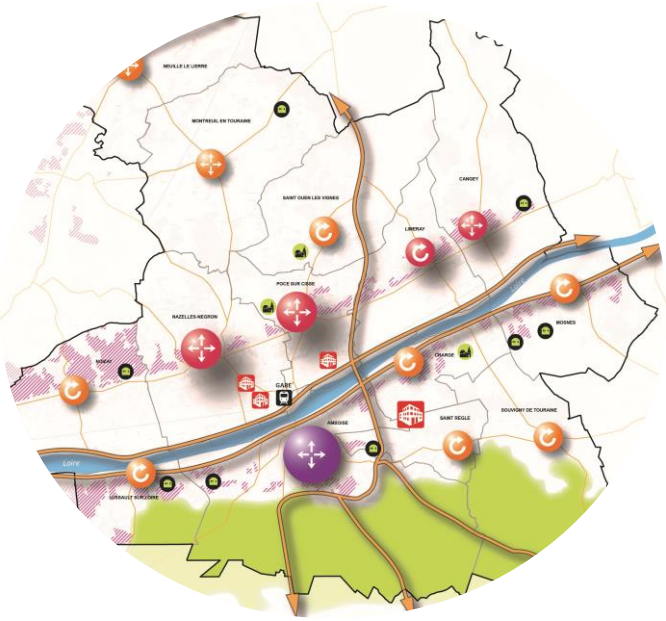
Communauté de Communes du

VAL D'AMBOISE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Règlement écrit

DOSSIER APPROUVÉ

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 13/02/2020 approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Fait à Nazelles-Négron,
Le Président,

ARRÊTÉ LE : 04/07/2019
APPROUVÉ LE : 13/02/2020

Dossier n°16053705

réalisé par

Auddicé Urbanisme
Rue des Petites Granges
Zone Ecoparc
49400 SAUMUR
02 41 51 98 39

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES **1**

LEXIQUE **4**

LES DISPOSITIONS GENERALES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES **6**

1. PORTEE DU REGLEMENT **6**

1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DU PLUI 6
1.2. LES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES 7
1.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 7
1.4. ADAPTATIONS MINEURES 7
1.5. ADAPTATIONS AUX REGLES 7
1.6. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE 8
1.7. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS 8
1.8. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES 8
1.9. CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN TERRAIN OBJET D'UNE DIVISION 9

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPÉRÉES AU REGLEMENT GRAPHIQUE **10**

2.1. ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME) 10
2.2. ELEMENTS NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGERS IDENTIFIES (L151-23 DU CODE DE L'URBANISME) 11
2.3. EMPLACEMENTS RESERVES (L151-41 DU CODE DE L'URBANISME) 12
2.4. BATIMENTS IDENTIFIES POUR UN CHANGEMENT DE DESTINATION (L151-11,2° DU CODE DE L'URBANISME) 13
2.5. SECTEURS FAISANT L'OBJET D'OAP (L151-6 DU CODE DE L'URBANISME) 13

3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES A DES SERVITUDES **13**

4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES **14**

4.1. LES RISQUES INONDABLES IDENTIFIES GRACE AUX ZDE (R151-31 DU CODE DE L'URBANISME) 14
4.2. LES AFFOUILLEMENTS ET LES EXHAUSSEMENTS DES CONSTRUCTIONS 15
4.3. LE REHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS 15
4.4. LES OUVRAGES TECHNIQUES ET INFRASTRUCTURES D'INTERET GENERAL OU DE SERVICE PUBLIC 15
4.5. LES EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX IMPLANTATIONS 16
4.6. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 16

5. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME **19**

6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AU STATIONNEMENT **23**

6.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION 23
6.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES 24

7. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX **26**

7.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 26
7.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX 26

LES DISPOSITIONS DES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES 29

1. LA ZONE UA A VOCATION MIXTE CARACTÉRISÉE PAR UN BATI ANCIEN ET DENSE 29

1.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 29

1.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 32

2. LA ZONE UB A VOCATION PRINCIPALE D'HABITATIONS PAVILLONNAIRES 37

2.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 37

2.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 40

3. LA ZONE UC ASSIMILÉE A DES HAMEAUX A VOCATION PRINCIPALE D'HABITATIONS 46

3.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 46

3.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 49

4. LA ZONE UD A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITÉS COMMERCIALES 54

4.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 54

4.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 57

5. LA ZONE UE A VOCATION PRINCIPALE D'ACTVITÉS ARTISANALES ET INDUSTRIELLES 61

5.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 61

5.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 64

6. LA ZONE UF DÉDIÉE AU PARC D'ACTIVITES DE LA BOITARDIERE 68

6.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 68

6.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 71

7. LA ZONE UL CARACTÉRISÉE PAR LES EQUIPEMENTS PUBLICS 78

7.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 78

7.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 80

8. LA ZONE UPV DÉDIÉE AU PARC PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL DE LA BOITARDIERE 84

8.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 84

8.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 86

9. LA ZONE 1AU DÉDIÉE AUX PROJETS D'URBANISATION FUTURE A VOCATION PRINCIPALE D'HABITATIONS 88

10. LA ZONE 1AUF DÉDIÉE A L'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITÉS DE LA BOITARDIERE AVANT 2030 89

10.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 89

10.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 92

11. LA ZONE 2AUF DÉDIÉE A L'EXTENSION DU PARC D'ACTIVITÉS DE LA BOITARDIERE APRES 2030 99

11.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 99

11.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 101

12. LA ZONE A CARACTÉRISÉE PAR L'ACTIVITE AGRICOLE DOMINANTE 102

12.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 102

12.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 108

13. LA ZONE N DÉDIÉE AUX ESPACES CONCERNÉS PAR DES ENJEUX NATURELS OU FORESTIERS DOMINANTS 118

13.1. SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 118

13.2. SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 126

ANNEXE 1 : LES EMPLACEMENTS RESERVES **134**

ANNEXE 2 : LES CHANGEMENTS DE DESTINATION **136**

ANNEXE 3 : LISTE DES ESSENCES VEGETALES **138**

LEXIQUE

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.

- ***AFFOUILLEMENT***

Modifications du niveau du sol par déblai.

- ***ALIGNEMENT :***

L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains.

- ***ACCES***

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail), de la construction (porche), ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

- ***ACROTERE***

Elément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à clairevoie.

- ***ANNEXES :***

Construction indépendante et complémentaire d'un bâtiment principal, sur un même terrain : garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, abris de jardin, *etc.*

- ***BARDAGE***

Elément de bois, métallique ou autre rapportés sur la façade d'un bâtiment et la recouvrant.

- ***BATIMENT EXISTANT***

A l'exception des règles issues du Plan de Prévention du Risque d'Inondation, la notion de bâtiment existant doit s'apprécier à la date de l'entrée en vigueur du règlement du PLU et non à la date de la demande du permis de construire.

- ***DESTINATIONS DES LOCAUX :***

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
Le code de l'urbanisme distingue 5 destinations des constructions et 20 sous-destinations. Lorsqu'une règle est définie pour une destination de construction, elle s'applique sans distinction à toutes ses sous-destinations, sauf mention contraire dans le règlement.

- ***CONSTRUCTION :***

Les constructions correspondent aux édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et/ou enterrés.

- ***EMPRISE AU SOL***

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

- ***EMPRISE PUBLIQUE :***

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

- ***ESPACE LIBRE :***

Les espaces libres sont l'ensemble des espaces autres que ceux délimités par l'emprise des bâtiments à l'intérieur d'un terrain. Sont notamment inclus les espaces verts, les aires de stationnement, les voies de circulation, cheminements, etc.

- ***EXHAUSSEMENT DE SOL***

Elévation du sol par remblai.

- ***EXTENSION :***

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'extension peut être réalisée en une ou plusieurs fois dans les limites fixées dans le présent règlement et à partir de la date d'approbation du présent PLU.

- ***FAÇADE***

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

- ***FAITAGE :***

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

- ***HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS (HLL)***

Ce sont des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

- ***LIMITE SEPARATIVE :***

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

- ***MUR BAHUT :***

Un "mur-bahut" est un mur bas supportant par exemple une grille de clôture, les arcades d'un cloitre, ou bien une balustrade.

- ***REHABILITATION :***

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité dans le volume de la construction existante.

- ***RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS***

Ce sont les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- ***UNITE FONCIERE :***

C'est îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Autrement appelé « terrain.

- ***VOIES PUBLIQUES :***

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

LES DISPOSITIONS GENERALES S'APPLIQUANT A TOUTES LES ZONES

1. PORTEE DU REGLEMENT

Ce chapitre expose la portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols.

1.1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES APPLICABLES NONOBSTANT LES DISPOSITIONS DU PLUI

1.1.1. Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Les articles ici présentés sont extraits du Code de l'Urbanisme

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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 R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

1.1.2. Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial ou écologique

Article R.111-26 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 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 R.111-27 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« 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. »

1.2. LES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES

- ✓ Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols créées en application d'autres législations sont annexées au Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ces servitudes sont visibles dans les annexes du dossier de PLUi.
- ✓ La réglementation relative à la protection du patrimoine archéologique : le Préfet doit être saisi de toutes demandes de permis de construire, de permis de démolir.
- ✓ Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) conformément au code de l'environnement.
- ✓ Les dispositions attachées aux ICPE et le Règlement Sanitaire Départemental soumettent à des conditions de distances strictes l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement.

1.3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N), dont les caractéristiques sont données dans la suite du règlement.

1.4. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

1.5. ADAPTATIONS AUX REGLES

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1.5.1. La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an

C'est le cas lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

1.5.2. La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

C'est le cas lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

1.5.3. Les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

1.5.4. Les travaux et les installations pour l'isolation par l'extérieur, pour l'utilisation des énergies renouvelables ou pour la gestion de l'énergie solaire

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
4° L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :
a) Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
b) Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
c) Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
d) Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

1.6. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUITS / DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli volontairement depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors que ce dernier a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'urbanisme en vigueur et que le Plan de Prévention des Risques d'Inondations l'autorise.

1.7. RESTAURATION D'UN BATIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

Conformément à l'article L111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment et des dispositions de l'article L. 111-11, qui concernent les conditions de desserte en eau, assainissement et électricité des habitants.

1.8. DEFRICHEMENTS DES TERRAINS BOISES NON CLASSES

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements liés à des opérations autres que celles visées à l'article 4 du présent arrêté et concernant les parcs et jardins clos et attenant à une habitation principale, dont l'étendue close est inférieure à 10 hectares, ne sont pas soumis à autorisation administrative, au titre du code forestier.

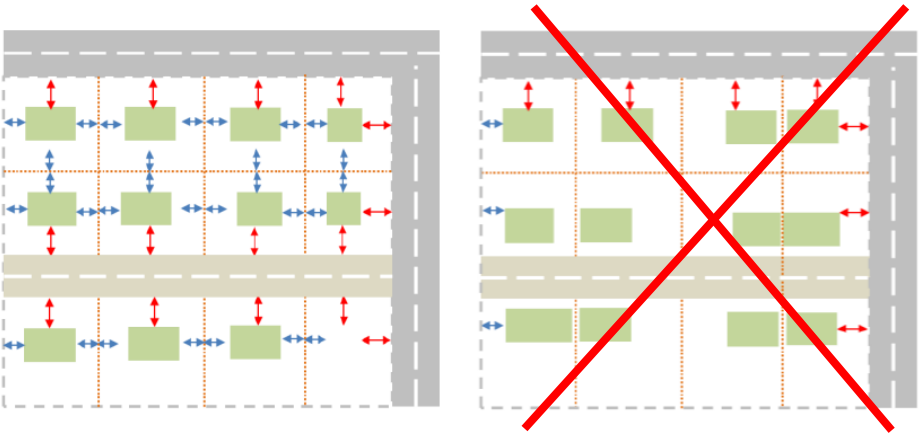
Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (pour les massifs d'au moins 4 ha). Sur le territoire des communes suivantes, tout défrichement, quelle que soit la surface défrichée, concernant un massif boisé d'une superficie supérieure ou égale à 0,5 hectare, est soumis à autorisation administrative :

- Cangey
- Chargé
- Limeray
- Montreuil-en-Touraine
- Mosnes
- Nazelles-Négron
- Neuillé-le-Lierre
- Noizay
- Pocé-sur-Cisse
- Saint-Ouen-les-Vignes

1.9. CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN TERRAIN OBJET D'UNE DIVISION

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

En conséquence, la totalité des règles du PLU sont appliquées lot par lot. Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives s'appliquent à celui du lot.



Application des règles par lot | **Application des règles au terrain d'assiette du lotissement**

Principe d'application des règles de recul retenu vis-à-vis du terrain d'assiette du lotissement

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REPÉRÉES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

2.1. ELEMENTS PATRIMONIAUX IDENTIFIES (L151-19 DU CODE DE L'URBANISME)

Les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés, faire l'objet d'un entretien sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

Les éléments de paysage, les quartiers, les îlots, les immeubles bâtis ou non bâtis, les espaces publics, les monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement.

Pour la préservation de ces éléments, sont pris en compte :

- ✓ le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- ✓ l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, …) ;
- ✓ la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- ✓ la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues ;
- ✓ l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, …), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, …), soubassements, souches de cheminée ;
- ✓ l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice ;
- ✓ les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent ;
- ✓ les espaces naturels, parcs, jardins et boisements remarquables, massifs boisés.

Sont seulement autorisés au sein des secteurs concernés par la trame identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

- ✓ les extensions mesurées des constructions principales (emprise au sol plafonnée à 40% de l'emprise au sol de la construction principale visée). Le seuil maximal de ces extensions est fixé à 80 m² d'emprise au sol.
- ✓ les annexes mesurées des constructions principales (emprise au sol plafonnée à 40% de l'emprise au sol de la construction principale visée). Le seuil maximal de ces annexes est fixé à 80 m² d'emprise au sol.
- ✓ la création d'accès ou liaison douces ;
- ✓ les piscines accolées ou non aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- ✓ la restauration et/ou la rénovation des constructions existantes.

Des démolitions sont admises en cas de risque avéré pour la sécurité publique ou en cas de besoins techniques (réseaux, accès à une parcelle, etc.).

2.2. ELEMENTS NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGERS IDENTIFIES (L151-23 DU CODE DE L'URBANISME)

2.2.1. Les haies, arbres, alignements d'arbres, boisements remarquables et espaces cultivés

Les haies, arbres, alignements d'arbres et boisements remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf dans les cas suivants :

- ✓ nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- ✓ mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement. Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés … à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement :

- ✓ *les terrains cultivés dans les zones urbaines ;*
- ✓ *les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.*
- ✓ *les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.*

Sont seulement autorisés au sein des secteurs concernés par la trame identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

- ✓ les extensions mesurées des constructions principales (emprise au sol plafonnée à 40% de l'emprise au sol de la construction principale visée). Le seuil maximal de ces extensions est fixé à 80 m² d'emprise au sol.
- ✓ les annexes mesurées des constructions principales (emprise au sol plafonnée à 40% de l'emprise au sol de la construction principale visée). Le seuil maximal de ces annexes est fixé à 80 m² d'emprise au sol.
- ✓ la création d'accès ou liaison douces ;
- ✓ les piscines accolées ou non aux habitations existantes à la date d'approbation du PLUi ;
- ✓ la restauration et/ou la rénovation des constructions existantes.

2.2.2. Les zones humides identifiées

Sont interdits au sein des secteurs représentés sur le règlement graphique par la trame « zone humide identifiée au L151-23 », les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- ✓ toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes ;
- ✓ tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Sont admises au sein des secteurs représentés sur le règlement graphique par la trame « zone humide identifiée au L151-23 », les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile et les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :

- ✓ la sécurité des personnes ;
- ✓ l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides et des cours d'eau ;
- ✓ l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.
- ✓ les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole (exemple : retenues d'eau, étangs à usage d'irrigation).

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Loire-Bretagne et SAGE).

Les zones humides figurant sur le plan de zonage ont été déterminées essentiellement à partir d'un inventaire de connaissance réalisé en 2017 (maitre d'ouvrage : Communauté de Communes du Val d'Amboise) - dossier validé le 29/01/2018).

Si des études avec des prospections zones humides plus précises sont nécessaires afin de répondre aux exigences réglementaires applicables, le résultat observé au cas par cas permettra d'identifier ou de délimiter de manière plus fine les zones humides. Dans ce cas c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.*

** l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009, la circulaire du 18 janvier 2010 relative à la délimitation des zones humides, l'arrêt en Conseil d'Etat du 22 février 2017 n°386325 et la note technique du 26 juin 2017 relative à la caractérisation des zones humides.*

Les zones humides identifiées sont spécifiquement présentées sur le règlement graphique.

2.3. EMPLACEMENTS RESERVES (L151-41 DU CODE DE L'URBANISME)

Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.
Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cet emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.
Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Les emplacements réservés sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement. Ils sont présentés en annexe du présent règlement écrit.

2.4. BATIMENTS IDENTIFIES POUR UN CHANGEMENT DE DESTINATION (L151-11,2° DU CODE DE L'URBANISME)

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou forestière ou la qualité paysagère du site.

Chaque bâtiment identifié et retenu pour un changement de destination doit répondre aux critères cumulatifs suivants:

- ✓ Bâti concerné par une qualité architecturale traditionnelle ;
- ✓ Desservi par une sécurité incendie aux normes en vigueur ;
- ✓ Desservi par un réseau d'eau potable et d'électricité à maximum de 100 mètres du bien visé ;
- ✓ Concerné par un projet intégrant une capacité de stationnement adaptée et vérifiée dans l'emprise concernée par le projet ;
- ✓ Constitué d'une emprise au sol minimale existante de 50 m² (construction légale à la date d'approbation du PLUi) ;
- ✓ Eloigné de toute activité agricole ou forestière identifiée comme Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) ;
- ✓ Exclu de toute connexion directe aux RD 951, 952 et 31 pour son seul usage (dans les tous les cas le projet est conditionné à l'accord de l'autorité compétente gestionnaire de l'axe visé).

L'annexe 2 du présent règlement présente les bâtiments autorisés à changer de destination en zone A et/ou N qui ont été identifiés.

2.5. SECTEURS FAISANT L'OBJET D'OAP (L151-6 DU CODE DE L'URBANISME)

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au secteur. Les opérations ciblées dans ces OAP peuvent être réalisées en une ou plusieurs phases dès lors qu'elles garantissent la cohésion d'ensemble exposée dans les objectifs et les principes d'aménagement retenus.

Les OAP sont identifiées par des trames spécifiques sur le règlement graphique.

3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIÉES A DES SERVITUDES

Toute opération de construction, d'aménagement peut également être assujettie au respect de prescriptions en sus de celles du PLUi, et notamment les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du PLUi, qui intègrent : le SPR d'Amboise (AVAP), les périmètres de protection des Monuments Historiques, les captages en eau potable, les Plans de Prévention des Risques Natruels (PPRn) dont le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRi) du Val de Cisse, le Plan d'Exposition aux Risques de Mouvements de Terrain d'Amboise (PER), le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt) concernant Amboise et Saint-Règle.

Par souci de sécurité des personnes et des biens les servitudes liées aux risques sont repérées au document graphique du PLUi par l'intermédiaire de la trame repérée au titre du R151-31 du Code de l'Urbanisme.

4. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

4.1. LES RISQUES INONDABLES IDENTIFIES GRACE AUX ZDE (R151-31 DU CODE DE L'URBANISME)

Le PPRI du Val de Cisse approuvé le 29 janvier 2001, comme le Projet de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation, qualifié de Projet d'intérêt Général, qui l'a précédé (arrêté préfectoral du 31 janvier 1997) utilisent les données de l'atlas des zones inondables de la vallée de la Loire (val de Cisse) publié en 1996, à quelques corrections près pour tenir compte de précisions topographiques apportées par les collectivités ou les services.

Le PPRI du Val de Cisse est ainsi construit sur une classification en quatre niveaux d'aléas, principalement basée sur les critères de hauteur d'eau ou profondeur de submersion (en tenant compte des remblais réalisés depuis 1856) et de vitesse des courants (sans que celle-ci ait fait l'objet d'estimation en m/s), auxquels s'ajoute – en aléa fort - une bande de 300m derrière les levées, quelle que soit la hauteur de submersion de référence, traduisant partiellement le danger en arrière de digue.

L'État dispose désormais de données plus récentes qui permettent une actualisation des connaissances utilisées pour le PPRI du Val de Cisse approuvé en 2001 et justifient sa mise en révision :

- ✓ un levé topographique haute résolution réalisé en 2003 par laser aéroporté du lit majeur de la Loire,
- ✓ la reconstitution des plus hautes eaux connues réalisée par DREAL Centre Val de Loire en 2017 pour les Vals de Cisse, Chargé et Amboise et celle du val de Husseau réalisée en 2012,
- ✓ les études de danger des digues de classe B et C des vals de Cisse-Vouvray, de Chargé, de l'Amasse et d'Husseau, finalisées en 2016.

Le périmètre du PPRI du Val de Cisse comprend tout ou partie de six vals endigués, sur les deux rives de la Loire. Sur la Loire moyenne, de manière générale, une digue protège son val des crues faibles et fréquentes, mais en cas de crues importantes, la digue présente un risque de défaillance en raison de sa nature (digue ancienne, en terre, surélevée au cours du temps avec des matériaux divers), et/ou parce qu'elle est fragilisée localement (terriers d'animaux fouisseurs, végétation, canalisation, maisons encastrées). Si le système d'endiguement cède, ce qui est probable en cas de crue majeure, et quasi-certain si la digue est surversée, le val est inondé partiellement ou totalement, de manière brutale et rapide, potentiellement pour plusieurs jours avec des conséquences très importantes.

Les digues sont considérées comme des ouvrages hydrauliques, et au même titre que les barrages, elles doivent faire l'objet d'une étude de danger.

Les études de dangers apportent les éléments de connaissance nécessaires à la détermination de la zone de sur-aléa derrière les digues, traduisant l'effet localement potentiellement destructeur d'une rupture de digue. Cette zone est également appelée Zone de Dissipation de l'Energie (ZDE). Dans le périmètre du PPRI Val de Cisse, la zone de dissipation de l'énergie (ZDE) a été calculée spécifiquement pour chacun des ouvrages de protection, en analysant le fonctionnement de chacun des systèmes d'endiguement. La ZDE est localisée sur le règlement graphique du PLUi.

La ZDE localisée sur le règlement graphique comprend un secteur spécifique appelé communément centre urbain : c'est le secteur UAa.

Dans l'attente de l'approbation du PPRI révisé, le maire (ou l'État s'il estime qu'il y a carence du maire) doit s'opposer à des projets mettant en danger les occupants d'une construction, en ayant recours à l'article R.111-2. Ce même article permet également d'instaurer des prescriptions particulières.

L'atteinte à la sécurité publique en cas d'inondation que visent les dispositions de cet article doit être démontrée et peut être regardée sous l'angle de trois composantes :

- ✓ l'importance du danger auquel sont exposés les habitants d'une construction,
- ✓ la destination du projet en apportant une attention particulière sur la possibilité de déplacement des personnes accueillies et sur les risques aggravants liés par exemple à la dispersion d'objets flottants ou de produits dangereux,
- ✓ les conditions d'intervention des services de secours qui sont évaluées en tenant compte de l'éloignement et de l'accessibilité du projet, de la hauteur d'eau sur les voies d'accès, de la conception du projet, de l'aggravation due à la présence d'une construction nouvelle, de l'évacuation des habitants.

Enfin, il est recommandé dans toutes les constructions nouvelles de protéger les équipements sensibles des réseaux nouveaux ou de les positionner au-dessus du niveau des PHEC (exemples : armoires électriques, systèmes informatiques, installations téléphoniques, systèmes de pilotage à distances d'équipements publics ou privés, transformateurs, pompes …).

4.2. LES AFFOUILLEMENTS ET LES EXHAUSSEMENTS DES CONSTRUCTIONS

Sont autorisés dans l'ensemble des zones, les affouillements et les exhaussements de sols sous réserve d'être liés :

- ✓ à des usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés dans les zones ;
- ✓ à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce, de restauration de milieu naturel, de fouilles archéologiques ou d'aménagement d'espace public.

4.3. LE REHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS

Le plancher du premier niveau de toutes constructions principales doit être situé au maximum à une hauteur de +1 mètre par rapport au niveau de la voie de desserte.

4.4. LES OUVRAGES TECHNIQUES ET INFRASTRUCTURES D'INTERET GENERAL OU DE SERVICE PUBLIC

Sont autorisées dans l'ensemble des zones :

- ✓ les usages, affectations des sols, constructions et activités destinés aux équipements d'intérêt collectif et de service public ;
- ✓ les travaux d'infrastructures routières et autoroutières ;
- ✓ les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, coffrets, …) ;
- ✓ les constructions, installations, aménagements et équipements techniques liées aux stations d'épuration.
- ✓ les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages ;
- ✓ les constructions de toute nature, installations dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

4.5. LES EXCEPTIONS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX IMPLANTATIONS

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques peuvent ne pas être respectées s'il s'agit :

- ✓ de mettre en œuvre, sur une construction existante, un dispositif permettant l'isolation par l'extérieur, en saillie des façades ou par surélévation, d'une épaisseur de 30 cm maximum ;
- ✓ de mettre en œuvre un dispositif de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres.
- ✓ de constructions, d'ouvrages ou d'équipements techniques destinés ou nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

Une implantation en retrait des limites séparatives et des voies et emprises publiques peut être exigée :

- ✓ pour des raisons de stationnement et de sécurité (circulation, accès, lutte contre l'incendie...) ;
- ✓ pour assurer la préservation d'un élément de patrimoine bâti ou naturel identifié au plan de zonage et protégé au titre des articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

4.6. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX CARACTERISTIQUES URBAINE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, installations et aménagements qui par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur (coloris, matériaux…) portent 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 sont interdites.

La gestion des niveaux d'implantation des constructions par rapport au terrain naturel doit être étudiée au plus près de la pente naturelle du terrain afin de bien maîtriser l'intégration et l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales.

Tout projet d'expression contemporaine doit participer au paysage urbain dans lequel il s'insère et prendre en compte les caractéristiques morphologiques du contexte dans lequel il s'intègre, tant par les matériaux utilisés que par la conception des volumes, saillies, percements et soubassement.

Les extensions et annexes, de conception traditionnelle ou contemporaine, visible ou non depuis l'espace public, doivent présenter un aspect en harmonie avec les constructions existantes.

Des prescriptions peuvent être imposées pour améliorer l'insertion dans le site environnant.

➔ Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture, le sommet de l'acrotère ou le faîtage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. La mesure de la hauteur absolue autorisée est prise au milieu du linéaire de la façade.

La hauteur des éléments suivants n'est pas réglementée : les locaux techniques de services publics, les ouvrages architecturaux indispensables et de faibles emprises (souches de cheminées, garde-corps…), les éléments liés à la production d'énergie renouvelable (éolienne de toit, panneaux solaires…) et les antennes.

➔ Toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Un soin particulier doit être apporté à leur volumétrie afin qu'elle s'harmonise avec les caractéristiques urbaines et architecturales environnantes.

Dans le cas des extensions :

- ✓ les vérandas et toitures terrasses doivent se raccorder en harmonie avec la composition de la ou des toitures existantes attenante(s) ;
- ✓ pour les toitures à pentes, les pentes et matériaux doivent s'harmoniser avec la composition de la ou des toitures existantes.

➔ Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions fixées à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme (sauf pour les clôtures agricoles et forestières).

➔ Démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions fixées aux articles R421-26 à R421-29.

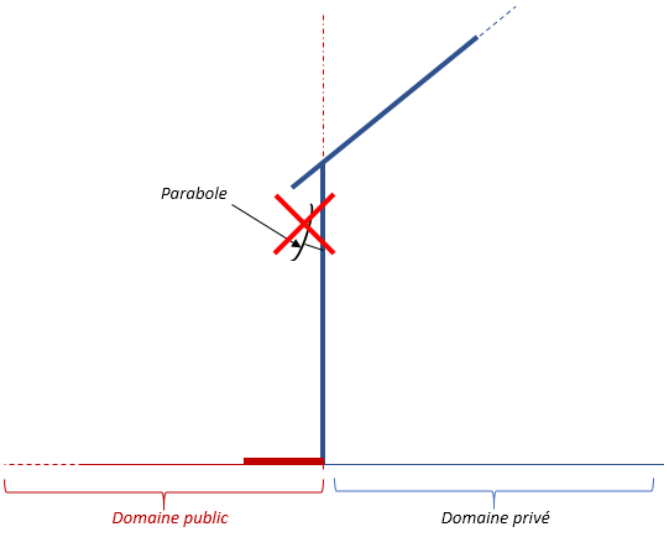
➔ Dispositifs techniques et d'énergies renouvelables

Sauf impossibilité technique ou réglementaire, les coffrets, compteurs doivent être intégrés ou masqués ou dissimulés.
Sauf impossibilité technique ou réglementaire, les boîtes aux lettres doivent être intégrés.
Dans tous les cas, leur implantation doit être effectuée dans une logique de dissimulation qui prend en compte les modénatures et les matériaux constitutifs.

Les locaux et installations techniques doivent être implantés de façon à réduire leur impact visuel et à garantir leur insertion paysagère.

Les antennes paraboliques, autres antennes, pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation ne peuvent être en saillie sur le domaine public (cf. schéma ci-contre). Elles doivent être positionnées de façon à être le moins visible possible depuis l'espace public.

Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés.



Dès lors qu'ils alimentent une construction individuelle, les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être soit :

- ✓ positionnés au sol Dans ce cas les panneaux doivent être situés sur l'unité foncière où se trouve la construction principale liée à cette production d'énergie solaire;
- ✓ installés au sein ou sur la toiture en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques ;
- ✓ mis en œuvre sur un élément architectural distinct existant ou à créer (par exemple une annexe).

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être sombres sur l'ensemble de leur surface (cellules sans lignes blanches, supports des cellules et ossatures).

➔ Caravanes, résidences mobiles et Habitations Légères de Loisirs

L'installation de caravanes, de résidences mobiles ou toute autre installation légère constituant l'habitat permanent ou temporaire est interdite dans les bois et forêts identifiés comme à protéger dans le règlement graphique au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme.

➔ **<u>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</u>**

Les espaces libres, aires de stockage, plantations et installations diverses doivent participer à la conception architecturale d'ensemble (coloris, matériaux…). Afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et/ou au maintien d'une biodiversité en milieu urbain, doivent faire l'objet d'un traitement paysager :

- ✓ les espaces libres de toute construction ;
- ✓ les pentes et talus en façade des voies et emprises publiques ;
- ✓ les espaces de stationnement (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements, ...) ;
- ✓ les aires de stockage ;
- ✓ les installations techniques.

5. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS PREVUES PAR LE CODE DE L'URBANISME

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies à l'article R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

- ✓ La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- ✓ La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- ✓ La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- ✓ La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- ✓ La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont définies dans le lexique.

La section 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement. Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- ✓ Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et où aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- ✓ Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du code de l'urbanisme).

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

➔ **Habitation :**

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

- ✓ Logement :
  La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- ✓ Hébergement :
  La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

➔ **Commerce et activités de service :**

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à dispositions d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 6 sous-destinations :

- ✓ Artisanat et commerce de détail :
  La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- ✓ Restauration :
  La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- ✓ Commerce de gros :
  La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- ✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :
  La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- ✓ Hébergement hôtelier et touristique :
  La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- ✓ Cinéma
  La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

➔ **Équipements d'intérêt collectif et services publics :**

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

- ✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :
  La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- ✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :
  La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- ✓ Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :
  La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- ✓ Salles d'art et de spectacles :
  La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- ✓ Équipements sportifs :
  La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- ✓ Autres équipements recevant du public :
  La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

➔ **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :**

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des autres destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

- ✓ Industrie :
  La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- ✓ Entrepôt :
  La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- ✓ Bureau :
  La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- ✓ Centre de congrès et d'exposition
  La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

➔ **Exploitations agricoles :**

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. 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 (local de transformation, de conditionnement des produits de la ferme). Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.

Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

➔ **Exploitations forestières :**

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AU STATIONNEMENT

6.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES ET DE REALISATION

Le stationnement des véhicules doit répondre à la destination, à l'importance et à la localisation du projet. Sauf exception définie ci-après, il doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

Article L.151-33 du code de l'urbanisme :
« Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions »

Dans le cas de parcs de stationnement mutualisés, les normes définies ci-après peuvent être réduites mais le dimensionnement du parc doit répondre aux besoins réels de tous les projets et de toutes les catégories d'usagers potentiels. Ainsi, le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement.

Les aires de stationnement pour les véhicules légers doivent être facilement accessibles et avoir une surface minimale de 2,30 mètres x 5 mètres. Par leurs dispositions techniques, les aménagements doivent en outre limiter l'imperméabilisation des sols. Le nombre d'emplacements réservés aux personnes à mobilité réduite doit être conforme à la réglementation en vigueur. Le nombre de places doit répondre aux besoins sur la base des ratios ci-après.

➔ **pour les extensions de construction :**

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créées par les projets d'extensions.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il n'est pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraine la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis définit dans les règles quantitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

➔ **pour les changements de destination :**

Le nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles et utilitaires doit répondre aux besoins nouveaux induits par la nature, la fonction, le type d'utilisateurs et la localisation des constructions ou ouvrages réalisés.

➔ **pour les travaux de réhabilitation :**

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.
En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.), certains projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement définies par les règles ci-après identifiées 6.2.

6.2. STATIONNEMENT DES VEHICULES

6.2.1. Règles qualitatives

Sur tout le territoire, lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental. Le couvrement des parkings souterrains ou semi enterré doit s'intégrer harmonieusement au projet (toiture végétalisée, jardin suspendu, terrasses privatives) lorsque son emprise excède celle du rez-de-chaussée de l'immeuble.

6.2.2. Règles quantitatives

Les aires de stationnement des véhicules doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

➔ **Constructions à destination d'habitation**

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	1 place minimum par logement en zone UA sur l'unité foncière visée par la construction. 2 places minimum par logement en zone UB et 1AU sur l'unité foncière visée par la construction. Les opérations d'aménagement d'ensemble (zones identifiées par une trame OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation) doivent également prévoir, au sein des espaces communs, des stationnements visiteurs en cohérence avec l'importance du projet.
Règles spécifiques pour : - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que pour les autres types de logements visés à l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme.	1 place minimum par logement sur l'unité foncière visée par la construction.

➔ **Les autres constructions**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé après étude des besoins, et ce notamment en fonction :

- ✓ de leur nature ;
- ✓ du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- ✓ des besoins en salariés ;
- ✓ de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés.

6.2.3. Stationnement des vélos

L'espace réservé au stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment Les espaces réservés aux vélos peuvent être constitués de plusieurs emplacements (sites distincts).

Sauf impossibilité technique avérée (disponibilité foncière sur la parcelle) dans les cas ci-dessous, ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Sous destinations pour lesquelles la règle du stationnement vélo est appliquée
Habitation	logement	Pour les logements collectifs : * Logement 2 pièces et moins : 0,75 m² / logement ; * Logement de plus de 2 pièces : 1,5 m² / logement.
	hébergement	Superficie minimale de 1,5 m² par hébergement
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
	restauration	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	hébergement hôtelier et touristique	
	cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	salles d'art et de spectacles	
	équipements sportifs	
	autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage
	bureau	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
	centre de congrès et d'exposition	Espace dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

7. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AUX EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

➔ **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Dans la mesure du possible, les accès doivent être regroupés et être effectués sur l'axe apportant le plus de sécurité (trafic, visibilité…). Ils doivent être étudiés de manière à ne pas créer de gêne pour la circulation et à ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales le long de la voirie, notamment s'il existe un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

➔ **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de défense contre l'incendie et de la collecte des ordures ménagères. En outre, la largeur de chaussée des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être de 4 mètres minimum, cette largeur peut être portée à 3,50 mètres en cas de voie à sens unique.

Cette disposition ne s'applique pas lorsqu'il est aménagé une voie de bouclage réservée aux véhicules de service (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, l'ensemble des aménagements et voiries doivent prendre en compte :

- ✓ les déplacements doux (piéton et/ou cycliste) ;
- ✓ l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La réalisation de nouvelles voies doit prévoir l'installation d'infrastructures de communications électroniques suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.) pour permettre le développement des réseaux numériques.

7.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les branchements et réseaux divers doivent être enterrés et/ou dissimulés en façade des constructions. Dans le cas de lotissement ou de groupement d'habitations, l'enterrement des réseaux est imposé.

➔ **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée à un réseau public de distribution de caractéristiques suffisantes.

Pour des usages domestiques et non potables, l'utilisation d'eau d'une autre origine (puits, eaux de pluie, etc.) n'est autorisée que dans le respect de la règlementation en vigueur. Dans ce cas, les réseaux doivent être séparés physiquement (disconnexion totale du réseau public d'adduction d'eau potable) et clairement identifiés.

Toute construction ou installation agricole doit, pour les besoins en eau potable, être raccordée si le réseau existe à proximité.

➔ **Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par raccordement au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public.

➔ **Eaux pluviales**

L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

Toutes les dispositions doivent être prises pour éviter la contamination des eaux pluviales par des agents polluants. Des dispositifs d'assainissement doivent être éventuellement mis en place avant infiltration ou rejet pour éviter tout risque de pollution de la nappe phréatique.

Par ailleurs, les dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales doivent être mis en place dans le respect de la règlementation en vigueur.

Tout nouveau bâtiment doit disposer soit :

- ✓ d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ;
- ✓ d'aménagements ou installations nécessaires pour assurer le libre écoulement des eaux pluviales et pour limiter des débits évacués (ouvrages de régulation ou de stockage des eaux pluviales…) conformes aux dispositions du zonage d'assainissement pluvial et à la charge exclusive du constructeur. Ces aménagements doivent être adaptés à l'opération et à la configuration du terrain et réalisés sur l'unité foncière du projet.

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.

➔ **Eaux de piscine**

Les eaux de vidange des bassins doivent être déversées dans le milieu naturel soit directement soit via le réseau d'eaux pluviales après neutralisation des excès éventuels du désinfectant.
Les eaux de lavage des filtres de piscine fortement chargées en matières en suspension doivent être évacuées dans le réseau d'eaux usées.

En l'absence de réseaux d'eaux usées, l'habitation est desservie par un dispositif d'assainissement non collectif destiné à l'épuration des eaux usées d'origine domestiques. Par conséquent, les eaux de vidange et de nettoyage du filtre de piscine de devront en aucun cas rejoindre le dispositif existant. Les eaux de vidange, après traitement, devront être évacuées au fossé après autorisation du gestionnaire et/ou propriétaire. Les eaux de nettoyage du filtre seront collectées, évacuées et traitées par une entreprise spécialisée.

➔ **Défense incendie**

La défense incendie doit être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

➔ **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pour toutes constructions principales nouvelles, un raccordement en souterrain aux réseaux de communications électroniques doit être prévu par l'installation jusqu'en limite du domaine public d'infrastructures suffisamment dimensionnées (fourreau, chambre, etc.).

➔ **Réseaux électriques et télécommunication**

Dans les lotissements et opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux électriques et de communication doivent obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.