

PLU



*Déclaration
de projet*

COMMUNE DE VOUVRAY (37)

3

RÈGLEMENT ÉCRIT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire

en date du 24/05/2018

approuvant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de VOUVRAY.

Le Président,

Pierre DOURTHE



SOMMAIRE

| | |
|------------------|-----------|
| ZONE UA | 3 |
| ZONE UB | 17 |
| ZONE UX | 31 |
| ZONE 1AUh | 39 |
| ZONE 1AUx | 51 |
| ZONE AU | 61 |
| ZONE A | 69 |
| ZONE N | 82 |

ZONE UA

DISPOSITIONS APPLICABLES AU CENTRE VILLE

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre-ville. C'est l'espace qui rassemble les fonctions centrales de la commune : équipements, services, commerces ... C'est aussi l'espace résidentiel principal de Vouvray.

Ce centre possède une façade sur la RD952. Il est traversé par la RD47.

Il est situé en grande partie en zone inondable (PPRI Val de Cisse - 29-01-2001) : aléas faible et moyen.

Il est aussi en partie concerné par le PER mouvements de terrain : secteur B1, risques d'affaissement ou d'effondrement de cavités souterraines ainsi que risques de chutes de blocs ou de masses rocheuses.

De plus, quelques fonds de parcelles situées le long de la rue Gambetta sont classées en zone rouge particulièrement exposée, où certains phénomènes naturels sont redoutables notamment en raison de leur conjonction possible et où il n'existe pas de mesure de protection économiquement opportune pour y permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Objectifs :

- Renforcer et structurer le centre ville.
- Favoriser son renouvellement.
- Conforter son image et son attractivité.
- Accueillir de nouvelles fonctions centrales : commerces, équipements ...
- Créer les conditions de l'accueil de nouveaux habitants.

La zone UA comporte les secteurs suivants, correspondant à des situations différentes face au risque d'inondation :

- Le **secteur UAi1** : zone urbanisée en aléa faible correspondant au centre bourg ancien dont le COS est limité à 1,2.
- Le **secteur UAi2** : zone urbanisée en aléa faible correspondant au centre bourg ancien dont le COS est limité à 0,9.
- Le **secteur UAi3** : zone urbanisée en aléa faible.
- Le **secteur UAi4** : zone urbanisée en aléa moyen.

Plusieurs îlots du centre font l'objet d'orientations d'aménagement.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

Constructions annexes :

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les abris de jardin, les garages, les piscines, ...

UA–ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les antennes relais sur pylône qui ne sont pas nécessaires à un service de sécurité.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

De plus, dans **les secteurs UAi1, UAi2, UAi3 et UAi4**, sont aussi interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage de parkings collectifs.
- Les nouveaux équipements de secours (tel les centres de secours principaux) et de santé (tels les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite).
- Les nouvelles activités comportant le stockage et/ou la fabrication de produits dangereux ou polluants.

De plus, dans la zone indiquée au plan de zonage comme étant sujette à des **risques de mouvements de terrain**, sont aussi interdites les installations et aménagements tels les aires de stationnement qui n'offrent pas une protection suffisante pour les personnes et les biens (zone B1 au PER mouvements de terrain).

Dans la **zone rouge**, tout ce qui n'est pas expressément autorisé à l'article 2 est interdit.

De plus **pour les terrains identifiés au Règlement graphique – plan de zonage au titre de l'article L. 123-2-a du Code de l'Urbanisme**, pour une durée de 5 ans à compter de la date d'approbation du P.L.U., sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles expressément visées à l'article 2.

UA–ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation et le bruit qu'elles génèrent.
- dans les zones inondables de respecter les prescriptions du PPRI,
- dans les zones à risques de mouvements de terrain, de respecter les prescriptions du PER,
- pour les clôtures de faire l'objet d'une déclaration préalable,

De plus, dans **les secteurs UAi1, UAi2, UAi3 et UAi4** :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel, et un étage habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- Le changement de destination d'une construction existante en habitation n'est admis que s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- Les travaux d'extension et de modernisation des équipements de secours (tel les centres de secours principaux) et de santé (tels les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite), sont admis sous réserve :
 - de réduire la vulnérabilité,
 - d'améliorer qualitativement l'accueil des personnes à mobilité réduite,
 - de respecter les plafonds fixés à l'article UA9 lorsqu'il s'agit d'extensions.
- L'extension des activités existantes comportant le stockage et/ou la fabrication de produits dangereux ou polluants est autorisée aux conditions édictées par le règlement du PPRI.

Dans la zone rouge, seuls sont autorisés les travaux et installations destinés à réduire les conséquences des risques et les travaux d'entretien et de gestion normaux des constructions et installations existantes.

De plus, **pour les terrains identifiés au Règlement graphique – plan de zonage au titre de l'article L. 123-2-a du Code de l'Urbanisme** ne sont admis que :

- les constructions ou installations d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m²,
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.,

- les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs d'électricité, ...) qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux.

Avertissement :

Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).

Les constructions situées en fonds de vallée doivent tenir compte des risques de ruissellement dans la conception de leur sous-sol.

UA–ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès

Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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

2. Voirie

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

Dans le cas d'un terrain faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement**, l'organisation de sa desserte doit être compatible avec cette dernière.

UA–ARTICLE 4 :**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2. AssainissementEaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré épurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

Les eaux résiduaires viticoles doivent être traitées et évacuées selon la convention en vigueur entre la commune et les viticulteurs.

3. Réseaux divers

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. Stockage des déchets

Toute création de logement doit s'accompagner de l'aménagement d'un espace destiné au stockage des conteneurs recueillant les ordures ménagères et le tri sélectif.

UA-ARTICLE 5 : **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

UA-ARTICLE 6 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de voirie à l'exception du côté Sud de la rue V. Hérault et du côté Nord de la rue des Ecoles.

Le long de ces deux rues les constructions doivent être implantées,
- soit avec un recul de 6 mètres maximum,
- soit en continuité avec un bâtiment voisin.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité, en particulier le long de la RD952 en raison de la servitude de protection des digues.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - dans le cas d'un permis groupé,
 - pour tenir compte de la configuration du terrain,
 - pour des annexes à une construction principale,
 - pour permettre l'accès à un garage donnant sur une voie étroite,
 - pour permettre l'extension et la surélévation de bâtiments existants.
 - pour la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant si celui-ci ne fait pas saillie par rapport à l'alignement.

UA-ARTICLE 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (prise au point haut) avec un minimum de 3 mètres.

Exception :

Les annexes de faible hauteur (inférieures à 3 mètres au point le plus haut) sont aussi autorisées sur les autres limites.

UA-ARTICLE 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

UA-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : Elle est définie comme la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...).

Il n'est pas fixé d'emprise au sol excepté dans les secteurs UAi3 et UAi4.

Dans **le secteur UAi3**, l'emprise au sol maximale est de 30% pour les bâtiments à usage d'habitation et de 40% pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.

Dans **le secteur UAi4**, l'emprise au sol maximale est de 20% pour les bâtiments à usage d'habitation et de 30% pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.

Pour **les secteurs UAi3 et UAi4** :

Pour les constructions existantes, des extensions sont possibles, au-delà de ces plafonds, à raison de :

- 50 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension de la partie habitable ne pouvant dépasser 25 m²,
- 30% de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques ou de services, annexes comprises.

Pour ces extensions, l'emprise au sol de référence est celle du 31 janvier 1997 (date du PIG).

Dans ces mêmes secteurs, en cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités et de services, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.

UA-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau de la voie de desserte à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment (dans le cas de dessertes multiples, c'est la voie la plus basse qui sert de référence). Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

La hauteur maximale des constructions est de 3 niveaux habitables.

Cette hauteur maximale est de 4 niveaux habitables, dans les **secteurs UAI1 et UAI2**.

Un comble non habitable peut éventuellement être ajouté.

Pour les bâtiments situés au **Sud de la rue V. Hérault** la hauteur maximale est de un comble habitable.

UA-ARTICLE 11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET** **AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site dans lequel ils s'inscrivent, respecter le terrain sur lequel ils sont édifiés et le caractère de la rue.

En particulier, toute construction de style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

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

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les équipements publics**.

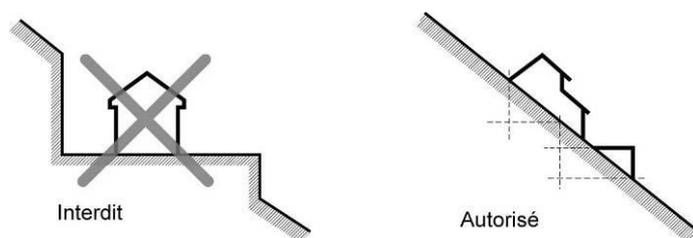
La réglementation qui s'applique pour les autres constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes (à l'exception des piscines)

Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel.



Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles ...) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont en général interdits. Ils ne peuvent être admis que pour des aménagements ponctuels.

Volumétrie

Le gabarit des constructions doit s'inscrire dans l'échelle générale des constructions de la rue.

Dans le cas d'une construction sur un terrain en pente, il sera porté une attention particulière aux façades de grande hauteur afin d'éviter un aspect monolithique (décrochements, articulation de volumes ...).

Façades

Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Le traitement des façades doit être sobre, le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Toitures

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur être compatibles avec le caractère de l'ouvrage, assurer une bonne tenue dans le temps et être en harmonie avec les autres bâtiments de la rue.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux semblables, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Percements

Les percements et en particulier les lucarnes doivent garantir le bon équilibre et l'unité des façades et s'inscrire dans le rythme de la rue.

En règle générale, les percements doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.

Sont interdites les lucarnes rampantes et les "chiens assis".

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Menuiseries

Le choix des couleurs des menuiseries doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.

Sauf mention contraire dans les orientations d'aménagement, les murs pleins sont interdits, excepté s'il s'agit de prolonger ou de reconstruire un mur existant.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Les abris de jardin

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site.

Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage et une emprise au sol maximale de 9 m².

Réhabilitation et extension du bâti traditionnel

En cas de réhabilitation et d'extension l'architecture ancienne doit être respectée : façades, modénatures, toitures, ouvertures ...

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet, son intégration dans le site et si elles ne dénaturent pas l'identité des bâtiments.

Les bâtiments d'activités

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement urbain.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Dans le cas de toiture apparente, employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

UA-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, il doit être aménagé au minimum 1.8 place par logement ; valeur arrondie à l'unité supérieure, soit par exemple, 2 places de stationnement à aménager pour 1 logement et 18 places pour 10 logements.

Cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Dans les opérations de logements collectifs, le stationnement des vélos doit être prévu dans un local fermé.

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

UA-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus et participer à la mise en valeur de l'espace public.

Dans le cas d'un terrain faisant l'objet d'une orientation d'aménagement, la composition et l'aménagement des espaces libres doivent être compatibles avec cette dernière.

Tout dépôt à l'air libre est notamment interdit.

UA-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS excepté dans les secteurs UAi1, UAi2, UAi3 et UAi4.

Dans **le secteur UAi1**, le COS est de 1,2.

Dans **les secteurs UAi2 et UAi3**, le COS est de 0,9.

Dans **le secteur UAi4**, le COS est de 0,6.

ZONE UB

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EXTENSIONS URBAINES

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone **UB** correspond aux extensions urbaines. On distingue :

- Une urbanisation plus ou moins ancienne qui s'est installée dans les vallées et à flanc de coteau. Au départ, à dominante viticole et troglodytique, ces secteurs se sont développés ensuite avec des constructions de type pavillonnaire. Des risques de mouvements de terrain existent sur la majeure partie de ces espaces. Dans le PER mouvements de terrain, ils sont classés soit, en secteur B1, risques d'affaissement ou d'effondrement de cavités souterraines ainsi que risques de chutes de blocs ou de masses rocheuses, soit, en secteur B2, risques d'affaissement ou d'effondrement de cavités souterraines uniquement.
- Une urbanisation pavillonnaire qui s'est développée dans la vallée de la Loire, au pied du coteau. Elle est située en zone inondable (PPRI Val de Cisse - 29-01-2001) : aléa faible et surtout moyen.
- Deux hameaux conséquents sur le plateau : le Cassoir et les Closeaux
- Un secteur d'équipements sportifs et de loisirs à proximité du centre ville. Ce secteur est classé en aléa moyen (A2) au PPRI.

Objectifs :

- Accueillir un développement urbain dans les vallées compatible avec la présence de l'activité viticole.
- Permettre le développement des activités viticoles, en particulier celles liées à la présence des caves.
- Favoriser la réhabilitation de l'habitat troglodytique.
- Préserver le caractère des vallées.
- Autoriser une urbanisation à vocation résidentielle peu dense dans les secteurs soumis au risque d'inondation.

La zone UB comporte les secteurs suivants :

- Le **secteur UBa** : un secteur dans la Vallée Coquette, et un autre rue de la Monaco qui ont des règles d'implantation spécifiques reprenant l'organisation traditionnelle du bâti à flanc de coteau.
- Le **secteur UBb** : un secteur de la Vallée de Nouy et un autre dans la Vallée Coquette ayant des règles d'implantation spécifiques reprenant l'organisation traditionnelle du bâti, dans un contexte moins contraignant que le secteur UBa.
- Le **secteur UBc** : les hameaux sur le plateau.
- Le **secteur UB11** : zone urbanisée en aléa faible.
- Le **secteur UB12** : zone urbanisée en aléa moyen le long du coteau.
- Le **secteur UBie** : secteur d'équipements sportifs et de loisirs en aléa moyen.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

Constructions annexes :

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les garages, les abris de jardin, les piscines, ...

UB-ARTICLE 1:**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole (hormis celles nécessaires à la viticulture et liées à la présence des caves et les constructions et installations à usage agricole dans le secteur UBc).
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leurs extensions et leur reconstruction après sinistre, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine ou viticole.
- Les antennes relais sur pylône qui ne sont pas nécessaires à un service de sécurité.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

De plus, dans **les secteurs UBi1 et UBi2**, sont aussi interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel, sauf ceux à usage de parkings collectifs.
- Les nouveaux équipements de secours (tel les centres de secours principaux) et de santé (tels les hôpitaux, cliniques, maisons de retraite, centres de post-cure et centres accueillant de façon permanente des personnes à mobilité réduite).
- Les nouvelles activités comportant le stockage et/ou la fabrication de produits dangereux ou polluants.

Dans **le secteur UBie**, toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites.

De plus, dans la zone indiquée au plan de zonage comme étant sujette à **des risques de mouvements de terrain**, sont aussi interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tous travaux, aménagements, excavations, affouillements susceptibles d'aggraver l'instabilité des terrains et des constructions (zones B1 et B2 au PER mouvements de terrain).
- Les installations et aménagements tels les aires de stationnement qui n'offrent pas une protection suffisante pour les personnes et les biens (zone B1 au PER mouvements de terrain).

UB-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à conditions :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation et le bruit qu'elles génèrent,
- dans les zones inondables de respecter les prescriptions du PPRI,
- dans les zones à risques de mouvements de terrain, de respecter les prescriptions du PER,
- pour les activités viticoles de prendre toutes les précautions nécessaires pour limiter les nuisances à leur voisinage,
- pour les clôtures de faire l'objet d'une déclaration préalable,

De plus, dans les **secteurs UBi1 et UBi2** :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation, ainsi que les reconstructions après sinistre, comporteront un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- Le changement de destination d'une construction existante en habitation ou la surélévation d'une habitation existante ne sont admis que s'il est possible de créer un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

Dans le **secteur UBie** sont uniquement autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, les aires de stationnement.
- Les constructions et installations sportives (y compris les piscines), de loisirs ou de tourisme, non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires à leur fonctionnement, les activités commerciales qui leur sont directement associées et s'il est indispensable, le logement du gardien.

Le logement du gardien comportera un premier niveau de plancher à 0,50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues, doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation, limitées à 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m².

- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celle autorisée.
- Les clôtures ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur, cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

Le secteur UBie est longé par la RD952, voie à grande circulation. Il est, de ce fait, soumis à l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Avertissement :

Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).

Les constructions situées en fonds de vallée doivent tenir compte des risques de ruissellement dans la conception de leur sous-sol.

UB-ARTICLE 3 :

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

1. Accès

Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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

2. Voirie

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

UB-ARTICLE 4 :**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2. AssainissementEaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré épurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

3. Réseaux divers

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

Dans le cas de lotissements ou de groupements d'habitations, l'enfouissement des réseaux est obligatoire.

4. Stockage des déchets

Toute création de logement doit s'accompagner de l'aménagement d'un espace destiné au stockage des conteneurs recueillant les ordures ménagères et le tri sélectif.

UB-ARTICLE 5 : **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

Les terrains non desservis par les réseaux d'assainissement doivent avoir une taille et une configuration qui permette le traitement de toutes les eaux usées par un système conforme à la législation en vigueur.

UB-ARTICLE 6 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour des annexes à une construction principale,
 - pour l'extension et la surélévation d'un bâtiment existant,
 - pour la reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant si celui-ci ne fait pas saillie par rapport à l'alignement,
 - pour s'aligner sur un bâtiment existant.

Dans **le secteur UBa**, les constructions doivent être implantées à l'alignement de voirie avec une tolérance de 2 mètres. Elles doivent avoir une orientation principale perpendiculaire à cet alignement.

Dans **le secteur UBb** les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 1 mètre. Elles doivent avoir une orientation principale perpendiculaire à cet alignement.

Dans **le secteur UBc**, les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement de fait, soit avec un recul minimal de 3 mètres.

Dans **le secteur UBie**, le recul minimal est de 75 mètres par rapport à l'axe de la **RD952**. Le long de cette voie, une implantation différente est admise pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

UB-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment (prise au point haut) avec un minimum de 3 mètres.

Exception :

Les annexes de faible hauteur (inférieures à 3 mètres au point le plus haut) sont aussi autorisées sur les autres limites.

UB-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

UB-ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Définition : Elle est définie comme la projection verticale de la totalité des constructions, à l'exception des éléments de saillie et de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, marquises, auvents ...).

Il n'est pas fixé d'emprise au sol excepté dans les secteurs UBc, UB1, UB2.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol **en UBie** sauf pour les extensions de constructions à usage d'habitation.

Dans **le secteur UBc**, l'emprise au sol maximale est de 50% de la superficie du terrain.

Dans **le secteur UB1**, l'emprise au sol maximale est de 30% pour les bâtiments à usage d'habitation et de 40% pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.

Dans **le secteur UB2**, l'emprise au sol maximale est de 20% pour les bâtiments à usage d'habitation et de 30% pour les bâtiments à usage d'activités économiques et de services.

Pour **les secteurs UBi1 et UBi2** :

Pour les constructions existantes, des extensions sont possibles, au-delà de ces plafonds, à raison de :

- 50 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises, l'extension de la partie habitable ne pouvant dépasser 25 m²,
- 30% de l'emprise au sol existante pour les bâtiments à usage d'activités économiques ou de services, annexes comprises.

Pour ces extensions, l'emprise au sol de référence est celle du 31 janvier 1997 (date du PIG).

Dans ces mêmes secteurs, en cas de reconstruction après démolition volontaire de bâtiments d'activités et de services, quelle qu'en soit l'emprise au sol, le nouveau bâtiment peut occuper une emprise au sol équivalente s'il permet de diminuer la vulnérabilité de l'activité.

Dans **le secteur UBie**, les extensions des constructions à usage d'habitation sont limitées à 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m².

UB-ARTICLE 10 :

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Définition : La hauteur des constructions est **mesurée à partir du niveau de la voie de desserte** à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment (dans le cas de dessertes multiples, c'est la voie la plus basse qui sert de référence). Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.*

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Pour les extensions, la hauteur maximale est celle des bâtiments existants si elle est supérieure à 7 mètres.

Dans **le secteur UBa**, la hauteur maximale est de un niveau habitable à l'aplomb de l'alignement (ou du recul éventuel). Un comble habitable peut éventuellement être ajouté.

Dans **les secteurs UBi1 et UBi2**, la hauteur maximale est de 3 niveaux habitables. Un comble non habitable peut éventuellement être ajouté.

UB-ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site dans lequel ils s'inscrivent, respecter le terrain sur lequel ils sont édifiés et le caractère de la rue.

En particulier, toute construction de style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

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

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les équipements publics**.

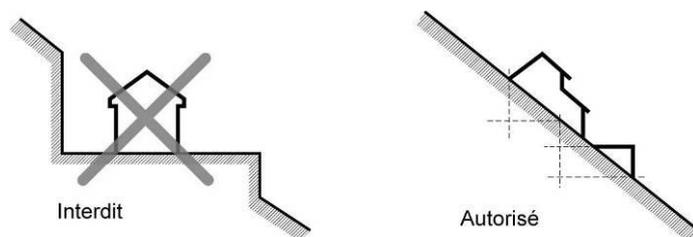
La réglementation qui s'applique pour les autres constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes (à l'exception des piscines)

Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel.



Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles ...) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont en général interdits. Ils ne peuvent être admis que pour des aménagements ponctuels.

Volumétrie

Le gabarit des constructions doit s'inscrire dans l'échelle générale des constructions de la rue.

Dans le cas d'une construction sur un terrain en pente, il sera porté une attention particulière aux façades de grande hauteur afin d'éviter un aspect monolithique (décrochements, articulation de volumes ...).

Façades

Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Le traitement des façades doit être sobre, le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Toitures

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur être compatibles avec le caractère de l'ouvrage, assurer une bonne tenue dans le temps et être en harmonie avec les bâtiments présents dans la rue.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux semblables, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Percements

Les percements et en particulier les lucarnes doivent garantir le bon équilibre et l'unité des façades et s'inscrire dans le rythme de la rue.

En règle générale, les percements doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.

Sont interdites les lucarnes rampantes et les "chiens assis".

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Menuiseries

Le choix des couleurs des menuiseries doit respecter l'ambiance chromatique de la rue.

Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.

Sauf mention contraire dans les orientations d'aménagement, les murs pleins sont interdits, excepté s'il s'agit de prolonger ou de reconstruire un mur existant.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Les abris de jardin

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Ils doivent être d'une couleur qui permet leur intégration dans le site.

Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage et une emprise au sol maximale de 9 m².

Réhabilitation et extension du bâti traditionnel

En cas de réhabilitation et d'extension l'architecture ancienne doit être respectée : façades, modénatures, toitures, ouvertures ...

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet, son intégration dans le site et si elles ne dénaturent pas l'identité des bâtiments.

Les bâtiments d'activités

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement urbain.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Dans le cas de toiture apparente, employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

UB-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet. Des exceptions sont possibles dès lors qu'il s'agit de réhabiliter des bâtiments ou des troglodytes dont les terrains ne permettent pas l'aménagement de stationnement.

Dans les opérations de logements collectifs, le stationnement des vélos doit être prévu dans un local fermé.

UB-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain, à raison :

- d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace non boisé et libre de construction,
- d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'espace de stationnement,

Des écrans ou alignements d'arbres de haute tige peuvent être imposés autour de toutes installations autres que l'habitation pour en favoriser l'intégration paysagère.

Si la réalisation d'une construction nécessite l'abattage d'arbres importants (plus de 4 mètres de hauteur), le constructeur est tenu d'en replanter le double de la même essence.

Le développement des arbres existants et des arbres plantés en application du présent article sera assuré, ainsi que leur remplacement.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.

Rappel :

- *Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.*

- *Par arrêté préfectoral du 17 février 2005, le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative est fixé à 0,5 ha.*

UB-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE UX

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE D'ACTIVITÉS

ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UX correspond à la zone d'activités située sur le plateau.

Située en façade de la RD47, elle est actuellement desservie par la VC4. A terme un rond-point sera réalisé sur la RD47 afin d'améliorer l'entrée de la zone.

La zone UX comprend l'Étang Vignon proprement dit et le terrain occupé par le Laboratoire Chemineau.

Objectifs :

- La zone d'activités de l'Étang Vignon est une zone d'intérêt communautaire pour accueillir et structurer un développement à dominante locale.
- Maîtriser et harmoniser la qualité du site d'activités.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

Constructions annexes :

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les garages, les abris de jardin, les piscines, ...

UX-ARTICLE 1 :**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites, notamment les bâtiments d'habitation isolés et leurs annexes, les carrières et les campings et aires de stationnement de caravanes.

UX-ARTICLE 2 :**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises, sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant, en respect des normes en vigueur,
- pour les clôtures de faire l'objet d'une déclaration préalable,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités tertiaires, industrielles, artisanales, d'entrepôts et viticoles,
- les aires de stockage de produits destinés à la vente ou à l'exposition,
- les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone,
- les antennes relais sur pylône,
- le logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, à condition d'être intégré dans le bâtiment d'activités,
- l'extension et le changement de destination d'installations et de bâtiments existants,
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

UX-ARTICLE 3 :**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. Accès**

Définition : C'est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (R. 111.4).

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès direct ne peut être aménagé sur la RD47.

2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres.

UX-ARTICLE 4 :

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

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Les constructeurs doivent indiquer leurs prévisions de consommation.

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.
- Les eaux issues de parkings doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré épurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

3. Réseaux divers

Les réseaux publics et les branchements privés doivent être enterrés.

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

La dimension et la configuration des terrains doivent contribuer à la bonne organisation de la zone.

La superficie des terrains doit permettre le stationnement et la circulation des véhicules ainsi que la réalisation d'un traitement paysager.

UX-ARTICLE 6 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 7 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie.

Le long de la RD47, ce recul minimum est de 20 mètres.

UX-ARTICLE 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment (prise au point haut) avec un minimum de 5 mètres.

Ce recul minimum est porté à 10 mètres lorsque le terrain contigu est classé en Av.

Excepté en limite de zone, la construction en limite(s) séparative(s) peut être autorisée si toutes les précautions en matière de sécurité, notamment contre le feu sont prises.

UX-ARTICLE 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

UX-ARTICLE 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

UX-ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.

Cette hauteur maximale est de 10 mètres pour les constructions situées sur des terrains en façade de la RD47.

Pour les antennes relais sur pylône, il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte à l'environnement.

1. Bâtiments à usage d'activité

Le choix des matériaux (façades, toitures) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps. Sont exclus les matériaux de remplissage (parpaing, béton brut, ...) non enduits, la tôle ondulée, et autres matériaux de qualité et pérennité insuffisantes.

Dans le cas de toiture apparente, employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

Il est demandé d'apporter un traitement particulier aux façades sur l'espace public.

Le long de la RD47, les bâtiments devront présenter leur façade principale du côté de cette voie.

2. Bâtiments à usage d'habitation

Les éventuelles constructions à usage d'habitation doivent être incorporées dans le corps du bâtiment d'activité.

Leur aspect extérieur doit s'harmoniser avec le bâtiment principal (revêtement extérieur, couleur, ...).

3. Clôtures

La hauteur maximale des éventuelles clôtures est de 1,80 mètre.

Elles doivent être constituées par des panneaux de grilles rigides avec maillage rectangulaire ou carré, éventuellement doublés d'une haie vive.

UX-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement correspondant à la destination et à l'importance du projet, doivent être réalisées sur le terrain afin d'assurer le stationnement, hors des voies publiques, pour les véhicules de livraison et de service, du personnel et de la clientèle.

Les surfaces réservées au stationnement ne peuvent être inférieures à :

- 10 % de la surface hors œuvre brute des ateliers et entrepôts,
- 40% de la surface hors œuvre brute des services et commerces,
- 50% de la surface hors œuvre brute des bureaux.

UX-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tout espace libre doit être aménagé et convenablement entretenu de telle sorte que l'aspect de la zone n'en soit pas altéré et qu'il n'y ait aucune gêne pour le voisinage.

Les espaces de dépôt et de stockage de matériaux et de produits non destinés à l'exposition ou à la vente doivent être prévus de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et, à tout le moins, être intégrés dans le plan de plantation de la parcelle.

Le recul compris entre la RD47 et les bâtiments et installations doit être traité avec soin.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour trois places, sans règle particulière quant à leur disposition.

Les fonds de parcelles contigus à une zone non destinée à devenir une extension de la zone d'activités (excepté le long de la RD47), doivent faire l'objet de la plantation d'une haie constituée d'un mélange d'essences forestières locales et d'arbres de haute tige.

UX-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE 1AUh

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER À COURT ET MOYEN TERMES À VOCATION PRINCIPALE RÉSIDENTIELLE

ZONE 1AUh

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUh correspond aux espaces à vocation résidentielle à urbaniser à court et moyen termes.

Elle est composée de quatre secteurs :

- **1AUha** : La "Bonne Dame" situé au Nord du centre ville,
- **1AUhb** : Les "Sarazins", situé à l'Est de la commune,
- **1AUhc** : " Bois Richer", situé dans la Vallée Coquette,
- **1AUhd** : Le "Petit Vouvray", situé non loin de Vernou-sur-Brenne.

Elle est en partie concernée par le PER mouvements de terrain : secteur B1, risques d'affaissement ou d'effondrement de cavités souterraines ainsi que risques de chutes de blocs ou de masses rocheuses.

Objectifs :

- Ouvrir à l'urbanisation des espaces pour créer une offre nouvelle de logements.
- Utiliser l'espace constructible avec efficacité dans le respect du contexte urbain et paysager.

Ces quatre secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement avec lesquelles tout projet d'urbanisation doit être compatible.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

Constructions annexes :

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les garages, les abris de jardin, les piscines, ...

1AUh-ARTICLE 1 :**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone.
- Les terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,...
- Les installations et constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine.
- Les antennes relais sur pylône qui ne sont pas nécessaires à un service de sécurité.
- Les affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

De plus, dans la zone indiquée au plan de zonage comme étant sujette à **des risques de mouvements de terrain**, sont aussi interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tous travaux, aménagements, excavations, affouillements susceptibles d'aggraver l'instabilité des terrains et des constructions.
- Les installations et aménagements tels les aires de stationnement qui n'offrent pas une protection suffisante pour les personnes et les biens.

1AUh-ARTICLE 2 :**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

A l'exception de celles interdites à l'article 1, toutes les occupations et utilisations du sol sont admises à conditions :

- **de faire l'objet d'une opération couvrant l'ensemble du secteur,**
- d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, **sauf pour le secteur 1AUha pour lequel l'aménagement peut être réalisé en 2 tranches du fait d'un fonctionnement hydraulique indépendant des parties nord et sud du site par rapport à la digue,**
- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus et en particulier, à l'exception du secteur 1AUhd, la possibilité de se raccorder au réseau collectif d'assainissement,
- de ne pas créer de gêne par les mouvements de circulation et le bruit qu'elles génèrent,

- pour les équipements nécessaires à l'opération, d'être réalisés par l'aménageur,
- dans les zones à risques de mouvements de terrain, de respecter les prescriptions du PER,
- pour les clôtures de faire l'objet d'une déclaration préalable,

Avertissement :

Les constructions situées en fonds de vallée doivent tenir compte des risques de ruissellement dans la conception de leur sous-sol.

1AUh-ARTICLE 3 :

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

1. Accès

Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination.

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

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

2. Voirie

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Le schéma de desserte des opérations doit être compatible avec les orientations d'aménagement.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

1AUh-ARTICLE 4 :

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

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2. Assainissement

Eaux usées

A l'exception du secteur 1AUhd, le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré épurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

3. Réseaux divers

Les réseaux publics et les branchements privés doivent être enterrés.

4. Stockage des déchets

Toute création de logement doit s'accompagner de l'aménagement d'un espace destiné au stockage des conteneurs recueillant les ordures ménagères et le tri sélectif.

1AUh-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale à l'exception du secteur 1AUhd.

Dans le secteur 1AUhd, les terrains résultant de l'opération d'aménagement doivent avoir une taille et une configuration qui permette le traitement de toutes les eaux usées par un système conforme à la législation en vigueur. Cette superficie ne peut être inférieure à 750 m².

1AUh-ARTICLE 6 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans les **secteurs 1AUha et 1AUhc**, les constructions doivent être implantées à l'alignement de voirie avec une tolérance de 1,50 mètre. Elles doivent avoir une orientation principale perpendiculaire à cet alignement.

Dans le **secteur 1AUhb**, au Nord de la voie de desserte centrale, les constructions doivent être implantées à l'alignement de voirie du chemin rural n°77 (de la Croix Buisée au Petit Vouvray), avec une tolérance de 1,50 mètre et avoir une implantation principale perpendiculaire à l'alignement.

Au Sud de la voie de desserte centrale, les constructions doivent être implantées avec un recul compris entre 0 et 10 mètres de l'alignement de voirie.

Dans le **secteur 1AUhd**, au Nord de la voie de desserte centrale, les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport à l'alignement de voirie de la rue du Petit Vouvray compris entre 0 et 5 mètres. Le recul par rapport à la voie de desserte centrale est de 2 mètres minimum.

Au Sud de la voie de desserte centrale, les constructions doivent être implantées avec un recul de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie et avoir une implantation principale perpendiculaire au coteau.

1AUh-ARTICLE 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives latérales.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance minimale à cette limite est au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Exception :

Les annexes de faible hauteur (inférieures à 3 mètres au point le plus haut) sont aussi autorisées sur les autres limites.

1AUh-ARTICLE 8 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

1AUh-ARTICLE 9 :**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol.

1AUh-ARTICLE 10 :**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : La hauteur des constructions est mesurée soit à partir de la voie indiquée, soit en l'absence de voie indiquée, à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Dans le **secteur 1AUha**, la hauteur maximale des constructions à partir du niveau de la voirie est de 2 niveaux habitables. Un comble non habitable peut éventuellement être ajouté.

Dans le **secteur 1AUhb**, la hauteur maximale des constructions est :

- pour les constructions situées au Nord de la voie de desserte centrale, de un comble habitable à partir du chemin rural n°77 (de la Croix Buisée au Petit Vouvray). En absence de comble la hauteur maximale est le niveau du chemin rural n° 77.
- Pour les constructions situées au Sud de la voie de desserte centrale, de deux niveaux habitables. Un comble non habitable peut éventuellement être ajouté.

Dans le **secteur 1AUhc**, la hauteur maximale des constructions est de 1 niveau habitable à partir du niveau de la voirie. Un comble habitable peut éventuellement être ajouté.

Dans le **secteur 1AUhd**, la hauteur maximale des constructions situées au Nord de la voie de desserte centrale est de un niveau habitable à partir de la rue du Petit Vouvray.

Pour les constructions situées au Sud de la voie de desserte centrale, la hauteur maximale est de deux niveaux habitables.

Un comble non habitable peut éventuellement être ajouté.

1AUh-ARTICLE 11 :**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****Généralités :**

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site dans lequel ils s'inscrivent, respecter le terrain sur lequel ils sont édifiés ainsi que le caractère de la rue et du site.

En particulier, toute construction de style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

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

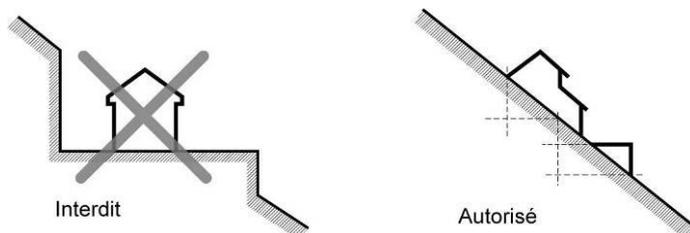
Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les équipements publics**.

La réglementation qui s'applique pour les autres constructions est la suivante, étant entendu que

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des bâtiments de France.

Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes (à l'exception des piscines)*Adaptation au sol*

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel.



Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles ...) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont en général interdits. Ils ne peuvent être admis que pour des aménagements ponctuels.

Volumétrie

Le gabarit des constructions doit s'inscrire dans l'échelle générale des constructions voisines.

Dans le cas d'une construction sur un terrain en pente, il sera porté une attention particulière aux façades de grande hauteur afin d'éviter un aspect monolithique (décrochements, articulation de volumes ...).

Façades

Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Le traitement des façades doit être sobre, le choix des couleurs doit respecter l'ambiance chromatique de la rue et du site.

Toitures

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur être compatibles avec le caractère de l'ouvrage, assurer une bonne tenue dans le temps et être en harmonie avec les bâtiments présents dans le site ou dans la rue.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux semblables, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Percements

Les percements et en particulier les lucarnes doivent garantir le bon équilibre et l'unité des façades et s'inscrire dans le rythme de la rue et du site.

En règle générale, les percements doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.

Sont interdites les lucarnes rampantes et les "chiens assis".

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Menuiseries

Le choix des couleurs des menuiseries doit respecter l'ambiance chromatique de la rue et du site.

Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.

Sauf mention contraire dans les orientations d'aménagement, les murs pleins sont interdits, excepté s'il s'agit de prolonger ou de reconstruire un mur existant.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Les abris de jardin

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site.

Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage et une emprise au sol maximale de 9 m².

Réhabilitation et extension du bâti traditionnel

En cas de réhabilitation et d'extension l'architecture ancienne doit être respectée : façades, modénatures, toitures, ouvertures ...

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet, son intégration dans le site et si elles ne dénaturent pas l'identité des bâtiments.

Les bâtiments d'activités

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement urbain.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Dans le cas de toiture apparente, employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

1AUh-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit correspondre à la destination et à la taille du projet.

Pour les bâtiments à usage d'habitation, il doit être aménagé au minimum 1.8 place par logement ; valeur arrondie à l'unité supérieure, soit par exemple, 2 places de stationnement à aménager pour 1 logement et 18 places pour 10 logements. Cette norme ne s'applique pas aux logements financés au moyen d'un prêt aidé par l'Etat pour lesquels 1 seule place de stationnement est requise.

Pour permettre le stationnement « visiteurs », un nombre minimum de places de stationnement équivalent à 0.5 place par logement créé doit être intégré dans les espaces « publics ».

Dans les opérations de logements collectifs, le stationnement des vélos doit être prévu dans un local fermé.

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

1AUh-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation sur l'ensemble du terrain qui soit compatible avec les orientations d'aménagement.

En particulier, dans le **secteur 1AUhc**, un espace boisé doit être planté en lisière Est de l'opération.

Le développement des arbres existants et des arbres plantés en application du présent article sera assuré, ainsi que leur remplacement.

Pour les haies doublant une clôture, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.

1AUh-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE 1AUx

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER À COURT ET MOYEN TERMES A VOCATION ECONOMIQUE

ZONE 1AUx

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUx de la "Truisse aux mouches" correspond à l'extension de la zone d'activités de l'Etang Vignon.

Elle est destinée à être urbanisée à court terme et fait l'objet d'un lotissement.

Les équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'opération sont à la charge de l'aménageur.

Objectifs :

- Répondre à des besoins d'extension d'établissements existants et à l'accueil de nouvelles entreprises.
- Créer une façade de qualité le long de la RD47.
- Insérer la zone d'activités dans son environnement paysager.
- Organiser la desserte de l'ensemble de la zone.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

Constructions annexes :

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les garages, les abris de jardin, les piscines, ...

1AUx-ARTICLE 1 :**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2 sont interdites, notamment les bâtiments d'habitation isolés et leurs annexes, les carrières et les campings et aires de stationnement de caravanes.

1AUx-ARTICLE 2 :**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises sous réserve :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité du milieu environnant, en respect des normes en vigueur,
- de prévoir dans le plan de voirie la desserte future de la zone AU prévue pour être une extension future de la zone d'activités,
- pour les équipements nécessaires à l'opération, d'être réalisés par l'aménageur,
- pour les clôtures de faire l'objet d'une déclaration préalable,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités tertiaires, industrielles, artisanales, d'entrepôts, et viticoles,
- les aires de stockage de produits destinés à la vente ou à l'exposition,
- les bâtiments d'équipement collectif liés au fonctionnement de la zone,
- les antennes relais sur pylône,
- le logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, à condition d'être intégré dans le bâtiment d'activités,
- l'extension et le changement de destination d'installations et de bâtiments existants,
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

1AUx-ARTICLE 3 :**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. Accès**

Définition : C'est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Aucun accès direct ne peut être aménagé sur la RD 47.

2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

Le schéma de voirie doit prévoir la desserte future de la zone AU.

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 10 mètres.

1AUx-ARTICLE 4 :

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

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Les constructeurs doivent indiquer leurs prévisions de consommation.

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.
- Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.
- Les eaux issues de parkings doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents préépurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

3. Réseaux divers

Les réseaux publics et les branchements privés doivent être enterrés.

1AUx-ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La dimension et la configuration des terrains doivent contribuer à la bonne organisation de la zone.

La superficie des terrains doit permettre le stationnement et la circulation des véhicules ainsi que la réalisation d'un traitement paysager.

1AUx-ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 7 mètres minimum par rapport à l'alignement de voirie.

Le long de la RD47, ce recul minimum est de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise de l'espace public paysager.

1AUx-ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment (prise au point haut) avec un minimum de 5 mètres.

Ce recul minimum est porté à 10 mètres lorsque le terrain contigu est classé en Av.

Excepté en limite de zone, la construction en limite(s) séparative(s) peut être autorisée si toutes les précautions en matière de sécurité, notamment contre le feu sont prises.

1AUx-ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

1AUx-ARTICLE 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

1AUx-ARTICLE 10 : **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.

Cette hauteur maximale est de 10 mètres pour les constructions situées sur des terrains en façade de la RD47.

Pour les antennes relais sur pylône, il n'est pas fixé de règle.

1AUx-ARTICLE 11 : **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte à l'environnement.

1. Bâtiments à usage d'activité

Le choix des matériaux (façades, toitures) doit être compatible avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps. Sont exclus les matériaux de remplissage (parpaing, béton brut, ...) non enduits, la tôle ondulée et autres matériaux de qualité et pérennité insuffisantes.

Dans le cas de toiture apparente, employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

Il est demandé d'apporter un traitement particulier aux façades sur l'espace public.

Le long de la RD47, les bâtiments devront présenter leur façade principale du côté de cette voie.

2. Bâtiments à usage d'habitation

Les éventuelles constructions à usage d'habitation doivent être incorporées dans le corps du bâtiment d'activité.

Leur aspect extérieur doit s'harmoniser avec le bâtiment principal (revêtement extérieur, couleur, ...).

3. Clôtures

La hauteur maximale des éventuelles clôtures est de 1,80 mètre.

Elles doivent être constituées par des panneaux de grilles rigides avec maillage rectangulaire ou carré, éventuellement doublés d'une haie vive.

1AUx-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Des aires de stationnement correspondant à la destination et à l'importance du projet, doivent être réalisées sur le terrain afin d'assurer le stationnement, hors des voies publiques, pour les véhicules de livraison et de service, du personnel et de la clientèle.

Les surfaces réservées au stationnement ne peuvent être inférieures à :

- 10 % de la surface hors œuvre brute des ateliers et entrepôts,
- 40% de la surface hors œuvre brute des services et commerces,
- 50% de la surface hors œuvre brute des bureaux.

Des places de stationnement doivent être prévues dans l'aménagement des espaces publics.

1AUx-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tout espace libre doit être aménagé et convenablement entretenu de telle sorte que l'aspect de la zone n'en soit pas altéré et qu'il n'y ait aucune gêne pour le voisinage.

Les espaces de dépôt et de stockage de matériaux et de produits non destinés à l'exposition ou à la vente doivent être prévus de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public et, à tout le moins, être intégrés dans le plan de plantation de la parcelle.

Le recul compris entre la RD47 et les bâtiments et installations doit être traité avec soin.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour trois places, sans règle particulière quant à leur disposition.

Des plantations spécifiques sont demandées pour gérer les franges de la zone d'activités :

- le bas-côté de la RD47 doit faire l'objet d'un aménagement paysager par l'aménageur,
- les fonds de parcelles contigus à une zone non destinée à devenir une extension de la zone d'activités (excepté le long de la RD47), doivent faire l'objet de la plantation d'une haie à partir d'un mélange d'essences forestières locales et d'arbres de haute tige.

1AUx-ARTICLE 14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION ECONOMIQUE

ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

La **zone AU** correspond à l'extension à long terme de la zone d'activités. Son urbanisation devra être envisagée dans le cadre d'une procédure de révision ou de modification.

Objectif :

Prévoir les besoins ultérieurs de foncier pour accueillir des activités économiques dans le cadre d'une extension du site d'activités existant.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

Constructions annexes :

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les garages, les abris de jardin, les piscines, ...

AU-ARTICLE 1 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

AU-ARTICLE 2 :

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les travaux, constructions, installations, ouvrages liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des services publics sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

Les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

AU-ARTICLE 3 :

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

1. Accès

Définition : C'est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination.

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

2. Voirie

Les voies doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent.

AU-ARTICLE 4 :

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

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Eaux pluviales

- Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

- Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

- Les eaux issues de parkings doivent avant tout rejet subir un traitement approprié.

3. Réseaux divers

Les réseaux publics et les branchements privés doivent être enterrés.

AU-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

AU-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 7 mètres par rapport à l'alignement de voirie.

Exception :

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

AU-ARTICLE 7 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment (prise au point haut) avec un minimum de 5 mètres.

AU-ARTICLE 8 :
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

AU-ARTICLE 9 :
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

AU-ARTICLE 10 :
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximale.

AU-ARTICLE 11 :
ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site dans lequel il s'inscrit, respecter le terrain sur lequel il est édifié.

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

AU-ARTICLE 12 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.

AU-ARTICLE 13 :
OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Tout espace libre doit être aménagé et convenablement entretenu de telle sorte que l'aspect de la zone n'en soit pas altéré et qu'il n'y ait aucune gêne pour le voisinage.

AU-ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone A correspond aux espaces dont la vocation est l'exploitation agricole. Cet espace agricole est parsemé d'un bâti dispersé, au départ, le plus souvent à vocation agricole, mais qui, aujourd'hui, du fait de la concentration des exploitations a perdu cet usage tout en gardant son caractère architectural et patrimonial. A cela se sont ajoutées quelques constructions éparses. Ces constructions ont été exclues de la zone A.

La zone A se compose de quatre grande entités :

- **La zone A stricto-sensu** à vocation agricole sans spécificité particulière.
- **Le secteur Ag** qui correspond au site retenu pour permettre le transfert de la gendarmerie.
- **Le secteur Av** qui correspond aux terres viticoles classées AOC.
- **Le secteur Ap** qui correspond, au niveau de l'entrée nord de l'agglomération vouvrillonne, à un espace agricole (non viticole) présentant une sensibilité paysagère dans le prolongement du secteur Avp contigu.

De plus,

- Les rebords du plateau à protéger pour des raisons de qualité paysagère et/ou de risques de mouvements de terrain font l'objet de deux **secteurs spécifiques Avp** et **Avpt** inconstructibles.
- Deux **secteurs Avt et Avpt** correspondent au tunnel de la ligne à grande vitesse.

Des risques de mouvements de terrain existent sur certains de ces espaces. Dans le PER mouvements de terrain, ils sont classés :

- soit, en secteur B1, risques d'affaissement ou d'effondrement de cavités souterraines ainsi que risques de chutes de blocs ou de masses rocheuses,
- soit, en secteur B2, risques d'affaissement ou d'effondrement de cavités souterraines uniquement,
- soit en zone rouge, particulièrement exposée, où certains phénomènes naturels sont redoutables notamment en raison de leur conjonction possible et où il n'existe pas de mesures de protection économiquement opportunes pour y permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Objectifs :

- Préserver ces terres de l'urbanisation.
- Préserver les potentialités viticoles.
- Préserver la qualité paysagère de Vouvray.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

Constructions annexes :

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les garages, les abris de jardin, les piscines, ...

A-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Toute construction est interdite dans **les secteurs Ap, Avp et Avpt**, à l'exception des ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

En particulier, dans la zone indiquée au plan de zonage comme étant sujette à **des risques de mouvements de terrain**, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tous travaux, aménagements, excavations, affouillements susceptibles d'aggraver l'instabilité des terrains et des constructions (zones B1 et B2 au PER mouvements de terrain).
- Les installations et aménagements tels les aires de stationnement qui n'offrent pas une protection suffisante pour les personnes et les biens (zone B1 au PER mouvements de terrain).
- Tout ce qui n'est pas expressément autorisé (zone rouge au PER mouvements de terrain).

Rappel: Les piscines enterrées sont interdites dans les périmètres de protection des captages d'eau potable.

A-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- dans les zones à risques de mouvements de terrain, de respecter les prescriptions du PER,
- dans les **secteurs Avt et Avpt**, de respecter les prescriptions particulières qui seront précisées cas par cas par la SNCF, en vue d'assurer la sécurité, compte-tenu du tunnel de la ligne du TGV atlantique,
- pour les clôtures de faire l'objet d'une déclaration préalable,

Les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (cf. dispositions générales), destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation agricole et à condition d'être implantées à proximité (moins de 100 mètres) des bâtiments de cette exploitation si ceux-ci ne sont pas des établissements classés et d'être

accompagnée de plantations.

Les abris de jardin sont autorisés aussi sur des terrains nus.

Les piscines sont aussi autorisées sur un terrain nu lorsque celui-ci est séparé du terrain occupé par la construction principale par une voie. Dans ce cas, la distance maximale entre la piscine et la construction principale est de 100 mètres.

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

Dans le **secteur Ag** seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (cf. dispositions générales), destinées au logement des personnes travaillant au sein du secteur,
- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

Dans le **secteur Av** seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à usage viticole,
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (cf. dispositions générales), destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une exploitation viticole et à condition d'être implantées à proximité (moins de 100 mètres) des bâtiments de cette exploitation si ceux-ci ne sont pas des établissements classés et d'être accompagnée de plantations.

Les abris de jardin sont autorisés aussi sur des terrains nus.

Les piscines sont aussi autorisées sur un terrain nu lorsque celui-ci est séparé du terrain occupé par la construction principale par une voie. Dans ce cas, la distance maximale entre la piscine et la construction principale est de 100 mètres.

- les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

A-ARTICLE 3 :

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

1. Accès

Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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

2. Voirie

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

A-ARTICLE 4 :

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

1. Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2. Assainissement

Eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Les eaux de ruissellement viticoles doivent être traitées selon la convention en vigueur entre les communes du vignobles AOC "Vouvray" et les viticulteurs.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduaires d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré épurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

3. Réseaux divers

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

A-ARTICLE 5 :

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie des terrains doit être telle qu'il soit possible de réaliser un assainissement conforme à la législation en vigueur.

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

A-ARTICLE 6 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de voirie.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour tenir compte de la configuration et de la topographie du terrain,
 - pour des annexes à une construction principale,
 - pour permettre l'extension et la surélévation de bâtiments existants,
 - pour s'aligner sur des constructions existantes sur des parcelles voisines,
 - pour les bâtiments publics ou assimilés, liés à la sécurité publique.

A-ARTICLE 7 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment (prise au point haut), avec un minimum de 3 mètres.

Exception :

Une implantation différente peut être admise en cas d'extension d'un bâtiment existant, lui-même implanté en limite séparative ainsi que pour les bâtiments publics ou assimilés, liés à la sécurité publique.

A-ARTICLE 8 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

A-ARTICLE 9 :**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Définition : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

Au sein du secteur Ag, l'emprise au sol de toutes les constructions ne pourra excéder 60% de l'unité foncière.

Dans le reste de la zone A, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale.

A-ARTICLE 10 :**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Au sein du secteur Ag, la hauteur maximale est de 6 mètres à l'égout de toiture.

Dans le reste de la zone A :

La hauteur maximale est de 16 mètres à l'égout de toiture pour les bâtiments à usage agricole ou viticole.

La hauteur maximale est de 4 mètres à l'égout de toiture pour les bâtiments à usage d'habitation.

A-ARTICLE 11 :**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site dans lequel ils s'inscrivent, respecter le terrain sur lequel ils sont édifiés et le caractère du site.

En particulier, toute construction de style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

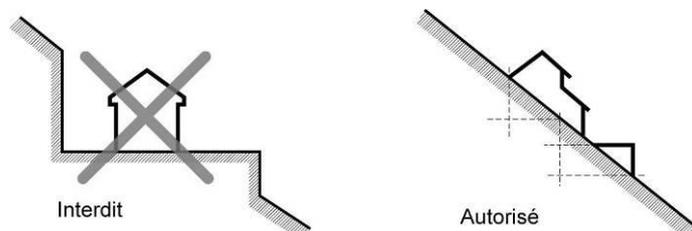
La conception et la réalisation des bâtiments et des installations doivent être soignées et permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

La réglementation qui s'applique est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement,
- à l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes (à l'exclusion des piscines)*Adaptation au sol*

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel.



Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles ...) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont en général interdits. Ils ne peuvent être admis que pour des aménagements ponctuels.

Volumétrie

Le gabarit des constructions doit s'inscrire dans le site.

Dans le cas d'une construction sur un terrain en pente, il sera porté une attention particulière aux façades de grande hauteur afin d'éviter un aspect monolithique (décrochements, articulation de volumes ...).

Façades

Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Le traitement des façades doit être sobre, le choix des couleurs doit participer à l'intégration du bâtiment dans le site.

Toitures

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur être compatibles avec le caractère de l'ouvrage, assurer une bonne tenue dans le temps et être en harmonie avec les bâtiments présents dans le site.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou d'un matériau d'aspect semblable, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Percements

Les percements et en particulier les lucarnes doivent garantir le bon équilibre et l'unité des façades.

En règle générale, les percements doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.

Sont interdites les lucarnes rampantes et les "chiens assis".

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Menuiseries

Le choix des couleurs des menuiseries doit respecter l'ambiance chromatique de la commune.

Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.

Les murs pleins sont interdits, excepté s'il s'agit de prolonger ou de reconstruire un mur existant.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant ou pour un motif sécuritaire exigeant une hauteur supérieure.

Les abris de jardin

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Ils doivent être d'une couleur qui permette leur intégration dans le site.

Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage et une emprise au sol maximale de 9 m².

Réhabilitation et extension du bâti traditionnel

En cas de réhabilitation et d'extension, l'architecture ancienne doit être respectée : façades, modénatures, toitures, ouvertures ...

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet, son intégration dans le site et si elles ne dénaturent pas l'identité des bâtiments.

Les bâtiments d'activités

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement naturel.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Dans le cas de toiture apparente, employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

A-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.

A-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus et participer au caractère naturel de la zone.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation.

Si la réalisation d'une construction entraîne l'abattage d'arbres importants (plus de 4 mètres de hauteur), le constructeur est tenu d'en replanter le double de la même essence.

Le développement des arbres existants et des arbres plantés en application du présent article sera assuré, ainsi que leur remplacement.

Pour les haies, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.

Rappel :

- *Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.*
- *Par arrêté préfectoral du 17 février 2005, le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative est fixé à 0,5 ha.*

A-ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone N correspond à l'espace naturel et forestier de la commune qu'il convient de protéger pour des raisons de qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle est traversée par la RD952, voie à grande circulation. Elle est, de ce fait, soumise à l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

Elle comprend les espaces suivants :

- Des secteurs **(Nn)** qu'il est nécessaire de protéger de toute urbanisation pour diverses raisons : boisements importants, coteaux, têtes de coteau. Ces secteurs présentent pour la commune des intérêts paysagers et écologiques. Ils sont souvent soumis à des risques de mouvements de terrain.

- Le lit de la Loire avec ses berges et ses îles. C'est un milieu écologique très riche, mais on y trouve aussi un camping, des forages EP et une carrière. L'objectif est de protéger ce milieu tout en permettant son ouverture à la population.

- La varenne aux abords du bourg à l'Est et au Sud. Ce territoire présente des enjeux de mise en valeur de la perspective vers le bourg et de la qualité de son approche : RD952, GR, future voie verte, Loire à vélo, ligne TGV. C'est pourquoi un cône de vision a été délimité à l'intérieur duquel les plantations d'arbres de haute tige sont interdites.

Ces deux derniers espaces sont classés en aléa 4 (très fort) au PPRI, ils constituent le **secteur Nil**.

- La varenne à l'Est du TGV (**secteur Niv**). Ce territoire dont l'usage est limité par le PPRI présente des enjeux d'occupation de l'espace. Il est majoritairement classé en aléa 3 (fort) au PPRI, et aléa 2 (moyen) au pied du coteau.

- Un **secteur Nivv** est créé au Sud de la déviation du bourg par la RD142 pour permettre l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage. Il est classé en aléa 3 (fort) au PPRI.

- Un **secteur Nivc** est créé au Sud de la Cisse où peuvent être accueillies de nouvelles exploitations du sous-sol. Il est classé en aléa 3 (fort) au PPRI.

- Les abords de la Cisse sont classés en aléa A3a, les constructions en dur y sont limitées du fait d'inondations fréquentes par débordement de la Cisse (**secteur Nic**).

- La varenne à l'approche du centre ville par l'Ouest. Inondable (aléa moyen A2), elle présente aussi un enjeu paysager vers le coteau. Elle fait l'objet d'un secteur spécifique **Nin**.
- Le terrain de "La Bellangerie", occupé par le Service d'Activités de Jour et d'Habitat (SAJH) et par des associations développant des activités complémentaires est classé en **secteur Ns**.
- Le bâti inséré dans l'espace agricole (**secteur Nh**). Du fait de l'évolution de l'agriculture et de la viticulture, sa vocation agricole est faible et non pérenne.
- Les abords du tunnel du TGV (**secteur Nt**).

Des risques de mouvements de terrain existent sur certains de ces espaces. Dans le PER mouvements de terrain, ils sont classés :

- soit, en secteur B1, risques d'affaissement ou d'effondrement de cavités souterraines ainsi que risques de chutes de blocs ou de masses rocheuses,
- soit, en secteur B2, risques d'affaissement ou d'effondrement de cavités souterraines uniquement,
- soit en zone rouge, particulièrement exposée, où certains phénomènes naturels sont redoutables notamment en raison de leur conjonction possible et où il n'existe pas de mesure de protection économiquement opportune pour y permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Objectifs:

- Préserver les espaces naturels de la commune.
- Y développer des usages participant à leur mise en valeur et à leur entretien.

DISPOSITIONS GENERALES

Adaptations mineures :

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L-123-1 du Code de l'Urbanisme).

Constructions existantes non conformes aux règles applicables à la zone :

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Constructions détruites par sinistre :

La reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Réhabilitation des constructions :

La réhabilitation des constructions est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.

Ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure :

Ces ouvrages, installations et constructions sont autorisés et seul l'article relatif à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.

Fouilles archéologiques :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux sur et aux abords des sites archéologiques de la commune.

Constructions annexes :

Sont considérées comme annexes, les constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale telles que les remises, les garages, les abris de jardin, les piscines, ...

N-ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

En particulier,

- Les carrières sont interdites à l'exception **du secteur Nivc.**
- Les sous-sols sont interdits dans les **secteurs Nil, Niv, Nivc, Nic, Nin.**
- Les peupleraies et les plantations d'arbres de haute tige sont interdites dans les **secteurs de point de vue** définis sur le plan de zonage.

De plus, dans la zone indiquée au plan de zonage comme étant sujette à **des risques de mouvements de terrain**, sont aussi interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Tous travaux, aménagements, excavations, affouillements susceptibles d'aggraver l'instabilité des terrains et des constructions (zones B1 et B2 au PER mouvements de terrain).
- Les installations et aménagements tels les aires de stationnement qui n'offrent pas une protection suffisante pour les personnes et les biens (zone B1 au PER mouvements de terrain).
- Tout ce qui n'est pas expressément autorisé (zone rouge au PER mouvements de terrain).

Rappel: Les piscines enterrées sont interdites dans les périmètres de protection des captages d'eau potable.

N-ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, à condition :

- de ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages,
- d'être compatibles avec le caractère de la zone,
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus,
- dans les zones inondables de respecter les prescriptions du PPRI,
- dans les zones à risques de mouvements de terrain, de respecter les prescriptions du PER,
- dans le **secteur Nt**, de respecter les prescriptions particulières qui seront précisées cas par cas par la SNCF, en vue d'assurer la sécurité, compte-tenu du tunnel de la ligne du TGV atlantique,
- pour les clôtures de faire l'objet d'une déclaration préalable,

les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans **les secteurs Nn, Nh et Nt** :

- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50% de l'emprise au sol avec un maximum de 50 m².

- Les annexes à une construction principales (cf. dispositions générales).
Les abris de jardin sont autorisés aussi sur des terrains nus.

Les piscines sont aussi autorisées sur un terrain nu lorsque celui-ci est séparé du terrain occupé par la construction principale par une voie. Dans ce cas, la distance maximale entre la piscine et la construction principale est de 100 mètres.

- La reconstruction de bâtiments vétustes.
- Le changement de destination en habitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- Les ouvrages, installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages publics d'infrastructure.

De plus, dans le **secteur Nh** sont autorisées les constructions et installations à usage agricole.

Dans le **secteur Ns** :

- Les constructions et installations à caractère médical, social ou culturel.
- Les constructions d'habitation si elles sont affectées au logement des personnes dont la présence est nécessaire sur le site.
- Toute construction ou installation nécessaire au bon fonctionnement des activités présentes.

Dans le **secteur Nin**, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement et en particulier en respectant la vue sur le coteau :

- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs, aires de stationnement, réseaux, non susceptibles d'avoir un effet négatifs direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfections de toitures.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylônes, postes de transformation électrique, ...

Dans le **secteur Nil** :

- les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, réseaux à condition de ne pas avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.
- Les constructions et installations destinées au fonctionnement des activités nautiques et de navigation, sous réserve qu'elles soient démontables dans un délai de 48 heures. En cas de cessation d'activité, il sera procédé au démontage des constructions et à la remise en état du site.
- Les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique, ...).
- Les clôtures entièrement ajourées à maille large (type grillage à moutons, clôtures trois fils, ...) d'une hauteur maximale de 1,50 mètre ; cette règle s'applique aussi

aux clôtures et d'autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

- Les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos.
- Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.
- Les sanitaires nécessaires au terrain de camping qui avait une existence juridique avant la date d'approbation du PPRI.
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfection de toitures.
- La modernisation et l'extension de la station d'épuration à condition de limiter la gêne à l'écoulement des eaux, de diminuer la vulnérabilité, d'éviter les risques de pollution en favorisant notamment une remise en fonction rapide après une crue.
- Les surélévations de constructions à usage d'habitation, ayant une existence juridique, sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues avec des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.
- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité.
Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylônes, postes de transformation électrique, ...

Dans le **secteur Niv** :

- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, réseaux, à condition de ne pas avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.
- Les plans d'eau, étangs, et affouillements à condition que les déblais soient évacués hors zone inondable.
- Les constructions et installations sportives (y compris les piscines), de loisirs ou de tourisme, non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente, les

activités commerciales qui leur sont directement associées et s'il est indispensable, le logement du gardien.

Le logement du gardien doit comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. Il ne doit pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

De plus il doit être intégré aux bâtiments principaux.

- Les constructions de faible emprise nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique, ...).

- Les constructions et installations agricoles, y compris piscicoles.

- Les habitations directement liées et indispensables aux exploitations agricoles, sous réserve que la nature de l'activité impose une présence permanente à proximité immédiate, que l'activité principale s'exerce en zone inondable et que la construction ne puisse pas, pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, être située hors des zones inondables ou dans une zone d'aléa plus faible. Ces habitations doivent comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

- Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.

- Les usines de traitement d'eau potable.

- Les abris de jardin en annexe d'une construction principale, isolés ou au sein de jardins familiaux, d'une superficie inférieure à 6 m².

- Les clôtures ajourées au moins sur les 2/3 de leur hauteur, cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.

- Les installations nécessaires à la carrière en exploitation à la date d'approbation du PLU.

L'emprise des stocks de matériaux de carrières ne doit pas dépasser 50% de la surface du terrain et les cordons provisoires de terre de découverte doivent être implantés selon l'écoulement de l'eau.

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfection de toitures.

- Les surélévations de constructions à usage d'habitation sous réserve de ne pas créer un logement supplémentaire et de doter l'habitation d'un étage habitable au-dessus des plus hautes eaux connues avec des ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celle autorisée.

Les bâtiments à usage d'habitation reconstruits après sinistre autre que l'inondation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au-dessus du terrain naturel et un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation. Ils ne devront pas comporter de sous-sols creusés sous le niveau du terrain naturel.

- L'extension des constructions ayant une existence juridique. Une extension, attenante ou non, pourra être admise dans la limite des plafonds suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation en pouvant excéder 25 m²,
- pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois.

L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 31 janvier 1997 (date du PIG).

- Le changement de destination

La transformation d'un bâtiment existant en habitation est limitée aux constructions construites en pierre ou en tuffeau et sous réserve de ne créer qu'un seul logement nouveau, de ne pas remanier le gros œuvre (excepté pour le percement de portes et de fenêtres), de créer un étage habitable au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues doté d'ouvertures suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation et de ne pas creuser de sous-sols.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, telles que pylônes, postes de transformation électrique, ...

Dans le **secteur Nivv** :

- Les aires d'accueil des gens du voyage et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement.

Dans le **secteur Nivc** :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur Niv.

- les constructions et installations liées à l'exploitation du sous-sol (carrières, station de criblage, bascule, bureau du gardien, ...).

L'emprise des stocks de matériaux de carrières ne doit pas dépasser 50% de la surface du terrain et les cordons provisoires de terre de découverte doivent être implantés selon l'écoulement de l'eau.

Dans le **secteur Nic** :

- Les aménagements divers, espaces verts, aménagements de terrains de plein air, de sports et loisirs, aires de stationnement, réseaux, à condition de ne pas avoir un effet négatif direct ou indirect sur la préservation des champs d'expansion des crues, l'écoulement des eaux et la sécurité des personnes et des biens.
- Les plans d'eau, étangs, et affouillements à condition que les déblais soient évacués hors zone inondable.
- Les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottables ...). Celles-ci peuvent accueillir des activités de loisirs et de tourisme, à l'exclusion de l'hébergement. Elles doivent être démontables dans un délai de 48 heures.
- Les vestiaires et sanitaires non gardés nécessaires au fonctionnement des terrains de sports.
- Les constructions nécessaires à l'observation du milieu naturel (observatoire ornithologique, ...).
- Les abris ouverts strictement nécessaires aux animaux vivant de façon continue dans les parcs et enclos et les châssis et serres démontables exemptés de permis de construire.
- Les abris nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation.
- Les abris de jardin, isolés ou au sein de jardins familiaux, d'une superficie inférieure à 6 m² démontables dans un délai de 48 heures.
- Les clôtures entièrement ajourées, cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés.
- Les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades et réfection de toitures.
- Les reconstructions de bâtiments régulièrement autorisés, sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol supérieure à celle autorisée.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne pourraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylônes, postes de transformation électrique, ...

Dans la zone rouge, seuls sont autorisés les travaux et installations destinés à réduire les conséquences des risques et les travaux d'entretien et de gestion normaux des constructions et installations existantes.

Avertissement :

Les constructions exposées aux bruits des transports terrestres doivent être conformes à la réglementation (cf. annexes).

N-ARTICLE 3 :

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

1. Accès

Définition : C'est le passage aménagé en limite du terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer, sur une voie publique ou privée, d'un accès correspondant à son importance et à sa destination, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage, sur les fonds de ses voisins, constitué dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

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

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

2. Voirie

Les voiries doivent être adaptées à la nature et à l'importance des usages qu'elles supportent et des opérations qu'elles desservent et permettre le passage des véhicules de sécurité.

Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

N-ARTICLE 4 :**CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****1. Alimentation en eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

2. AssainissementEaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Si le réseau public n'existe pas, le traitement de toutes les eaux usées est obligatoire et doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Le raccordement au réseau public est obligatoire pour toute construction ou installation qui le requiert.

Si le réseau public est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés sur le terrain et répondre à ses caractéristiques ainsi qu'à celles de l'opération projetée.

Les eaux de ruissellement viticoles doivent être traitées selon la convention en vigueur entre les communes du vignobles AOC "Vouvray" et les viticulteurs.

Piscines

L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eau pluviale si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.

Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement.

Eaux résiduelles d'activités

Les installations ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré épurés dans les conditions fixées par les instructions en vigueur.

3. Réseaux divers

Lorsque les lignes publiques sont enterrées, les réseaux privés sont obligatoirement enterrés.

N-ARTICLE 5 : **SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie des terrains doit être telle qu'il soit possible de réaliser un assainissement conforme à la législation en vigueur.

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

N-ARTICLE 6 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 10 mètres par rapport à l'alignement de voirie.
- 5 mètres dans **le secteur Ns**.

Exceptions :

- Une implantation différente peut être imposée pour des raisons de sécurité.
- Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
 - pour tenir compte de la configuration et de la topographie du terrain,
 - pour des annexes à une construction principale,
 - pour permettre l'extension et la surélévation de bâtiments existants.
 - pour s'aligner sur des constructions existantes sur des parcelles voisines.

Ce recul minimal est de 75 mètres par rapport à l'axe de la **RD952**. Le long de cette voie, une implantation différente est admise pour les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, pour les bâtiments d'exploitation agricole, pour les réseaux d'intérêt public, pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

N-ARTICLE 7 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.

Ce minimum est de 10 mètres dans **le secteur Ns**.

Exception :

Une implantation différente peut être admise en limites séparatives en cas d'extension d'un bâtiment existant, lui-même implanté en limite séparative.

N-ARTICLE 8 : **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

L'implantation des constructions et installations doit être conçue de telle façon que les conditions de sécurité (incendie, protection civile) et de salubrité (ensoleillement) soient respectées.

N-ARTICLE 9 : **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans **le secteur Nn**, les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et la construction d'annexes sont limitées à 50% de l'emprise au sol avec un maximum de 50 m².

Dans **les secteurs Niv et Nivc**, les extensions des constructions ayant une existence juridique sont limitées aux plafonds suivants :

- pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises : 50 m² d'emprise au sol, l'extension de l'emprise des pièces d'habitation ne pouvant excéder 25 m²,
- pour les bâtiments à usage d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales ou de service, n'ayant pas vocation à l'hébergement : 30% de leur emprise au sol.

Ces possibilités d'extension peuvent être utilisées en une seule ou plusieurs fois. L'emprise au sol initiale à prendre en compte pour l'application de cette règle est celle des bâtiments existants à la date du 31 janvier 1997 (date du PIG).

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les autres situations.

N-ARTICLE 10 : **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Définition : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tout remaniement à l'aplomb du point de référence haut du bâtiment. Les ouvrages techniques et les éléments de superstructures (cheminées, ...) ou de modénature ne sont pas pris en compte dans le calcul.

La hauteur des extensions et annexes est limitée à la hauteur du bâtiment principal existant.

La hauteur maximale des constructions et installations à usage agricole et viticole est de 16 mètres à l'égout de toiture.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les autres constructions et installations.

Dans le **secteur Ns**, la hauteur maximale est celle des plus hauts bâtiments existants.

Dans le **secteur Nivv**, la hauteur maximale des constructions est de 5 mètres au faîtage.

N-ARTICLE 11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités :

Toute construction ou ouvrage doit s'harmoniser avec le site dans lequel ils s'inscrivent, respecter le terrain sur lequel ils sont édifiés et le caractère du site.

En particulier, toute construction de style architectural traditionnel étranger à la région est interdite.

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

Il n'est pas fixé d'autres règles pour **les équipements publics**.

La réglementation qui s'applique pour les autres constructions est la suivante, sachant que :

- des adaptations pourront y être apportées si elles sont de nature à améliorer la qualité architecturale du projet et son intégration dans l'environnement.
- A l'intérieur du périmètre de protection des monuments historiques et des sites classés ou inscrits, des prescriptions plus exigeantes que celles du présent article peuvent être imposées par l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le secteur Nivv

Façades

Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Le traitement des façades doit être sobre, le choix des couleurs doit participer à l'intégration du bâtiment dans le site.

Toitures

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les toitures doivent être de teinte ardoise.

Menuiseries

Le choix des couleurs des menuiseries doit respecter l'ambiance chromatique de la commune.

Clôtures

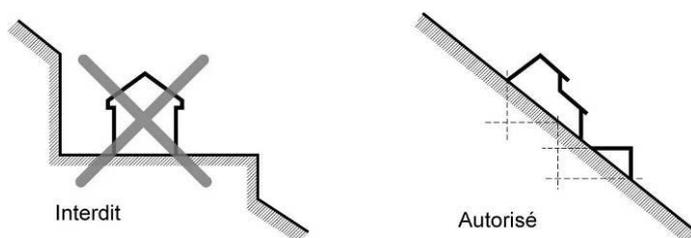
Les clôtures seront sous forme de grillage de teinte vert foncé ou noir sur poteaux métalliques de même teinte. Un léger soubassement est autorisé.

La hauteur maximale de la clôture est de 1.80 mètre.

Bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes (à l'exclusion des piscines) dans le reste de la zone N

Adaptation au sol

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du terrain naturel.



Les mouvements de terre (remblais, terrasses artificielles ...) visant à rattraper les différences de niveaux entre le terrain naturel et le plancher du rez-de-chaussée sont en général interdits. Ils ne peuvent être admis que pour des aménagements ponctuels.

Volumétrie

Le gabarit des constructions doit s'inscrire dans le site.

Dans le cas d'une construction sur un terrain en pente, il sera porté une attention particulière aux façades de grande hauteur afin d'éviter un aspect monolithique (décrochements, articulation de volumes ...).

Façades

Toutes les façades ainsi que leur soubassement doivent être traitées avec soin.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Le traitement des façades doit être sobre, le choix des couleurs doit participer à l'intégration du bâtiment dans le site.

Toitures

La forme des toitures et les matériaux utilisés doivent, par leur aspect et leur couleur être compatibles avec le caractère de l'ouvrage, assurer une bonne tenue dans le temps et être en harmonie avec les bâtiments présents dans le site.

Dans le cas d'utilisation de la tuile ou de l'ardoise ou de matériaux semblables, les formes et tailles traditionnelles à la région doivent être respectées.

Percements

Les percements doivent garantir le bon équilibre et l'unité des façades.

En règle générale, les percements doivent avoir la forme d'un rectangle plus haut que large.

Sont interdites les lucarnes rampantes et les "chiens assis".

Les châssis de toit doivent être encastrés.

Menuiseries

Le choix des couleurs des menuiseries doit respecter l'ambiance chromatique de la commune.

Les verrières et vérandas

Elles sont autorisées dès lors qu'elles sont sobres, s'inscrivent correctement dans l'environnement et sont en harmonie avec la construction existante. L'ossature doit être constituée d'éléments fins. Si le projet comporte un soubassement en maçonnerie, il sera réalisé en harmonie avec les matériaux constituant la façade.

Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent s'intégrer à l'environnement par leurs matériaux et leurs proportions. Elles doivent être traitées en accord avec les façades.

Les murs pleins sont interdits, excepté s'il s'agit de prolonger ou de reconstruire un mur existant.

La hauteur maximale des clôtures est de 1,80 mètre, sauf s'il s'agit de reconstruire ou de prolonger un mur existant.

Les abris de jardin

Les abris de jardin doivent avoir une qualité de matériaux suffisante. Ils doivent être d'une couleur qui permet leur intégration dans le site.

Ils doivent avoir une hauteur maximale de 2,50 mètres au faîtage et une emprise au sol maximale de 9 m² (6 m² **en Niv, Nivc et Nic**).

Réhabilitation et extension du bâti traditionnel

En cas de réhabilitation et d'extension l'architecture ancienne doit être respectée : façades, modénatures, toitures, ouvertures, ...

Des adaptations contemporaines sont possibles si elles améliorent la qualité architecturale du projet, son intégration dans le site et si elles ne dénaturent pas l'identité des bâtiments.

Les bâtiments d'activités dans le reste de la zone N

Les bâtiments d'activités doivent s'intégrer à leur environnement naturel.

Le choix des matériaux (façades, toitures), leur aspect et leur couleur doivent être compatibles avec le caractère de l'ouvrage et assurer une bonne tenue dans le temps.

Les matériaux de remplissage et ceux qui ne présentent pas par eux-mêmes un aspect d'une qualité suffisante doivent être recouverts.

Dans le cas de toiture apparente, employant des matériaux métalliques, ceux-ci ne doivent être ni brillants ni réfléchissants.

N-ARTICLE 12 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé en dehors des voies publiques et correspondre à la destination et à la taille du projet.

N-ARTICLE 13 :

OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les terrains ou parties de terrains libres de toute construction doivent être convenablement aménagés et entretenus et participer au caractère naturel de la zone.

En respect du volet paysager du permis de construire, tout projet doit justifier de son insertion dans l'environnement et notamment présenter un programme de plantation.

Si la réalisation d'une construction entraîne l'abattage d'arbres importants (plus de 4 mètres de hauteur), le constructeur est tenu d'en replanter le double de la même essence.

Le développement des arbres existants et des arbres plantés en application du présent article sera assuré, ainsi que leur remplacement.

En particulier, les deux cèdres situés dans le parc de la Bellangerie (**secteur Ns**) doivent être préservés.

Pour les haies, les essences locales sont à privilégier et les conifères trop banalisés sont déconseillés. Une composition variée est recommandée.

En outre, dans le secteur Nivv :

- les franges Est, Sud et Ouest doivent faire l'objet d'un traitement paysager sous forme de bosquets d'essences à caractère forestier (ex. : Acer campestre, Acer saccharinum, Fraxinus ornus ...) ;
- si des haies séparatives sont aménagées entre les aires de stationnement, elles devront correspondre à des haies champêtres mélangeant les essences suivantes : Carpinus betulus et Eleagnus angustifolia.

Rappel :

- Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.
- Par arrêté préfectoral du 17 février 2005, le seuil de superficie boisée à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative est fixé à 0,5 ha.

N-ARTICLE 14 :
COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de COS.

