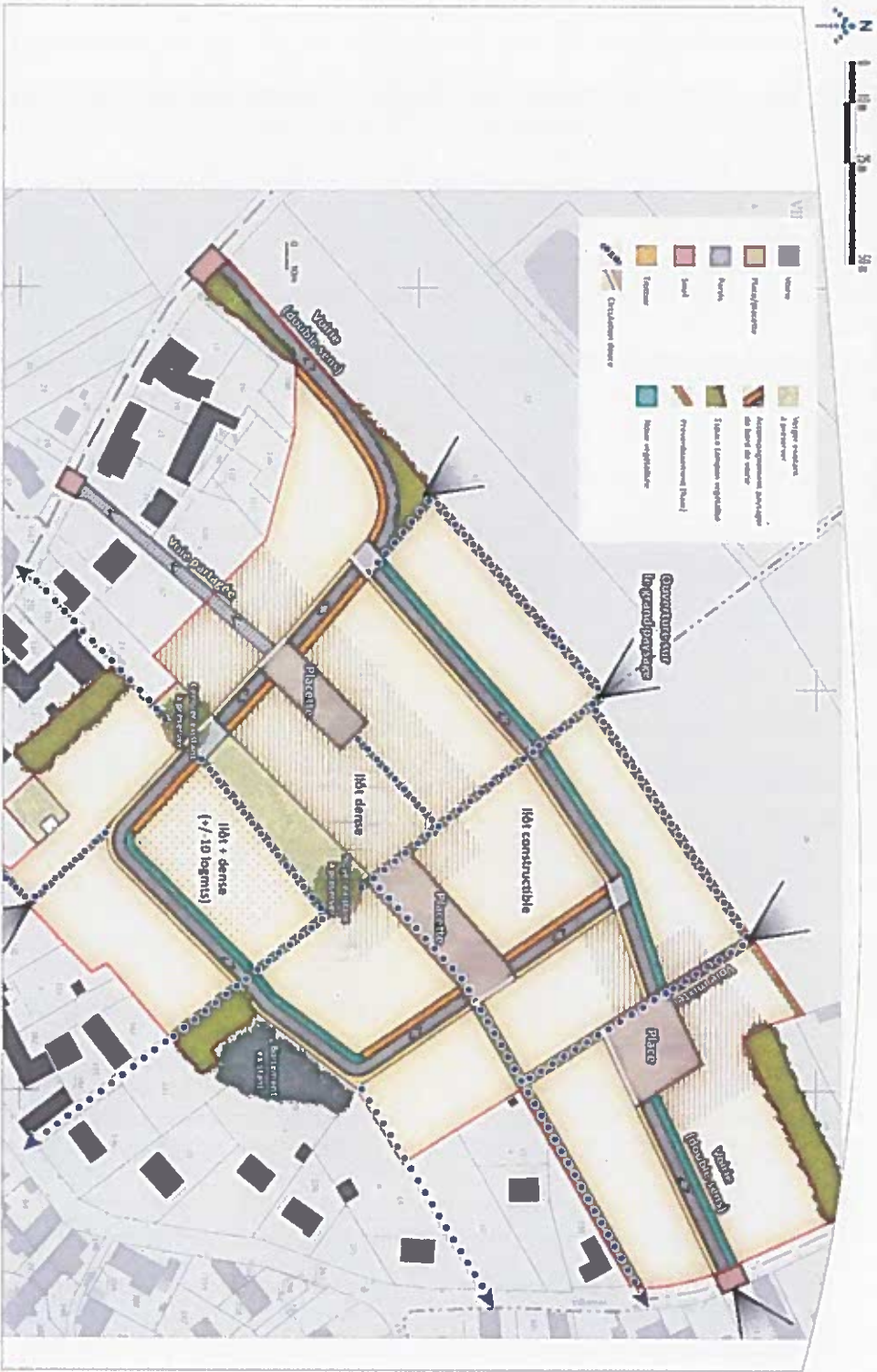
LOCALISATION DES PRISES DE VUES



Fond photographique : Orthophoto

Annexe 3 : Localisation des prises de vues

PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE



Source: Hentley

Annexe 4 : Plan d'aménagement d'ensemble

PLAN DES ABORDS DU PROJET



Fond photographique : Orthophoto

Annexe 5 : Plan des abords du projet



Annexe 6 : Sites Natura 2000

ESQUISSE DE LA TRANCHE I DU PROJET



Annexe 7 : Esquisse de la tranche 1 du projet

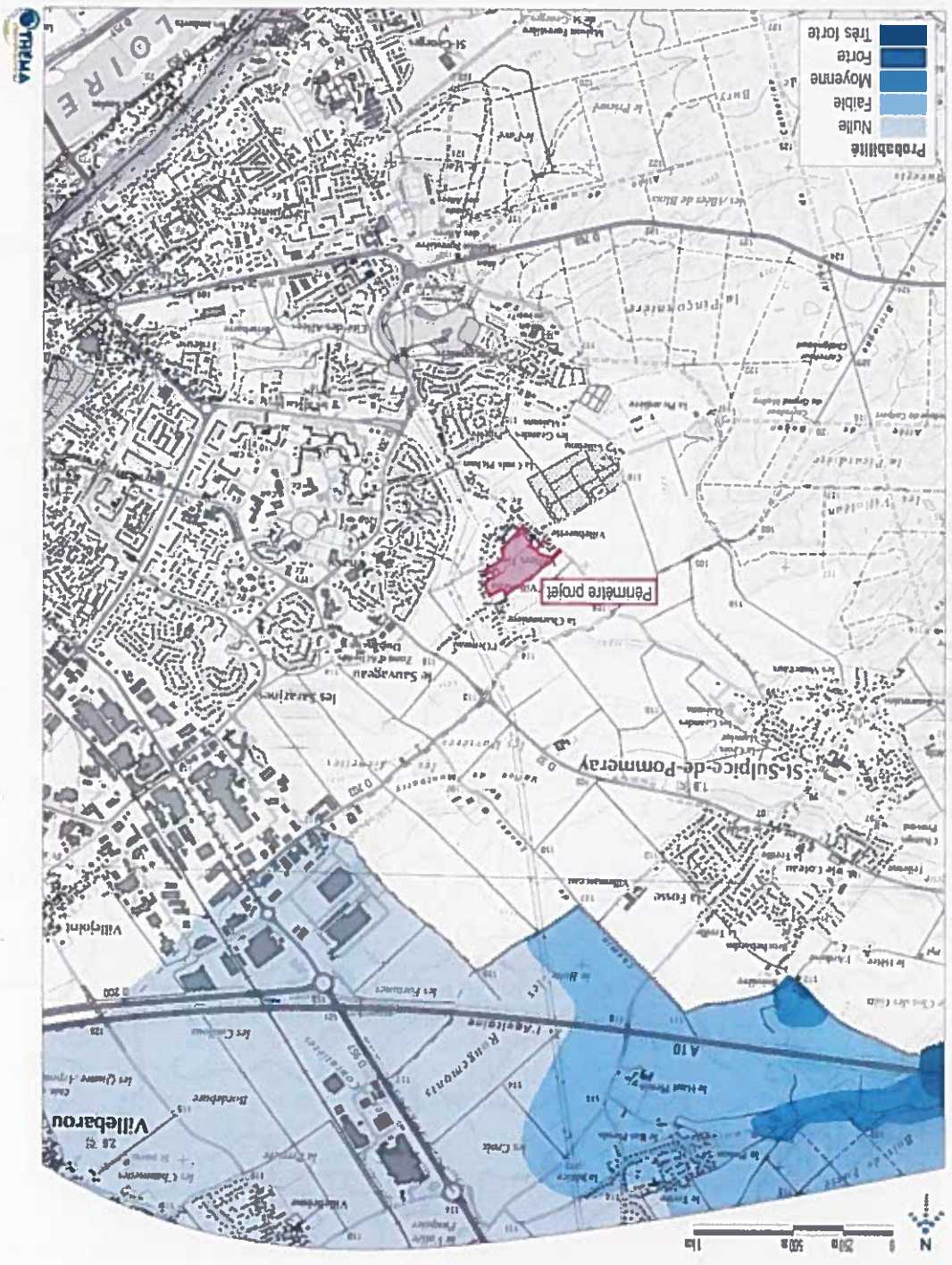
SITES NATURELS SENSIBLES



Annexe B : Sites naturels sensibles

Fond cartographique : Scan 25
Source : DREAL Centre-Val de Loire

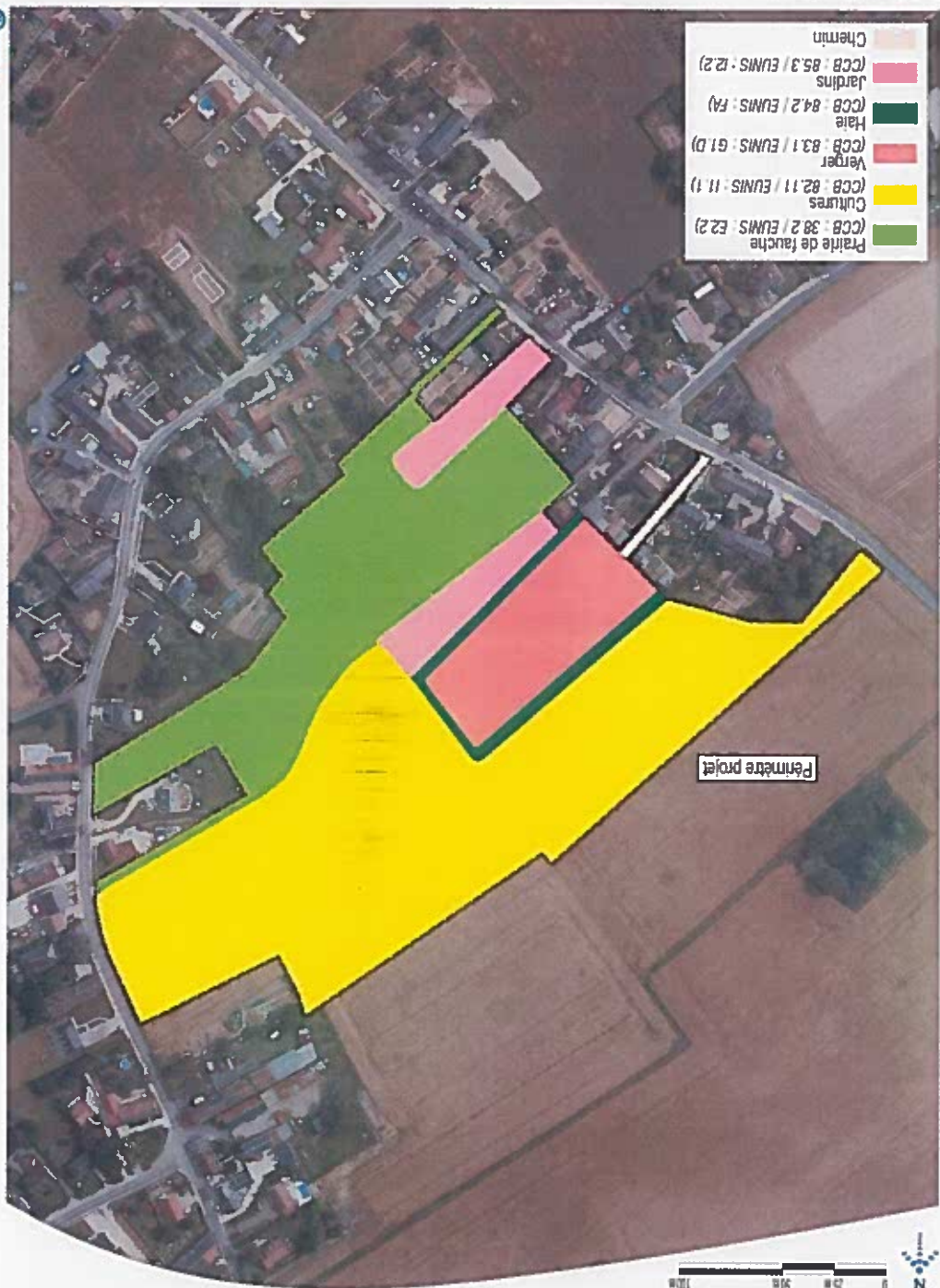
ZONES HUMIDES PROBABLES



Annexe 9 : Zones humides probables

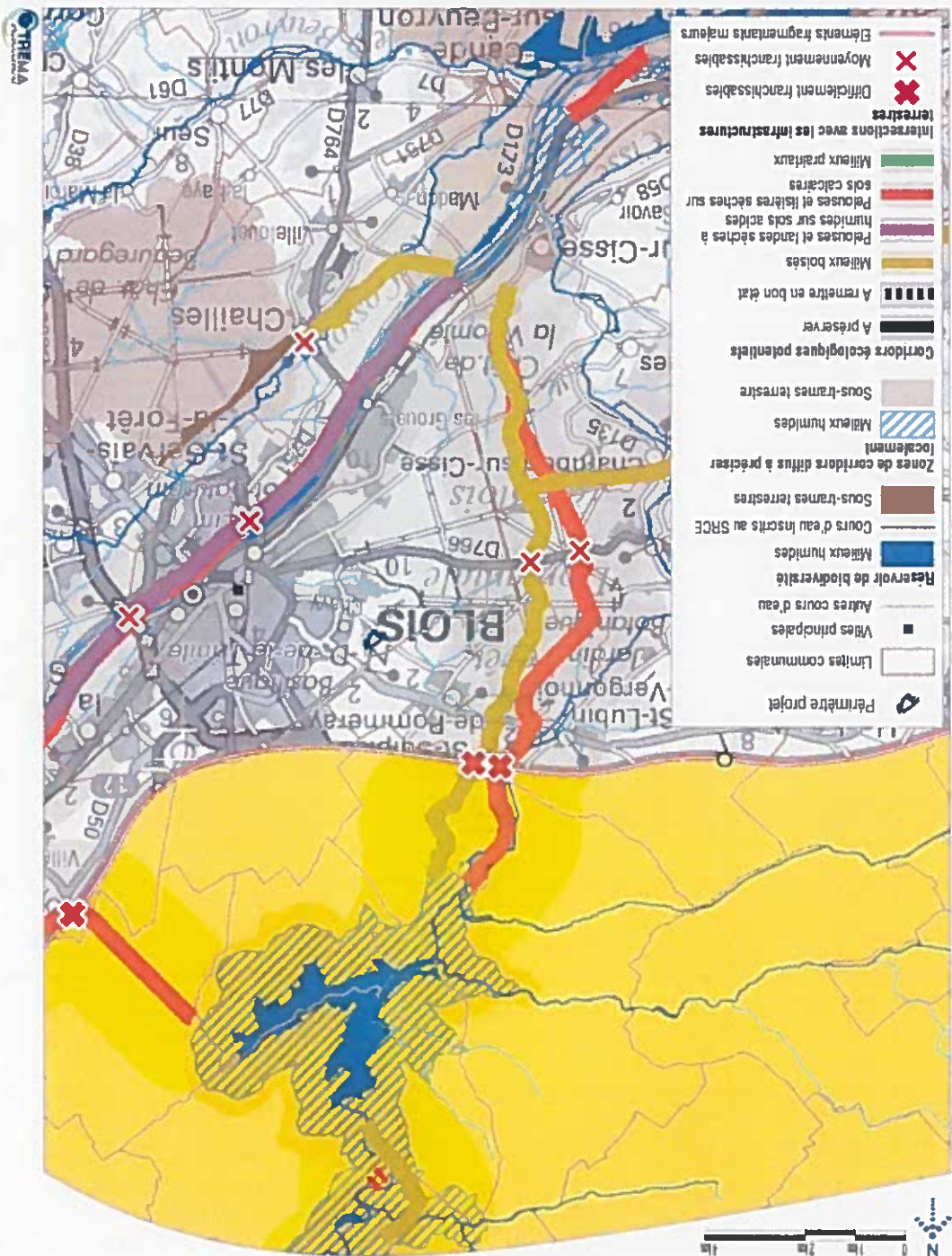
Fond cartographique : Scan 25
Source : SAGE Nappe de Beauch

OCCUPATION DU SOL



Annexe 10 : Occupation du sol du site d'étude

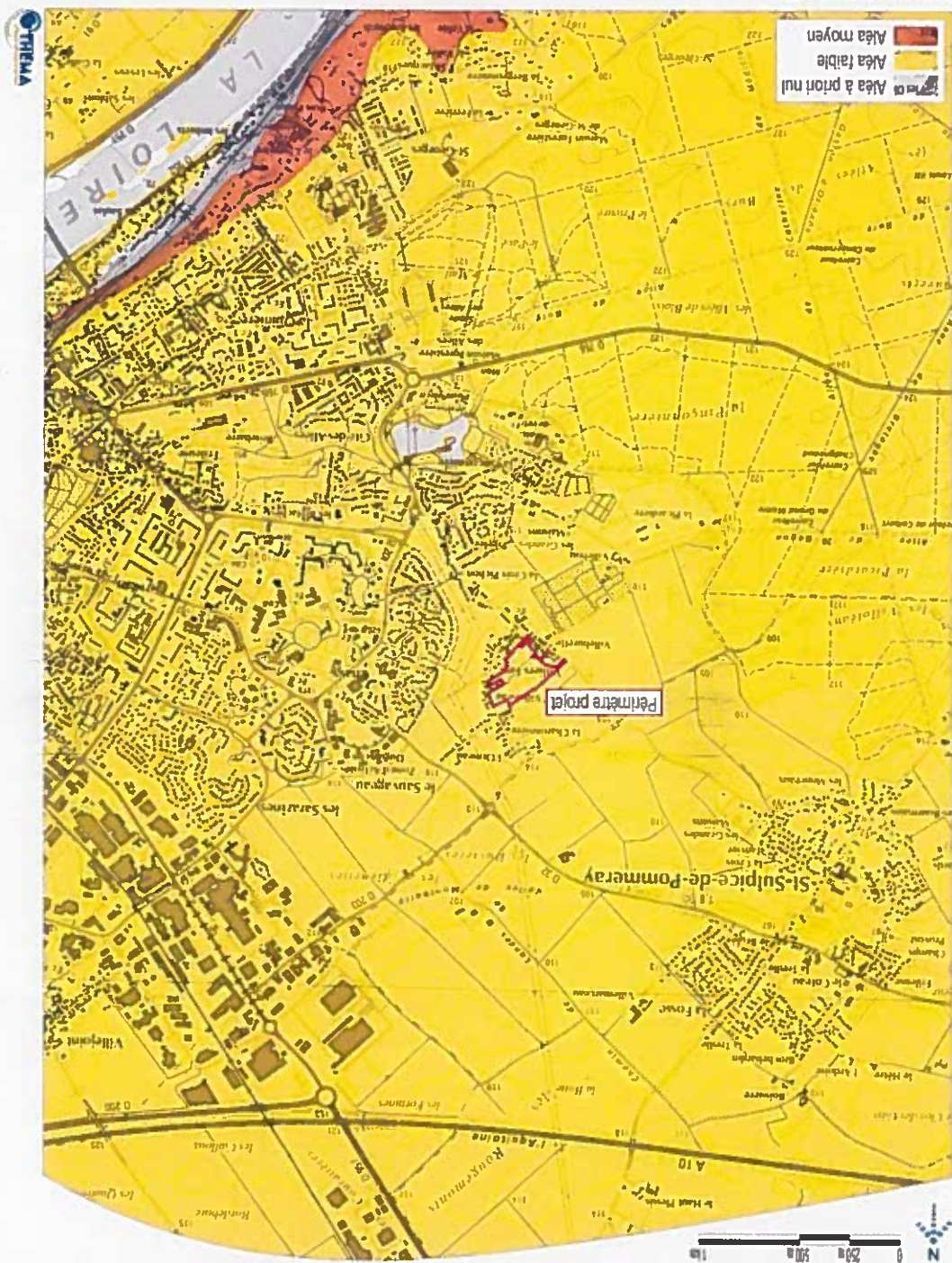
SRCE REGION CENTRE-VAL DE LOIRE TOUTES SOUS-TRAMES CONFONDUES



Annexe 11 : Extrait du SRCE Centre Val de Loire

Annexe 12 : Patrimoine culturel et paysager

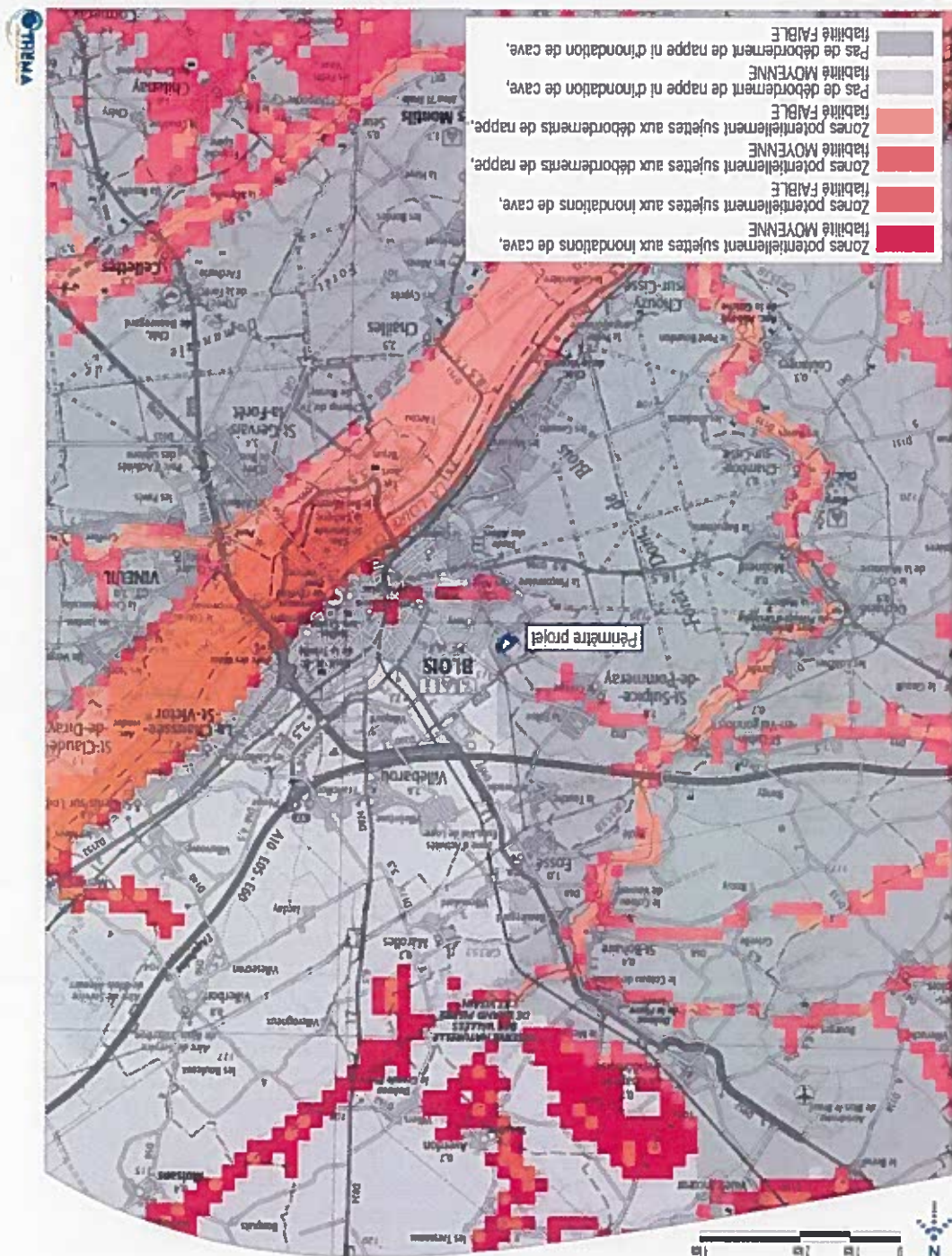
ALÉA RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES



Fond cartographique : Scan 25
Source : Géotiques

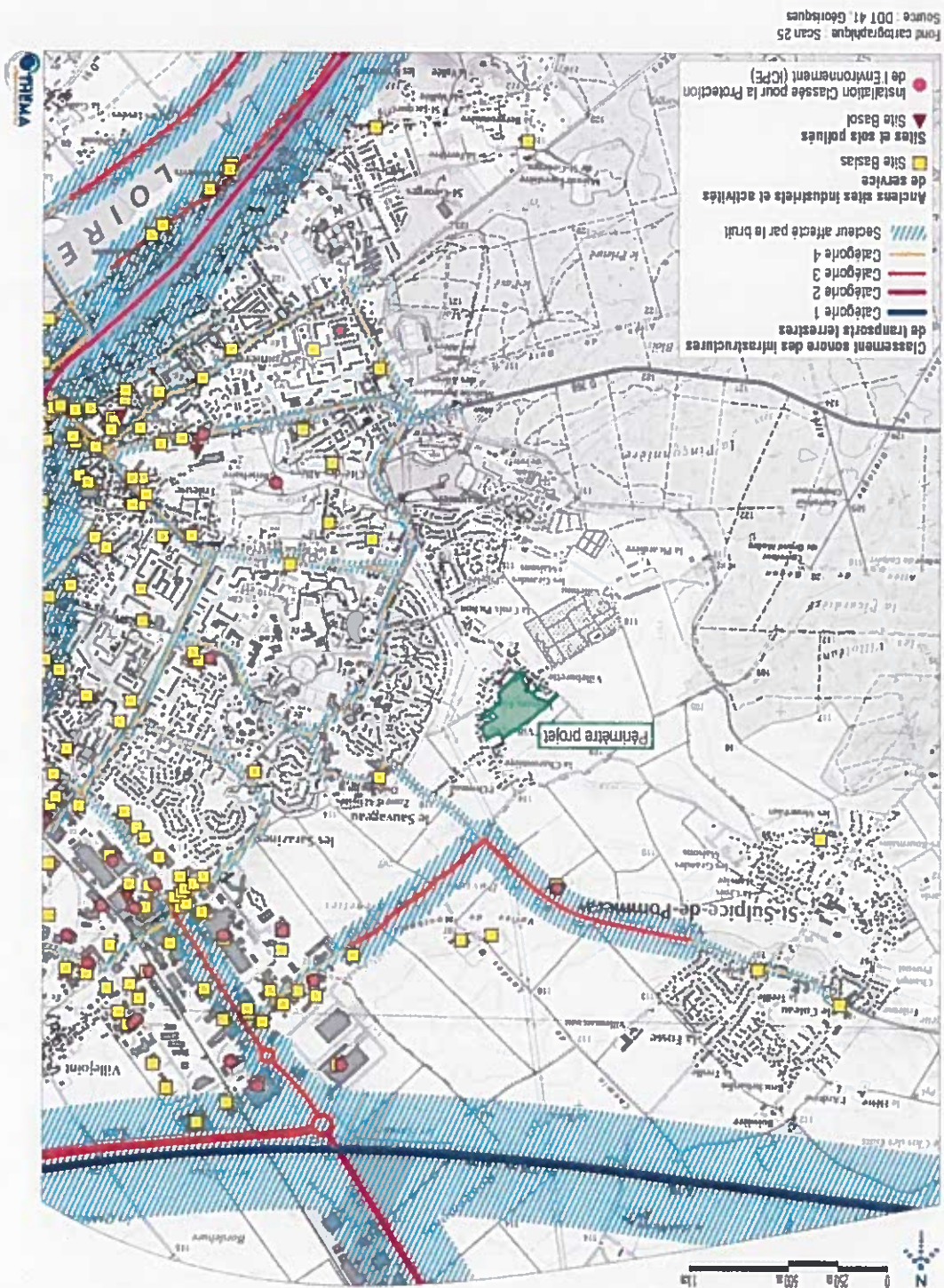
Annexe 13 : Aléa retrait/gonflement des argiles

RISQUE DE REMONTÉES DE NAPPES



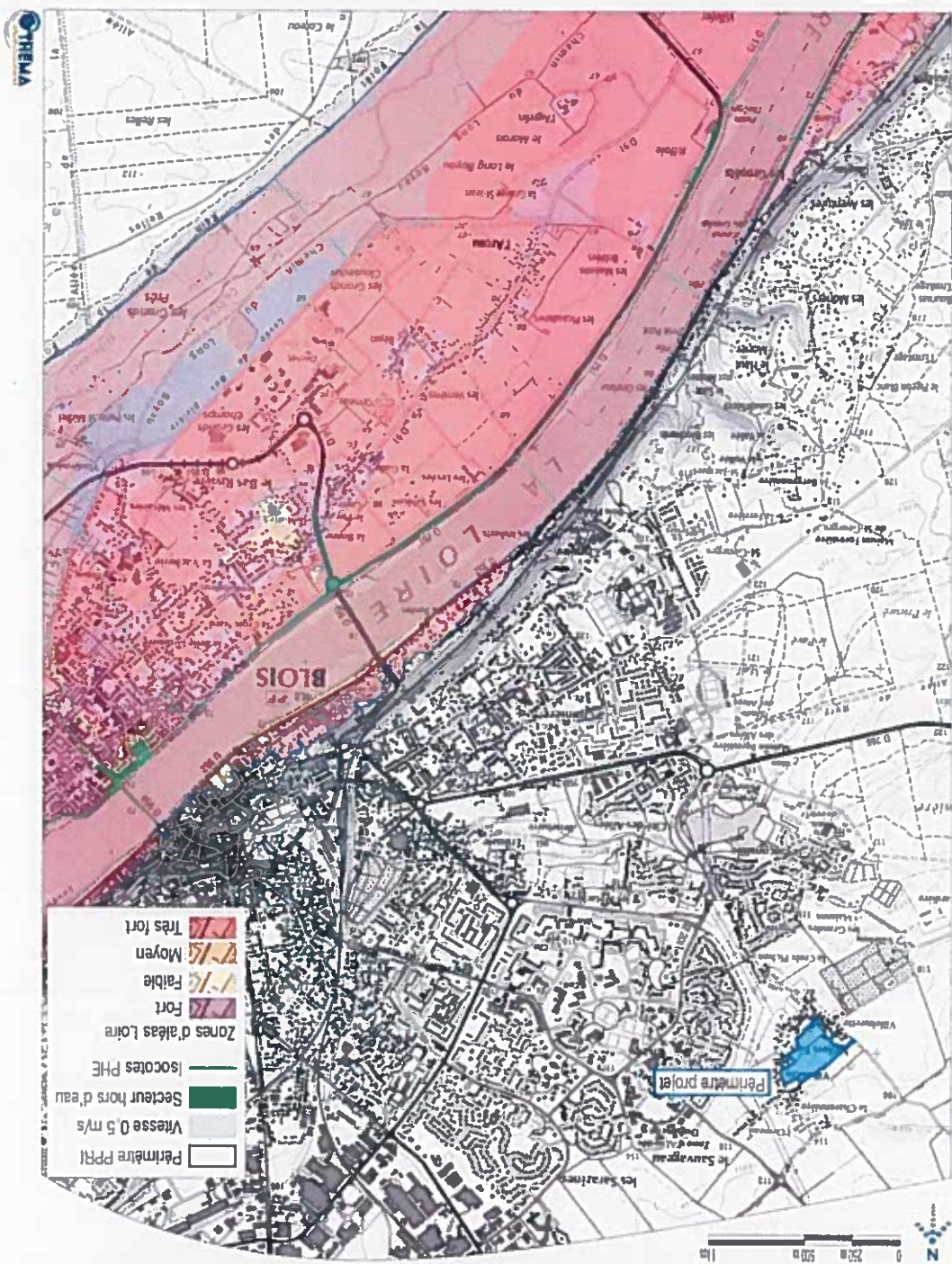
Annexe 14 : Risque de remontées de nappes

NUISANCE ET POLLUTION



Annexe 15 : Nuisances et pollution

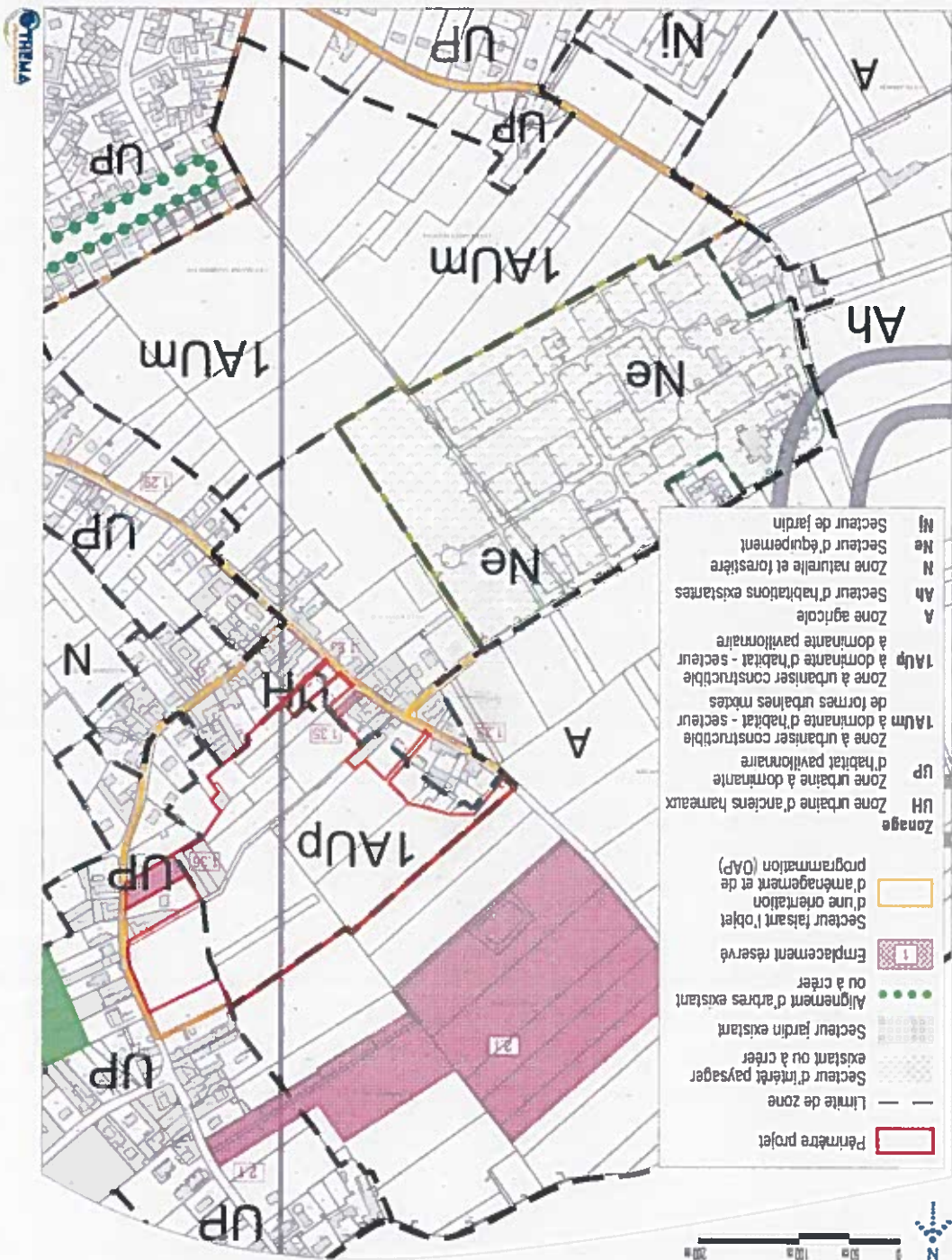
PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION ALEA DE LA REVISION DU PPRI DE BLOIS



Annexe 16 : Carte de zonage PPRI

Source : DDT 41

PLAN LOCAL D'URBANISME - EXTRAIT DU ZONAGE



OAP n°1 : Villiersfins – Nord Pinçonnière

Contexte

Villiersfins : Le secteur de Villiersfins correspond à la frange urbaine nord-ouest de la ville. Il s'agit d'un espace agricole « mité » par l'urbanisation des rues de Villoiseau et de Villiersfins en prolongement du hameau initial. Ce secteur est détaché de la périphérie pavillonnaire et du reste de la ville par la présence d'une bande inconstructible liée aux lignes à haute tension.

Nord Pinçonnière : le secteur de nord Pinçonnière correspond à la frange urbaine ouest de la ville. Il s'agit d'un secteur à la limite de l'espace agricole et des ZAC pavillonnaires existantes. Il se situe entre les rues de la Picardière et la rue de Villiersfins, au nord du mail Manfred Kirchgässner.

Ce site d'OAP jouit d'une situation privilégiée, il bénéficie d'une bonne accessibilité au centre-ville ainsi que d'un cadre paysager de qualité. Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation est inscrit dans les zones 1AU, UH et en partie dans la zone UP.

Enjeux et objectifs

Conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire, l'OAP vise à cadrer l'urbanisation de ce secteur afin de :

- **répondre aux besoins en nouveaux logements** pour la population dans un souci de diversification de l'offre et de préservation de l'identité rurale du secteur et de ses ambiances ;
- **concevoir une entrée de ville qualitative** capable de préserver les espaces de transition et proposant des espaces publics, véritables lieux de convivialité et d'échanges ;
- **limiter les impacts du développement urbain sur l'environnement** par la mise en œuvre de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales qui privilégient l'infiltration naturelle des eaux, etc.

Orientations des aménagements futurs des deux secteurs

Dispositions générales

Ce secteur a pour vocation principale l'habitat et regroupe deux sous-secteurs destinés :

1. au développement du hameau initial de Villiersfins, dans la boucle comprise entre les rues de Villoiseau et de Villiersfins ;
2. à l'extension nord du quartier de la Pinconnière, entre les rues de Villiersfins et de la Picardière.

L'objectif est de connecter ces deux entités entre elles et au tissu bâti existant, au moyen de la valorisation des espaces inconstructibles en espaces végétalisés et paysagers (coulee verte de la route Saint Lubin au parc de l'Arrou et son prolongement vers l'ouest jusqu'aux jardins familiaux aux franges du secteur), afin de constituer un espace public fédérateur entre les différents quartiers.

Habitat et performance énergétique

Il s'agit de développer des « produits » logements innovants créant une offre nouvelle sur la ville de Blois. Pour ce faire :

1. les projets situés à Villiersfins devront proposer des typologies compactes mais agréables à vivre, proposant une image renouvelée de l'habitat rural.
2. l'extension du quartier Pinconnière sera conçue sur le principe d'un éco-quartier avec :
 - une mixité des formes bâties (collectif, intermédiaire, individuel),
 - des efforts dans la limitation des impacts sur l'environnement (gestion alternative des eaux pluviales, stationnements mutualisés, etc.)
 - des densités adaptées au contexte : du pavillonnaire à proximité de l'existant, du petit collectif en périphérie ouvert sur la coulee verte.

De manière générale, l'implantation des nouveaux bâtiments d'habitation devra se faire en fonction des courbes de niveau, valoriser la présence de massifs boisés existants, favoriser le bioclimatisme afin d'optimiser les apports solaires et avoir une meilleure maîtrise des consommations énergétiques.

Déplacements

Les accès routiers aux deux secteurs se feront à partir des voies existantes et devront créer des bouclages viaires. Le gabarit de ces voies devra prévoir un partage de la voirie par les différents modes de transport, tout en garantissant sécurité et confort pour les piétons et les cyclistes. Pour ce faire, les aménagements pourront donner la priorité aux piétons et exprimer le caractère résidentiel de ces voies afin d'éviter le trafic de transit (par exemple : création de zones de rencontres où la vitesse est limitée à 20 km/h et où il n'y a pas de distinctions entre chaussée roulante et espace piéton).

En complément de la trame viaire, un véritable maillage de voies douces sera réalisé. Ce réseau interne s'appuiera sur la trame existante (constituée de sentes et venelles) dont la revalorisation permettra d'embellir les liaisons douces.

Traitement paysager et espaces publics

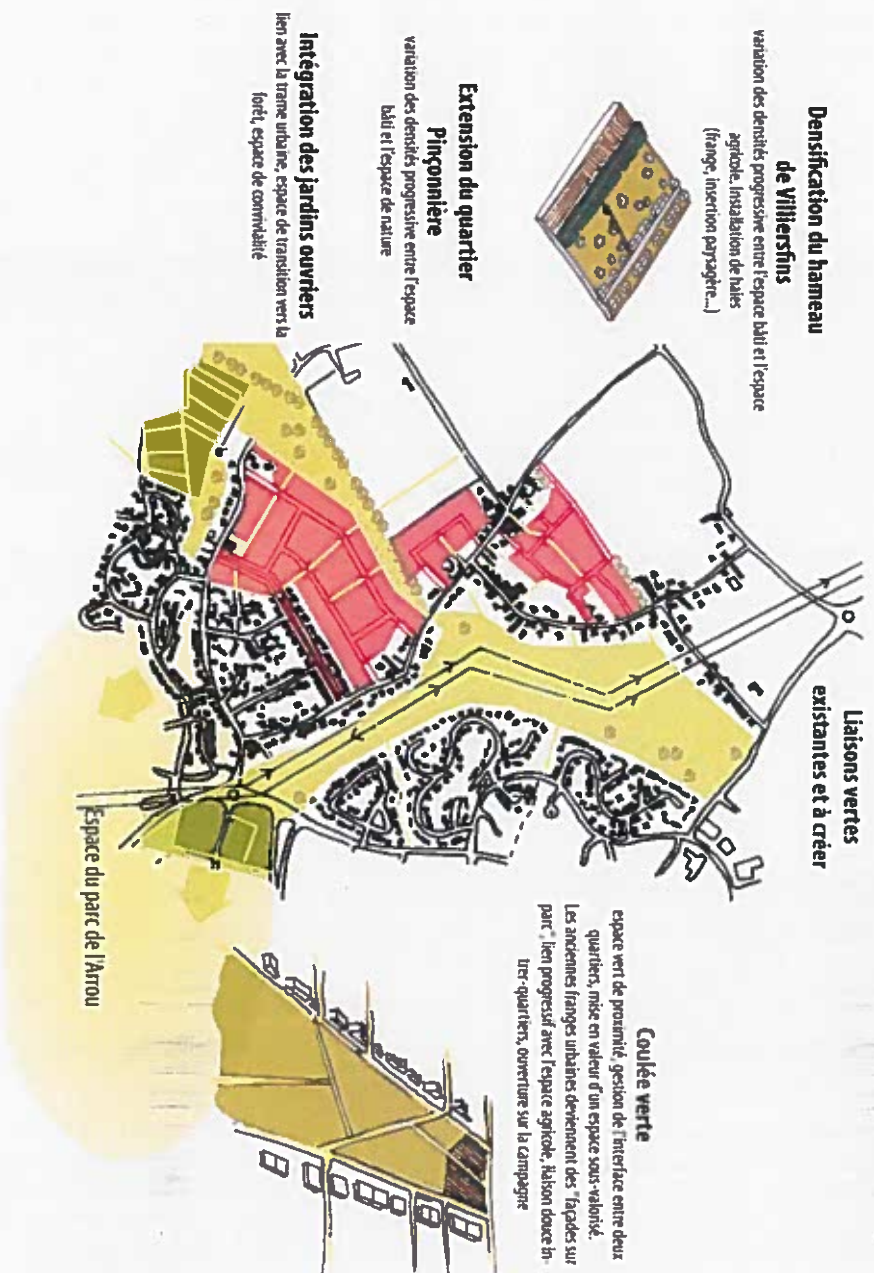
Les haies boisées existantes de qualité seront préservées et complétées afin de créer des franges d'urbanisation séquencées ayant un impact visuel réduit sur le grand paysage.

Au cœur des deux secteurs, des espaces paysagers seront à aménager afin de proposer des ambiances de vie douces et agréables. A ce titre, des perspectives directes et des accès à la coulee verte seront aménagés.

La coulee verte sera aménagée en espace de nature praticable pour la population par la création de sentes de liaisons inter-quartiers et la définition de différentes séquences d'usages.

Elle correspond à la bande inconstructible à l'est de la rue de Villiersfins et elle sera raccordée au parc de l'Arrou. La coulee verte sera prolongée à l'ouest de la rue en direction des jardins familiaux existants à l'ouest de la Pinconnière.

Schéma de principe de développement général



La coulée verte :

- Valoriser une interface qui soit un lieu d'échange et de promenade
- Proposer un lieu fédérateur pour les quartiers



Illustrations indicatives

Densification du hameau de Villiersfins

Urbanisation du site

L'objectif est de conforter le hameau existant et de permettre l'émergence d'un véritable « noyau villageois » en ouvrant à l'urbanisation les terres agricoles situées entre les rue de Villiersfins et de Villoiseau. Les opérations de constructions seront à dominante d'habitat. Néanmoins, quelques activités compatibles (commerces) avec la fonction logement pourront s'y implanter afin d'apporter une animation au lieu. Afin d'urbaniser les terres, il sera essentiel de faire une étude préalable sur la gestion des eaux pluviales.

Habitat

Les projets devront proposer des typologies capables de proposer une relecture contemporaine de l'habitat rural (avec des formes bâties denses de type maison groupée, implantations possibles à l'alignement, création de maisons sur cours perpendiculaires à la voie, le respect du vocabulaire architectural vernaculaire ...). La densité moyenne nette (hors espace public) devra s'établir à 25 logements/ha environ pour les îlots clairs et 30 pour les îlots foncés.

Déplacements

Les voies de desserte mixtes (véhicules et modes doux) reconnecteront la rue de Villiersfins et la rue de Villoiseau. Elles proposeront un maillage « vernaculaire » cohérent avec le caractère rural du site : tout en créant des bouclages vialiers, il s'agit d'éviter la logique de carrefours trop urbains et des tracés de voies trop linéaires.

Les venelles existantes seront valorisées et prolongées jusqu'aux futures rues. Des liaisons douces supplémentaires seront à créer, particulièrement pour faciliter les accès vers la coulée verte et les équipements des quartiers nord.

Traitement paysager et espaces publics

Les haies boisées existantes seront globalement préservées. La frange nord du secteur de densification fera l'objet d'un traitement séquencé (vue sur les boisements, sur les arrières de parcelles ou sur les façades) afin de limiter l'impact visuel dans le grand paysage.



Schéma de développement du secteur

Ambiance souhaitée - Illustrations indicatives

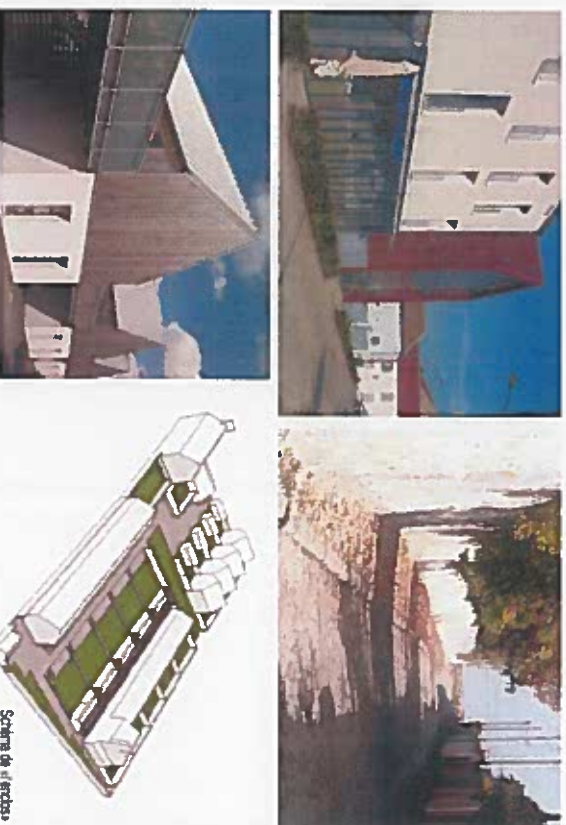


Schéma de « fenêtrage »

Performance énergétique

Le choix d'une forme urbaine semi dense sur le secteur du hameau de Villiersfins impose une valorisation maximale du bioclimatisme, à savoir une bonne protection vis à vis des vents dominants et une optimisation des apports solaires passifs (récupération de la chaleur solaire par les baies vitrées) et des apports actifs (transformation de la chaleur solaire en eau chaude sanitaire). En effet, moins l'habitat est compact et plus il est déperditif. Par conséquent il faut veiller à se protéger des vents dominants (orientation sud-ouest) afin de garantir une bonne étanchéité des constructions à l'air, et maximiser l'orientation des futures constructions au sud afin de récupérer le maximum d'apports solaires passifs. Le respect de ces principes est d'autant plus important que pour l'habitat individuel, la nouvelle réglementation thermique RT2012 imposera un minimum de 5 % de couverture des besoins énergétiques par des énergies renouvelables (comme le solaire thermique).

Il est donc important de proposer des parcelles radicalement orientées au sud pour ce type d'habitat. Or, l'orientation générale Sud-Ouest/Nord-Est du secteur, donnée par l'habitat adjacent et la forme de la zone à urbaniser, peut induire des aménagements peu favorables au bioclimatisme. La trame viaire de desserte devra permettre de redresser le parcellaire dans une orientation générale Nord/Sud.

S'agissant de la desserte énergétique, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable encourage de façon prioritaire la desserte collective des logements, car elle est un véritable levier pour la transition énergétique permettant des conversions de masse aux énergies renouvelables. Les formes urbaines envisagées pour cette zone du hameau de Villiersfins n'étant pas favorables par nature à une desserte de ce type, il devra être proposé un habitat aux qualités passives élevées (isolation de l'enveloppe et étanchéité à l'air) et permettant l'émergence d'alternatives énergétiques ambitieuses en particulier sur la filière bois individuelle.

Néanmoins, il sera prévu des installations de production de chaleur et d'eau chaude sanitaire collectives à l'échelle la plus pertinente du point de vue technico économique (le quartier, l'îlot ou le bâtiment) de façon à permettre une conversion ultérieure aux énergies renouvelables si cela n'est pas prévu dès le départ. Ceci en conformité avec l'article 15 du P.L.U.

Synthèse des enjeux énergétiques :

-L'orientation générale parcellaire :

-Peu favorable

-La topologie :

-Plaine à environ 112m du niveau de la mer.

-Vents dominants :

-Ouest / Sud-ouest

-Type d'implantation adjacente :

-Parcelle individuelle rurale

-Typologie d'implantation prévue :

-Logements (collectifs et individuels)

-Éléments remarquables :

-fenêtre visuelle

-Synthèse et objectifs bioclimatiques :

-La zone a, de manière générale, une implantation bioclimatique difficile à rattraper. Pour cela il faudra :

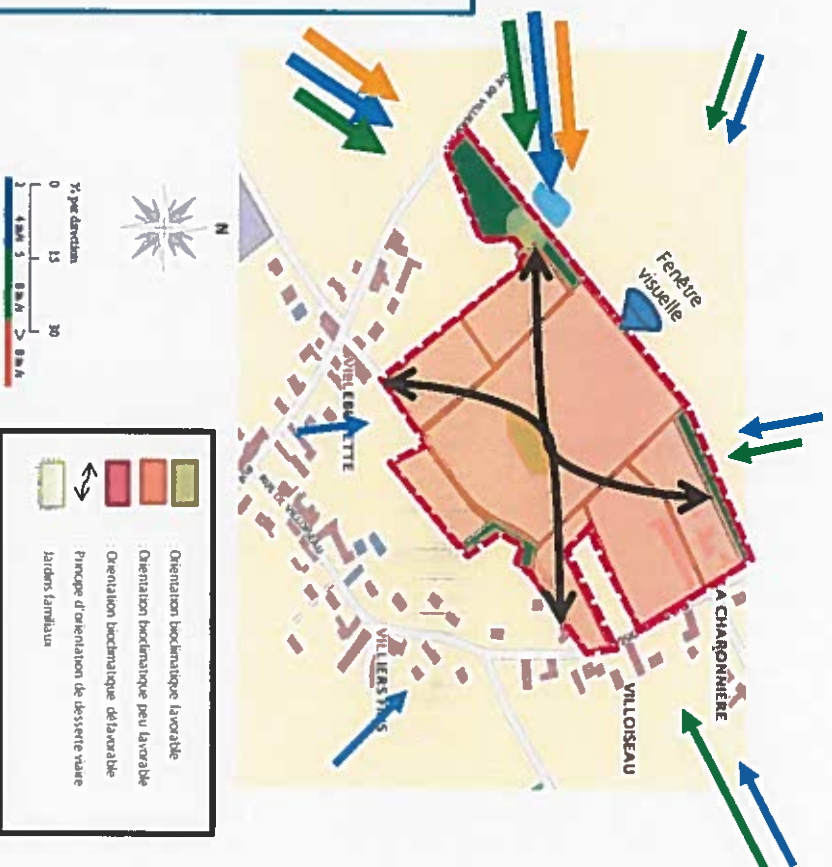
□ Orienter les constructions au Sud.
Dissocier l'orientation du bâti de l'orientation défavorable parcellaire ou réorganiser la desserte viaire sur un axe Est-Ouest.

□ Placer des baies vitrées sur les façades Sud avec des protections solaires idonees. Attention, la fenêtre visuelle sur la campagne entre en contradiction avec ce point car elle est orientée Nord-Ouest

□ Faire attention a l'étanchéité à l'air des éléments de la menuiserie.
Orientation des vents dominants

□ Imposer un traitement d'enveloppe important
Un niveau de performance important sur l'enveloppe devra notamment être appliqué aux implantations individuelles.

Villiersfins



Gestion des eaux pluviales

Sur le secteur, la création d'un réseau d'assainissement séparatif est programmée. Il existe actuellement deux bassins d'orages dans ce secteur : il s'agit d'une mare située à l'angle des rues de Villiersfins et de Villoiseau, et d'une seconde au nord, située en zone agricole. Le sens d'écoulement des eaux pluviales sur le hameau suit la topographie du site du sud vers le nord. D'après les premières observations, le sol apparaît relativement perméable du fait de la faible présence d'argiles.

Cependant, toute opération d'aménagement du site, devra impérativement faire l'objet d'analyses pédologiques préalables permettant de préciser les capacités d'infiltration dans le sol sur l'ensemble du site, et ce dès les phases préalables de conception du projet.

Conformément à l'article 4 du présent PLU, si la nature du sol et du sous-sol le permet, les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol.

Ainsi, il est préconisé de mettre en place sur le futur quartier une gestion de surface des eaux pluviales qui s'appuie sur un réseau de fossés filtrants et épurants, permettant le stockage temporaire puis l'infiltration naturelle des eaux dans le sol, sans rejet extérieur au périmètre d'aménagement. Ces fossés devront être dimensionnés en tenant compte des surfaces imperméabilisées nouvellement créées et sur la base d'une pluie de récurrence au minimum vingtennale. Ils seront raccordés au réseau existant pour une évacuation des eaux en cas d'événement pluvieux exceptionnel.

Les îlots d'habitations devront être conçus de façon à maintenir un faible taux d'imperméabilisation global sur la zone. Les matériaux perméables seront privilégiés pour les revêtements des espaces publics piétons ainsi que des voies de circulation douces et venelles ou encore les aires de stationnement de surface de moins de 10 véhicules.

Les eaux de toitures et de terrasses devront être gérées au maximum sur les parcelles grâce à un dispositif de puits ou de fossés d'infiltration, individuels ou mutualisés entre plusieurs constructions.

Amenagements Conseillés- illustrations indicatives



Toitures végétalisées, noues paysagères filtrantes, stationnements végétalisés (aévoles + gazon)



Plan local d'urbanisme (PLU)

Modification N°1

4- Règlement

4a- Prescriptions écrites

Arrêt	Délibération du Conseil Municipal n°2012-331 du 17 décembre 2012	Approbation	Délibération du Conseil Municipal n°2013-294 du 18 novembre 2013	Arrêt du Maire n°1209/2015 du 19 novembre 2015	Mise à jour n°3	Arrêt du Président n° 2016/006 du 1 ^{er} mars 2016
Mise à jour n°1	Arrêt du Maire n°012/2014 du 24 mars 2014	Mise à jour n°2				
Modification n°1	Délibération du Conseil Communaux du 31 mars 2016					



SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	4
ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES.....	4
ARTICLE 3 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	4
TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	9
ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	10
ARTICLE 2 : DEFINITIONS ET PRECISIONS SUR L'APPLICATION DES REGLES.....	13
ARTICLE 3 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE.....	20
ARTICLE 4 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU.....	21
ARTICLE 5 : CONTRAINTES LIEES AU RISQUE D'INONDATION.....	21
ARTICLE 6 : ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES.....	22
ARTICLE 7 : ELEMENTS BATIS ET ARCHITECTURAUX REMARQUABLES.....	24
ARTICLE 8 : RISQUE LIE AU SOL ARGILEUX.....	25
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	26
ZONE UC (ZONE URBAINE CENTRALE).....	27
ZONE UE (ZONE URBAINE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES).....	40
ZONE UG (ZONE URBAINE D'HABITAT DISPERSE DES GROUPTS).....	54
ZONE UH (ZONE URBAINE D'ANCIENS HAMEAUX).....	66
ZONE UM (ZONE URBAINE DE MUTABILITE).....	78
ZONE UO (ZONE URBAINE D'OPTIMISATION).....	90
ZONE UP (ZONE URBAINE A DOMINANTE D'HABITAT PAVILLONNAIRE).....	102
ZONE UR (ZONE URBAINE DE RESTRUCTURATION).....	113
ZONE UV (ZONE URBAINE DE VIENNE).....	126
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	141
ZONE 1AU (ZONE A URBANISER CONDITIONNELLE A DOMINANTE D'HABITAT).....	142
ZONE 2AU (ZONE A URBANISER INCONSTRUCTIBLE A DOMINANTE ECONOMIQUE).....	154
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	157
ZONE A (ZONE AGRICOLE).....	158
TITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	168
ZONE N (ZONE NATURELLE ET FORESTIERE).....	169
TITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES AU PATRIMOINE BATI ET URBAIN.....	179

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Blois, à l'exclusion du secteur sauvegardé créé par arrêté interministériel du 3 septembre 1970 dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) a été rendu public par arrêté préfectoral du 17 août 1992, approuvé par décret interministériel du 7 août 1996, modifié par décret interministériel du 24 mars 1999.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire de Blois en :

- zones urbaines (U) ;
- zones à urbaniser (AU) ;
- zones naturelles (N) ;
- zones agricoles (A).

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives à :

- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L123-1-5-8° et R123-11-1-1 du même Code ;
- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants et R123-11-a° du Code de l'Urbanisme ;
- des éléments naturels identifiés conformément aux articles L123-1-5-7° et R123-11-h° du Code de l'Urbanisme, soumis aux règles énoncées dans le titre II « Dispositions communes à toutes les zones », article 6 « Eléments naturels et paysagers remarquables » ;
- des éléments bâtis identifiés conformément aux articles L123-1-5-7° et R123-11-h° du Code de l'Urbanisme, soumis aux règles énoncées dans le titre II « Dispositions communes à toutes les zones », article 7 « Eléments bâtis et architecturaux remarquables » ;
- des secteurs soumis au risque d'inondation conformément aux articles L123-1-10 et R123-11-b° du Code de l'Urbanisme, et en application du Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la Loire à Blois, Chailles, Saint-Gervais-la-Forêt et Vineuil approuvé le 2 juillet 1999, et mis en révision par arrêté préfectoral du 18 mai 2010 ;
- un secteur soumis au risque technologique conformément à l'article R123-11-b° du Code de l'Urbanisme, et en application du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) Axérel (ex-Ligé) à Blois approuvé le 30 mars 2010 ;
- des secteurs faisant l'objet de règles de hauteur spécifiques (place Jean Jaurès et périmètre Gambetta dans le secteur de la Chocolaterie) ;
- des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

ARTICLE 3 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Périmètres visés à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme

Le territoire de la commune de Blois est concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme :

- le périmètre du Secteur Sauvegardé délimité en application des articles L313-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- les zones d'aménagement concerté (ZAC) ;

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini l'article L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que le périmètre des Zones d'Aménagement Différé créées en application de l'article L212-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolation acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

Documents annexés au PLU en application de l'article R123-14 du Code de l'Urbanisme

Sont annexés au présent PLU les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique citées aux articles L126-1 et R126-1 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- D'une part, les prescriptions d'isolation acoustique édictées, en application des articles L571-9 et L571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés (arrêté préfectoral en date du 23 juin 2009, modifié par les arrêtés du 15 octobre 2009 et du 15 avril 2010, pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transport terrestres) ;
- Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application du règlement local de publicité approuvé par délibération n°2013-416 du Conseil Municipal du 16 décembre 2013 et des articles L581-10 à L581-14 du code de l'environnement ;
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L562-2 du code de l'environnement (Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Loire à Blois, Chailles, Saint-Gervais-la-Forêt et Vineuil approuvé le 2 juillet 1999, et mis en révision par arrêté préfectoral du 18 mai 2010) ;
- L'étude hydraulique relative au secteur Vienne, réalisée par le CTE en 1990, annexée au présent PLU à titre d'information.
- Le périmètre de classement du réseau de chaleur Begon-Croix-Chevalier définissant une zone de développement prioritaire tel qu'approuvé par délibération n°2014-009 du Conseil Municipal du 03 février 2014.

Règlement National d'Urbanisme (dispositions d'ordre public)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R111-15 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R111-21 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme (dit « amendement Dupont »)

Les dispositions de l'article L 111-1-4 issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvert par le PLU :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

Le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 (modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009) a fixé la liste des routes à grande circulation : il s'agit de l'A10 ainsi que la RD174, de la RD200, de la RD200a, de la RD2152, de la RD952a, et de la RD956.

Article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- l'article L531-14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites.

- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.
- l'arrêté du Préfet de Région (n°03-002 du 28 août 2003) qui a défini l'intégralité du territoire de la ville de Blois comme zone de présomption de prescriptions archéologiques ; copie de cet arrêté figure dans les annexes du PLU.

Délégation du Conseil Municipal du 24 juin 2013 relative à « Obligation de déposer une déclaration préalable pour les clôtures et un permis de démolir pour les démolitions sur l'intégralité du territoire communal »

Par cette délibération, la Ville de Blois a décidé :

- de soumettre à déclaration préalable, sur l'intégralité du territoire communal, les travaux d'édification ou de modification de clôture en application de l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme,
- de soumettre à permis de démolir, sur l'intégralité du territoire communal, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R.421-27 du Code de l'urbanisme.

Délégation n°2014-009 du Conseil Municipal du 03 février 2014 relative au classement du réseau de chaleur Bégon-Croix-Chevalier

Par cette délibération, la Ville de Blois a défini :

- un périmètre de classement avec une obligation de raccordement pour les nouvelles constructions implantées dans la zone de développement prioritaire,
- les modalités de dérogations.

Article L 123-1-13 du Code de l'Urbanisme (modifications apportées par la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014)

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locaux financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnées au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locaux financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article, la définition du logement est précisée par voie réglementaire.
Les plans locaux d'urbanisme peuvent, en outre, ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction des logements mentionnés aux trois premiers alinéas.

TITRE 2 : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du PLU :

1. habitation,
2. hébergement hôtelier,
3. bureaux,
4. commerce,
5. artisanat,
6. industrie,
7. exploitation agricole ou forestière,
8. entrepôt,
9. services publics ou d'intérêt collectif.

La liste des destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive.

Destinations (art. R123-9 du code de l'urb.)	liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	<p>L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none">• coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;• cordonnerie ;• photographie ;• reprographie, imprimerie, photocopie ;• menuiserie ;• optique ;• serrurerie ;• pressing, retouches, repassage ;• toilettage ;• toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.

Destinations (art. R123-9 du code de l'urb.)	Liste non exhaustive des activités concernées	<p>Bureaux et services</p> <p>Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • bureaux et activités tertiaires ; • médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; • sièges sociaux ; • autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; • bureaux d'études : informatique, etc. ; • agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; • prestations de services aux entreprises : nettoyage ; • établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ; • locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas. 	<p>Commerces</p> <p>La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p> <p><u>Commerce alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • alimentation générale ; • boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; • boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; • caviste ; • cafés et restaurants ; • produits diététiques ; • primeurs. <p><u>Commerce non alimentaire :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; • équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; • automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; • loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; • divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
--	--	--	---

Destinations (art. R123-9 du code de l'urb.)	Liste non exhaustive des activités concernées	<p>Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure.</p> <p>Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.</p> <p>Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.</p>	<p>Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.</p> <p>L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.</p>	<p>Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.</p>	<p>L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil...</p> <p>Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.</p>	<p>L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.</p>	<p>Services publics ou d'intérêt collectif</p> <p>Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition à vocation événementielle, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.</p>
--	--	--	---	---	--	---	---

ARTICLE 2 : DEFINITIONS ET PRECISIONS SUR L'APPLICATION DES REGLES

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voirie (voir ce terme) desservant le terrain, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère (cf. également Hauteur)

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Affouillement du sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est « l'alignement futur », qui résulte soit d'un empiètement réservé (figuré sur le plan de zonage), soit d'un plan d'alignements (qui figure en annexe du PLU).

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) s'appliquent par rapport à la voie de référence, définie notamment en fonction du contexte environnant (implantations dominantes le long de l'une ou l'autre voie), ou par rapport à la voie la plus large.

Amélioration des constructions existantes

Sont considérées comme travaux d'amélioration d'une construction, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface inférieure à 25m² et d'une hauteur au faîtage inférieure à 3,50m implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- être affectée à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères, local technique... ;
- ne pas être contiguë à une construction principale

Un bâtiment qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Arbre tige et de haute tige

Arbre caractérisé par un fût ayant subi un élagage artificiel sur au moins 1,50m. On parle de haute tige quand le tronc est élagué sur 2,50m à 3m et plus.

Bande de roulement (pour la voirie)

La bande de roulement se mesure entre dispositifs de sécurité. Elle comprend donc la chaussée (partie revêtue destinée à la circulation), l'éventuel terre-plein central et les bandes dérasées (ou accotements stabilisés) le cas échéant.

Coefficient d'Espaces Verts

Pour le calcul du coefficient d'espaces verts, un coefficient de pondération est affecté aux différents types d'espaces verts pour tenir compte de leur qualité :

- 1 pour les espaces de pleine terre (voir ci-dessous) ;
- 0,75 pour les espaces dont la profondeur de terre est inférieure à la pleine terre ;
- 0,5 pour les toitures végétalisées, les dalles de couverture végétalisées et les parcs de stationnement perméables ou semi-perméables.

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Construction principale (ou bâtiment principal)

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Consommation conventionnelle d'énergie primaire (CEP)

La performance énergétique d'un bâtiment est caractérisée par le coefficient de consommation d'énergie primaire (CEP) incluant les consommations pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire (ECS), la ventilation et les auxiliaires, la climatisation et l'éclairage. Il est exprimé en kWh/m²/an (kilowatt/heure d'énergie primaire par m² et par an).

L'énergie primaire mesure le prélèvement sur la ressource naturelle (c'est à dire l'environnement), que l'on effectue pour produire de l'énergie finale (celle que l'on utilise). Entre les deux, il y a un ensemble de transformations pour convertir l'énergie d'une forme à une autre avec un coefficient de transformation. Ce coefficient de transformation en énergie primaire est de 2,58 pour l'électricité, et de 1,00 pour le fuel, le gaz et le bois.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Emprise au sol

Elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Emprises publiques

Pour l'application de l'article 6, les emprises publiques auxquelles s'appliquent les règles d'implantation des constructions correspondent aux espaces publics permettant la circulation mais qui ne peuvent être considérées comme des voies en tant que telles : place, placette, jardin ou parc public, square, voie ferrée, cours d'eau, chemins, sentiers, parkings...

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque...), les règles d'implantation des constructions en limites de ces emprises sont celles définies à l'article 7.

Energies renouvelables et de récupération

Définition au sens de la loi POPE, article 29 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique :

« Les sources d'énergie renouvelables sont les énergies éolienne, solaire, géothermique, hydraulique, marémotrice et hydroélectrique ainsi que l'énergie issue de la biomasse, du gaz de décharge, du gaz de stations d'épuration d'eaux usées et du biogaz.

La biomasse est la fraction biodégradable des produits, déchets et résidus provenant de l'agriculture, y compris les substances végétales et animales, de la sylviculture et des industries connexes ainsi que la fraction biodégradable des déchets industriels et ménagers. »

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Exhaussement du sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Extension

Est considérée comme extension toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction principale existante sur le terrain.

Façade - pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un pignon est une façade.

Foisonnement (stationnement)

Phénomène selon lequel tous les utilisateurs d'une offre de stationnement ne sont pas présents simultanément (par exemple, dans le cas de la proximité d'un théâtre et d'un bureau de poste), permettant de réduire le nombre total de places exigées.

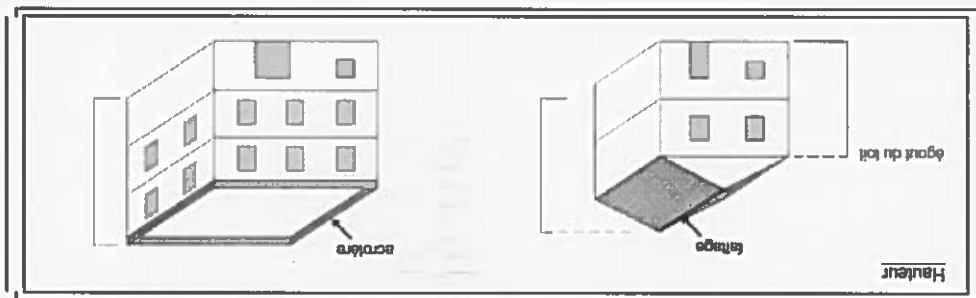
Habitations légères de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur maximale

Cas général

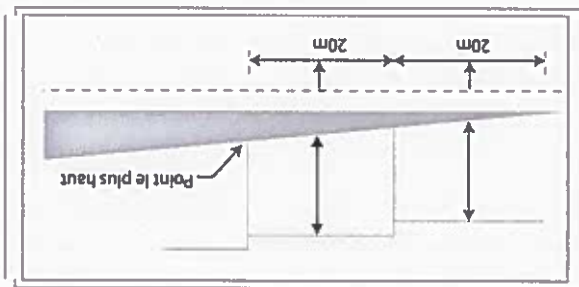
La hauteur maximale autorisée des constructions est une hauteur absolue et se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux) jusqu'au point le plus haut de la construction (au faîtage ou à l'acrotère).



Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc.

Cas des terrains en pente

- Dans une bande de 25m, comptée à partir de l'alignement des emprises publiques ou des voies, le point de référence pour le calcul de la hauteur est pris au niveau du trottoir. Au-delà de la bande de 25m, le point de référence est pris par rapport au terrain naturel de la propriété au droit de la construction.
- Les terrains sont divisés, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut excéder 20m de longueur. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



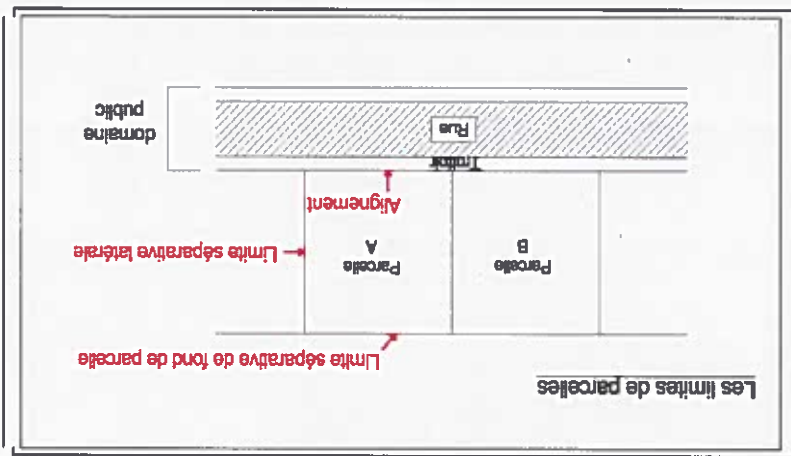
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Limite séparative

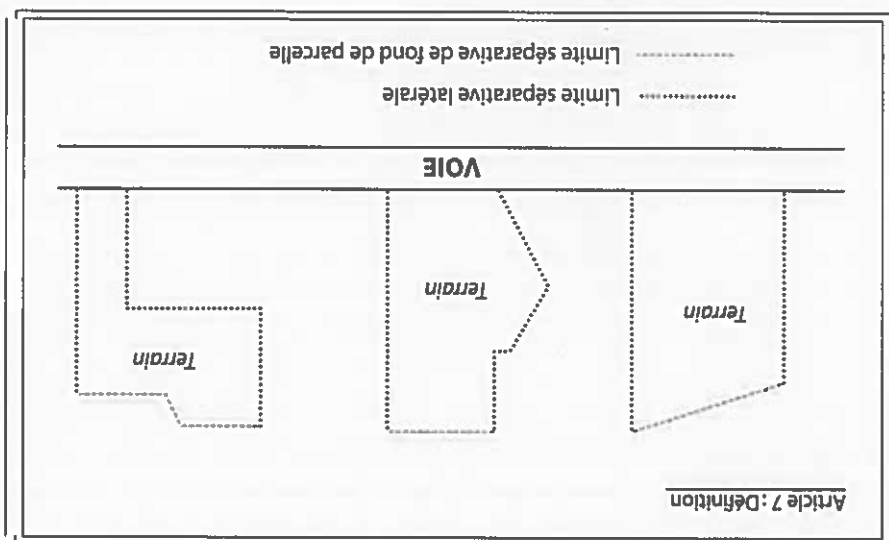
Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière. Il existe trois types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les emprises publiques et les voies publiques ou privées ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement ;
- les limites jointives de l'alignement.



En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Mutualisation (stationnement)

La mutualisation des places de stationnement consiste à limiter l'offre associée à un projet en fonction des possibilités d'accueil complémentaires de parcs de stationnement proches et/ou en fonction des complémentarités possibles sur des plages horaires ou journalières différentes.

Opération d'aménagement d'ensemble

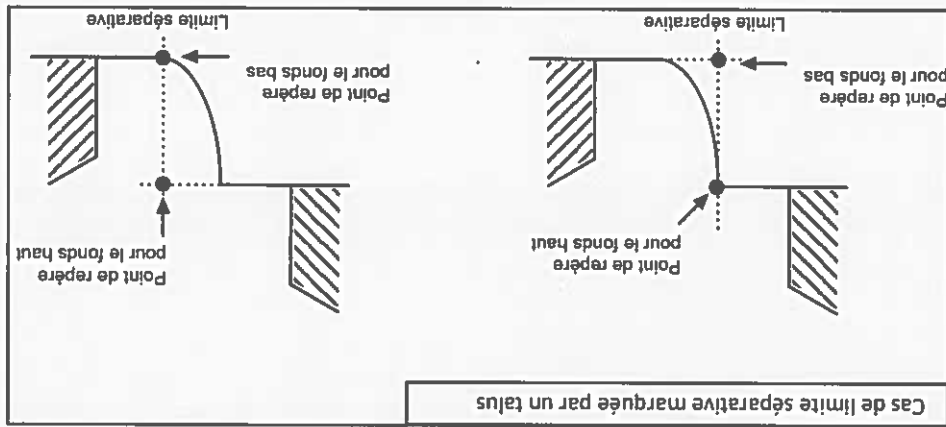
Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Recul (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.



Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (SDP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

Sol naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions (créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011 et le décret du 29 décembre 2011), qui sert, depuis le 1^{er} mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.

Cette notion se substitue aux anciennes surface hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON), et est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, tout en générant des possibilités de construire supérieures (de l'ordre de 10 %).

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alignés précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Voie

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes «doux», transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les servitudes de passage mais aussi les cours d'eau et les voies ferrées ne sont pas considérées comme des voies.

Voirie

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la chaussée (qui permet la circulation des véhicules) et ses accessoires (trotoirs, fossés, accotements...).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité, mais font l'objet d'un usage public.

Vue directe

Une vue directe est la vue que l'on a sur une construction voisine ou un terrain voisin lorsqu'on se place dans l'axe d'une ouverture (fenêtre, balcon, porte, perron...) sans se pencher ou tourner la tête.

Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 8 des différentes zones :

- les ouvertures des pièces telles que cuisine à condition que sa surface n'excède pas 9m², WC, salle de bain, cage d'escalier, porte de garage ;
- les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90m du plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les ouvertures des pièces situées dans les combles dont la surface de plancher n'excède pas 7m² ;
- les ouvertures situées au rez-de-chaussée dans la mesure où elles sont face à une construction existante implantée sur la limite séparative ;
- les portes pleines, ou équipées de panneaux opaques ou translucides (sauf si elles sont entièrement vitrées) ;
- les annexes.

ARTICLE 3 : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L111-3 du Code de l'urbanisme.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions détruites par les risques visés par les plans de prévention des risques inondation (PPRI) ou technologique (PPRT) qui s'appliquent sur le territoire de la ville de Blois.

ARTICLE 4 : CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement autorisées, qui ne respecteraient pas les règles du présent PLU (articles 6, 7, 9 et 10), sont néanmoins autorisées :

- les extensions du bâti existant
- les surélévations, au maximum dans la limite des murs existants,

à condition que ces travaux n'aggravent pas le non-respect des règles du PLU.

ARTICLE 5 : CONTRAINTES LIEES AU RISQUE D'INONDATION

La commune de Blois est concernée par le risque d'inondation de la Loire, et est soumise à l'application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Loire à Blois, Chailles, Saint-Gervais-la-Forêt et Vineuil approuvé le 2 juillet 1999, et mis en révision par arrêté préfectoral du 18 mai 2010.

Les secteurs de la commune soumis au risque d'inondation et à l'application du PPRI en vigueur à la date d'approbation du PLU sont repérés sur les documents graphiques par une trame spécifique, conformément aux articles L123-1-10 et R123-11-b° du Code de l'Urbanisme. Le PPRI en vigueur figure en annexe du présent PLU.

Les secteurs urbanisés les plus concernés par le risque d'inondation, situés en Vienne, font l'objet d'un règlement spécifique (UV, UVP, UCV) destiné à intégrer, autant que possible, le fait que le futur PPRI sera plus contraignant que le document aujourd'hui opposable.

De manière générale, les projets en zone inondable seront examinés sur la base des éléments de connaissance qui seront transmis à la commune par les services de l'Etat, autorité compétente, au fur et à mesure de l'avancement de la révision du PPRI. Il pourra être fait opposition aux demandes d'autorisation d'urbanisme si le projet est nature à porter atteinte à la sécurité civile, par application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

En cas de divergence entre les règles du PLU et du PPRI, c'est la règle la plus contraignante qui doit être appliquée.

Dans l'ensemble des secteurs soumis au risque d'inondation repérés sur les documents graphiques, les prescriptions suivantes s'imposent :

1. Division des terrains

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division.

2. Surélévation du rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée doit être surélevé de 50 cm par rapport au terrain naturel, afin d'assurer la protection contre les remontées de nappes.

3. Niveau refuge

Il s'agit d'un niveau habitable situé au-dessus de la cote réévaluée des plus hautes eaux de référence. Il doit répondre aux objectifs suivants :

- Disposer d'un niveau refuge aménagé accessible en cas de montée rapide des eaux : cette zone refuge doit impérativement être 30cm au-dessus de la crue de référence et être dotée d'une ouverture permettant l'évacuation des habitants par les services de secours.
- Permettre le stockage au sec des biens de valeur et vulnérables, avant l'évacuation.
- Permettre le retour des habitants dans une partie non sinistrée et saine de l'habitation afin qu'ils puissent le plus rapidement possible remettre en état leur logement.

Pour répondre à ces objectifs, il sera exigé pour la délivrance du PC :

- La présence d'un point d'eau avec production d'eau chaude sanitaire et d'un sanitaire, l'accès à l'étage par un escalier (échelle de meunier et trappe à proscrire),
- L'installation d'un réseau électrique raccordé à un compteur non vulnérable (situé au-dessus des plus hautes eaux de référence),
- Au moins une ouverture prioritairement de type lucarne, de dimensions minimales 120x100cm ou, à défaut, fenêtre de toit de dimensions minimales 114x118cm, permettant le passage d'une personne adulte.

4. Installation électrique

L'installation électrique doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Installation au-dessus de la cote de référence de tous les tableaux électriques de protection distribution ;
- Liaison étanche entre le coffret d'arrivée et le tableau électrique de protection distribution ;
- Séparation des réseaux desservant les parties inondables des parties non-inondables, de façon à ce que les pièces hors d'eau puissent être alimentées sans risque dès le retour au domicile ;
- Pose descendante des réseaux électriques afin qu'ils puissent s'auto-vidanger lors du départ de l'eau ;
- Protection par disjoncteur différentiel de type « local humide » pour l'ensemble des réseaux qui desservent les pièces inondées.

ARTICLE 6 : ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques se répartissent en 7 catégories :

- les espaces boisés classés existants ou à créer, soumis à l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les secteurs parcs existants ou à créer, soumis à l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;
- les secteurs d'intérêt paysager existants ou à créer, soumis à l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;
- les secteurs jardins existants, soumis à l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;
- les alignements d'arbres existants ou à créer, soumis à l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;
- les arbres remarquables existants, soumis à l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;

- les chemins piétonniers paysagers à consolider ou à créer, soumis à l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions qui se rapportent à ces différentes catégories d'espaces paysagers figurent dans le tableau ci-dessous :

Catégories	Prescriptions
Espaces Boisés Classés (L130-1) existants ou à créer du Code de l'Urbanisme)	Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L130-1, R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables (ciment, bitume) ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Secteurs parcs existants ou à créer (L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme)	Ces secteurs publics ou privés présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : <ul style="list-style-type: none">• Au moins 95% de la superficie du secteur parc de l'unité foncière doit être maintenue en espaces libres, espaces verts, ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux).• Les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions de service public ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur au faitage. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.
Secteurs d'intérêt paysager existants ou à créer (L123-1-5-7°) du Code de l'Urbanisme)	Ces secteurs publics ou privés présentent un intérêt paysager en raison des plantations qu'ils accueillent, et/ou constituent des espaces de respiration ou de transition au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : <ul style="list-style-type: none">• Au moins 80% de la superficie du secteur d'intérêt paysager de l'unité foncière doit être maintenue en espaces libres, espaces verts, ou aires de loisirs non imperméabilisées (incluant les allées et aires de jeux).• Les autres aménagements et constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique (terrains de sport, constructions de service public ou d'intérêt collectif) sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 20% de la surface protégée et dans une limite de 3,50m de hauteur au faitage. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes).

Catégories	Prescriptions
Secteurs jardins existants (L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)	<p>Ces secteurs privés, non bâtis, cultivés ou plantés d'essences ornementales, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot, dans le tissu urbain dense, ou présentent un intérêt paysager fort car implantés sur le coteau, face à la Loire.</p> <p>Ils doivent donc conserver leur aspect non bâti et cultivé prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none">• Au moins 75% de la superficie du secteur jardin existant de l'unité foncière doit être maintenue en espace libre et végétalisée.• Un maximum de 25% de la superficie du secteur jardin existant de l'unité foncière peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction légère dans une limite de 2,50m de hauteur au faîtage ou du fronton, et/ou d'une piscine à condition que l'aspect esthétique d'ensemble ne soit pas perturbé de façon significative.
Alignements d'arbres existants ou à créer (L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)	<p>Les plantations d'alignement repérées sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.</p> <p>Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.</p>
Arbres remarquables existants (L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)	<p>Les arbres remarquables repérés sur les documents graphiques sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage.</p> <p>Leur abattage n'est autorisé que si l'état phytosanitaire de l'arbre est jugé dégradé, ou s'il représente une menace pour la sécurité des biens et personnes. Tout abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure.</p>
Chemins piétons existants ou à créer (L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)	<p>Les chemins piétons repérés sont à consolider et à préserver. Ils doivent bénéficier d'un traitement paysager qualitatif dominé par le végétal. Les panoramas perçus depuis ces espaces de promenade doivent être mis en valeur (maintien des cônes de vue notamment). Leurs accès doivent être renforcés, en lien avec la trame viaire existante.</p> <p>La création ou la rénovation du revêtement par des matériaux imperméables (ciment, bitume, etc.) sont interdites sauf si des besoins techniques avérés le justifient (accessibilité secours, services techniques...).</p>

ARTICLE 7 : ELEMENTS BATIS ET ARCHITECTURAUX REMARQUABLES

L'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières figurant dans le titre 7 du présent document.

Le PLU fait donc apparaître les ensembles ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais d'inscriptions graphiques spécifiques, et les prescriptions écrites qui s'y rattachent figurent dans le titre 7 du présent document.

ARTICLE 8 : RISQUE LIÉ AU SOL ARGILEUX

Dans les zones où existe un risque lié au sol argileux (problématique de retrait/gonflement), il est recommandé d'effectuer une étude géotechnique de la norme NFP 94-500 afin d'adapter les fondations des bâtis à construire, ainsi que les aménagements extérieurs adéquats (plantations, système pluvial,...).

Cette étude sera au minimum de type G11 pour s'assurer de l'absence d'argile et en cas de terrain réputé argileux de type G12 (avant-projet), G2 (projet) et G3 (étude et suivi d'exécution).

Zone 1AU

(zone à urbaniser conditionnelle à dominante d'habitat)

RAPPEL

Les dispositions du titre 2 du présent règlement (« Dispositions communes à toutes les zones ») s'imposent aux règles applicables dans cette zone.

PRÉAMBULE (extrait du rapport de présentation)

La zone 1AU est destinée à accueillir des projets d'urbanisation nouvelle à vocation dominante d'habitat, pouvant intégrer des équipements de proximité, commerces et activités, et localisés dans une logique de complément de l'enveloppe urbaine.

Elle comprend :

- Un secteur 1AUm, destiné à accueillir des formes urbaines mixtes, autour du hameau de Villejoir, au nord du quartier Pinconnière et à Saint-Georges ;
- Un secteur 1AUp, destiné à accueillir des formes urbaines à dominante pavillonnaire, localisé à Villiersfrin et à Villejoir.

L'urbanisation des secteurs classés en zone 1AU est conditionnée à la réalisation ou au renforcement des équipements (voirie, réseaux d'eau et d'électricité, assainissement) et devra se faire sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble, dans le respect des principes exprimés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui les concernent.

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

1.1- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que la réhabilitation et l'extension des entrepôts existants ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules, ainsi que de combustibles solides, liquides ou gazeux ;
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

- 2.1- Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, ainsi que les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou risques (bruit, circulation, etc.) ;
 - Les extensions et les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles soient implantées à proximité de la construction principale et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone ;
 - Les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

Conditions d'urbanisation de la zone

- L'urbanisation de chaque secteur de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'une opération d'aménagement.
- Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour son secteur d'implantation
- Il est précisé que l'urbanisation par tranches successives ne pourra être autorisée que si le projet est compatible avec l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur et n'y fait pas obstacle, conformément aux orientations d'aménagement et de programmation, y compris pour ce qui concerne la voirie, les réseaux d'eau et d'électricité et l'assainissement.

ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Dispositions générales

- 3.1- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.2- Les caractéristiques et la configuration de ces voies doivent :
- Répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées ;
 - Permettre la circulation et l'utilisation des moyens de secours et des engins de lutte contre l'incendie ;
 - Permettre d'assurer la sécurité des usagers au regard de la nature et de l'intensité de trafic.

Voies nouvelles

- 3.3- Toute voie nouvelle doit :
- Présenter une largeur initiale au moins égale à 3,50m en tout point de la bande de roulement ;
 - S'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier ;

- Eviter les effets d'impasse et être aménagée de manière à permettre de faire aisément demi-tour. En cas de desserte par les engins de collecte des déchets ménagers, l'aire de manœuvre doit avoir un diamètre minimum de 22m de bordure à bordure.

Conditions d'accès aux voies

- 3.4- Pour toute construction nouvelle, quelle que soit sa superficie, tout accès à une voie publique ou privée doit respecter les conditions suivantes :
- Permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et accès au travers notamment de la position de l'accès, de sa configuration, sa nature et de l'intensité du trafic. Des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ;
 - Tenir compte de la présence éventuelle d'un arbre sur la voie : dans ce cas, une distance minimum de 3m est préconisée entre la bordure de l'accès à créer et le tronc de l'arbre.
 - Pour les terrains ayant une largeur de façade inférieure ou égale à 14m, 1 seul accès est autorisé ;
 - Pour les terrains ayant une largeur de façade supérieure à 14m, 2 accès au plus peuvent être autorisés à condition qu'ils soient distants d'au moins 8m ;
 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.
- 3.5- En outre, pour les constructions nouvelles de plus de 100m² de surface de plancher (SDP), tout accès à une voie publique ou privée doit présenter une largeur minimale de 3,50m.

ARTICLE 1AU4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable

- 4.1- Le raccordement effectif sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui doit être desservie en eau potable, et doit être réalisé dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur.
- 4.2- Si les besoins en eau (domestiques, liés à la pratique d'une activité, ou de sécurité incendie) dépassent la capacité de fourniture du réseau public, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre à sa charge des équipements techniques privés (ex : réserves incendie, installation de surpression...).
- 4.3- Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits précis à déterminer avec les services de sécurité concernés ainsi que le service gestionnaire d'eau potable.

Eaux usées

- 4.4- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, pour ce qui concerne ses eaux usées domestiques, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires.
- 4.5- Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement (lotissement, parking...), les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.
- 4.6- Le rejet des eaux usées dans le réseau des eaux pluviales, ainsi que dans les fossés et cours d'eau, est interdit.

- 4-7- Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne doivent en aucun cas être déversées dans les réseaux d'eaux usées stricts.
- 4-8- L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée à l'application du règlement d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires.

Eaux pluviales

- 4-9- Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement (lotissement, parking...), les réseaux d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.
- 4-10- Si la nature du sol et du sous-sol le permet, pour tout projet, qu'il s'agisse d'opérations nouvelles ou de réhabilitations, les eaux pluviales doivent être infiltrées au sein de l'opération.
- 4-11- Si la capacité d'infiltration est insuffisante, ou si l'infiltration est déconseillée ou techniquement non réalisable, l'excédent d'eau est rejeté sur le domaine public avec un débit limité, précisé dans les annexes sanitaires du PLU en fonction des différents secteurs de la ville.
- 4-12- Cela implique de gérer sur l'unité foncière ou le périmètre de l'opération d'aménagement l'excès de ruissellement produit par les surfaces imperméabilisées et cela pour une plie décennale. Toutefois, les extensions soumises au régime des déclarations préalables ne sont pas soumises aux contraintes des annexes sanitaires relatives au débit rejeté sur le domaine public.
- 4-13- En cas de rejet partiel ou total des eaux pluviales dans le réseau public, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau, conformément au règlement d'assainissement figurant dans les annexes sanitaires.
- 4-14- Lorsque le réseau d'assainissement est trop fortement contraint pour recueillir un volume d'eaux pluviales supplémentaire, la Ville de Blois peut imposer un débit de fuite maximum inférieur à celui fixé dans les annexes sanitaires, voire interdire tout rejet dans le réseau. Les eaux pluviales doivent alors être gérées à l'échelle de l'opération.
- 4-15- En cas d'absence de réseau public, les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle, sans aucun rejet sur le domaine public, par stockage puis infiltration.
- 4-16- Les eaux issues des surfaces de parkings supérieures à 15 places et de toutes activités pouvant produire des hydrocarbures pourront faire l'objet d'un traitement avant rejet selon les prescriptions du service instructeur.
- 4-17- Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toiture non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après un traitement réalisé selon les normes en vigueur.

Electricité

- 4-18- Toute construction ou installation nouvelle doit pouvoir être raccordée en souterrain depuis le domaine public.
- 4-19- Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.
- 4-20- Il est rappelé qu'une déclaration doit être faite auprès du représentant local de la distribution avant d'entreprendre des travaux à proximité d'une ligne électrique.
- 4-21- Il est recommandé que les différents coffrets de branchement accessibles en permanence depuis le domaine public soient incorporés soit au bâtiment, soit à la clôture.

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- 5.1- Il n'est pas fixé de règle.

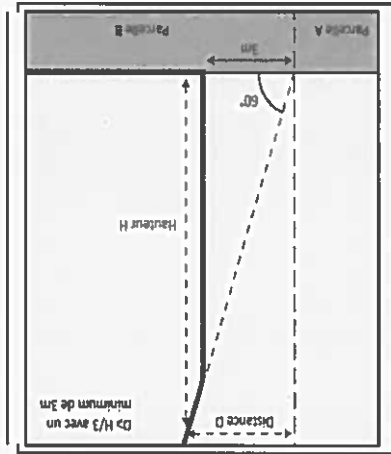
ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1- Les constructions principales peuvent s'implanter :
- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
 - Soit en recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- 6.2- Des dispositions différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
- Si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui d'au moins l'un des deux immeubles voisins ;
 - Si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul. Dans ce cas, le recul de la construction projetée doit être identique à celui du bâtiment existant ;
 - Si la construction projetée est située sur une parcelle à l'angle de deux voies.
- Pour les constructions annexes et les dispositifs techniques (type transformateur EDF).

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteur 1AUm

- 7.1- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :
- sur une des limites séparatives latérales ;
 - sur les 2 limites séparatives latérales ;
 - en retrait des limites séparatives latérales ;
 - sur la limite de fond de parcelle ;
 - en retrait de la limite de fond de parcelle.
- 7.2- En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou par rapport aux limites de fonds de parcelle, les constructions nouvelles doivent respecter une distance (D) au moins égale au tiers de leur hauteur (H) en tout point du bâtiment, avec un minimum de 3m.



- 7.3- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.
- 7.4- Les constructions annexes et les dispositifs techniques (type transformateurs EDF) peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

Secteur 1Aup

- 7.1- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :
- sur une des limites séparatives latérales ;
 - sur les 2 limites séparatives latérales ;
 - en retrait des limites séparatives latérales, de 3m minimum.
- 7.2- Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait de 5m minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.
- 7.3- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions précédentes, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.
- 7.4- Les constructions annexes et les dispositifs techniques (type transformateurs EDF) peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1- Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance au moins égale à :
- 5m en cas de vue directe (hors annexes et baies percées sur les façades d'une même construction),
 - 2,50m en l'absence de vue directe (hors annexes).
- 8.2- Il n'est pas fixé de règle pour les annexes.

ARTICLE 1A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Secteur 1Aum

- 9.1- L'emprise au sol maximale autorisée ne peut excéder 60%, sauf pour les constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur 1Aup

- 9.2- L'emprise au sol maximale autorisée ne peut excéder 40%, sauf pour les constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur 1Aum

- 10.1- La hauteur maximale des constructions est limitée à 14,50m (à titre indicatif R+2+C ou R+3). Pour les constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale des constructions est limitée à 18m.

- 10.2- Les dispositions de hauteur énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élançement (pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type, ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique) indispensables dans la zone.

Secteur 1AUp

- 10.1- La hauteur maximale des constructions est limitée à 11m (à titre indicatif R+1+C ou R+2).
 10.2- Pour les constructions à destination de services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est limitée à 13,50m.
 10.3- Les dispositions de hauteur énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élançement (pylônes, poteaux, statues, gros outillages et ouvrages du même type, ouvrages et accessoires de lignes de distribution d'énergie électrique) indispensables dans la zone.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage

- 11.1- Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édifices techniques et les extensions, doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.
 11.2- Il conviendra d'éviter l'utilisation de tout vocabulaire architectural ou de matériaux non appropriés à la région.
 11.3- Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.
 11.4- Les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Façades

- 11.5- Les nouvelles constructions doivent utiliser de préférence les matériaux déjà présents dans les édifices du quartier qui présentent une bonne qualité architecturale. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture du bâtiment et notamment doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.
 11.6- Le revêtement des façades doit être d'une tonalité neutre, semblable à celle des constructions avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement.
 11.7- Les pignons aveugles doivent présenter une qualité de traitement visant à minimiser l'effet de masse souvent produit.
 11.8- Sont interdits :
 • L'emploi à nu en parements de matériaux fabriqués en vue de recevoir un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, carreaux de plâtre,
 • L'emploi de matériaux susceptibles de provoquer des éclats ou des reflets pouvant constituer une gêne pour les habitants voisins ou les usagers des voies de circulation.
 • Les enduits rustiques ou à la tyrolienne sauf sur les constructions où ils sont d'origine.

- Les mouvements artificiels de terre sauf impossibilité technique dûment prouvée ; dans ce cas ils doivent s'harmoniser avec le terrain naturel.

Ouvertures

- 11.9- La composition des ouvertures et des percements doit être en harmonie avec celle des immeubles voisins tout en tenant compte des particularités de l'architecture contemporaine. Les ouvertures doivent être, en règle générale, plus hautes que larges, en évitant les dimensions et les formes trop variées.
- 11.10- Si les baies vitrées sont occultées par des volets roulants, les dispositifs de coffrage doivent être installés à l'intérieur de la construction.

Toitures

- 11.11- Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.
- 11.12- L'utilisation de la toiture-terrasse peut être autorisée et elle devra alors faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.
- 11.13- L'utilisation de l'ardoise doit être privilégiée. En cas de mise en œuvre de la tuile, il sera préconisé l'utilisation de tuiles plates (entre 22 et 72 au m²) ou de matériaux d'aspect similaire.
- 11.14- Pour éviter les effets de toiture importants, les combles ne pourront abriter qu'un seul niveau aménageable.
- 11.15- Les combles seront éclairés par des lucarnes - pignons. Les hauteurs de petite dimension sont néanmoins autorisées.
- 11.16- Les châssis de toit sont autorisés à condition qu'ils soient encastres dans la toiture, sans présenter de saillie. Leurs dimensions et leurs nombres devront être proportionnés avec le volume de la toiture. Ils seront de proportion plus haute que large.
- 11.17- Les lucarnes et châssis de toit doivent être axés sur les ouvertures situées au niveau inférieur.
- 11.18- Pour les toitures en pente, les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement, par une pose dans le plan de la toiture, sans débord ni saillie, sauf impossibilité technique.
- 11.19- Sont interdits :
- les matériaux pour construction précaire : tôle ondulée, Fibrociment, ...
 - le modèle d'ardoise losangé
 - les matériaux brillants en toiture-terrasse,
 - les lucarnes retroussées.

Clôtures

- 11.20- Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre, de caractère insolite, trop recherché, les imitations de matériaux naturels et les matériaux précaires.
- 11.21- Les clôtures sur voie seront constituées soit :
- D'un mur bahu, d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'une grille simple à barreaudage vertical, et doublé ou non d'une haie vive (conforme à l'article 13).
 - D'une haie vive (conforme à l'article 13), obligatoirement doublée d'un grillage de couleur foncée.

- 11.22- Toutefois, si l'environnement le justifie, les clôtures pourront être constituées par un mur plein d'une hauteur de 1,70m maximum.
- 11.23- Les clôtures sur voie ne devront pas excéder une hauteur de 2m, sauf dans le cas où des murs existants plus hauts jouxtent le terrain ou que l'environnement le justifie.
- 11.24- En clôture sur voie, sont notamment interdits :
- les panneaux de béton ou de plastique,
 - les poteaux de ciment,
 - les panneaux de tôle et les cadres tubulaires,
 - les éléments hétéroclites (roue de charrette, etc.),
 - les grillages, sauf s'ils sont incorporés à une haie vive. Dans ce cas, ils seront de couleur foncée.
- 11.25- Les portails en plastique pourront exceptionnellement être admis si leur utilisation reste compatible avec le contexte urbain.
- 11.26- A l'angle des voies, pour des raisons de sécurité, la visibilité doit être dégagée pour la circulation automobile.
- 11.27- En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage double d'une haie vive. Leur hauteur ne devra pas excéder 2m.

Bâtiments annexes

- 11.28- Les bâtiments annexes doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport au bâtiment principal et au traitement paysager de la parcelle. Les bâtiments annexes seront de préférence recouverts d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale. L'utilisation du bois est préconisée pour les abris de jardins. D'une façon générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

Gestion du stockage des déchets

- 11.29- Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune.
- 11.30- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération.
- 11.31- Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.
- 11.32- Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE 1AU12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

- 12.1- Le stationnement des véhicules est assuré en dehors de la voie publique sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
- 12.2- En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
- la création ou l'acquisition des places dans un parc privé dans un rayon de 500 mètres ;

- la concession dans un parc public existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 500m ;
- 12.3- Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux roues :
 - toute construction neuve,
 - tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins,
 - toute reconstruction après démolition (sauf reconstruction à l'identique après sinistre ou démolition volontaire).
- 12.4- En cas de changement de destination de toute ou partie d'une construction, le nombre de places résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 12.5- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.6- Lors de toute opération de construction (sauf PLAI), il doit être aménagé au moins 1 place de stationnement automobile.
- 12.7- Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies ci-dessous doit être arrondi à l'entier supérieur.
- 12.8- Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs. Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne devra pas excéder 5%, sauf impossibilité technique avérée.
- 12.9- Dans le cas de la division d'un bâtiment en plusieurs logements, le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour tous les logements créés par la division.

Caractéristiques des places de stationnement

- 12.10- Pour le stationnement automobile, chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
 - Longueur : 5,00m ;
 - Largeur : 2,50m ;
 - Dégagement : 6m x 2,30m.
- 12.11- Les normes de stationnement automobile qui s'imposent aux constructions, sont les suivantes :
 - Habitation
 - 1,2 place par logement
 - résidences services, foyers, résidences étudiants... : 0,5 place par logement
 - Logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat
 - 1 place par logement
 - 0 place par logement pour les PLAI
 - Artisanat et commerces
 - 1 place par tranche de 100m² de SDP
 - Bureaux et services
 - 1 place par tranche de 100m² de SDP
 - Hébergement hôtelier
 - 1 place par chambre à partir de la 5ème chambre et jusqu'à 20 chambres
 - 0,5 place par chambre minimum au-delà de 20 chambres
 - Services publics ou d'intérêt collectif : en fonction des besoins
 - Industrie : 1 place par tranche de 100m² de SDP
- 12.12- Les normes de stationnement des deux-roues motorisés qui s'imposent aux opérations groupées de constructions à destination d'habitation supérieures à 750m² de surface de

- plancher, sont les suivantes : 1 emplacement ou 1 local clos et couvert, à raison d'1m² par logement.
- 12.13- En outre, les normes de stationnement vélos qui s'imposent aux constructions, sont les suivantes :
- Habitations supérieures à 750m² de surface de plancher (sauf résidences services et foyers) : 1 place minimum par logement, dans un local clos et couvert.
 - Commerces, hébergement hôtelier, artisanat, services publics ou d'intérêt collectif, et habitations de type résidences services et foyers : 1 place par tranche de 50m² de SDP
 - Bureaux : 1 place par tranche de 50m² de SDP
 - Industrie : 1 place par tranche de 400m² de SDP
 - Commerces, bureaux et industrie : en outre, il est exigé 1 place de stationnement deux roues non motorisés pour 4 places de stationnement automobile.

ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Coefficient d'espaces verts

- 13.1- Pour tous les types de constructions nouvelles, les parcelles ou les opérations d'aménagement d'ensemble doivent comporter au moins 25% d'espaces verts.

Dispositions paysagères

- 13.2- Il sera exigé la plantation d'1 arbre par tranche de 100m² d'espaces verts (hors parcs de stationnement publics ou privés).
- 13.3- Il sera exigé la plantation d'1 arbre tige par tranche de 500m² d'espaces verts (hors parcs de stationnement publics ou privés).
- 13.4- Les aires de stockage à l'air libre et les aires de propreté doivent être dissimulées.
- 13.5- Les parcs de stationnement (publics ou privés) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité, et comporter au moins 1 arbre tige pour 5 places de stationnement.
- 13.6- Les haies végétales vives seront de préférence plurispécifiques et composées d'essences locales.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- 14.1- Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toutes les constructions à destination d'habitation, les performances énergétiques et environnementales suivantes sont recherchées et différenciées selon la typologie des constructions :

- 15.1- Pour toute construction de type habitat inférieure à 170m² de surface de plancher : La construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur. Il s'agira de privilégier les qualités passives et d'isolation du bâtiment, en visant un objectif de Besoin de Chauffage (Bchauffage) inférieur à 20 kwh/m²/an.
- 15.2- Pour toute construction du type habitat individuel supérieure à 170 m² de surface de plancher : la construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.

Cette performance énergétique pourra être atteinte en visant l'un des deux objectifs suivants, au choix ou simultanément :

- privilégier les qualités passives et d'isolation avec un besoin de Chauffage (BChauffage) inférieur à 20 kWh/m²/an
- atteindre un taux de couverture des besoins énergétiques liés au chauffage et à la production d'eau chaude sanitaire par les énergies renouvelables et de récupération supérieure à 50%.

15.3- Dans le cas d'un projet groupé d'habitations individuelles, les précédents articles s'appliquent en fonction de la superficie de plancher de chaque construction.

15.4- Dans le cas d'un projet de type habitat collectif, et en l'absence d'une desserte énergétique collective, le taux de couverture des besoins énergétiques liés au chauffage et à la production d'eau chaude sanitaire par les énergies renouvelables et de récupération visera un objectif supérieur à 50%. Pour les projets présentant une surface de plancher supérieure à 750m², un mode de production de chaleur collectif sera privilégié.

Pour toutes les constructions à destination autre qu'habitation et hébergement hôtelier, les performances énergétiques et environnementales viseront à respecter les principes suivants :

15.5- Si la construction comporte une zone d'hébergement (internat, foyer d'accueil, etc...), ladite zone devra respecter les prescriptions du présent article concernant les constructions à destination d'habitation.

15.6- Si la construction ne comporte pas de zone d'hébergement, elle devra être conforme en tout point à la réglementation thermique en vigueur.

L'ensemble des dispositions énoncées au présent article constituent des objectifs à poursuivre, traduisant la stratégie engagée par la Ville pour répondre aux enjeux majeurs de la transition énergétique.

ARTICLE 1AU16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1- Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir.

16.2- Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

16.3- Il est recommandé que les différents coffrets de branchement accessibles en permanence depuis le domaine public soient incorporés soit au bâtiment, soit à la clôture.