

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

REGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le **règlement national d'urbanisme** (articles L.111-1 à L.111-25 et R.111-1 à R.111-53 du Code de l'Urbanisme) s'applique sur l'ensemble du territoire, à l'exception des articles L.111-3 à L.111-5, L.111-22, R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30. Il est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le Code de l'Urbanisme.

LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

L.111-15 du Code de l'Urbanisme : Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa **reconstruction à l'identique** est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

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

L. 111-23 du Code de l'Urbanisme : La **restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs** peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

9

PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES



Les secteurs qui s'inscrivent dans l'enveloppe réglementaire du PPRi de la Vallée de l'Indre sont identifiés une trame de couleur grise sur les plans de zonage. Pour tous ces espaces, la règle la plus contraignante, entre celle du PLU et celle du secteur du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre, s'applique (Cf. règlement du PPRi en annexe 057). Les secteurs situés en risque fort, réputés inconstructibles sauf exceptions pour la création de logements, sont identifiés par un indice « i » sur les plans de zonage (règlement graphique) : zones A et zones B3v du PPRi.

Les principaux coteaux s'inscrivent au sein des secteurs UAt, UBt et Nt, mais certaines zones restent présumées sous-cavées en zones UB et N (Cf. cartes en annexe : 059a et 059b). Au sein de ces secteurs, se référer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique dédiée pour leur entretien. Il est rappelé que dans ces zones, les projets peuvent être interdits en cas de risque de nuisances, de dommages ou de troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels et que le pétitionnaire devra procéder à une étude préalable des sols et sous-sols, puis prendre toutes les dispositions particulières pour adapter les fondations et les caractéristiques techniques de la construction ou de l'installation, à la nature du sol et sous-sol relevé. Cette même précaution s'applique pour les secteurs sous-cavés et présumés sous-cavés relevés par Cavités 37 (Cf. plan en annexe 059a et 059b).

Une carte des secteurs soumis au risque de retraits et de gonflements des argiles figure dans l'état initial de l'environnement (pièce 01a). Au sein des zones concernées, des précautions particulières doivent être prises dans le cadre des projets de construction (dimensionnement des fondations, structure du bâtiment, joints de rupture...). Les recommandations et réglementations sont consultables sur le site www.georisques.gouv.fr. Une fiche synthétique est annexée au dossier de PLU (Cf. annexe 061).

La commune de Loches est concernée par l'arrêté préfectoral du 26 janvier 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département d'Indre-et-Loire – routes départementales et voies communales (hors Tours). La RD 943 est classée en catégorie 3 ou 4 selon les tronçons et la RD 764 en catégorie 2 ou 4 selon les tronçons (Cf. pièce 01a). Les bâtiments édifiés aux abords de ces voies sont soumis à des normes d'isolement

acoustique particulières. Les isolements acoustiques minimum à mettre en œuvre sont déterminés en fonction de la vocation des bâtiments (habitation, enseignement, santé, etc.) (Cf. arrêté préfectoral en annexe 056).

DISPOSITIONS RELATIVES AUX DIVISIONS FONCIERES

Par dérogation à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, 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, **le respect des dispositions du règlement sera apprécié construction par construction ou lot par lot et non pas au regard de l'ensemble du projet.**

DECLARATIONS ET AUTORISATIONS PREALABLES

Le régime déclaratif des clôtures ayant été institué sur le territoire communal (délibération du Conseil Municipal du 12/06/2009), tout projet de clôture est soumis à déclaration préalable, en application des dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

ARCHEOLOGIE

En matière d'archéologie, les dispositions suivantes sont à respecter :

- En application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, 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.
- En application de l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.
- Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.
- Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité. L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.
- En application de l'article L.522-4 du Code du Patrimoine, hors des zones archéologiques définies en application de l'article L.522-5 de ce même code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.
Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L.523-1 du Code du Patrimoine ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L.524-2 de ce même code.

En plus de ces réglementations, toutes les demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers doivent respecter l'arrêté défixant le mode de saisine du Préfet de Région en application de l'article L.522-5, 2^{ème} alinéa du Code du Patrimoine et du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive. Cet arrêté figure en annexe 058 du présent dossier de PLU.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans les zones, secteurs ou sous-secteurs compris, dont les ouvrages du Réseau Public de Transport d'électricité, les dispositions relatives à :

Dispositions applicables à toutes les zones

- La hauteur et l'implantation des constructions,
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,

peuvent ne pas être respectées si le parti architectural et urbanistique le justifie, ou pour des raisons techniques, sous réserve, cependant, dans les deux cas, que cela ne porte pas atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RESIDENCES DEMONTABLES ET AUX RESIDENCES MOBILES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

Pour les résidences démontables et les résidences mobiles, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, autorisées dans les zones, secteurs ou sous-secteurs, au regard des dispositions relatives à la destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'activités, sous réserve qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public, les dispositions applicables en matière de :

- volumétrie,
- qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (dispositions relatives aux façades, toitures, panneaux solaires ou photovoltaïques),

peuvent ne pas être respectées.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES PORTEES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES



- **Secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation**
(article L.151-7 du Code de l'Urbanisme)

Les constructions, ouvrages, installations et aménagements autorisés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables au secteur (pièce n°3) et respecter les dispositions réglementaires applicables au-dit secteur.



- **Marge de recul le long des grands axes routiers en-dehors des espaces urbanisés**
(articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme)

Cette trame identifie la bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des RD 943, RD 760, RD 764 et RD 31 au sein desquelles les constructions ou installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique cependant pas, quand elles sont autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné :

- 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 autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné.



- **Les emplacements réservés**
(article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme)

Des emplacements réservés sont figurés au Règlement graphique et comportent un identifiant qui renvoie au tableau des emplacements réservés annexé au Règlement graphique. Pour chaque emplacement réservé, le tableau précise : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative concernée par l'emplacement réservé.



- **Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N) pour contribuer à la création d'un nouveau logement**
(article L.151-11 du Code de l'Urbanisme)

Les bâtiments ainsi identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de respecter les conditions définies au règlement de la zone concernée et que ce changement reçoive :

- un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers si le bâtiment est situé en zone A (agricole),
- un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites si le bâtiment est situé en zone N (naturelle).



- **Ensemble patrimonial bâti à préserver et à requalifier**
(article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Dans les secteurs ainsi identifiés, s'appliquent des prescriptions particulières en termes de qualité architecturale et paysagère, afin de préserver et mettre en valeur l'ensemble patrimonial.



- **Patrimoine bâti protégé**
(article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Dans les secteurs ainsi identifiés, s'appliquent des prescriptions particulières en termes de qualité urbaine et architecturale, afin d'assurer une bonne intégration architecturale des projets, dans le bâti existant et le milieu environnant.



- **Élément de petit patrimoine à préserver et restaurer**
(article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Le petit patrimoine identifié au règlement graphique doit être préservé et tous travaux réalisés doivent concourir à sa mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, volumétrie, aspect des matériaux...).



- **Portail à préserver et restaurer**
(article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les portails identifiés au règlement graphique doivent être préservés et tous travaux réalisés doivent concourir à leur mise en valeur et remise en état dans le respect de ses caractéristiques d'origine (hauteur, aspect des matériaux...).



- **Mur protégé pour un motif architectural**
(article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)

Les murs ainsi identifiés doivent être conservés et le cas échéant, restaurés.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ces murs peuvent être autorisés dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, aménagement d'une liaison douce...)



- **Les espaces boisés classés**
(article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme)

Les espaces boisés classés, délimités au Règlement graphique, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme.

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet, de plein droit, de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code Forestier.

Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé, à la double condition de :

- être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public ;
- ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.



- **Arbre remarquable d'intérêt patrimonial ou paysager**
(article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)

Tout arbre remarquable identifié au Règlement graphique doit être préservé. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un arbre remarquable, doivent être précédés d'une déclaration préalable. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Leur abattage n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le justifie ou que l'arbre représente un risque avéré pour la sécurité publique.



- **Mare et étang protégés**
(article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme)

Sur les mares et étangs identifiés, tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont interdits, à l'exception des travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de l'étang ou de la mare. Il est interdit de combler l'étang ou la mare.



- **Talweg et jardins protégés**
(article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les espaces naturels et jardins protégés, identifiés au Règlement graphique, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère ou à entraver l'écoulement des eaux de ruissellement.

Cependant, des travaux, ayant pour effet de modifier ponctuellement la configuration espaces naturels ou jardins (ex. : abattage de quelques sujets, entretien,...), peuvent être autorisés, dans le cadre d'une intervention limitée, sous réserve que ladite intervention est autorisée au règlement écrit de la zone, du secteur ou sous-secteur concerné du PLU. Y sont également autorisées, les constructions accessoires à la construction principale, telles qu'abri de jardin, dans la limite de 12 m² d'emprise au sol, par unité foncière, à la date d'approbation du PLU.



- **Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique**
(article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique, identifiées au Règlement graphique, doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère ou obligatoirement replantées, en bordure des ruisseaux, fossés, voies et chemins, dont le profil a été rectifié.

Toutefois, des travaux, ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies, peuvent être autorisés :

- dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction, aménagement d'une liaison douce...),
- dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.

A partir d'un linéaire de haie arrachée supérieur à 10 mètres, cette autorisation sera assortie d'une obligation de replantation, sur un linéaire équivalent, dans un espace où la haie replantée pourra assurer une fonctionnalité a minima équivalente.



- **La végétation de coteau protégée au motif de leur intérêt écologique**
(article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

La végétation de coteau protégée au motif de son intérêt écologique, identifiée au Règlement graphique, doit être préservée de tout aménagement de nature à modifier son caractère, mais doit pouvoir être entretenue. Tous travaux d'entretien de ces espaces devront être précédés d'une déclaration préalable. L'entretien devra être adapté à la préservation du coteau ; le maintien du couvert végétal devra être assuré. Ainsi, les coupes sont autorisées, dans la mesure où elles ne représentent pas plus de 20% du couvert végétal de l'ensemble de la zone. Seules les espèces néfastes à la préservation du coteau ou les sujets, pour lesquels l'état phytosanitaire le justifie, pourront être désouchées.



- **Secteur d'Information sur les Sols** (créé par l'arrêté du 16 août 2018)

Au sein de ce secteur, conformément à l'article L.556-2 du Code de l'Environnement, tout pétitionnaire d'autorisation à construire ou à aménager doit justifier d'une étude de sol, définissant les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre, pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.



- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Vallée de l'Indre :**

Au sein de ces secteurs, la règle la plus contraignante, entre celle du PLU et celle du secteur du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de l'Indre, s'applique.



- **A titre informatif : présence de l'Aqueduc**

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

REGLES QUANTITATIVES

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements, doit être réalisé en-dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres de l'opération).

Les aires de stationnement des véhicules (couvertes ou non couvertes) doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable, ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, 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 moins de 300 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dès lors que le nombre de places de stationnement demandé est exprimé en fonction de la surface de plancher, toute tranche commencée donne lieu à l'application de la règle.

Le nombre de places exigibles est calculé en fonction des surfaces de plancher nouvelles autorisées ou du nombre de logements nouveaux créés, à compter de la date d'approbation du présent PLU.

Dispositions applicables à toutes les zones

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.

Lors du changement de destination pour une transformation en habitation, il n'est pas exigé de places supplémentaires. Dans le cas de suppression de places de stationnement existantes, elles devront être compensées.

La réalisation de nouveaux emplacements n'est pas exigée en cas d'extension ne générant pas la création d'un nouveau logement ou pour la construction d'annexes.

Le nombre de places de stationnement exigé pourra être inférieur, en cas de mutualisation des emplacements de stationnement par des usagers différents au cours de la journée. Dans le cas de parc de stationnement mutualisé, les normes définies ci-après peuvent être réduites, mais, le dimensionnement du parc doit être au moins égal à celui correspondant à la catégorie générant le plus de places de stationnement, suivant les règles définies ci-après.

Au titre de l'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme, les exigences de réalisation d'aires de stationnement, pour les véhicules motorisés, peuvent être réduites de 15% au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques, munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage, dans des conditions définies par décret.

Destination du projet	Nombre de places requis
Exploitation agricole et forestière	Aucune obligation.
Logement	<p><u>Logement locatif social (quelle que soit la typologie)</u> : 1 place par logement.</p> <p><u>Autre logement</u> : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum d'1 place par logement.</p> <p>Pour toute opération réalisée dans un secteur couvert par une OAP, il sera prévu, sur les espaces communs de l'opération, 0,5 place de stationnement par logement créé.</p>
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins des résidents, des employés et des visiteurs, ainsi que de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.
Commerces et activités de services	<ul style="list-style-type: none">- au sein de la zone UA : aucune obligation,- au sein des autres zones urbaines et à urbaniser : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins des clients et des employés, ainsi que de la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé, en fonction des besoins des employés et des visiteurs, de la nature de l'équipement et de la fréquentation envisagée, ainsi que de la situation géographique du projet, au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<p><u>Pour les activités de bureau</u> :</p> <ul style="list-style-type: none">- au sein de la zone UA : aucune obligation,- au sein des autres zones urbaines et des zones à urbaniser : il est imposé 1 place de stationnement, par tranche de 20 m² de surface de plancher affectée à l'usage de bureau. <p><u>Pour les activités industrielles ou d'entrepôts</u> : le nombre de places de stationnement à</p>

réaliser est déterminé, en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, à son mode de fonctionnement, au nombre et aux types d'utilisateurs, ainsi qu'à la situation géographique du projet au regard de sa desserte en transport collectif, de l'offre en parcs publics de stationnement existants ou projetés et des possibilités de mutualisation avec des parcs privés existants.

REGLES QUALITATIVES

Lorsque le stationnement est réalisé en surface, une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation, végétalisation, choix des revêtements), afin de limiter l'impact environnemental et visuel.

STATIONNEMENT DES VELOS

REGLES QUANTITATIVES

Destination du projet	Nombre de places requis
Exploitation agricole et forestière	Aucune obligation.
Logement	Pour les programmes de logements, dont la surface de plancher est supérieure à 300 m ² , il est demandé 1 place vélo, par tranche de 80 m ² de surface de plancher.
Hébergement	Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé, de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.
Commerces et activités de services	Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé, de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé, de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<p><u>Pour les activités de bureau</u> : il est exigé 1 place vélo, par tranche de 80 m² de surface de plancher.</p> <p><u>Pour les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</u> : il est exigé la réalisation de places de stationnement pour les vélos ; leur nombre sera déterminé, de manière à satisfaire les besoins des employés et clients ou usagers, en tenant compte de l'offre existante sur l'espace public.</p>

REGLES QUALITATIVES

Pour la réalisation des places requises, pour le stationnement des vélos, les caractéristiques suivantes sont à respecter :

- il est demandé une surface minimale de 1,5 m² par emplacement ;
- ces espaces de stationnement doivent être sécurisés et aisément accessibles, depuis l'espace public ou les points d'entrée de la construction, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache et pourront, avantageusement, être intégrés au sein du bâtiment.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AUX VOIRIES ET ACCES

ACCES

REGLES GENERALES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne une servitude de passage sur un fonds privé.

L'accès doit être aménagé, de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic, ainsi que de la nature du projet.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment, en ce qui concerne la défense contre l'incendie et la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

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

Les voies nouvelles, destinées à la circulation automobile, doivent présenter une largeur minimale d'emprise de 4 mètres, qui peut être réduite à 3,50 mètres, dans le cas d'une voie à sens unique.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

17

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable et qui est desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

En cas de circuit d'eau de process industriel, une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Dans le cas d'une alimentation par puits ou forage privé, la protection du réseau d'eau potable, contre les retours d'eau, sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux (la simple disconnection s'avérant insuffisante à préserver l'adduction publique de toute pollution).

En zones A et N (secteurs et sous-secteurs compris), en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau, d'une construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation permettant un usage alimentaire de l'eau, peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à la condition que, la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations, soient garanties.

Il est rappelé, dans ce cas, que :

- le forage ou puits, utilisé à des fins domestiques, doit être déclaré en mairie ;
- la qualité de l'eau doit être vérifiée, par le propriétaire occupant, par des analyses de type P1, conformément à l'arrêté du 11 janvier 2007.

Tout bâtiment ou activité accueillant du public (camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, chambres d'hôtes, etc.) ou ne concernant pas qu'un seul ménage (ex. : entreprise, tout logement occupé par un tiers...), ne peuvent être desservis par un forage ou puits privé, que si l'alimentation, via cette ressource, s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

EAUX PLUVIALES

Dispositions applicables à toutes les zones

Le rejet des eaux pluviales, dans le réseau d'eaux usées, est interdit.

Les eaux pluviales doivent être recueillies et rejetées au réseau public (fossé ou collecteur) lorsqu'il existe.

A défaut de réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées, conformément aux prescriptions de la collectivité gestionnaire du réseau.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier les axes et sens d'écoulement des eaux pluviales ; ces aménagements doivent garantir l'écoulement vers un exutoire particulier, réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel.

Au sein des zones sous-cavées ou présumées sous-cavées, la préservation des troglodytes et des caves passe avant tout par une bonne maîtrise des eaux de ruissellement :

- *les gouttières et autres équipements de collecte doivent être raccordés à un exutoire.*
- *les surfaces imperméabilisées doivent être aménagées avec un équipement de collecte des eaux pluviales et exutoire.*
- *les murs de soutènement doivent être drainés.*
- *les fossés, drainages, canalisations et collecteurs doivent être régulièrement nettoyés et entretenus : l'accumulation de débris végétaux (des bois morts, des feuilles...) pourrait empêcher l'écoulement des eaux et créer une rétention d'eau.*

Eaux usées

DANS LES SECTEURS CLASSES EN ASSAINISSEMENT COLLECTIF DANS LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES (Cf. REGLEMENT GRAPHIQUE, PLANCHE THEMATIQUE ASSAINISSEMENT EAUX USEES) :

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation qui requiert un dispositif d'assainissement.

18

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction, résidence démontable ou mobile constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installation produisant des eaux usées, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable, conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée.

Le rejet au réseau public, d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités), est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un pré-traitement approprié.

Les réseaux privatifs créés et susceptibles d'être remis à la collectivité, doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal ou après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

DANS LES SECTEURS CLASSES EN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF DANS LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES (Cf. REGLEMENT GRAPHIQUE, PLANCHE THEMATIQUE ASSAINISSEMENT EAUX USEES) :

Les constructions nouvelles, résidences démontables ou mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ou installations produisant des eaux usées, ne seront autorisées, que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé adapté au terrain et techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée.

RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE :

En zones 1AU (secteurs et sous-secteurs compris), ainsi que pour les sites faisant l'objet d'OAP au sein de la zone UB (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux, doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et qualité suffisants, pour le raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...).

Ces infrastructures doivent être conçues de telle sorte, que leur exploitation garantisse aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande, un accès non discriminatoire au génie civil et aux clients finaux.

RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, ECLAIRAGE PUBLIC) :

Dispositions applicables à toutes les zones

Tous les branchements et réseaux divers doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble, pour lesquelles cette clause est obligatoire, ces dispositifs devront être intégrés (dissimulés en façade des constructions par exemple). Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

COLLECTE DES DECHETS :

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse, une zone de collecte des conteneurs d'ordures ménagères devra être aménagée en entrée d'impasse. L'aménagement réalisé devra rendre possible l'arrêt de véhicules motorisés, sans entraver la circulation et respecter le dimensionnement des aires des services, défini par l'autorité compétente.

En outre, pour tout logement supplémentaire en construction neuve ou en changement de destination, il devra obligatoirement être aménagé un espace, sur la parcelle de l'opération, pour le stockage des déchets, adapté aux modalités de collecte, définies par l'autorité compétente.