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

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

La zone UA est une zone à vocation mixte caractérisée notamment par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver. Le bâti ancien est régi par des formes strictes d'implantation, il est en général disposé à l'alignement de la voie en appui sur au moins une limite séparative latérale.

La zone UA est destinée prioritairement à l'habitat, ainsi qu'aux activités, services et équipements compatibles avec celui-ci ; elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

La zone UA comprend un secteur UAc situé au Nord d'Amboise (Quartier du Bout des Ponts) qui correspond au centre urbain inondable situé derrière la digue. Ce secteur est concerné par des prescriptions spéciales relatives aux risques de rupture de digue.

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

1.1.1. Destinations et sous-destinations

(cf. tableau page suivante).

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	Interdit	Autorisé	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	UA, UAc		
	exploitation forestière	UA, UAc		
Habitation	logement		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRi)
	hébergement		UA, UAc	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRi)
	restauration		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRi)
	commerce de gros	UA, UAc		
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRi)
	hébergement hôtelier et touristique		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRi)
	cinéma	UAc	UA	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRi)
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRi)
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRi)
	salles d'art et de spectacles		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRi)
	équipements sportifs		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRi)
	autres équipements recevant du public		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRi)
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	UA, UAc		
	entrepôt		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRi)
	bureau		UA, UAc	Voir conditions énoncées pour la zone UA et le secteur UAc (notamment les dispositions en vigueur du PPRi)
	centre de congrès et d'exposition	UAc	UA	

1.1.2. Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

- les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les garages mitoyens continus de véhicules légers de trois unités et plus ;
- les carrières et extractions de matériaux ;
- les constructions soumises au régime d'installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le stationnement isolé de caravanes / camping-cars / mobil-homes quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts de ferrailles, déchets, matériaux divers ;
- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- les changements de destination si la nouvelle destination correspond à une destination non autorisée dans la zone UA. Le même principe est appliqué dans le secteur UAc.

Sont interdits en plus dans le secteur UAc :

- les nouvelles stations d'épuration et les nouveaux établissements sensibles.

1.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces de détail et d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Dans la zone UA et le secteur UAc, les dispositions du PPRi en vigueur s'appliquent.

1.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions règlementaires particulières.

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

1.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

➔ ***Dispositions générales***

Le choix de toute implantation doit veiller à :

- préserver un bon ensoleillement pour les habitations, afin de favoriser la production de constructions économes en énergie grâce aux apports solaires gratuits (système de production d'énergie passive) et d'assurer une qualité de vie des habitants grâce à un ensoleillement possible même en hiver ;
- assurer une intimité aux habitants tant au niveau du logement en lui-même que des espaces extérieurs (terrasse, jardin).

➔ ***Volumétrie***

Les constructions principales doivent respecter des volumétries de l'architecture traditionnelle existante observée à proximité.

Les constructions composées d'une architecture et d'une composition éloignées du bâti traditionnel local ne sont pas autorisées.

Pour les extensions et les annexes d'une emprise au sol inférieur à 20 m², des pentes plus faibles et des toitures terrasses sont autorisées.

➔ ***Emprise au sol***

Dans la zone UA, concernant les entrepôts, l'emprise de toute nouvelle construction est limitée à 150 m² d'emprise au sol.

➔ ***Hauteur des constructions***

La hauteur des constructions principales est limitée à 13 mètres au faitage.

Pour les constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure, la hauteur maximale autorisée pour leurs extensions, leur réfection ou leur transformation est celle du bâtiment existant. Un dépassement pouvant aller jusqu'à 1 mètre est autorisé dès lors que ce dépassement ne dénature pas la construction voisine.

Dans tous les cas, toute construction principale doit prendre en compte les hauteurs des constructions existantes à proximité immédiate, dans la mesure où les 13 mètres autorisés ne sont pas toujours propices à une bonne insertion dans l'environnement immédiat.

La hauteur maximale des annexes aux habitations est limitée à 6 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

➔ ***Implantation par rapport aux voies et emprises publiques***

Les nouvelles constructions (constructions principales ou annexes d'au moins 40 m² d'emprise au sol) doivent présenter une accroche bâtie à l'alignement de la voie de desserte principale. Une implantation en retrait est possible pour le reste de la construction visée (ou pour toute autre construction) permettant ainsi la mise en place de décrochés ou de reculs partiels des façades. L'alignement peut être constitué par un pignon.

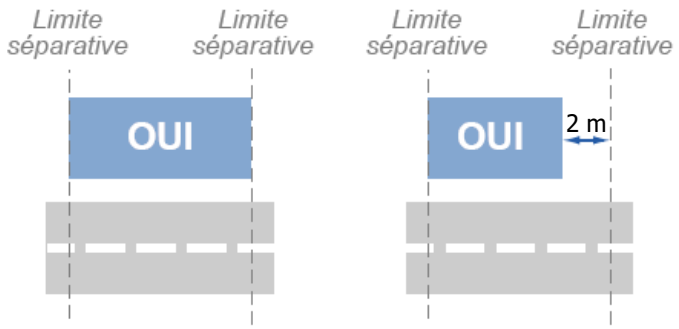
Une implantation peut être autorisée entièrement en retrait de l'alignement dans les cas suivants :

- en cas de réfection, transformation, extension ou surélévation de constructions existantes ne respectant pas la règle définie ci-dessus, l'alignement dans ce cas se fera avec le même retrait que celui de la construction existante ;
- pour s'harmoniser avec le bâti existant, l'alignement dans ce cas se fera par rapport aux constructions existantes sur les parcelles voisines ;
- pour la réalisation d'une annexe à l'habitation (si l'accroche bâtie est déjà satisfaite par une autre construction sur l'unité foncière) ;
- lorsqu'il existe préalablement soit un bâtiment à l'alignement, soit un mur de clôture d'une hauteur minimale de 1,50 mètres qui assure déjà la continuité visuelle de la rue.

➔ ***Implantation par rapport aux limites séparatives***

Les constructions doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.

En cas de recul par rapport à une limite séparative, ce recul doit être au minimum de 2 mètres.



Cette disposition ne s'applique pas :

- lorsque les constructions principales situées de part et d'autre de la parcelle visée ne respecte pas ce principe d'implantation
- à la réfection, la transformation, l'extension ou la surélévation des constructions existantes qui sont possibles dans l'alignement des constructions existantes ou en retrait de celles-ci ;
- aux annexes inférieures à 20m² d'emprise au sol ;
- aux piscines.

➔ ***Implantation par rapport aux limites des zones N, A, Ap et Az***

Sur une parcelle jouxtant une zone N, A, Ap et Az, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 5 mètres depuis les limites des zones U.

➔ ***Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété***

Pas de dispositions règlementaires particulières

1.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

➔ ***Principes généraux***

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.

Pour les ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux , à la protection phonique, à la distribution d'énergies tels que transformateur, abribus, local destiné au stockage des déchets, coffret, etc. ainsi que pour les équipements collectifs, les règles édictées ci-après peuvent ne pas être respectées, sous réserve de ne pas porter atteinte à la cohérence architecturale du bâti environnant, à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage.

Les travaux portant sur le bâti ancien doivent se faire dans le respect de l'intégrité des constructions existantes et de l'environnement bâti proche, notamment de l'ordonnancement et du rythme des façades, des proportions des ouvertures et des spécificités des toitures. En outre, les soubassements, les encadrements d'ouvertures, les chaînages, les appuis de fenêtre, les corniches ainsi que les autres éléments de modénature doivent être préservés.

➔ *Façades*

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit ou parement (bardage, habillage en pierre). L'usage des couleurs vives et du blanc pur est interdit.

Une unité de ton doit caractériser les façades, avec un maximum de trois teintes différentes sur l'ensemble des façades.

- *Les enduits :*

Les enduits doivent être réalisés à la chaux avec un sable de teinte locale de granulométrie variée, de finition brossée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Les enduits auront une teinte et un aspect proche des enduits anciens environnants.

Les enduits d'encadrement, en l'absence d'éléments d'encadrement préexistants, peuvent être soulignés par un traitement présentant une teinte plus claire.

- *Le bardage :*

Le bardage ne doit pas être le matériau principal d'une construction principale. Il est composé de bois ou d'acier ou de matériaux composite. Le bardage PVC est interdit.

Les bardages doivent être de teinte foncée sobre ou d'une teinte gris clair, gris bleu. Les bardages bois ne doivent pas recevoir de vernis ou lasures brillants.

Le bardage bois doit être soit laissé grisé naturellement, soit traité à l'huile de lin, soit peint à l'huile de lin et pigments naturels de teinte moyenne ou soutenue (gris, noir, brun).

➔ *Menuiseries*

Les menuiseries doivent être réalisées et/ou peintes dans une teinte plus soutenue que celle de la façade. La teinte blanc pur est proscrite. Les fenêtres et les volets doivent être de la même teinte.

➔ *Toitures*

Les matériaux apparents en toiture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

- Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² :
  - Les toitures doivent comporter au minimum deux pans avec une pente principale comprise entre 35° et 50° ;
  - Les matériaux de toiture doivent être l'ardoise naturelle ou la petite tuile plate de ton patiné et de teinte brun-rouge, ainsi que tout matériau présentant rigoureusement les mêmes aspects (forme et couleur) ;
  - Dans le cas de travaux de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes non couvertes en ardoises ou petites tuiles plates, ou de construction d'annexe sur une propriété dont la construction principale n'est pas couverte en ardoises ou petites tuiles plates, le réemploi du matériau d'origine est toléré.

- Constructions d'une emprise au sol inférieure à 20 m² :
  - Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé, brun…).

- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées.

- Pour les constructions à usage autre que l'habitation, il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

➔ ***Lucarnes, châssis de toiture***

Les lucarnes et châssis de toiture doivent être positionnés dans la partie inférieure de la toiture. Ils ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture. Les châssis de toiture doivent être encastrés dans le plan de la toiture.

➔ ***Clôtures***

La préservation des clôtures anciennes en pierre doit être maintenue et leur restauration doit être privilégiée le cas échéant.

Les clôtures ne sont pas obligatoires (excepté l'obligation de respecter l'alignement bâti lorsque ce sont les clôtures qui marquent exclusivement l'alignement).

La hauteur maximale de la clôture ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant, à condition de respecter la hauteur de ce mur et son aspect.

Les clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement (habillage en pierre de taille ou moellon) ou un enduit rappelant la teinte et l'aspect des enduits traditionnels locaux.

Les clôtures de type toile tissée sont interdites. Les couleurs vives ne sont pas autorisées.

Le grillage galvanisé non plastifié doit être privilégié par rapport au grillage vert et plastifié.

- *Situées le long des voies et emprises publiques*

La clôture doit être constituée soit :

  - d'une haie composée d'essences locales variées ;
  - d'une haie composée d'essences locales variées doublée d'un grillage ou d'une grille (dans ce cas la haie est plantée entre le grillage (ou la grille) et la voie ou l'emprise publique) ;
  - d'un mur plein, les piliers pouvant être d'une hauteur supérieure à 2 mètres ;
  - d'un mur bahut surmonté d'une grille en ferronnerie ou de barreaudage. La hauteur du mur-bahut ne peut pas dépasser 0,80 mètre et dans tous les cas la moitié de la hauteur globale de la clôture.

- *Clôtures en limites séparatives*

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures d'aspect plaques-béton ne doivent pas dépasser de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau sol initial.

- *Clôtures en limites des zones A et N (et secteurs déclinés)*

Lorsque la zone UA jouxte une zone A ou N et secteurs déclinés, les clôtures doivent être composées soit :

  - d'une haie composée d'essences locales variées ;
  - d'une haie dominante composée d'essences locales variées avec une clôture composée de bois naturel;
  - d'une haie composée d'essences locales variées doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-dessous à titre d'illustrations).

➔ ***Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales***

Pas de dispositions règlementaires particulières

1.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

➔ ***Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs***

Des revêtements perméables doivent être recherchés.

1.2.4. Stationnement

Les obligations en matière de stationnement sont fixées dans les dispositions générales du présent règlement écrit.